

Gemeinde Weyhe

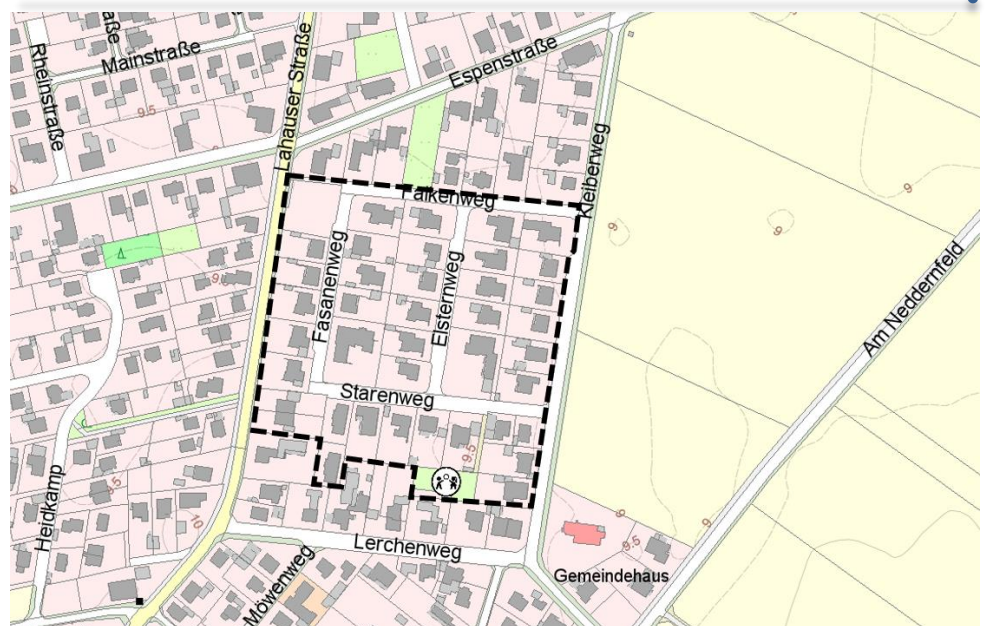
Landkreis Diepholz

Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“, 2. Änderung (Ortsteil Lahausen)

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2022

Abschrift

Im Auftrag:

1	Anlass / Ziel	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Bestand / Planziele	6
4	Abwägung der berührten Belange	11
4.1	Belang des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	11
4.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	12
4.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	12
4.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	12
4.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	12
4.6	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	13
4.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	13
4.8	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)	15
4.9	Belange der Wirtschaft / von Eigentümerinteressen / der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	16
4.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	20
4.11	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	21
4.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	21
4.13	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	21
4.14	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	23
4.15	Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)	24
5	Inhalte der 2. Planänderung	24
5.1	Art / Maß der baulichen Nutzung / Verkehrsflächen / Grünfläche / Sonstiges	24
5.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	27
5.3	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung	29
5.4	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen	32
6	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahrensdaten	34

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel

Anlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“ wurde im Jahr 1972 mit dem Ziel, ein Einfamilienhausgebiet auszuweisen, als Satzung beschlossen. Es wurde damals für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist seit langem vollzogen. Im Jahr 1993 wurde für den östlichen Bereich des Plangebiets die 1. Änderung durchgeführt, die jedoch ausschließlich eine Anpassung der Sichtdreiecke beinhaltete.

Mittlerweile ergeben sich infolge des Alters von Gebäuden auch Neuentwicklungen auf den Grundstücken. Das Plangebiet hat bei relativ großen überbaubaren Flächen eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7. Diese Festsetzungen ermöglichen unter Berücksichtigung der zugrunde zulegenden BauNVO 1968 eine hohe bauliche Ausnutzung und Versiegelung der Grundstücke.

Ziel Vor dem Hintergrund der ursprünglichen Planungsabsicht eines Einfamilienhausgebietes und der mittlerweile entstandenen Bebauung mit Einfamilienhäusern in weiten Teilen des Plangebiets sowie in den angrenzenden Siedlungslagen soll eine städtebauliche Bestandssicherung verfolgt werden. Die Entstehung von Mehrfamilienhäusern soll aufgrund der bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum nicht ausgeschlossen, aber planungsrechtlich in hierfür geeignete Bereiche gesteuert werden. Dementsprechend soll mit dem geplanten Änderungsverfahren eine nachbarschaftlich verträgliche Innenentwicklung angestrebt werden, wobei die Festsetzungen an die vorhandene Bebauung angepasst und das Entstehen von Mehrfamilienhäusern in hierfür geeigneten Bereichen gesteuert wird.

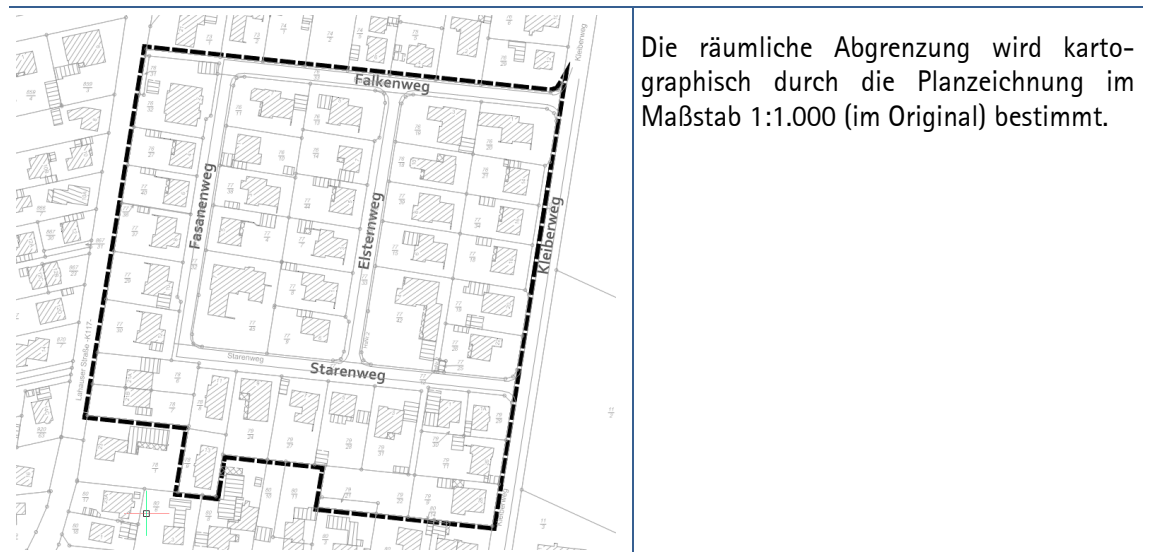
Planerfordernis Zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“ (Ortsteil Lahausen) erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“, 2. Änderung (Ortsteil Lahausen) als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) am 23.09.2020 beschlossen.

Geltungsbereich Die Grenze des Geltungsbereichs der 2. Änderung ist identisch mit der Grenze des Ursprungsplanes. Für benachbarte Gebiete bestehen entweder ebenfalls Bebauungspläne oder sie sind nach § 34 BauGB als Innenbereich zu bewerten. Eine Einbeziehung sonstiger Flächen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele war insoweit nicht erforderlich.

Abb. 1 Geltungsbereich, Beschluss vom 23.09.2020



Lage / Größe Der Bebauungsplan befindet sich im Ortsteil Lahausen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist insgesamt rd. 38.136 m² groß. Begrenzt wird das Plangebiet:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 76/33 (*Falkenweg*),
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 10/1 (*Kleiberweg*), sowie durch die gerade Verlängerung der östlichen Grenzen der Flurstücke 76/20 und 77/19,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 867/31 (*Lahausener Straße, K117*),
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 78/7, 78/9, 79/24, 79/27, 79/28, 79/21, 79/22, 79/9.

Der Geltungsbereich der Planänderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplans und umfasst in der Gemarkung Kirchweyhe, Flur 18, die Flurstücke mit den Nrn. 76/31, 76/32, 76/27, 77/40, 77/36, 77/37, 77/29, 77/30, 78/6, 78/7, 77/32, 76/11, 76/10, 77/38, 77/4, 77/45, 76/33, 76/13, 76/14, 77/44, 77/7, 77/8, 77/9, 77/43, 77/33, 77/12, 76/19, 76/18, 77/39, 77/15, 77/42, 76/20, 76/21, 77/34, 77/18, 77/19, 77/26, 77/25, 78/8, 78/9, 79/24, 79/27, 79/28, 79/31, 79/21,

79/22, 79/29, 79/30, 79/11, und 79/9, sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 10/1, Flur 20. Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches wird aus der Planzeichnung ersichtlich.

Land (LROP)

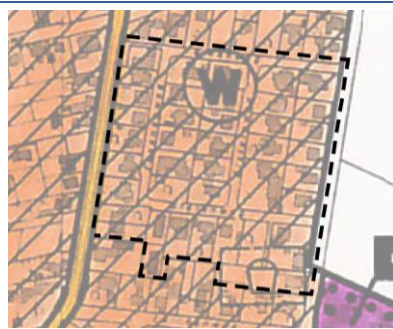
Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**¹ werden nicht berührt. Es handelt sich allein um die baurechtliche Beordnung eines innenliegenden Siedlungsbereiches der Gemeinde Weyhe im Ortsteil Lahausen.

Kreis (RROP)

Auch die übergeordneten Ziele des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**² des Landkreises Diepholz sind berücksichtigt. Die baurechtliche Bestandssicherung berührt keine raumordnerischen Ziele oder Grundsätze. Im RROP wird die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen beschrieben. 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.

Gemeinde (FNP)

Abb. 2 Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan (Lage des Plangebietes ist schwarz umrandet)



Der gültige **Flächennutzungsplan** stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar. Sonstige zeichnerische nachrichtliche Übernahmen bestehen nicht.

Die vorliegende 2. Planänderung verändert nicht die Art der Nutzung und insoweit ist auch die Planänderung weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehender
Bebauungsplan

Geändert wird ein rechtsgültiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1972. Für den Plan ist entsprechend der Rechtsgültigkeit die BauNVO von 1968 anzuwenden. Die bestehende 1. Änderung des Planes (rechtsgültig seit 1993) hat ausschließlich eine Anpassung von Sichtdreiecken (Verkleinerung auf 25 m / 25 m) im östlichen Plangebiet vorgenommen, womit die Bauteppiche in den Eckbereichen der Grundstücke angepasst wurden.

Abb. 3 Gültiger Bebauungsplan Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“, Auszug, rechtsverbindlich seit 1972



Festgesetzt im Ursprungsplan sind einheitlich allgemeine Wohngebiete (WA) in einer offenen (o), maximal zweigeschossigen Bauweise (II). Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,7. Die Baugrenzen halten im Regelfall einen Abstand von 5 m zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ein (*Starenweg, Fasanenweg, Elsternweg und Falkenweg*). Im südlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt, die auch umgesetzt wurde.

Die Erschließungswege sind als Verkehrsflächen festgesetzt. Zwei vorhandene Fuß- und Radwege (zum Spielplatz sowie vom *Falkenweg* zur *Lahauser Straße*) sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert. Weitere Regelungen, z.B. die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften existieren nicht.

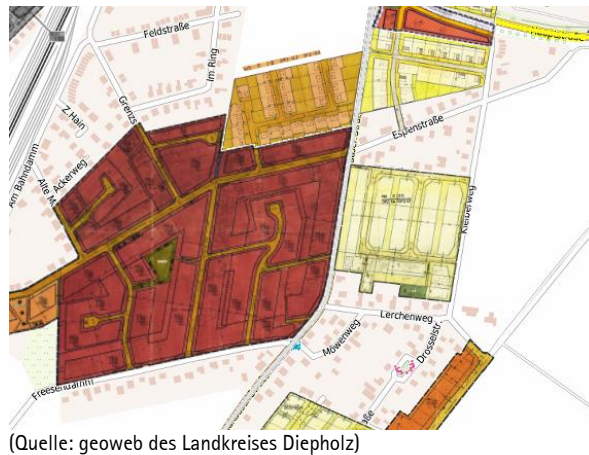
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 26. September 2017

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016. In Kraft getreten am 01.04.2019

Angrenzende
Bebauungspläne

Angrenzend bestehen nur teilweise Bebauungspläne. Nördlich (Bereich *Espenstraße*) östlich und südlich (Bereich *Lerchenweg*) grenzen keine Bebauungspläne an. Hier finden sich vorwiegend Einfamilienhausgebiete in lockerer, zumeist eingeschossiger Bauweise. Sie sind baurechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

Abb. 4 Angrenzende Bebauungspläne



(Quelle: geoweb des Landkreises Diepholz)

An den vorliegenden Bebauungsplan grenzt westlich der Kreisstraße 117 (*Lahauser Straße*) der Bebauungsplan Nr. 28 (61/62) „Heerweg“.

Dieser benachbarte Plan setzt Kleinsiedlungsgebiete (WS) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 bei einer maximalen zweigeschossigen (II), offenen Bauweise fest.

