



## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB**

---

### **1 Einleitung**

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist der Änderung des Bebauungsplans mit ihrer Bekanntmachung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- geprüften Planungsalternativen enthält.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“ wird mit ortsüblicher Bekanntmachung am Tag der Veröffentlichung wirksam. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

### **2 Ziel und Inhalt des Bebauungsplans**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für den Landkreis Diepholz ist die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen kartiert und somit ein Bereich in dem u.a. bestehende Versorgungsstrukturen gestärkt werden sollen.

Mit der Reaktivierung der Bahnverbindung nach Bremen gewinnt der Bereich um den Bahnhof Leeste an Bedeutung für den Ortsteil. Die bestehenden Gleisanlagen sowie der Bahnhof sollen entsprechend ihrer bestehenden Nutzung dargestellt werden. Durch die Neuordnung der Verkehrsführung soll ein zentraler Busplatz im direkten Anschluss an den Bahnhof sowie ein Park+Ride-Parkplatz entstehen, um künftig eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofes zu gewährleisten.

Für die Erschließung des Plangebietes sollen Straßenverkehrsflächen vorgesehen werden, welche sowohl die Erschließung des Bahnhofes, als auch des geplanten Lebensmittelmarktes und der südlichen Grundstücke des Plangebietes sichern sollen. Die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Plangebiet ist durch die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Straße Irrgarten gesichert.

Mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes verfolgt die Gemeinde das Ziel den Bereich um den Bahnhof als Zentrum des Ortsteils zu stärken und die Nahversorgung langfristig zu sichern. Der Bebauungsplan soll hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Dazu ist auch die Umsiedelung des bestehenden Betriebes für landwirtschaftliche Erzeugnisse und der Abriss der Betriebsgebäude vorgesehen.

Weiterhin soll die städtebauliche Neuordnung der bestehenden gemischten Bauflächen im westlichen und südlichen Plangebiet, auf Grundlage der Konzeptionen des städtebaulichen Rahmenplans, planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Entsprechend der neugewonnenen Bedeutung des Areals rund um den Bahnhof verfolgt die Gemeinde hier das Ziel ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen sowie Wohnungen um einen zentralen, öffentlich zugänglichen Platzbereich anzusiedeln. Besondere Bedeutung haben in diesem Bereich auch die vorhandenen ortsbildprägenden Gehölzstrukturen, die ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Verbesserung der Infrastruktur und Anbindung an das regionale Verkehrsnetz durch Ausbau vorhandenen Bahnstrukturen,

- Stärkung und Weiterentwicklung von Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung,
- städtebauliche Neuordnung und Attraktivitätssteigerung des Areals südlich und westlich des Bahnhofs,
- Steuerung der Entwicklung bestehender gewerblich genutzter Flächen.

Der östliche Teil des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt, wohingegen der westlich, südliche und nordwestlich Teil durch eine gemischte genutzte Bebauungsstruktur geprägt ist. Diese Teile des Plangebietes werden im Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiete festgesetzt. Die südlich der Gleisanlagen liegenden Gewerbeflächen werden künftig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Der übrige Teil der gewerblich genutzten Flächen ist auch so im Bebauungsplan festgesetzt. Im Plangebiet sind größere Laubbaumbestände vorhanden, die planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin werden Straßenverkehrsflächen für den Aus- & Umbau des Bahnhofvorplatzes festgesetzt und die Gleisanlagen als Flächen für Bahnanlagen. Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten über die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie eine maximale Gebäudehöhe geregelt. Zudem sind Maßnahmen zum Immissionsschutz und zu Gehölzpflanzungen textlich festgesetzt.

### **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Bebauungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzung sind durch Aufstellung des Bebauungsplans zukünftig geringe, über den Bestand hinausgehende Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen perspektivisch im Wesentlichen durch die zusätzlich zulässige Versiegelung und durch die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Erhebliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorbereitet, da vorhandene Gehölze weitestgehend erhalten bleiben. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine tatsächlich vorhandenen Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der aufgrund der derzeitigen Nutzung nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren.

Artenschutzrechtliche Belange werden bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss, Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung) nicht berührt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit sind nicht erheblich. Durch die Planung wird neuer Kfz-Verkehr erzeugt, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Gebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs für die benachbarten Gebiete verträglich erscheint.

Durch die Planung werden die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter durch den Abriss negativ prägender Bebauungsstrukturen sowie die Revitalisierung brach liegender Areale voraussichtlich positiv beeinflusst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen, somit ist nicht mit einem erheblichen Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelung zu rechnen. Der Wegfall von Einzelgehölzen im Bereich der Ladestraße kann durch die grünordnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen und im Bahnhofsumfeld ausgeglichen werden. Die ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen.

### **4 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen, welche die Planung jedoch nicht grundsätzlich in Frage stellte. Es ergingen Hinweise zu den Themen Leitungs- & Wegerecht sowie zu den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

## 5 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben, welche die Planung grundsätzlich in Frage stellen. Es ergingen Hinweise zu den Themen Eingriffsregelung, Artenschutz, Entwässerung, Sortimente, technische Infrastruktur, Böden, Ausgleichsmaßnahmen, Einzelhandelsverträglichkeit, Radwege, Bahnanlagen, bergrechtliche Bewilligung, Denkmalpflege, Erschließung und Kampfmittelbelastung.

## 6 Abwägung der Planungsalternativen

Das Bebauungsplankonzept orientiert sich stark an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. resultiert aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen und –nutzungen. So erfolgt die Erschließung des Plangebietes auf bereits vorhanden Straßenverkehrsflächen, die nun planungsrechtlich gesichert werden.

Die Planung soll die Revitalisierung und Neuordnung des gesamten Bahnhofsareals planungsrechtlich vorbereiten. Auch die geplante Ertüchtigung der Bahnanlagen für den Personenverkehr wird als alternativlos innerhalb des Ortsteils gesehen.

Die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sollte aufgrund raumordnerischer Vorgaben an integrierten Standorten innerhalb der Gemeinden und Ortsteile erfolgen. Derartige Flächenreserven in der notwendigen Größe sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsziele innerhalb des Ortsteils Leeste nicht vorhanden.

Weyhe, 17.02.2020

In Vertretung

gez. Ina Pundsack Bleith

.....  
Bürgermeister