

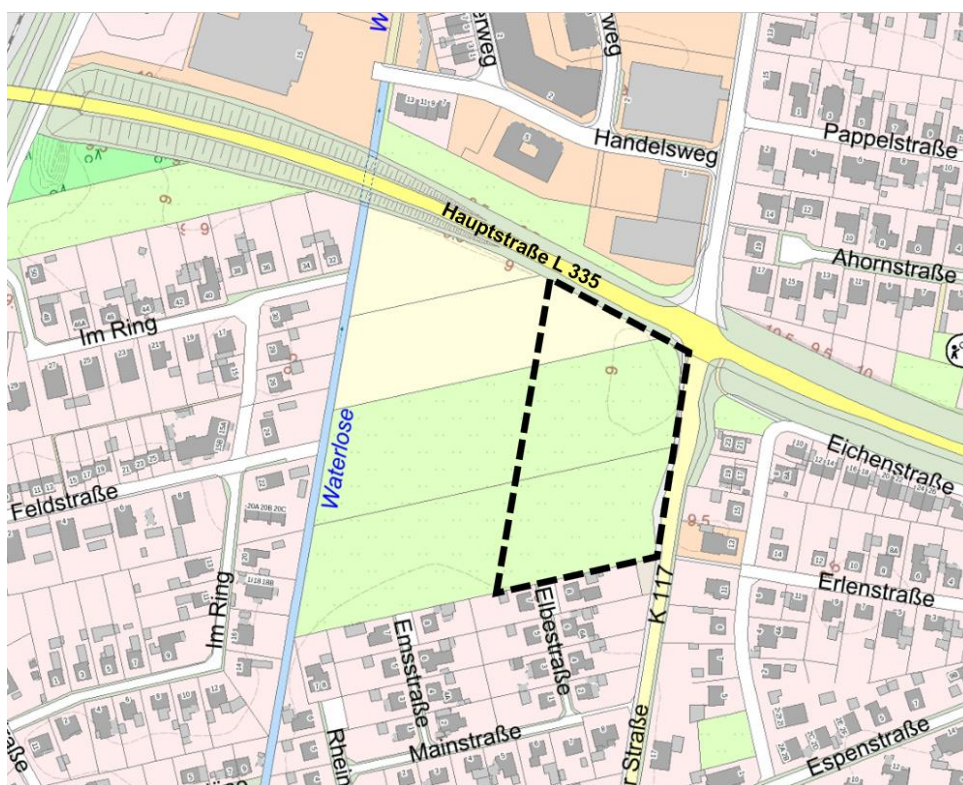


Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Begründung

20. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2021

Abschrift

Im Auftrag:



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

A	Begründung.....	2
1	Anlass / Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
3.1	Belange des Immissionsschutzes, der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	6
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	8
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Freizeit (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	8
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	9
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	10
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	10
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	14
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	17
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	18
3.12	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	20
3.13	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB).....	20
3.14	Belange einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB).....	20
4	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	20
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	21
B	Zusammenfassende Erklärung.....	23

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel der Planung

Anlass Südlich der *Hauptstraße* (L 335) und westlich der *Lahauser Straße* (K 117) befindet sich eine bisher unbebaute landwirtschaftliche Fläche. Es handelt sich um die letzte große unbebaute Fläche in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Kirchweyhe. Aufgrund von Lage und Größe handelt es sich um ein für die Gemeindeentwicklung strategisch besonders bedeutsames Areal.

Im Rahmen des kommunalen Zwischenerwerbs beabsichtigt die Gemeinde die Schaffung von Baurecht zur kurzfristigen Entwicklung dieser zentralen Flächenreserve.

Ziel Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Quartiers mit gemischten Nutzungen, das im Kreuzungsbereich der beiden Straßen durch ein Hotel geprägt werden soll.

Das vorgesehene Hotel soll eine bedeutsame Angebotslücke im Übernachtungsgewerbe in der Gemeinde Weyhe füllen. Der auch für Tagungen ausgelegte Betrieb soll als Inklusionshotel realisiert werden, in dem Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung geschaffen werden. Angrenzend ist ein gemischt genutzter Bereich für ergänzende Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Auf den westlich angrenzenden Flächen, außerhalb des Änderungsbereichs gelegen, sind Wohnnutzungen geplant.

Die planerische Leitidee „Inklusionshotel und Wohngebiet“ bietet sich für den Standort an, da ein Hotel von der Nähe zum Bahnhof Kirchweyhe und der guten Erschließung durch die Landes- und Kreisstraße profitiert. Für Einzelhandel und Gastronomie am nahegelegenen Marktplatz und in der Bahnhofstraße ist mit positiven Wechselwirkungen zu rechnen. Auch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen sind als Ergänzung zum Einzelhandelsbestand am Marktplatz und dessen Nähe positiv zu werten. Der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde

Weyhe wird mit der ebenfalls vorgesehenen Wohngebietsentwicklung auf den im bestehenden Flächennutzungsplan schon dargestellten, westlich gelegenen Wohnbauflächen begegnet.