In weiteren westlichen Bereichen ist allein eine Eingeschossigkeit (I) innerhalb der Kleinsiedlungsgebiete zugelassen. Zugelassen sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

Verfahren nach
§ 13 a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor:

- Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

Es handelt sich bei der vorliegenden Planänderung um die Steuerung der Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 38.136 m², wovon 31.678 m² allgemeine Wohngebiete sind. In allgemeinen Wohngebieten liegt die maximale Grundflächenzahl derzeit bei 0,4 (= 12.671 m² Grundfläche im Gebiet) womit in jedem Fall die Obergrenze von 20.000m² Grundfläche deutlich unterschritten wird. Eine Kumulation verschiedener Pläne ist im vorliegenden Planfall nicht gegeben.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann 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 unterliegen (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Pflichten sind beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle sind durch Wohngebiete nicht zu erwarten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Es werden mit der vorliegenden Planänderung auch weiterhin keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Dementsprechend entfällt die gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichts (nach § 2a BauGB), der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gleichwohl werden die Umweltbelange unter Kapitel 4.7 geprüft und abgewogen. Eine zusammenfassende Erklärung am Ende des Verfahrens ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Verwaltungsausschuss hat am 23.09.2020 festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vorliegen und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“, 2. Änderung (Ortsteil Lahausen) im beschleunigten Verfahren beschlossen. Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08.02.2022 im Rahmen einer öffentlichen Online-Bürgerinformationsveranstaltung. In dieser Veranstaltung wurden seitens der Bürgerinnen und Bürger keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

3 Bestand / Planziele

Bestand

Das Plangebiet wird seit langem als Wohngebiet genutzt. Südlich im Gebiet befindet sich eine Grünfläche mit einem Spielplatz.

In einer städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden die Grundstücksgrößen im Gebiet erfasst, sowie die Grundfläche des Hauptbaukörpers. Das gültige Baurecht datiert noch aus dem Jahr 1972 und insoweit waren für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nur die Hauptbaukörper zugrunde zu legen (§ 19 Abs.4 BauNVO von 1968). Erfasst wurden des Weiteren nach äußerer Ansicht die Geschossigkeit, First und Traufhöhen sowie die mögliche Anzahl an Wohneinheiten (WO). Soweit vorhanden, wurden diese Erhebungen durch die Unterlagen aus den Bauakten auch hinsichtlich der Geschossflächenzahl (GFZ) ergänzt.

Abb. 5 Städtebauliche Charakteristiken im Plangebiet



Beispiel Starenweg (Eigene Aufnahmen)

In wesentlichen Bereichen dominieren Einfamilienhäuser, bzw. Gebäude mit maximal zwei Wohnungen.



Beispiel Elsternweg (Eigene Aufnahmen)



Beispiel Fasanenweg 2 (Eigene Aufnahmen)



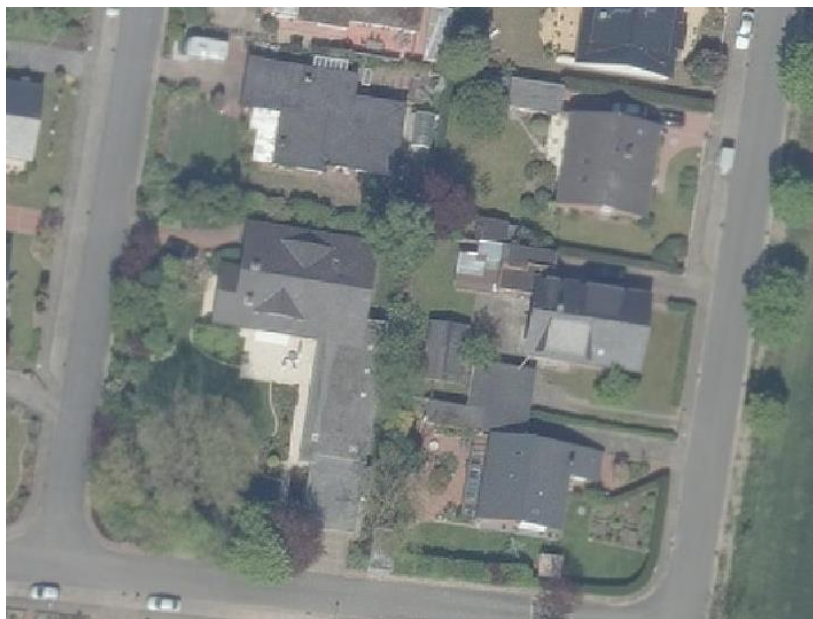
Beispiel Starenweg 11 und 13 (Eigene Aufnahmen)



Im *Fasanenweg* zeigt sich aktuell eine neue bauliche Entwicklung mit einem Mehrfamilienhaus (8 Wohneinheiten), in der zulässigen zweigeschossigen Bauweise.

Auch am Ende des *Fasanenweges* / *Lahausener Straße* sowie des *Starenweges* sind in früheren Jahren jeweils zweigeschossige Gebäude entstanden, wobei hier im *Starenweg* ebenfalls Mehrfamilienhäuser errichtet wurden, entlang der *Lahausener Straße* entstand ein zweigeschossiges Doppelhaus.

Beispiel Lahausener Straße 21 a und 21 B (eigene Aufnahmen)



Die Bebauung ist weitgehend geprägt durch straßenorientierte Ausrichtung der Gebäude mit 3.0 m und bis zu 5.0 m breiten Vorgartenbereichen.

Kennzeichnend sind zudem großzügige, gestaltete Gartenareale mit zum Teil altem Baumbestand.

Die mögliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wurde in den meisten Fällen deutlich unterschritten. Sie liegt teilweise nur bei etwa 0,15.

Beispiel Quartier Kleiberweg / Ecke Starenweg / Ecke Elsternweg (Quelle: Luftbild LGLN)



Es dominieren optisch eingeschossige Gebäude im Quartier. Die Gebäudehöhen überschreiten selten 8.0 m bis 9.0 m.

Neben einigen wenigen eingeschossigen Bauten mit Flachdächern finden sich überwiegend Gebäude mit Satteldächern und ausgebauten Dachgeschossen.

Auch die Traufhöhen liegen relativ einheitlich bis etwa 3.0 m bis 4.0 m.

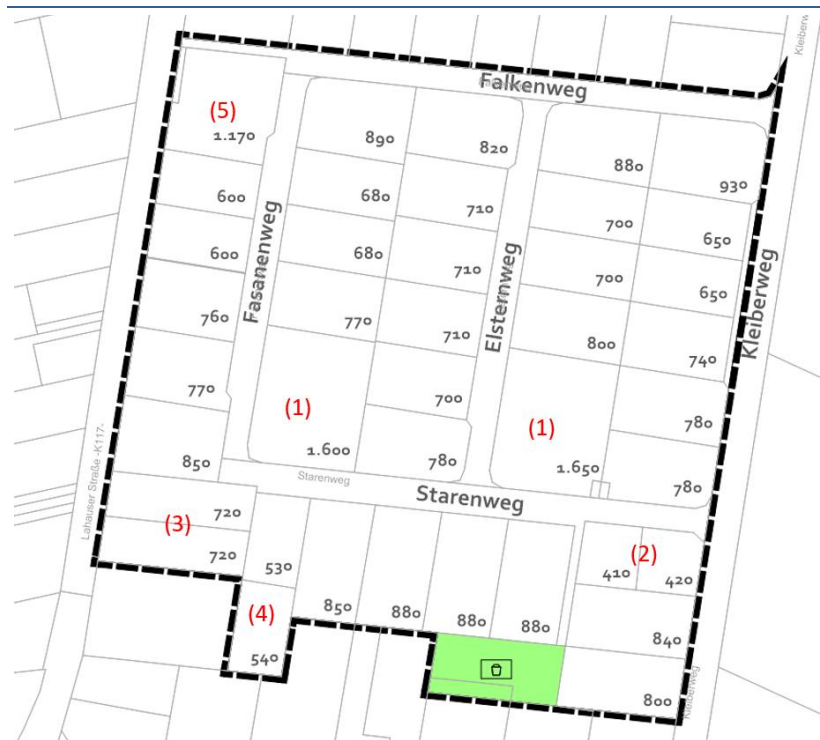
Beispiel Fasanenweg/Falkenweg (eigene Aufnahme)



Die vorhandenen optisch zweigeschossigen Gebäude im *Fasanenweg*, der *Lahausener Straße* und dem *Starenweg* fügen sich in diese ansonsten im Gebiet dominierende, optisch eingeschossige Höhenentwicklung nicht ein.

Die Traufhöhen liegen bei den klar zweigeschossigen Gebäuden etwa bei 6.0 m.

Beispiel Lahausener Straße 21 A und 21 B (eigene Aufnahme)



Die Grundstücke weisen einheitliche Tiefen mit rd. 35 m bis 39 m auf. Die Breite der Grundstücke liegt ebenfalls relativ ähnlich bei rd. 20 m bis 22 m. Damit sind auch die Grundstücksgrößen weitgehend einheitlich. Die meisten Grundstücke liegen bei Größen von 680 qm bis 850 qm.

Abweichungen von diesem Grundtypus sind im *Fasanenweg* und *Elsternweg* durch die vorhandenen Hausnummern erkennbar. Bei zusammengelegten Grundstücken fehlen die Nummern in der Reihung, bei geteilten Grundstücken wurden a und b Kennzeichnungen erforderlich.

Es gibt fünf Abweichungen von neben beschriebenem Grundstückstypus:

- Bei zwei Grundstücken im *Fasanenweg 7* und im *Elsternweg 4* wurden seinerzeit jeweils zwei Parzellen erworben und darauf sehr große Einfamilienhäuser errichtet (siehe *Abbildung oben*) (1).
- Eine große Parzelle, auf der aktuell ein Mehrfamilienhaus errichtet wurde befindet sich im *Fasanenweg 2* (siehe *Abbildung oben*) (5).
- Im *Starenweg* (Nr. 1, 1a) wurde eine Parzelle geteilt und zwei Häuser auf kleinen Grundstücken errichtet (siehe *Abbildung oben*) (2).
- An der *Lahauser Straße* wurde auf zwei relativ schmalen Parzellen gemessen am sonstigen Bestand (Nr. 21 a, b), ein Doppelhaus errichtet (siehe *Abbildung oben*) (3).
- Im *Starenweg* (Nr. 11 und 3) wurden zwei Mehrfamilienhäuser auf relativ kleineren Grundstücken von 530 qm und 540 qm verwirklicht (siehe *Abbildung oben*) (4).

Planung

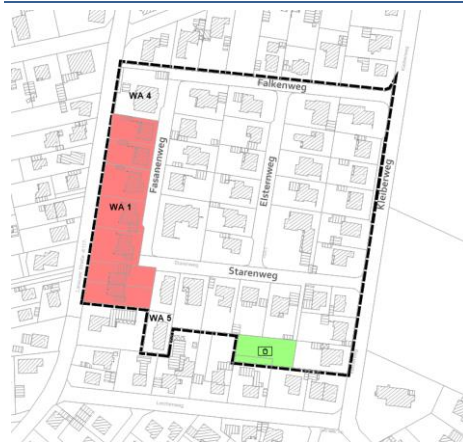
Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine maßvolle Nachverdichtung unter Bewahrung des Gebietscharakters einzelner Siedlungsabschnitte zu ermöglichen. Es soll ein praktikabler Bewertungsmaßstab für das zukünftige Maß der baulichen Nutzungen im Gebiet geschaffen werden, womit eine Nachverdichtung mit größeren Mehrfamilienhäusern gesteuert werden kann. Das bisherige Baurecht auf den Flächen ermöglicht bauliche Entwicklungen, die nicht mehr in allen Bereichen den dort gewachsener Baustrukturen entsprechen würden.

Für die zu treffenden städtebaulichen Regelungen wird das Gebiet in drei erkennbar unterschiedliche Quartiere WA 1, WA 2 sowie WA 3 gegliedert. Zusätzlich werden Besonderheiten des Bestandes berücksichtigt (WA 4 – 6) (siehe nachfolgende Abbildung). Die gewählten Nutzungsziffern für die Gebiete werden im Kapitel 5 erläutert.

Planziel
WA 1 (mit WA 4
und WA 5)

Höhere städtebauliche Ausnutzung - Westlich des *Fasanenweges* ist ein Trend zur Errichtung von größeren Mehrfamilienhäusern erkennbar, der durch bereits bestehende Mehrfamilienhäuser südlich des *Starenweges* ergänzt wird. Die 2. Planänderung soll diese vollzogenen Entwicklungen absichern und dieses Quartier soll auch zukünftig für eine maßvolle Nachverdichtung bei Bedarf zur Verfügung stehen. Eine dementsprechende Steuerung dieses Bereiches ist infolge der Vorprägung durch bereits bestehende Mehrfamilienhäuser, der genutzten Zweigeschossigkeit im Gebiet und der Lage an der Kreisstraße hier städtebaulich zielführend.

Abb. 6 Abgrenzung des WA 1 Quartiers (mit Besonderheiten WA 4 und WA 5)



An der *Lahauer Straße* findet sich südlich ein größeres Doppelhaus in einer klaren zweigeschossigen Bauweise, das die Charakteristik des Gebietes mitprägt.

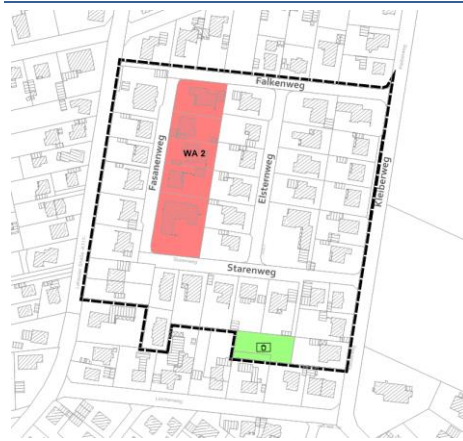
Im WA 4 (erschlossen über den *Fasanenweg*) wurde aktuell im nördlichen Bereich ein größeres Mehrfamilienhaus neu errichtet. Hier wird das geschaffene Baurecht als Besonderheit abgesichert.