Planerfordernis

Zur Schaffung von Baurecht für einen Hotelstandort sowie gemischt genutzte Immobilien ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die derzeitige Darstellung von Wohnbauflächen soll in gemischte Bauflächen sowie eine Sonderbaufläche geändert werden, um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die vorgesehene Entwicklung zu schaffen.

Gleichzeitig wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der neben dem Änderungsbereich auch die westlich angrenzenden Flächen umfasst und eine gesamtheitliche Entwicklung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vorsieht. Die Verfahren wurden gemeinsam begonnen, werden aber aufgrund unterschiedlicher Zeitschienen nicht als Parallelverfahren, sondern jeweils individuell durchgeführt. Für die westlich außerhalb des Änderungsbereichs vorgesehene Wohnbauentwicklung ist keine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans erforderlich, da dieser hier schon Wohnbaufläche (W) darstellt.

2 Planungsgrundlagen

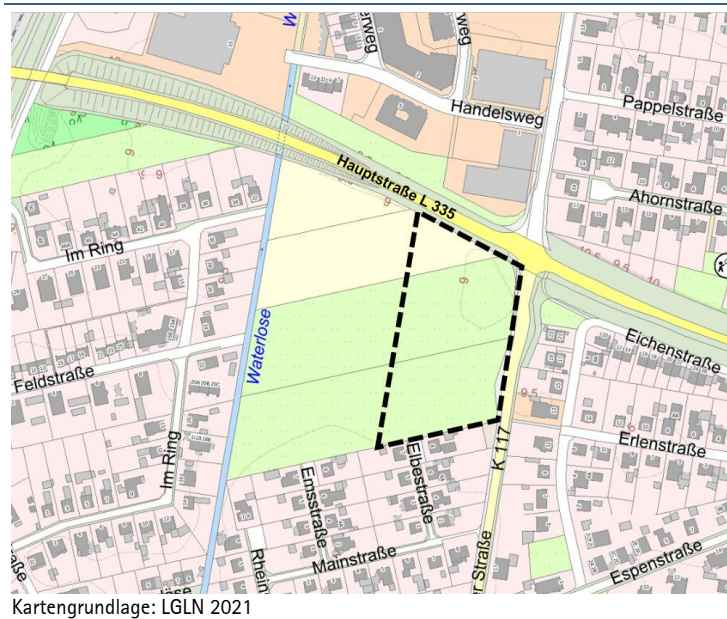
**Aufstellungs-
beschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat die 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“ in seiner Sitzung am 26.05.2021 beschlossen. Mit Beschluss vom 30.03.2022 wurden die Verfahren entkoppelt und werden zukünftig als Einzelverfahren fortgeführt.

Lage und Größe

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Kirchweyhe und wird im Norden durch die *Hauptstraße* (L335) und im Osten durch die *Lahauer Straße* (K117) begrenzt. Die westliche Grenze verläuft parallel zur *Lahauer Straße* in einer Tiefe von rund 90 m. Das Areal wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Umliegend besteht südlich der *Hauptstraße* Wohnbebauung, nördlich dieser liegen der Ortskern Kirchweyhe sowie der Bahnhof der Gemeinde. Der Änderungsbereich weist eine Größe von rund 13.650 m² auf.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 20. Änderung des Flächennutzungsplans



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LRÖP)**¹ werden berücksichtigt. Demnach sollen Planungen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Es sind die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung

¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP) in der Fassung vom 26.09.2017

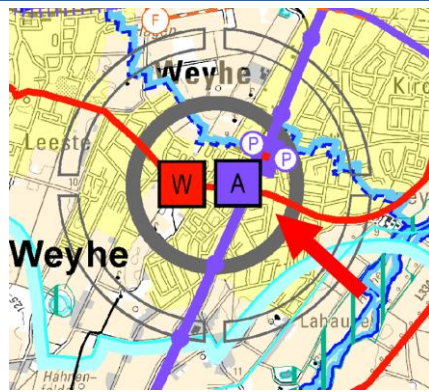
der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern auszuschöpfen, insgesamt ist zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beizutragen. Mit der Darstellung eines Sondergebiets für die Entwicklung eines Hotelstandortes wird diesen Vorgaben gefolgt.

Weiter sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet wird. Neue Strukturen sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden sein. Dies wird mit der Planung in unmittelbarer Nähe zum Ortskern sowie zum Bahnhof erfüllt. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Dies wird mit der vorliegenden Planung in zentraler Lage ebenfalls berücksichtigt.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz²** weist die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen für Gesundheit und Pflege aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Abb. 2 Auszug aus dem RROP des Landkreises Diepholz (2016)



Es werden keine spezifischen, räumlichen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Die Fläche liegt innerhalb des ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebiets.

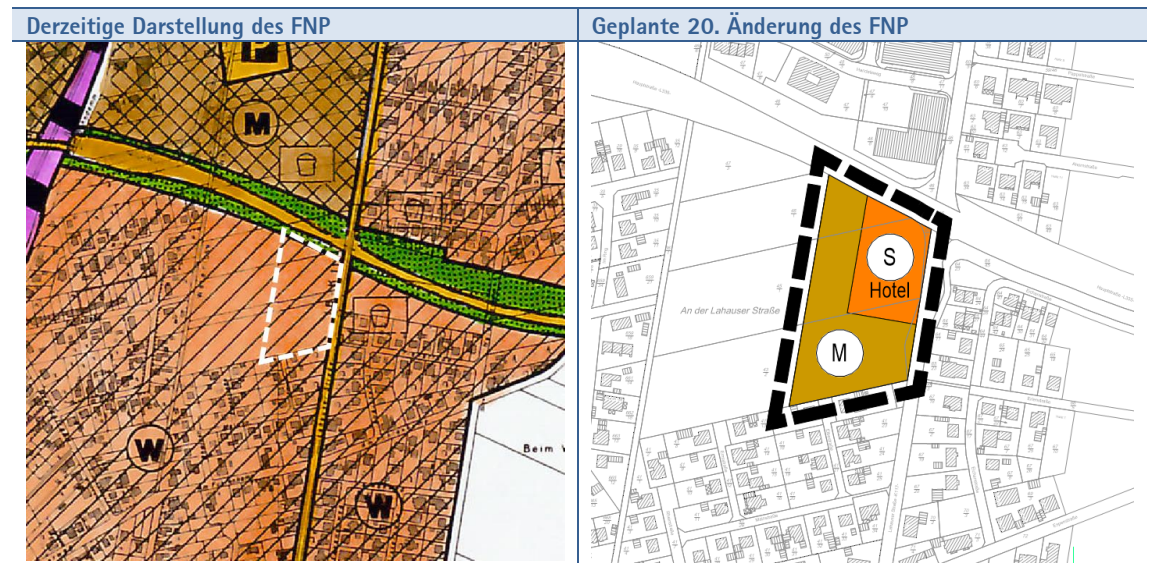
Die nördlich gelegene *Hauptstraße* ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße, die westlich gelegene Eisenbahntrasse als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke und der Bahnhof als Vorranggebiet Bahnhof mit Fernverkehrsfunktionen verzeichnet.

Die Darstellungen des RROP stehen der Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Die Lage des Änderungsbereichs innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets sowie die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde zeigen, dass dieser Bereich in der Entwicklungsperspektive der Gemeinde als Baufläche und Entwicklungsbereich vorgesehen ist. Die Änderung erfolgt, um auf Ebene der übergeordneten Planung die Voraussetzungen für eine nachfragegerechte und an den aktuellen städtebaulichen Zielen der Gemeinde orientierte Flächennutzung zu schaffen.

Gemeinde (FNP)

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan (FNP) (1995/mit 1. Ergänzung 2001) der Gemeinde** stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar. Die nördlich gelegene *Hauptstraße* sowie die östlich verlaufende *Lahauser Straße* sind als (über-)örtliche Hauptverkehrszüge dargestellt, die *Hauptstraße* zusätzlich mit begleitendem Grün.

Abb. 3 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) und geplante 20. Änderung



3 Planziele / Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich liegt südlich des Ortskerns Kirchweyhe und weist aktuell eine ackerbauliche Nutzung auf. Es handelt sich um den östlichen Teil der letzten verbliebenen größeren Freifläche in dieser innerörtlichen Lage. Nördlich wird das Areal von der *Hauptstraße* begrenzt, die nach Westen hin ansteigt, um die dort gelegene Bahntrasse zu kreuzen. Östlich verläuft die *Lahauser Straße*. Im Osten, Süden und Westen bestehen Wohnnutzungen.