Südlich befinden sich seit langem zwei Mehrfamilienhäuser auf einem geteilten Grundstück (erschlossen durch den *Starenweg* mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den rückwärtigen Bereich). Auch hier wird das geschaffene Baurecht im WA 5 als Besonderheit abgesichert.

Planziel
WA 2

Mittlere städtebauliche Ausnutzung – Östlich des *Fasanenweges* soll im Gegenüber zur westlichen Seite des *Fasanenweges* mit mehrgeschossigen Bauten ein städtebaulicher Übergang geschaffen werden. Der maximal mögliche Versiegelungsgrad wird an den Bereich des WA 1 angeglichen, auch kleinere Grundstücke sind möglich. Wesentlich geringer ist hier jedoch die Anzahl der Wohneinheiten.

Abb. 7 Abgrenzung des WA 2 Quartiers



Das WA 2 soll mit der Beibehaltung der GRZ, aber mit einer an den östlich angrenzenden Plangebietsabschnitt angepassten Höhenentwicklung einen städtebaulichen Übergang schaffen.

Planziel
WA 3 (mit WA 6)

Bestandserhalt – Die Auswertungen zeigen, dass sich in den Quartieren östlich des *Fasanenweges* und *Elsternweges* eine weitgehend kleinteilige Gebietscharakteristik entwickelt hat, die vornehmlich Einfamilienhäuser mit nur einer oder zwei Wohneinheiten auf weitgehend vergleichbaren Grundstücken aufweist.

Abb. 8 Abgrenzung des WA 3 Quartiers



Im WA 3 Quartier soll die Gebietscharakteristik – auch mit Blick auf die teilweise Siedlungsrandlage nach Osten zum *Kleiberweg* – durch die 2. Planänderung erhalten werden.

Eine vorgenommene Grundstücksteilung südlich des *Starenweges* mit zwei deutlich kleineren Wohnbaugrundstücken wird als WA 6 im Besonderen berücksichtigt.

4 Abwägung der berührten Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der 2. Planänderung im Wesentlichen berührt.

Abb. 9 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“, 2. Änderung (Ortsteil Lahausen)

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	Nicht berührt
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen, Freiflächen	X

4.1 Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Immissionen /
Verkehrslärm

Das Plangebiet grenzt westlich an die Kreisstraße 117 (*Lahauser Straße*). Die Belange des Immissionsschutzes sind in die Planung einzustellen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. In der Ursprungsplanung von 1972 sind keine immissionsschutzrechtlichen Regelungen enthalten. Die Baugrenzen verlaufen jedoch in einem Abstand von rd. 20 m zum Fahrbahnrand der *Lahauser Straße*, was auch so im Rahmen der 2. Planänderung übernommen wurde.

Im Zuge einer Verkehrszählung im Jahr 2016³ wurde eine Belastung für die *Lahauser Straße* mit ca. 5.970 Kfz/24h ermittelt. Die Kreisstraße 117 fällt damit nicht in die Kategorie von Straßen, für die Lärmkarten bezogen auf die ermittelten Verkehrsmengen vorliegen (nach 34. VO BImSchV) oder für die eine Lärmaktionsplanung zu berücksichtigen wäre (bei Straßen mit mehr als 8.000 Kfz/24h⁴).

Gleichwohl sieht die Gemeinde im Rahmen ihres Lärmaktionsplanes auch Maßnahmen zur Verbesserung für die Kreisstraße 117 vor:

- es soll eine Verstetigung und Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten stattfinden;
- es soll auf eine Reduzierung der Fahrt- und insbesondere der Spitzengeschwindigkeiten hingewirkt werden durch Geschwindigkeitsdisplays auf verschiedenen Abschnitten;
- Mittelmarkierungen auf der Fahrbahn sollen ggf. entfernt werden um ebenfalls eine Reduzierung und Verstetigung der Fahrgeschwindigkeiten zu erreichen.⁵

3 Zahlen aus dem Verkehrsentwicklungsplan Gemeinde Weyhe Sitzung vom 02.07.2019, erhoben durch die PGT, Hannover
 4 Lärmaktionsplan Stufe 3 der Gemeinde Weyhe, erstellt durch die PGT Umwelt und Verkehr GmbH Hannover, Entwurf 2018
 5 Ebenda, S. 20 Tabelle 4.1

- ggf. soll im südlichen Bereich der *Lahauser Straße* vorgeschaltet eine Mittelinsel vorgesehen werden, die Verkehre verlangsamt.⁶

Diese Maßnahmen sind geeignet, die Situation der vorhandenen Wohnbebauung entlang der *Lahauser Straße* zukünftig zu erhalten und weiter zu verbessern. In Orientierung an die geltenden baurechtlichen Regelungen und der tatsächlichen Bestandssituation werden keine neuen weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse in den Plan aufgenommen.

Immissionen –
Landwirtschaft

Der Änderungsbereich grenzt östlich an die freie Landschaft und einen landwirtschaftlich geprägten Raum an. Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Tierhaltende Betriebe finden sich im weiteren Umfeld des Plangebiets jedoch nicht. Es grenzen Ackernutzungen an. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch weiterhin auf den Änderungsbereich einwirken. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen der 2. Planänderung weiterhin berücksichtigt.

4.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Steuerung von Mehrfamiliengebäuden innerhalb des Plangebietes auf städtebaulich geeignete Standorte berücksichtigt neben den städtebaulichen Zielen in hohem Maße einen Nachbarschaftsschutz innerhalb gewachsener Wohnbaustrukturen, in denen sich derzeit noch keine größeren Bauprojekte mit mehreren Parteien befinden. Mit der 2. Planänderung können deshalb auch vorhandene Bewohnerstrukturen in den Quartieren besser erhalten werden.

4.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Der vorhandene Spielplatz des Quartiers mit insgesamt rd. 850 qm wird in die Planänderung übernommen und als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt. Die Belange sind weiterhin berücksichtigt.

4.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung von Ortsteilen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Entwicklung und Nutzung von Bestandgrundstücken durch die Festsetzung einer hohen baulichen Ausnutzung darf nicht beliebig, unmaßstäblich und nachbarschaftsunverträglich sein. Es wird nicht verkannt, dass höhere Siedlungsdichten mit sehr kompakten, flächenintensiven Siedlungsstrukturen z.B. hinsichtlich des Energieverbrauches ressourcenschonender sein können. Auch vorhandene Infrastrukturen können durch Mehrwohnungsbauten teilweise besser und mobilitätsschonender ausgelastet werden.

Es können jedoch auch Zielkonflikte entstehen. Insbesondere ist hier auch die Akzeptanz in gewachsenen eher kleinteilig und eingeschossig geprägten Einfamilienhausvierteln zu nennen. Dies wird mit der vorliegenden Steuerung von größeren Mehrfamilienhausbauten in einen geprüften Bereich auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert.

4.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur /
Denkmalschutz

Der Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstrukturen kann als ein wesentlicher baukultureller Belang bewertet werden. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, „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 (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

⁶ Ebenda, Seite 21, Maßnahmekonzept

Für die Planung ergeben sich ansonsten keine gesonderten Anforderungen an die Baukultur. Die Planung berührt keine erhaltenswerten Bauten, Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Im Umfeld des Plangebiets finden sich keine zu berücksichtigenden denkmalgeschützten Gebäude oder Objekte.

Archäologischer
Denkmalschutz

Mit Schreiben vom 02.07.2021 teilte das Nds. Landesamt für Denkmalpflege mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 28 (61/36) „Syker Straße“, 2. Änderung (Ortsteil Lahausen) keine archäologisch relevanten Funde oder das Vorhandensein eines Bodendenkmals bekannt sind. Etwa 180 m südlich an der *Drosselstraße* 9 fand sich in den 1930'er Jahren ein jungsteinzeitliches Felsgesteinbeil und etwa 300 m südwestlich auf dem Grundstück *Auf der Heide* 22 ein vorgeschichtliches Gefäßfragment. Da das Änderungsgebiet inzwischen dicht bebaut ist, sind bei Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich zusätzlicher, unerwarteter Funde zu beachten (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gemäß §14 NDSchG in Verbindung mit § 35 NDSchG).

Es ist ein Hinweis auf die allgemeine Anzeigepflicht bei etwaigen Bodenfunden auf der Planzeichnung enthalten. Den Belangen des archäologischen Denkmalschutzes wird damit Geltung verschafft.

Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Lahausen. Der Ortsteil ist kleinteilig strukturiert und insgesamt geprägt von Einfamilienhausgebieten mit umgebenden Gärten. Insbesondere entlang der Verkehrshauptachsen finden sich auch größere Mehrfamilien-Bauobjekte, die durch den Abbruch bisheriger Bausubstanz und die Neunutzung der Grundstücke entstehen.

Durch die Steuerung von größeren Mehrfamiliengebäuden auf einen definierten Bereich entlang der Kreisstraße soll mit der vorliegenden Planung der Belang eines harmonischen Ortsbildes in Lahausen befördert werden.

Zugleich wird mit örtlichen Bauvorschriften zur Dachlandschaft (Regelungen zur Verwendung geeigneter Dächer, der Dachfarben, sowie der maximalen Lage und Größe von Dacheinschnitten und Dachaufbauten) auf eine ortsgerechte Einbindung der Baukörper hinwirkt (siehe dazu auch das Kapitel 5.3 – Örtliche Bauvorschriften).

4.6 Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

4.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Ein eigenständiger Umweltbericht für die 2. Planänderung ist infolge des Verfahrens (§ 13 a BauGB) und der städtebaulichen Ziele nicht erforderlich. Gleichwohl erfolgt die Prüfung der Umweltschutzbelange:

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

Schutzgüter Tiere
und Pflanzen

Es handelt sich um eine baurechtliche Beordnung im Gebiet. Damit ist weder hinsichtlich des Schutzguts Tiere noch des Schutzgutes Pflanzen eine neue oder veränderte Beanspruchung potentieller Lebensräume verbunden. Neu zu bewertende Beeinträchtigungen finden nicht stand. Die Belange des Artenschutzes sind aktuell und zukünftig bei allen Baumaßnahmen gleichermaßen zu beachten und sie stehen der Planänderung nicht entgegen.

Markante Bäume im Plangebiet, die der Baumschutzsatzung unterliegen, werden im Plan zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzt. Es handelt sich insgesamt um drei ortsbildprägende Bäume: zwei östlich vom *Elsternweg* (Roteiche und Rotbuche) und ein Baum an der *Lahauser Straße*

(Stieleiche). Alle Bäume haben keine Auffälligkeiten, sind standsicher mit einer guten Vitalität und sehr erhaltenswert.⁷

Schutzgüter Fläche
/ Boden / Wasser

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet wird nicht erhöht und z.T. sogar reduziert. Eine erhöhte Versiegelung ist somit nicht möglich. Veränderungen für die Schutzgüter Boden und Wasser (Oberflächenentwässerung) werden insgesamt nicht ausgelöst. Da mit der Planänderung die aktuellen Regelungen und Vorschriften der Baunutzungsverordnung gelten, sind gegenüber der Planfassung aus den 70er Jahren sogar tendenziell Verbesserungen bezüglich der maximal möglichen Versiegelung gegeben. Zudem wird explizit der Ausschluss von Schottergärten und die Notwendigkeit der Begrünung (Hecken, Freiflächen) geregelt (siehe örtliche Bauvorschrift).

Schutzgüter Luft
und Klima

Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet durch die geplante baurechtliche Beordnung wesentlich verändern.

Schutzgut
Landschaftsbild

Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region wird heute vornehmlich durch die ausgebildete Kulturlandschaft geprägt. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lahausen, der durch die bestehenden flächenintensiven Baugebiete und die Verkehrswege weitgehend einheitlich wirkt. Bedeutsame und prägende Landschaftselemente finden sich im Plangebiet und direkt angrenzend nicht. Noch vorhandene landschaftsbildtypische, strukturierende Elemente (z.B. Baumreihen entlang des *Kleiberweges*) werden durch die Planänderung nicht berührt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

► **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Es werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) berührt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist EU Nr. 2817-331 „Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke“. Es liegt nordöstlich vom Änderungsbereich in rd. 1,5 km Entfernung.

► **Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Durch die 2. Planänderung ergeben sich keine neuen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen.

► **Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Es gibt kein Vorkommen besonders geschützter Sach- und Kulturgüter innerhalb des Plangebiets oder angrenzend.

► **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Festsetzung und Sicherung allgemeiner Wohngebiete lässt weiterhin keine besonderen Emissionen erwarten.

► **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Die im Plan getroffenen Festsetzungen bzw. Gestaltungsregelungen ermöglichen grundsätzlich die Nutzung regenerativer Energien. Die Bauteppiche des Plangebiet sind in einer solchen Weise ausgerichtet, dass eine solareffiziente Bebauung mehrheitlich möglich ist. Die Gebäudestellung kann so angepasst werden, dass sowohl passive Maßnahmen (z. B. Ausrichtung von Räumen entsprechend der Sonnenstände, verglaste Fassadenteile zur möglichst effektiven Gewinnung von Wärmeenergie durch Sonneneinstrahlung) als auch aktive Solarnutzung (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) umgesetzt werden können. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit entsprochen.

7 Eigene Erhebungen der Gemeinde Weyhe, Frühjahr 2022

- ▶ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz benennt keine spezifischen oder widerstreitenden Ziele für das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planänderung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

- ▶ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgelegten Gebiets.

- ▶ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planänderung berührt keine naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belange.

- ▶ Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit den getroffenen Festsetzungen allgemeiner Wohngebiete (WA) werden keine Vorhaben ermöglicht, die in Folge schwerer Unfälle negative Auswirkungen auf die Umwelt nehmen könnten.

Fazit

Durch den 1972 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“ sind Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild seit langem erfolgt. Eine Erhöhung der Ausnutzbarkeit in Bezug auf die mögliche Versiegelungsrate durch die 2. Planänderung erfolgt nicht. Der Bedarf an Mehrfamiliengebäuden wird auf einen Bereich entlang der Kreisstraße gesteuert, aber auch hier findet eine grundsätzliche Veränderung mit z.B. vergrößerten Bauhöhen gegenüber dem aktuellen Baurecht nicht statt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird größtenteils von 0,4 auf 0,3 reduziert. Ortsbildprägende, große Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt. Es erfolgt insgesamt kein zusätzlicher Eingriff. Es entsteht weder formal noch rechnerisch ein Kompensationserfordernis nach Naturschutzrecht.

In der Zusammenschau werden durch die 2. Planänderung die Belange des Umweltschutzes nicht negativ berührt. Die Sicherung von relativ kleinteilig strukturierten Einfamilienhausbereichen mit großen Gärten sowie die Anwendung der aktuell gültigen Baunutzungsverordnung wird demgegenüber die Belange von Natur und Landschaft eher positiv stützen.

4.8 Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Hochsommerliche Hitzeperioden, starke Niederschläge, Dürren und Starkwindereignisse werden infolge des Klimawandels voraussichtlich insgesamt ansteigen. Die Auswirkungen gelten regional als unterschiedlich (z.B. Auswirkungen auf den Tourismus) und sie werden voraussichtlich auch innerhalb städtischer Quartiere unterschiedlich wirken.

Für den vorliegenden Planfall lassen sich keine wesentlich neuen Erfordernisse oder Möglichkeiten für den Klimaschutz oder die Anpassung an den Klimawandel erkennen. Es handelt sich um ein locker bebautes Wohngebiet, das mit der Planänderung auch weiterhin im Wesentlichen diesen Charakter aufweisen wird:

- Es wird eine **behutsame Nachverdichtung** in einem eher locker bebauten und seit langem bestehenden Wohnquartier zugelassen. Dementsprechend können weitere Wohneinheiten entstehen. Eine Bebauung der freien Landschaft wird vermieden.
- Es kommt die **neue Baunutzungsverordnung (seit 1990)** zur Anwendung. Dies hat zur Folge, dass zukünftig auf die zulässige Grundfläche u.a. Nebenanlagen und Stellplätze mitzurechnen sind und entsprechend weniger Grundstücksfläche versiegelt wird (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Dies

entspricht auch dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

- Die festgesetzten Grundflächenzahlen sichern weiterhin die großen Gärten und eine insgesamt eher **geringe Versiegelung**. Die Grundflächenzahl wird in einem größeren Bereich des Plangebietes von 0,4 auf 0,3 reduziert. Eine angemessene Bepflanzung der Gärten schützt ebenfalls vor den Folgen des Klimawandels.
- Im vorliegenden Planfall sind durch die vorherrschende Baustruktur (Einzelhäuser) und durch die großen Gärten bereits sog. notwendige **„Klimakomfortzonen“** vorhanden, wenn in den Gebäuden hohe Temperaturen herrschen.
- Vorgeschrieben zur Einfriedung sind standortgerechte **Hecken**. Sie erhöhen das Grünvolumen im Gebiet.
- Mit der vorliegenden Planung werden die **vorhandenen prägenden und wesentlichen Großbäume im Gebiet** als zu erhaltend festgesetzt (Erhalt nach Baumschutzsatzung). Sie entfalten eine erhebliche Wirkung für den Klimaschutz.
- Vorgeschrieben sind die **Rückhaltung und Versickerung von Niederschlägen** auf den Grundstücken. Der Wasserhaushalt (Temperaturen, Verdunstung etc.) im Gebiet wird positiv gestützt.
- Gefördert wird eine Entsiegelung durch **Verbot von sog. Schottergärten**. Auch hierdurch kann das Grünvolumen im Gebiet möglichst maximal gehalten werden.

4.9 Belange der Wirtschaft / von Eigentümerinteressen / der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

► **Belange der Wirtschaft**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Es handelt sich bei den festgesetzten Baufeldern um allgemeine Wohngebiete. Die Belange der gewerblichen Wirtschaft oder des Einzelhandels sind damit nicht direkt berührt.

Berührt werden mit der Planänderung die Verwertungsinteressen von Grundstückseigentümern im Plangebiet. Soweit Veränderungen oder gar Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks mit der 2. Planänderung ausgelöst werden, muss die Gemeinde im vorliegenden Planfall private Eigentümerinteressen als wichtigen Belang in die Abwägung mit öffentlichen Belangen einstellen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten verändern. Eine wirksame städtebauliche Planung setzt dabei voraus, dass hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange bestehen. Diese städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken. Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde wurden in Kapitel 3 dargelegt. Nachfolgend wird für alle Festsetzungen der 2. Planänderung offengelegt, welche Veränderungen hier zum bisherigen Baurecht vorgesehen sind.

Abb. 10 Prüfung und Abwägung der Festsetzungen bezogen auf das bestehende Baurecht

Festsetzung	Bisheriges Baurecht (1977)	Planziel / neues Baurecht	Abwägung
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)	In allen Gebieten: GRZ 0,4	In den Gebieten: WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 weiterhin GRZ 0,4	Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt in weiten Teilen des Änderungsbereiches bestehen. Gültig ist in den westlichen und für eine leichte Verdichtung vorgesehenen Gebietsteilen auch weiterhin die für allgemeine Wohngebiete zulässige Höchstzahl einer GRZ von 0,4 nach BauNVO. In den östlichen Bereichen gilt entsprechend den städtebaulichen Zielen und dem Bestand eine

Eigentümerinteressen
allgemein

		In den Gebieten: WA 3 und WA 6 neu GRZ 0,3	<p>GRZ von 0,3. Damit wird hier auf den Erhalt der bisher eher geringen baulichen Verdichtung mit relativ großen Gartenbereichen hingewirkt.</p> <p>Es ist zu beachten, dass infolge der Planänderung nunmehr die BauNVO von 1990 Anwendung findet und nicht mehr die BauNVO von 1968. Nach der BauNVO 1990 sind – im Gegensatz zum Baurecht von 1968 – die Flächen der Nebenanlagen, Zufahrten etc. zur GRZ hinzuzurechnen. Dies entspricht dem Willen des Gesetzgebers mit dem Ziel, auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden hinzuwirken und insgesamt versiegelte Flächen aus ökologischen Gründen heraus zu beschränken. Dieses bundeseinheitliche Baurecht ist von allen Grundstückseigentümern zu beachten und die mit der 2. Planänderung stattfindende Überführung der BauNVO 1968 in die BauNVO 1990 stellt keine unbillige Härte für die Flächeneigentümer im Plangebiet dar.</p>
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	In allen Gebieten: maximal zwei Geschosse (II)	In allen Gebieten: neu - keine Geschossigkeit, sondern Regelungen durch Trauf- und Gebäudehöhen	<p>Die bisher festgesetzte maximal mögliche Zweigeschossigkeit der Gebäude entfällt im gesamten Änderungsbereich.</p> <p>Wesentlich werden die Neuregelungen zu maximalen Traufhöhen und Gebäudehöhen im Änderungsbereich und auch zur Anzahl an Wohneinheiten, womit der städtebauliche Dichtegrad gesteuert wird. Im Rahmen dieser Regelung ist bei einer maximalen Traufhöhe von 4 m weiterhin der Ausbau eines Dachgeschosses als Vollgeschoss möglich. Gleichwohl wird dann optisch eine Eingeschossigkeit erreicht.</p> <p>Der Wegfall der maximal möglichen Geschossigkeit führt nicht zu Nachteilen für die Flächeneigentümer.</p>
Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)	In allen Gebieten bei GFZ 0,7	In allen Gebieten: neu - keine Geschossflächenzahl, sondern Regelungen durch maximale Trauf- und Gebäudehöhen	<p>Die Geschossflächenzahl wurde im Ursprungsplan mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 vorgesehen. Damit war entsprechend den Planungszielen früherer Jahre im Wesentlichen beabsichtigt, dass Dachgeschosse gut nutzbar werden, oder ein zweigeschossiger Bau, dann jedoch im Regelfall ohne weitere Dachgeschosswohnung, entsteht. Im WA 1 und WA 3 hat sich vornehmlich der Baustil optisch eingeschossiger Häuser mit größeren ausgebauten Dachgeschossen umgesetzt.</p> <p>Ziel der Gemeinde ist die Regelung der zukünftigen städtebaulichen Dichte und Kubatur in den Quartieren. Dies wird mit der Festsetzung von Trauf- und Gebäudehöhen in Verbindung mit der Festlegung maximal möglicher Wohneinheiten erreicht. Ziel der Planänderung ist jedoch nicht der Verlust von ausgebauter Wohnfläche. Insoweit entfällt die Regelung zur Geschossfläche einheitlich im gesamten Änderungsbereich.</p> <p>Es ergeben sich keine nachteiligen Veränderungen für die Flächeneigentümer.</p>
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)	In allen Gebieten offene Bauweise	In allen Gebieten: weiterhin offene Bauweise	<p>Die offene Bauweise wird aus dem bisherigen Baurecht für die Flächen übernommen. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Es überwiegen Einzelhäuser im Gebiet.</p> <p>Es ergeben sich keine Veränderungen für die Flächeneigentümer.</p>
Nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO)	Nicht im bisherigen Bebauungsplan geregelt	In allen Gebieten: neu: Einzelhäuser u. Doppelhäuser	<p>In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Ausgeschlossen mit dieser neu aufgenommenen Festsetzung ist damit die Errichtung von Hausgruppen, die ebenfalls in der offenen Bauweise errichtet werden könnten. Solche Bauformen finden sich weder im Gebiet noch im weiteren Umgebungsbereich.</p>

			Sie würden den Gebietscharakter deutlich beeinflussen und sind von daher ausgeschlossen.
Anzahl der Wohneinheiten (WO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Nicht im bisherigen Bebauungsplan geregelt	In allen Gebieten neu : WA 1 max. 6 WO WA 2, WA 3 und WA 6 max. 2 WO (WA 4 und WA 5 keine Regelungen infolge Bestandsschutz)	Mit dieser Festsetzung wird die Dichte im Gebiet neu gesteuert. Es ist zulässig, die Zahl der Wohneinheiten in Gebäuden zu begrenzen, um planerisch zu erreichen, dass die vorhandenen Erschließungs- und Versorgungssysteme den Strukturen gewachsen bleiben. Orientiert wird die Festsetzung im WA 2, WA 3 und WA 6 am vorhandenen Bestand und so sind hier je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit. Im WA 1 sollen bei Bedarf auch Mehrfamiliengebäude ihren Platz finden. In Abwägung mit den bereits im Quartier vollzogenen Entwicklungen sollen im WA 1 bis zu sechs Wohneinheiten je Gebäude möglich sein. Um hier die städtebauliche Dichte auf ein für den Umgebungsbereich verträgliches Maß zu begrenzen, wird zugleich bestimmt, dass je Wohneinheit mindestens eine Grundstücksgröße von 200 m ² zur Verfügung stehen muss. So muss zur Errichtung von sechs Wohneinheiten mit dem entsprechenden Stellplatzangebot auch ein Grundstück von mindestens 1.200 m ² vorhanden sein. Werden zukünftig auch kleinere Grundstücke im WA 1 für eine Mehrfamilienhausbebauung genutzt, so muss die Anzahl der Wohneinheiten der Grundstücksgröße angepasst werden. Die aktuell vollzogene Entwicklung im <i>Fasanenweg</i> zeigt mit einem Grundstück von rd. 1.170 m ² eine etwas höhere Verdichtung (WA 4), sie genießt jedoch Bestandsschutz. Gleiches gilt für die seit langem mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke im <i>Starenweg</i> (WA 5). Hier wird aus Gründen des Bestandsschutzes von einer Festlegung der höchstens möglichen Anzahl an Wohneinheiten Abstand genommen.
Mindestgrundstücksgröße je Wohneinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Nicht im bisherigen Bebauungsplan geregelt	Neu für das WA 1 - 200 m ² /WO	Die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann durch eine Verhältniszahl zur Grundstücksfläche festgesetzt werden. Siehe hierzu die Erläuterung und Erklärung oben.
Mindestgrundstücksgröße je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	Nicht im bisherigen Bebauungsplan geregelt	Neu für WA 2 – E min. 450 m ² / DH 300 m ² WA 3 – E min. 600 m ² / DH min. 300 m ²	Der bisherige aufgelockerte Einfamilienhauscharakter des Quartiers im WA 2 und WA 3 auf relativ großen Grundstücken wird durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen erhalten. Im WA 2 im Übergang zur dichteren Bebauung entlang der <i>Lahauser Straße</i> beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Wohngebäude 450 m ² und je Doppelhaushälfte 300 m ² . Diese Werte erhöhen sich im WA 3 auf 600 m ² je Wohngebäude und 300 m ² je Doppelhaushälfte. Damit sind Grundstücksteilungen z.B. in 400 m ² große Grundstücke nicht möglich. Sie würden zu einer städtebaulichen Verdichtung führen, die nicht dem zu bewahrenden Hauptcharakter des Quartiers entspreche. Für den Bereich WA 6 wird von der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße nach Prüfung abgesehen. Hier ist bereits in früheren Jahren eine Teilung auf zwei jeweils rd. 400 m ² große Grundstücke und eine Einzelhausbebauung erfolgt. Die Regelung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m ² würde hier den Eigentümern Baurechte nehmen. Den privaten Belangen einer Sicherung des Baurechts wird hier höheres Gewicht eingeräumt, als den öffentlichen Steuerungsbelangen.

Traufhöhe (TH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	Nicht im bisherigen Bebauungsplan geregelt	In allen Gebieten neu : WA 1, WA 4 u. WA 5 max. TH 6,0m WA 2, WA 3 u. WA 6 max. TH 4,0m	Im Änderungsbereich werden zukünftig zwei maximale Traufhöhen festgesetzt. In den westlich gelegenen Bereichen, in denen eine leichte Verdichtung möglich sein soll (WA 1, WA 4 und WA 5) liegt die maximale Traufhöhe bei 6,0 m. Damit ist weiterhin eine (auch optische) zweigeschossige Bauweise möglich. In den sonstigen und eher östlich liegenden Bereichen im Übergang auch zur freien Landschaft wird mit einer maximalen Traufhöhe von 4,0 m sichergestellt, dass die Baukörper weiterhin in einer optisch eingeschossigen Kubatur entwickelt werden. Die festgesetzten Traufhöhen in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Regelungen wirken sich nicht wertmindernd für die Flächeneigentümer aus.
Gebäudehöhe (FH) (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	Nicht im bisherigen Bebauungsplan geregelt	In allen Gebieten neu : WA 1, WA 4 u. WA 5: max. GH 10,0 m WA 2, WA 3 u. WA 6 max. GH 9,0 m	Neu in den Plan werden für alle Baugebiete maximale Gebäudehöhen vorgesehen. Im WA 2, WA 3 und WA 6 werden sie mit max. 9,0 m festgesetzt. Dies entspricht der Höhenentwicklung des Bestandes der Einfamilienhäuser im Quartier. Im WA 1, WA 4 und WA 5 wird die Firsthöhe leicht höher bei maximal 10,0 m vorgesehen, da auf diese Quartiere bei Bedarf auch die Steuerung von Mehrfamiliengebäuden mit mehreren Wohngebäuden erfolgen soll. Es soll bei zweigeschossigen Gebäuden auch ein gut nutzbarer Dachraum möglich sein. Damit werden Gebäudehöhen von etwa 10,0 m erforderlich. Die festgesetzten Gebäudehöhen in Verbindung mit den sonstigen städtebaulichen Regelungen wirken sich nicht wertmindernd für die Flächeneigentümer aus.
Örtliche Bauvorschriften – (§ 84 NBauO – örtliche Bauvorschrift)	Bislang keine örtlichen Bauvorschriften	In allen Gebieten neu : Regelungen zu Dächern, Einfriedungen, Begrünung etc.	Es wird auf Kapitel 5.3 verwiesen. Die Gemeinde gewichtet die Regelungen zur Gestaltung (in Form örtlicher Bauvorschriften) zur Sicherung der städtebaulichen Ziele höher, als die berechtigten privaten Interessen nach einer möglichst großen Gestaltungsfreiheit für Gebäude und die Anlage von Grundstücken.

► Land- und Forstwirtschaft / Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen / Post- und Telekommunikationswesen / Sicherung von Rohstoffvorkommen
 (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b – f BauGB)

Landwirtschaft	Östlich an das Plangebiet schließen landwirtschaftliche Flächen an. Das Wohngebiet besteht seit Anfang der 70er Jahre. Es sind auch weiterhin keine Einschränkungen für die dortige Landwirtschaft und Flächenbewirtschaftung gegeben.
Erhaltung von Arbeitsplätzen	Die Belange sind nicht berührt.
Post- / Telekommunikation	Die Belange sind nicht berührt.
Rohstoffe	Der Änderungsbereich liegt im Bewilligungsfeld Achim-Barrien, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen ausgewiesen ist. Die Wintershall Holding GmbH ist der aktuelle Rechtsinhaber. Die Laufzeit der Berechtigung geht bis zum 13.09.2040. Beeinträchtigungen des Bewilligungsfeldes durch die Planänderung sind nicht gegeben.

► Versorgung / Infrastruktur
 (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Soziale Infrastruktur	Neue Infrastrukturerfordernisse entstehen mit der 2. Planänderung nicht. Die Gemeinde wirkt mit einer Bestandssicherung und Regulierung der städtebaulichen Dichte darauf hin, dass die vorhandenen Infrastrukturen weiterhin tragfähig sind.
-----------------------	---

**Technische Ver-
und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist weiterhin gesichert und wird nicht verändert.

Trinkwasser – Im Ortsteil Lahausen erfolgt die Trinkwasserversorgung durch die Syker Vorgeest. Der Brandschutz ist ebenfalls weiterhin sichergestellt.

Schmutzwasser – Die Beseitigung des Schmutzwassers geschieht innerhalb des Abwasser Verbandes über die Kläranlage in Bremen (Seehausen). Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.

Strom – Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Avacon. Alle ggf. erforderlichen Arbeiten sind mit dem Leitungsträger frühzeitig abzustimmen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Leitungen sind zu berücksichtigen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Gas – Gesonderte Leitungsrechte für die Gasversorgung sind nicht erforderlich. Mit Schreiben vom 05.05.2022 teilt die Wesernetz Bremen GmbH mit, dass innerhalb bzw. in allen angrenzenden Straßen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Gasversorgungsleitungen der wesernetz Bremen GmbH mit davon abzweigenden Hausanschlussleitungen zur Versorgung von Gebäuden liegen. Auf die Schutzbestimmungen der wesernetz Bremen GmbH für die Leitungen wird hingewiesen.

Telekommunikation – Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Da neue Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.

Müllentsorgung – Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH.

Leitungsträger – Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben. Diese Netze verlaufen im öffentlichen Straßenraum. Hieran wird nichts verändert. Die Schutzbestimmungen gelten in jedem Fall bei Umbauten oder Neubauten im Plangebiet, für die Ausbauunternehmer besteht Erkundigungspflicht. Auf sie sowie die Schutzbestimmungen wird im Plan hingewiesen.

Oberflächenwasser – Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf das Kapitel 4.13 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Altlasten

Der Landkreis weist auf zwei **Verdachtsflächen** innerhalb des Plangebietes hin:

- unter der Anschrift *Falkenweg 1* ist die Verdachtsfläche 251.047.5.907.0052 gelistet;
- unter der Anschrift *Lahauser Str. 21a* ist die Verdachtsfläche 251.047.5.907.0080 gelistet.

Es liegt jeweils ein unkonkreter Verdacht vor, der sich auf die entsprechenden Gewerbenutzungen stützt. Die Grundstücke sind seit langem bebaut und werden mittlerweile als Wohnbaugrundstücke genutzt. Es ist nicht erkennbar, dass sich durch vergangene gewerbliche Nutzungen (Handel mit elektronischen Bauelementen sowie Vermietung von Kraftwagen) Altlasten in der Weise vorfindlich sind, dass sie die vorliegende Planung undurchführbar machen oder einen besonderen zusätzlichen Regelungsbedarf für die Bauleitplanung auslösen. Es gilt – wie sonst auch – der Hinweis auf dem Plan, dass unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen ist, wenn bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten.

4.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

**Äußere
Erschließung**

Der Änderungsbereich ist westlich über den östlich verlaufenden *Kleiberweg* und dann den südlichen *Lerchenweg* sowie die nördlich verlaufende *Espenstraße* an die *Lahauser Straße* (Kreisstraße 117) angeschlossen. Veränderungen ergeben sich hier nicht. Verkehrliche Probleme sind nicht bekannt.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehenden Straßen *Falkenweg*, *Fasanenweg*, *Elsternweg* und *Starenweg*, die weiterhin als Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Im östlichen Änderungsbereich wird auch ein bestehender Parkstreifen des *Kleiberweges* als Verkehrsfläche festgesetzt. Das Profil der Straßen liegt bei 8,0 m Breite mit Aufweitungen für Parkstreifen. Die Wohnstraßen sind bereits beidseitig mit Fußwegen versehen. Es sind keine Engpässe oder Überlastungen der Straßen für die bestehende Nutzung festzustellen.

Weiterhin festgesetzt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bleiben die vorhandenen beiden Fuß- und Radwege, die im südlichen Plangebiet zum Spielplatz und im westlichen Plangebiet vom *Falkenweg* zur *Lahauser Straße* (Kreisstraße 117) führen.

Geh-, Fahr-
Leitungsrecht

Für ein Mehrfamilienhaus in rückwärtiger Grundstückslage (*Starenweg 13*) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einem 3 m breiten Streifen eingetragen, um hier dauerhaft die bestehende Erschließung zu sichern.

Zu- und
Abfahrtsverbot

Entlang der *Lahauser Straße* wird ein Zu- und Abfahrtsverbot vorgesehen. Da die Grundstücke alle vom *Fasanenweg* aus erschlossen werden, dient das Zu- und Abfahrtsverbot weiterhin einer gezielten einheitlichen Verkehrsführung.

Ausgenommen vom Zu- und Abfahrtsverbot ist allein der Bereich *Lahauser Straße 21B* und *21A*. Hier besteht für das Doppelhaus bereits eine Zufahrtsmöglichkeit, die auch weiterhin möglich ist.

Durch die 2. Planänderung werden die Belange des Verkehrs nicht neu berührt.

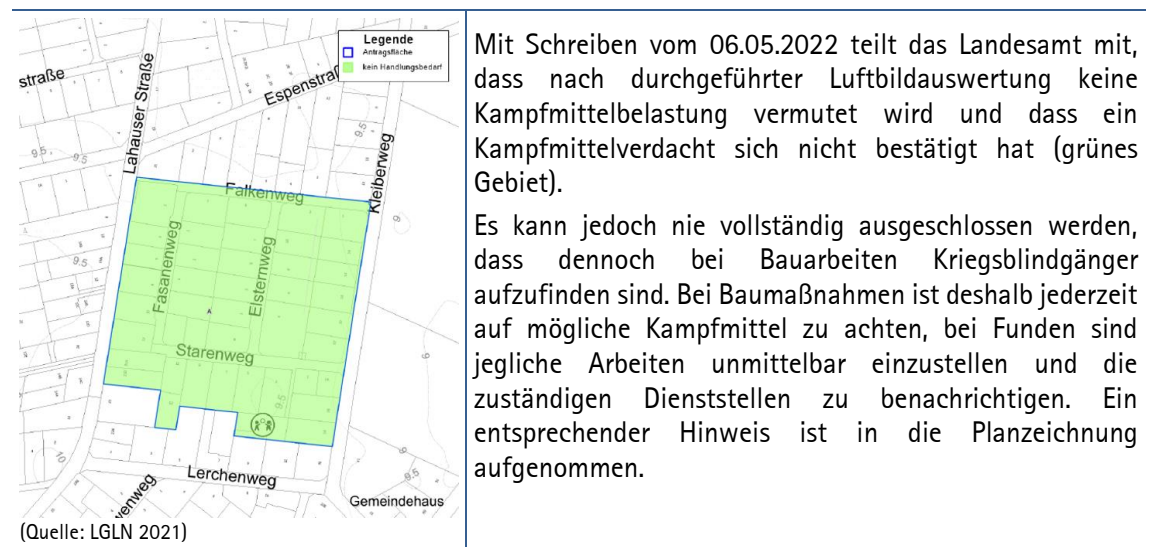
4.11 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Die Belange der Verteidigung werden durch die Planung nicht berührt.

Rüstungsalasten

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut, die Straßen seit langem vorhanden. Auf Antrag der Gemeinde wurden die vorhandenen Luftbilder beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen ausgewertet.

Abb. 11 Ergebniskarte des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 06.05.2022



4.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte der Gemeinde stehen der 2. Planänderung nicht entgegen.

4.13 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasserschutz

Belange des Hochwasserschutzes werden mit der 2. Planänderung insoweit berührt, als sich mittlerweile seit in Kraftsetzung des Planes in den 70er Jahren Berechnungsvorschriften etc. geändert haben. Auch ergeben sich neue Erfordernisse im Umgang mit Wasser in Bezug auf den Umwelt- und Klimaschutz.

Oberflächen-
entwässerung

Die maximal mögliche Versiegelungsrate im vollständig bebauten Bestandgebiet wird mit der vorliegenden Änderung nicht erhöht und z.T. sogar auf eine GRZ von 0,3 reduziert (WA 2, WA 3 und WA 6). Insoweit wäre zunächst davon auszugehen, dass sich auch keine neuen Regelungserfordernisse ergeben. Die Analyse zeigt, dass längst nicht auf allen Grundstücken eine maximale Versiegelung umgesetzt wurde. Auch unter Berücksichtigung der Kapazitäten des Kanalnetzes wird eine **Versickerung** des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben (siehe auch textliche Festsetzung § 6).

Die Versickerung ist fachlich möglich. Bezüglich des Grundwasserstandes liegt die nächste Prägung Messstelle der Harzwasserwerke (GWMS 22) etwa 1.200 m südwestlich des Bebauungsplangebietes. Das Fließgefälle beträgt etwa 0,12%. Abgeleitet aus der GWMS liegt der mittlere Grundwasserhochstand etwa bei 7,97 mNN im Plangebiet⁸. Die Gemeinde hat ergänzend eine Erkundung der Bodenverhältnisse zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit (kf-Werte) veranlasst.⁹ Mit vier Bohrungen auf privaten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 10 m u. GOK (Geländeoberkante) wurden Trockensiebungen durchgeführt. Es finden sich vorwiegend Fein- und Mittelsande. Die im August 2021 in den Bohrlöchern gemessenen Grundwasserstände liegen etwa in einer Tiefe zwischen 2,10 m u. GOK (+6,91 NHN) und 2,60 m u. GOK (+6,98 NHN). Gemäß Fachbüro wird die Durchlässigkeit der Böden gemäß DIN 18130 als „durchlässig“ beschrieben.

Mit Schreiben vom 10.05.2022 teilt der Landkreis, Fachdienst Straße und Umwelt (Wasserwirtschaft) mit, dass im Bodengutachten ersichtlich wird, dass eine unterirdische Versickerung voraussichtlich nicht flächendeckend im Gebiet möglich sein dürfte. Der Landkreis weist darauf hin, dass die geforderte Mächtigkeit des Sickerraumes bezogen auf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHGW) möglicherweise nicht in allen Bereichen gegeben ist.

Da auch die Harzwasserwerke in ihrem Schreiben vom 28.04.2022 darauf hingewiesen haben, dass infolge der Lage in einem zukünftigen Wasserschutzgebiet unterirdische Versickerungsanlagen z.T. nicht zulässig sind und 1 m Mindestabstand der Sohlhöhe zum mittleren höchsten Grundwasserstand nicht unterschritten werden darf, erfolgt zum Schutz des Grundwassers ein grundsätzlicher Ausschluss unterirdischer Versickerungsanlagen.

Zur Sicherstellung der privat durchzuführenden Versickerung ist eine textliche Festsetzung im Plan enthalten. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle oberirdisch über die belebte Bodenzone (z. B. Mulden) zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in unterirdische Anlagen ist nicht zulässig. Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (DWA-Arbeitsblatt A 138) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bei Neubebauung der Grundstücke wird darauf hingewiesen, dass ein Überlaufanschluss der Mulden an den öffentlichen Regenwasserkanal nicht vorgesehen wird. Auch sind die Grundstücke in ihrer Oberfläche so zu profilieren, dass bei Extremereignissen das überschüssige Wasser nicht die Gebäude schädigt.

Bei Neubauten und Erdarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass jedes neu einzubauende Bodenmaterial weiterhin gute Versickerungseigenschaften aufweist. Bei der Neuanlage / Neubebauung von Grundstücken ist zu empfehlen, z.B. den gesamten Rasenbereich um z.B. 10 cm abzusenken. Die Entwässerungsanlagen vorhandener Bauten in den öffentlichen Regenwasserkanal genießen Bestandsschutz.

Für die Oberflächenentwässerung der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergeben sich keine zusätzlichen Regelungserfordernisse.

 Trinkwasser-
schutzgebiet

Mit Schreiben vom 28.04.2022 teilen die Harzwasserwerke mit, dass sich das Plangebiet komplett in der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Ristedt befindet. Aus Sicht des Grundwasser- und Gewässerschutzes sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

⁸ Schreiben des Landkreises, Untere Wasserbehörde vom 02.07.2021

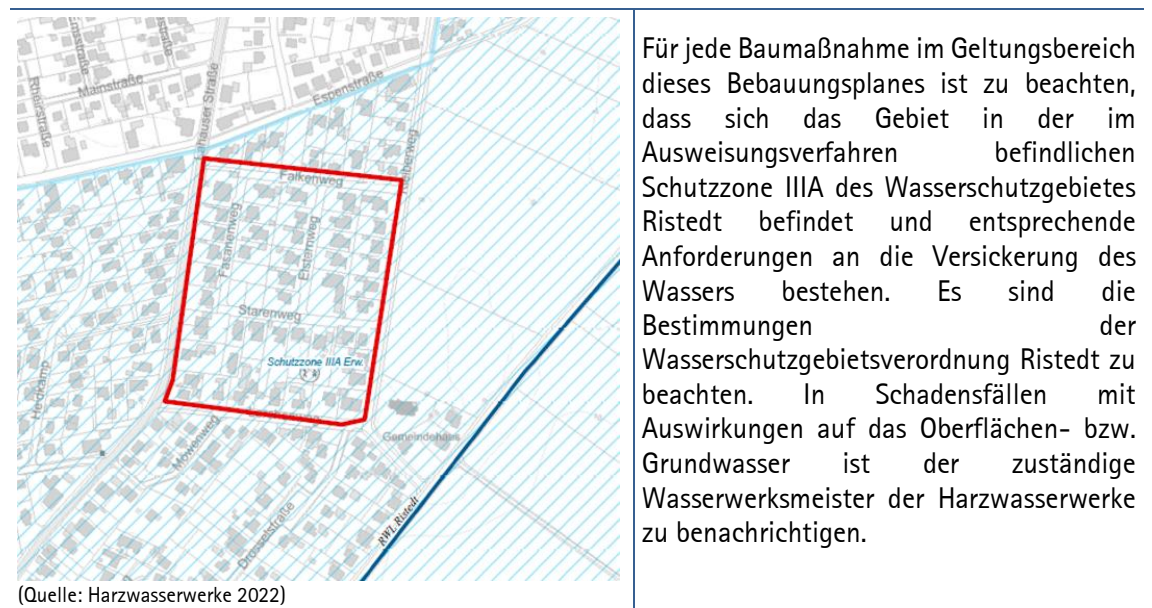
⁹ Ergebnisbericht für die Erkundigungstätigkeiten im BPlan Nr. 28 (61/36) Syker Straße“, erstellt durch geo engineering Bremen, Projektnummer 210090, 27.08.2021

- Die an dem Bauvorhaben beteiligten Firmen sowie deren Subunternehmer sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Wasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä.).
- Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.
- Auf der Baustelle sind Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorzuhalten. Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z. B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtigkeitsprüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten, etc.) zu beachten, insbesondere auch die neue AwSV.
- Eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken über eine Versickerungsmulde / Flächenversickerung ist möglich. Eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen.
- Bei der Planung, dem Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die technischen Regeln der DWA Arbeitsblätter A 138 und A 153 einzuhalten.
- Bei der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers in den Versickerungsmulden ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um ein Überlaufen der Mulden und längere Standzeiten zu vermeiden sowie eine optimale Versickerungsleistung zu gewährleisten.
- Die Sohle der Versickerungsanlagen hat einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufzuweisen.
- Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt sind zu beachten.

In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist der zuständige Wasserwerksmeister zu benachrichtigen.

Aufgrund der Lage in einem zukünftigen Wasserschutzgebiet berücksichtigt die Gemeinde in ihrer Abwägung, dass eine Versickerung in unterirdischen Anlagen aus Gründen des Wasserschutzes nicht sinnvoll ist.

Abb. 12 Lage des Plangebietes im geplanten Wasserschutzgebiet (Auszug Unterlage der Harzwasserwerke, 5/2022)



Für jede Baumaßnahme im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zu beachten, dass sich das Gebiet in der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Ristedt befindet und entsprechende Anforderungen an die Versickerung des Wassers bestehen. Es sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt zu beachten. In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist der zuständige Wasserwerksmeister der Harzwasserwerke zu benachrichtigen.

4.14 Belange von Flüchtlingen, von Asylbehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden mit der Planung nicht berührt.

4.15 Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine baurechtliche Neuordnung im Bestand. Der vorhandene Spielplatz mit rd. 850 qm Fläche bleibt weiterhin bestehen. Auch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades findet nicht statt, der Versiegelungsgrad wird infolge einer teilweise etwas geringeren Grundflächenzahl sogar eher reduziert. Insoweit werden die vorhandenen öffentlichen und privaten Grünflächen (Gärten) durch die Planung nicht minimiert. Infolge der Festsetzung eines ortsbildprägenden Baumes und einer damit zurückspringenden Baugrenze wird der Grünflächenanteil auch in diesem speziellen Fall gesichert. Eine Erhöhung des Grünflächenanteils infolge der Planung ist jedoch vor dem Hintergrund des bestehenden Baurechts und der privaten Grundstücksnutzungen nicht angezeigt.

5 Inhalte der 2. Planänderung

Aufgrund der dargelegten städtebaulichen Ziele trifft die Gemeinde Weyhe nachfolgende Festsetzungen im Rahmen der 2. Planänderung.

5.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / Verkehrsflächen / Grünfläche / Sonstiges

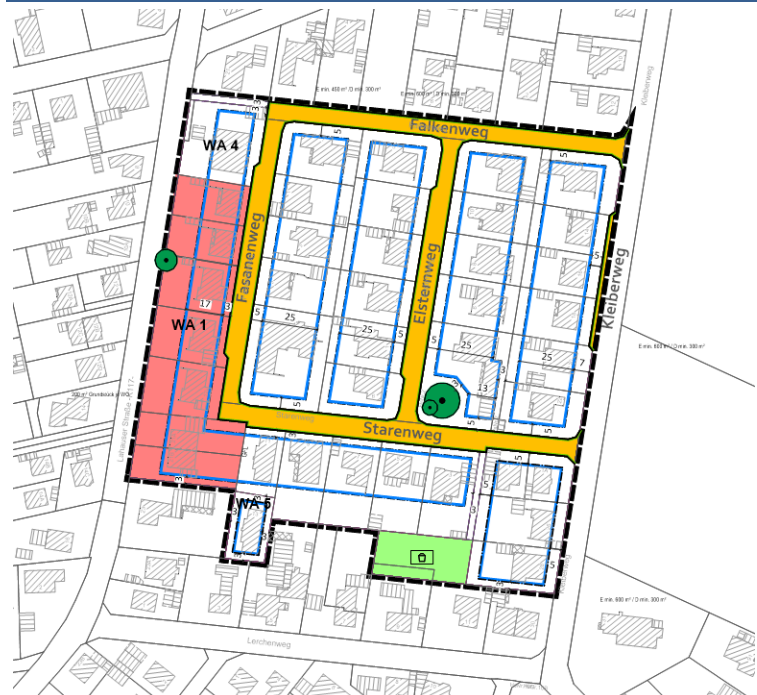
Art der baulichen
Nutzung

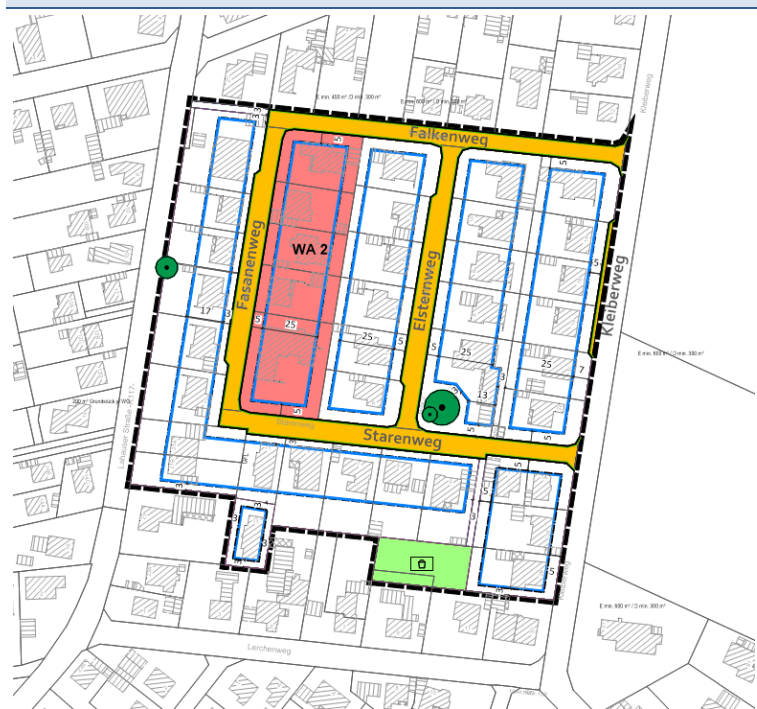
Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin für das gesamte Plangebiet als **allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Beherbergungsbetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – werden nicht zum Bestandteil des Plans gemacht. Hierbei handelt es sich um Nutzungen mit i. d. R. gesteigertem Flächenbedarf und regelmäßigen Besucherverkehr. Dies gilt auch für den Ausschluss von ansonsten in Wohngebieten zulässigen Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der baulichen
Nutzung

Der Änderungsbereich wird in **insgesamt 3 in sich einheitliche Quartiere (WA 1, WA 2, WA 3)** entsprechend der vollzogenen baulichen Entwicklungen und entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde aufgeteilt. Hinzu kommt die Berücksichtigung von Besonderheiten im Bestand (**WA 4, WA 5, WA 6**). Nachfolgend sind die gewählten Nutzungsziffern auch in Änderung zum Ursprungsplan erläutert.

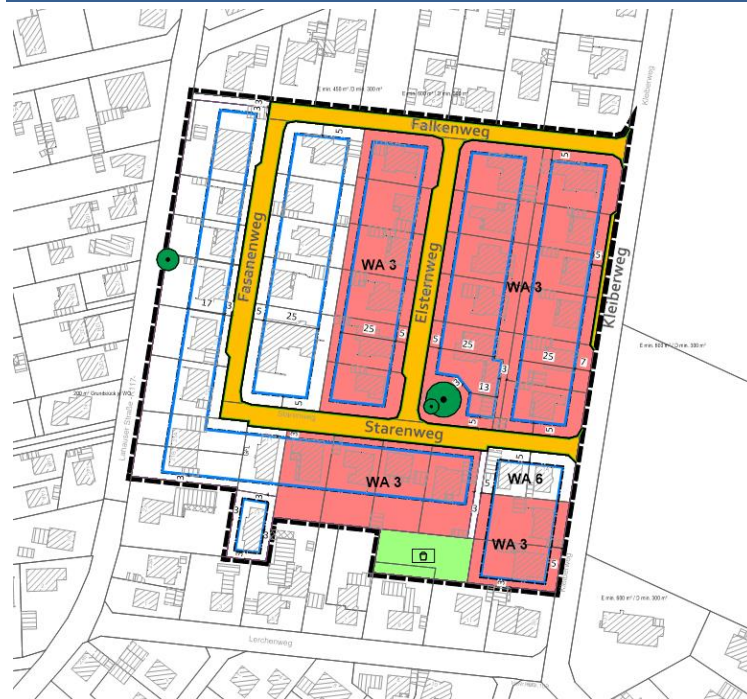
Abb. 13 Übersicht über die getroffenen städtebaulichen Regelungen

WA 1, WA 4 und WA 5 – Städtebauliche Regelungen	Erläuterung																		
 <table border="1" data-bbox="159 985 590 1153"> <thead> <tr> <th>WA 1</th> <th>WA 4</th> <th>WA 5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6 Wo</td> <td>o</td> <td>o</td> </tr> <tr> <td>0,4</td> <td>0,4</td> <td>0,4</td> </tr> <tr> <td>TH max. 6,0 m</td> <td>TH max. 6,0 m</td> <td>TH max. 6,0 m</td> </tr> <tr> <td>GH max. 10,0 m</td> <td>GH max. 10,0 m</td> <td>GH max. 10,0 m</td> </tr> <tr> <td>200 m² Grundstück je WO</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	WA 1	WA 4	WA 5	6 Wo	o	o	0,4	0,4	0,4	TH max. 6,0 m	TH max. 6,0 m	TH max. 6,0 m	GH max. 10,0 m	GH max. 10,0 m	GH max. 10,0 m	200 m ² Grundstück je WO			<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt hier weiterhin bei 0,4. Überschreitungen nach BauNVO für Nebenanlagen sind möglich und werden auch weiterhin nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit sowie die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl entfallen und stattdessen wird die maximale Gebäudehöhe (GH) entsprechend der Realnutzung und zur Gewährleistung, dass sich die Baukörper auch zukünftig städtebaulich einheitlich entwickeln, auf maximal 10,0 m festgelegt. Die maximale Traufhöhe wird mit 6,0 m festgelegt. Damit ist eine Zweigeschossigkeit – wie bislang auch – umsetzbar.</p> <p>Es ist weiterhin eine offene Bauweise (o) vorgesehen. Neu wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Neu ist auch die Festlegung auf maximal sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude. Es wird dabei zusätzlich eine mindestens erforderliche Grundstücksgröße je Wohneinheit von 200 qm vorgeschrieben, womit die Dichte im Gebiet auf ein bestandsorientiertes und verträgliches Maß gesteuert wird.</p> <p>Als Besonderheit werden die Regelungen zur mindestens erforderlichen Grundstücksgröße je Wohneinheit in den beiden Arealen WA 4 und WA 5 nicht vorgesehen. Hier haben sich Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohnungen entwickelt. Das dortige genutzte und entstandene Baurecht soll mit der vorliegenden Planänderung nicht geschmälert werden, jedoch sollen diese Dichtegrade nicht Maßstab für die zukünftige Entwicklungen im Quartier sein.</p>
WA 1	WA 4	WA 5																	
6 Wo	o	o																	
0,4	0,4	0,4																	
TH max. 6,0 m	TH max. 6,0 m	TH max. 6,0 m																	
GH max. 10,0 m	GH max. 10,0 m	GH max. 10,0 m																	
200 m ² Grundstück je WO																			

WA 2 – Städtebauliche Regelungen	Erläuterung
	<p>Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt hier weiterhin bei 0,4. Überschreitungen nach BauNVO für Nebenanlagen sind möglich und werden auch weiterhin nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit sowie die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl entfallen und stattdessen wird die maximale Gebäudehöhe (GH) entsprechend der Realnutzung und zur Gewährleistung, dass sich die Baukörper auch zukünftig städtebaulich einheitlich entwickeln, auf maximal 9,0 m festgelegt. Die maximale Traufhöhe (TH) wird mit 4,0 m festgelegt. Zwei Vollgeschosse sind damit weiterhin möglich, allerdings ist das zweite Geschoss dabei optisch in das Dachgeschoss zu integrieren.</p> <p>Es ist eine – wie bisher auch – offene Bauweise (o) vorgesehen. Neu wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Neu ist auch die Festlegung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude. Es wird dabei zusätzlich eine mindestens erforderliche Grundstücksgröße je Einzelgebäude von</p>

WA 2		450 qm vorgeschrieben, womit die Dichte im Gebiet auf ein bestandsorientiertes und verträgliches Maß gesteuert wird. Für Doppelhaushälften gilt die Grundstücksmindestgröße von 300 qm.
2 Wo	o	
0,4	△ED	
TH max. 4,0 m		
GH max. 9,0 m		
E min. 450 m ² / D min. 300 m ²		

WA 3, WA 6 - Städtebauliche Regelungen **Erläuterung**



WA 3		WA 6	
2 Wo	o	2 Wo	o
0,3	△ED	0,3	△ED
TH max. 4,0 m		TH max. 4,0 m	
GH max. 9,0 m		GH max. 9,0 m	
E min. 600 m ² / D min. 300 m ²			

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird gegenüber dem Ursprungsplan in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 von 0,4 auf 0,3 vermindert. Ziel ist die Sicherung des aufgelockerten, im Wesentlichen von Einfamilienhäusern geprägten Gebiets, für welches diese GRZ in Verbindung mit den sonstig getroffenen Regelungen zielführend ist. Derzeit liegen die Versiegelungsraten durch die Hauptbaukörper im Gebiet bei vielfach unter 20 %. Überschreitungen der Grundflächenzahl von 0,3 nach BauNVO für Nebenanlagen sind möglich und werden auch weiterhin nicht ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit und einer Geschossflächenzahl entfällt mit der Planänderung. Stattdessen wird eine **maximale Traufhöhe (TH)** von 4,0 m und eine **maximale Gebäudehöhe (GH)** der Hauptgebäude von 9,0 m festgesetzt. Damit wird der im Quartier vorherrschende eingeschossige Baucharakter gesichert. Eine Ausbildung von zwei Vollgeschossen ist nach wie vor möglich, dabei muss jedoch das zweite Vollgeschoss in das Dachgeschoss integriert werden.

Es ist eine - wie bisher auch - **offene Bauweise (o)** vorgesehen. Neu wird festgesetzt, dass nur **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** zulässig sind.

Neu wird die Festsetzung einer **mindestens erforderlichen Grundstücksgröße** für Einzelhäuser mit 600 qm und für Doppelhaushälften mit 300 qm eingeführt. Auf einem bestehenden Grundstück von 600 qm Größe kann somit auch ein Doppelhaus entstehen. Eine Grundstücksteilung ist ebenfalls in diesem Rahmen zulässig und eröffnet den Flächeneigentümer verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Als Besonderheit wird diesbezüglich im **WA 6 (Starenweg)** die hier vollzogene vorhandene Grundstücksteilung in zwei kleine Grundstücke gesichert. Im WA 6 entfällt somit der Passus zu einer mindestens erforderlichen Grundstücksgröße, um das Baurecht der in der Vergangenheit entstandenen zwei kleinen Grundstücke mit Einzelhäusern zu sichern. Städtebauliches Ziel bleibt ansonsten jedoch die im WA 3 geregelte Beibehaltung größerer Grundstücke mit großen Gärten für Einzelhäuser.

Neu ist die Festlegung auf maximal **zwei Wohneinheiten** pro Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte, womit ebenfalls die bestehenden Strukturen gesichert werden.

Überbaubare Fläche	<p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird über Baugrenzen definiert, die weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen wurden. Diese halten zu allen Erschließungsstraßen einen Abstand von 5,0 m bzw. teilweise von 3,0 m ein, so dass Vorgartenbereiche erhalten bleiben und ein offenes, aufgelockertes Straßenbild bewahrt wird.</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen keine Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) oder Garagen und Carports errichtet werden, was dem Straßenbild zuträglich ist. Es wird damit die bestehende offene, durchgrünte Vorgartenlandschaft bewahrt (siehe textliche Festsetzung § 5).</p> <p>In Sonderheit wurden im Eckbereich des <i>Starenweges / Elsternweges</i> die Baugrenzen zum Schutz der dort vorhandenen prägenden Bäume reduziert. Hier haben die Belange des Naturschutzes gemäß Baumschutzverordnung Vorrang vor den Belangen einer Quartiersentwicklung.</p>
Verkehrsfläche	<p>Die bestehenden Erschließungsstraßen <i>Falkenweg, Fasanenweg, Elsternweg</i> und <i>Starenweg</i> sowie ein Parkstreifen im Bereich des <i>Kleiberweges</i> werden weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die beiden vorhandenen Fußwege vom <i>Falkenweg</i> aus zur <i>Lahauser Straße</i> sowie der Fußweg zum Spielplatz werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dauerhaft gesichert.</p>
Grünfläche	<p>Der vorhandene Spielplatz im südlichen Plangebiet wird als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.</p>
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	<p>Als Besonderheit wird für ein rückliegendes und mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (zugunsten der Versorgungsträger und der Grundstücksanlieger) eingetragen, um die dortige Erschließung zu sichern.</p>
Anpflanzgebot	<p>In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem privaten Baugrundstück je vollendete 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen. Dies dient dem Klimaschutz (siehe textliche Festsetzung § 7).</p>
Erhaltungsgebot	<p>Für drei ortsbildprägende Bäume wird ein Erhaltungsgebot ausgesprochen. Dies entspricht den Zielen der Neufassung der Satzung über den Schutz des Gehölzbestandes in der Gemeinde Weyhe (Baumschutzsatzung) vom 08.07.2020. Die ausgewiesenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sowie Maßnahmen zum Zweck der Wegesicherung sind zulässig. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu pflanzen (siehe textliche Festsetzung § 8).</p>
Zu- und Abfahrtsverbot	<p>Entlang der <i>Lahauser Straße</i> wird ein Zu- und Abfahrtsverbot vorgesehen. Da die Grundstücke alle vom <i>Fasanenweg</i> aus erschlossen werden, dient das Zu- und Abfahrtsverbot weiterhin einer gezielten einheitlichen Verkehrsführung. Ausgenommen vom Zu- und Abfahrtsverbot ist allein der Bereich <i>Lahauser Straße 21B</i> und <i>21A</i>. Hier besteht für das Doppelhaus bereits eine Zufahrtsmöglichkeit, die auch weiterhin möglich sein soll.</p>

5.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

In den allgemeinen Wohngebieten sind die folgenden Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr. 1 BauNVO);
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO);
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO);
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig. Im WA 1 sind je Wohneinheit mindestens 200 qm Grundstücksfläche nachzuweisen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 6 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

§ 3 Mindestgrundstücksgrößen

Im WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 450 qm pro Wohngebäude erforderlich. Im WA 3 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm pro Wohngebäude erforderlich. Im WA 2 und WA 3 beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Doppelhaushälfte 300 qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen. Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern. Bei einem festgesetzten Gebäudehöchstmaß (GH) gilt die Oberkante oder der First des Gebäudes als oberer Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung, wie z. B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine, sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u. ä. zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks.

§ 5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 4 und WA 5 sind Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) in der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 6 sind Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Grundstück von zwei Seiten an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 6 ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) in der Zone zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig. Ansonsten sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Form von Gebäuden (§ 14 BauNVO) ausschließlich bis zu einer Grundfläche von 12 qm zulässig.

§ 6 Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist an Ort und Stelle oberirdisch über die belebte Bodenzone (z. B. Mulden) zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in unterirdische Anlagen ist nicht zulässig. Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

§ 7 Anpflanzgebot

In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf jedem privaten Baugrundstück je vollendete 600 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB).

§ 8 Maßnahmen zum Schutz von Gehölzen

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

(2) Unterhalb des Kronenbereiches (siehe dazu Planzeichen: Erhaltung Bäume) sind Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial sowie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/Garagen sowie ebenerdige Stellplätze nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

5.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung

Nr. 1 Geltungsbereich


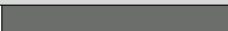

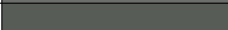





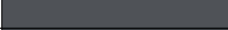

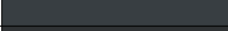

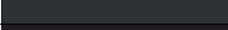
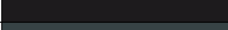
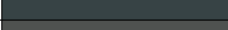

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Neu- und Umbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“, 2. Änderung (Ortsteil Lahausen). Bestandsbauten sind in ihrer heutigen Form ausgenommen.

Nr. 2 Dächer

Dachformen – Für die Hauptgebäude im WA 1 sowie WA 3 bis WA 6 sind nur symmetrisch geneigte Dächer (z.B. Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Zeltedächer) mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zulässig. In allen Allgemeinen Wohngebieten sind sog. „gekappte“, d.h. abgeschnittene Dachformen nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO). Bei Doppelhäusern muss das Dach der angrenzenden Doppelhaushälfte gleichermaßen gestaltet werden.

Dacheinschnitte / Dachaufbauten - Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte und Dachaufbauten (u.a. Dachgauben, Erker) eines Gebietes einschließlich Zwerchhäuser und ähnlicher aus der Fassade entwickelter Gebäudeteile (u.a. Friesengiebel, Risalite) darf je Gebäudeseite maximal 50 % der Gesamtdachlänge betragen. Dachaufbauten in einer 2. Dachebene sind nicht zulässig. Der Abstand zu den Außenkanten der Giebelwand sowie zum Hauptfirst (gemessen in der Dachneigung) muss mindestens 1,00 m betragen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Dacheindeckungen / Dachfarben - Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien für Dächer und Fassaden ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind baulich untergeordnete Anlagen, die der Energiegewinnung dienen. Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO). Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen* orientieren:

rot bis rotbraun		dunkelgrau	
RAL 2001 Rotorange		RAL 7005 Mausgrau	
RAL 3004 Purpurrot		RAL 7010 Zeltgrau	
RAL 3009 Oxidrot		RAL 7011 Eisengrau	
RAL 3011 Braunrot		RAL 7012 Basaltgrau	
RAL 3013 Tomatenrot		RAL 7015 Schiefergrau	
RAL 3016 Korallenrot		RAL 7016 Anthrazitgrau	
RAL 3032 Perlrubinrot		RAL 7021Schwarzgrau	
		RAL 7024 Graphitgrau	
		RAL 7026 Granitgrau	
		RAL 7043 Verkehrsgrau B	

* Die abgebildeten RAL-Farben dienen der Übersicht und als Bewertungsgrundlage für die Zulässigkeit der Dacheindeckungen. Abweichungen der Farbdarstellung durch den Druck sind möglich.

Gründächer - Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen, wie Fahrradunterständen, mit einer Dachfläche von mehr als 10 qm, die mit einer Dachneigung von 0 Grad bis 10 Grad errichtet werden, sind als Gründächer mit mehr als 80 % extensiver Begrünung auszuführen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Nr. 3 Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von geschnittenen oder frei wachsenden Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen (z.B. Rot- o. Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Eibe, Feldahorn) zulässig. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und gegenüber den angrenzenden Flächen von lebenden Hecken verdeckt werden. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Die Höhe der Einfriedungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf 0,8 m über der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten dürfen.

Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind randlich an drei Seiten durch Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,5 m einzugrünen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

Nr. 4 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Kies- oder Schotterschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO).

Nr. 5 Standplätze für Abfallbehälter

Im gesamten Plangebiet ist die Aufbewahrung der Müllbehälter in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO).

Nr. 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 80 Abs. 1 bis 4 NBauO). Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße geahndet werden (§ 80 Abs. 5 NBauO).

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen werden örtliche Bauvorschriften im Rahmen der 2. Planänderung neu erlassen. Ziel ist eine verträgliche und nachbarschaftsabgestimmte Siedlungsentwicklung mit überwiegend kleinteiliger, ortsangepasster Wohnbebauung.

Dachlandschaft – Das Plangebiet befindet sich randlich in der Ortslage von Lahausen in dem noch weitgehend tradierte „Siedlungshäuser“ mit überwiegend geneigten Dächern dominieren. Ziel der Planung ist es, diese Bestandsstrukturen zu sichern. Die Ausbildung von Staffelgeschossen zumeist auch mit Flachdächern, entspricht nicht dem vorherrschenden Bautypus und den regionalen Strukturen.

Die Ausbildung einer „Dachlandschaft“ mit geneigten Dächern ist in der randlichen Lage der Quartiere im Übergang zur freien Landschaft besonders wichtig. In Verbindung mit der vorgeschriebenen Farbwahl für Dächer (Vermeidung von glänzenden oder extrem farblichen Dächern) wird eine regional übliche und verträgliche Anbindung an den freien Landschaftsraum sichergestellt. Die Bauvorschrift zu den zulässigen Dachfarben und -materialien zur Dacheindeckung orientiert sich an den vorhandenen Ausprägungen im Umfeld, das durch traditionelle und kleinteilige, dörfliche Baustrukturen geprägt ist. Das Ortsbild der umgebenden Siedlungen, wie auch weite Teile des gesamten Weyher Gemeindegebiets, ist durch Eindeckungen mit Dachziegeln und Dachsteinen geprägt. Dabei prägen sowohl die Farbgebung, als auch das generelle Erscheinungsbild (Form der Ziegel, Materialstärke und daraus resultierende Optik, z. B. Schattenwurf, Art der

Verlegung usw.) die von den Dächern ausgehende gestalterische Wirkung. Zwar gibt es auch es z. B. metallene Dacheindeckungen, die der tradierten Optik von Dachziegeln nachempfunden sind. Regelmäßig können diese Alternativen jedoch trotzdem als abweichend wahrgenommen werden, etwa da aufgrund der häufig flacheren Ausprägung ein anderer Gestaltungseindruck entsteht, als bei den produktionsbedingt dickeren Dachziegeln/-steinen. Auch geringfügige Abweichungen können geeignet sein, gestalterische Beeinträchtigungen auszulösen und sich negativ auf ansonsten einheitlich ausgeprägte Nachbarschaften auszuwirken.

Die örtliche Bauvorschrift ist in ihrer gewählten Form eindeutig umsetzbar. Die Bezeichnung Dachziegel / Dachstein ist branchenüblich und beschreibt typische Bauprodukte, die für jedermann eindeutig zuzuordnen sind. Eine Definition aller möglichen Ausnahmen oder eine kleinteilige Festlegung der technischen Anforderungen sind hingegen weder zweckmäßig, noch rechtssicher umzusetzen. Gestalterisches Ziel ist eine einheitliche Gestaltung in typischer Ziegel- und Dachsteinoptik. Dies wird mit der Bauvorschrift sichergestellt. Innerhalb dieses Materialspektrums sind wiederum vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten gegeben. Eine kleinteilige Definition aller vorstellbaren und gebietsverträglichen Eindeckungsformen ist weder gewünscht, noch klar zu fassen. Die vorgegebenen Materialien stellen das verfolgte Gestaltungsziel ausreichend sicher.

Zudem handelt es sich bei den vorgegebenen Materialien nicht um Sonderfälle oder besonders kostenintensive Bauprodukte, die zu erheblichen Einschränkungen für die zukünftigen Bauherren des Gebiets führen. Jede Bauvorschrift kann im Einzelfall den individuellen Gestaltungsvorstellungen der Bauherren entgegenstehen, es ist jedoch sichergestellt, dass hierdurch keine erheblichen Mehrbelastungen (Materialkosten, besonderer Planungsaufwand) hervorgerufen werden, sondern dass übliche und bewährte Produkte und Techniken eingesetzt werden können, so dass diese ggf. geringfügigen Einschränkungen als verträglich erachtet werden. Untergeordnete Gebäudeteile sind von dieser Gestaltungsvorschrift ausgenommen.

Die Festlegung, dass Dächer von Carports oder Nebenanlagen mit mehr als 10 qm Größe und flachem Dach oder geringer Dachneigung zu begrünen sind, dient dem Klimaschutz und sichert Verdunstungsflächen.

Grundstückseinfriedungen – Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von ähnlich hoher Bedeutung wie die Dachlandschaft. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Zur Wahrung eines einheitlichen Stils werden daher ausschließlich lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,5 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen zugelassen. Zur weiteren Gliederung sind Zaun- und Mauerelemente zulässig, die jedoch nur einen begrenzten Anteil der gesamten Einfriedung ausmachen dürfen. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn sie innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen, den Fuß- und Radwegen und den öffentlichen Grünflächen aus von Hecken verdeckt werden. Es bestehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Einfriedung der Grundstücke, bei denen jedoch ein überwiegend begrünter Charakter einzuhalten ist. Dies schafft sowohl ökologische als auch gestalterische Qualitäten im Gebiet. Auch die Eingrünung mit Hecken (an drei Seiten) bei Flächen mit mehr als drei Stellplätzen sichert diese Qualitäten.

Mülltonnenstellplätze – Sie dürfen nur in einer solchen Weise angelegt werden, dass sie entweder baulich in Gebäude oder Nebenanlagen integriert werden oder dass sie mit einer Sichtschutz-Bepflanzung versehen werden. In Ergänzung zu den Vorgaben zu den Grundstückseinfriedungen stellt dies eine gestalterische Mindestqualität innerhalb der Straßenzüge sicher und beugt dem Entstehen unansehnlicher Entwicklungen vor.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen – Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und vorzugsweise mit heimischen Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sind. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). Zu den Auswirkungen von Schottergärten in Hinblick auf Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität stellt die Niedersächsische Landesregierung Folgendes fest (Antwort der

Landesregierung vom 11.04.2019 zur kleinen Anfrage vom 15.03.2019, Drucksache 18/3486, Nds. Landtag, 18. Wahlperiode):

- Der Begriff „Bodengesundheit“ wird in der öffentlichen Diskussion häufig verwendet, um den Boden als Ökosystem zu verstehen. Dem liegt die Kenntnis zugrunde, dass insbesondere humose Oberböden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts sind, mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme bilden und gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Zu nennen sind beispielsweise Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften von humosen Oberböden, ihre Rolle in den Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nicht zuletzt ihre Fähigkeit, Wasser zu speichern. Insbesondere durch die mit der Wasserspeicherfähigkeit einhergehende Kühlfunktion sind Böden mitbestimmend für das lokale Klein- und Stadtklima. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperatúrausgleichend zu wirken. Was den Wasserhaushalt betrifft, kann, in Abhängigkeit von der Art und dem Aufbau des Untergrundes und mit der verminderten Speicherkapazität einhergehend, die Versickerungsrate erhöht werden. Das kann zur erhöhten Schadstoffanreicherung im Grundwasser, etwa mit Nährstoffen oder Pflanzenschutzmitteln, beitragen. Im Übrigen wird mit der Anlage von Stein-, Kies- und Schotterflächen i. d. R. das Ziel verfolgt, unerwünschten Bewuchs zu verhindern. Entsprechend sind solche Flächen nicht oder nur spärlich mit Vegetation bestanden. Derartige Flächen sind in Bezug auf ihre Biodiversität in aller Regel arten- und individuenarm.

Fazit

Es werden mit den örtlichen Bauvorschriften Mindestanforderungen an neue Bauvorhaben vorgegeben, die trotzdem Spielräume für die individuelle Entwicklung lassen. Insgesamt trägt dies zum Erhalt des gewachsenen Ortsbildes und zur Ausbildung einer einheitlichen Nachbarschaft bei. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften sind als Ordnungswidrigkeit zu werten und können mit einer Geldbuße geahndet werden.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bodenschätze –Der Änderungsbereich liegt im Bewilligungsfeld Achim-Barrien, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen ausgewiesen ist. Die Wintershall Holding GmbH ist der aktuelle Rechtsinhaber. Die Laufzeit der Berechtigung geht bis zum 13.09.2040.

Trinkwassergewinnungsgebiet – Für jede Baumaßnahme im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist zu beachten, dass sich das Gebiet in der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Ristedt befindet und entsprechende Anforderungen an die Versickerung des Wassers bestehen. Es sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt zu beachten. In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist der zuständige Wasserwerksmeister der Harzwasserwerke zu benachrichtigen.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche sowie mittelalterliche und frühneuzeitliche 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 oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Versorgungsleitungen und Kabel – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. 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 und in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Altlasten – Innerhalb des Plangebietes befinden sich 2 Verdachtsflächen. Unter der Anschrift Falkenweg 1 ist die Verdachtsfläche 251.047.5.907.0052 gelistet. Unter der Anschrift Lahausener Str. 21a ist die Verdachtsfläche 251.047.5.907.0080 gelistet. Es liegt jeweils ein unkonkreter Verdacht vor, der sich auf die entsprechenden Gewerbenutzungen stützt. Bei Baumaßnahmen auf den Grundstücken der Verdachtsflächen ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich. 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.

Kampfmittel – Im Geltungsbereich wurden bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt (05/2021) keine Bombardierungen bzw. Belastungen mit Abwurfkampfmitteln ermittelt. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung in Hannover- Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Artenschutz – Die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

Überplanung – Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“, 2. Änderung (Ortsteil Lahausen) werden die bisherigen Festsetzungen sowie die Festsetzungen der 1. Änderung außer Kraft gesetzt.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Fachbereich 4 – Gemeindeentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388) geändert worden ist.
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahrensdaten

 Städtebauliche
Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (alle Angaben ca.)	38.136 qm
Allgemeine Wohngebiete WA 1 - 5.021 qm / WA 2 -4.634 qm / WA 3 - 9.324 / 3.496 / 1.636 qm WA 4 - 1.208 qm / WA 5 -1.073 qm / WA 6 -829 qm	31.678 qm
Straßenverkehrsflächen	5.386 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	225 qm
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	847 qm

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
23.09.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
08.02.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
13.04.2022 – 16.05.2022	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
13.04.2022 – 16.05.2022	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
05.07.2022	Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg

Oldenburg, 15.12.2022

Planverfasserin / gez. Dr. Dipl. Ing. Ulrike Schneider

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (61/36) „Syker Straße“, 2. Änderung (Ortsteil Lahausen) nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.07.2022 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Diese Begründung ist dem Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB beigelegt.

Weyhe, 15.12.2022

Bürgermeister / gez. Frank Seidel