Planung

Die Planung ist Teil eines größeren Entwicklungskonzepts für die gesamte Fläche. Es ist vorgesehen, das Areal als gemischten Standort mit sowohl Wohnnutzungen (überwiegend im Westen, außerhalb des Änderungsbereichs) sowie für gemischte Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Wohnanteil zu entwickeln. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet dabei die gemischte bauliche Nutzung sowie das Entstehen eines Hotelstandortes im Kreuzungsbereich der *Hauptstraße* und der *Lahauser Straße* vor. Die Nähe zu Ortskern und Bahnhof, aber auch die exponierte Lage an diesem zentralen Kreuzungsbereich, lassen positive Wechselwirkungen zwischen dieser Nutzung und der Umgebung erwarten. Die Sonderbaufläche Hotel erschließt ein Angebotssegment, das in vergleichbarem Umfang bislang nicht in der Gemeinde vorgehalten wird.

Berührte 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 Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der allgemeinen 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 der Kultur, der sozialen, kulturelle Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und 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, Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen	X

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

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet das Entstehen von gemischten Bauflächen und einem Sonderbaustandort für ein Hotel im Kreuzungsbereich der *Hauptstraße* mit der *Lahauser Straße* vor. Damit können sowohl Nutzungen entstehen, die vor erheblichen Einwirkungen geschützt werden müssen, aber auch selbst schallwirksam werden können (z. B. durch ihr Verkehrsaufkommen, gewerbliche Nutzungen). Es ist sicherzustellen, dass für die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Gebiets gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und auch für die umliegenden Bereiche keine erheblichen, neuen Beeinträchtigungen in Folge der Planung auftreten.

Immissionen /
Lärm

Im Umfeld des Änderungsbereichs bestehen mit der *Hauptstraße* im Norden, der *Lahauser Straße* im Osten sowie der westlich gelegenen Bahntrasse Verkehrsemissionsquellen. Nördlich der *Hauptstraße* finden sich außerdem gewerbliche Nutzungen, die ebenfalls auf das Gebiet einwirken können. Auch die geplante Hotelnutzung sowie die in Folge der Planung generierten Verkehre selbst können schalltechnisch relevant auf ihre Umgebung wirken. Die Gemeinde hat hierzu eine schalltechnische Untersuchung³ erstellen lassen.

Die Untersuchung bezieht sich auf die detailliertere Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, in dem etwa die relevanten Einwirkungen entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebietstypen (allgemeine Wohngebiete/Misch- bzw. urbane Gebiete usw.) bewertet werden. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan trifft keine konkreten Festsetzungen. Die Untersuchungsergebnisse werden daher nur für die Beurteilung darüber herangezogen, ob sich in Bezug auf Lärmemissionen unvermeidbare Konflikte ergeben können, die der Planung entgegenstehen.

Aufgrund der Lage des Gebiets, den bestehenden Nutzungen und Strukturen im Umfeld und den übergeordneten Entwicklungszielen werden unterschiedliche Arten von relevanten Emissionen erkannt, die auf den Planungsraum einwirken oder von diesem ausgehen können:

3 Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers an der Lahauser Straße in Kirchweyhe, Gemeinde Weyhe, 1. Fortschreibung, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), 19.01.2022

- Der auf den Änderungsbereich einwirkende Verkehrslärm (Straßen und Bahntrasse),
- Der bei einer vollständigen Gebietsentwicklung potentiell entstehende, zusätzliche Verkehrslärm (planinduzierter Verkehrslärm)
- Der Gewerbelärm bestehender Nutzungen nördlich der *Hauptstraße*, sowie Gewerbelärm aus dem Änderungsbereich einschließlich Stellplatzlärm

Bezüglich des **auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärms** zeigt sich, dass voraussichtlich Maßnahmen zum Schallschutzmaßnahmen (Vermeidung/aktiv/passiv) innerhalb der Entwicklungsfläche erforderlich werden, um erheblichen Einwirkungen auf zukünftige Bewohner oder im Gebiet Beschäftigte vorzubeugen. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bebauungsplan kann hierzu keine detaillierten Regelungen treffen. Die Änderung erfasst zudem nur einen Teil der gesamten Entwicklungsfläche. Die genaue Prüfung, ob Maßnahmen erforderlich werden und welche im Gebiet umgesetzt werden können, findet auf Ebene der gleichzeitig durchgeführten, verbindlichen Bauleitplanung und in Kenntnis der Lage der Bauflächen, der Art der baulichen Nutzung usw. statt. Die schalltechnische Untersuchung weist hierfür nach, dass Möglichkeiten bestehen, um erhebliche Lärmemissionen sowohl innerhalb der Wohngebäude als auch in den Außenwohnbereichen abzumindern. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen der Umsetzung geeigneter Maßnahmen nicht entgegen.

Die möglichen Auswirkungen des **planinduzierten Verkehrslärms** legt die schalltechnische Untersuchung auf Grundlage einer Prognose für die vollständige Gebietsentwicklung dar. Dabei werden nicht nur die Flächen des Änderungsbereichs berücksichtigt, sondern auch die westlich angrenzenden Flächen, die vom Bebauungsplan Nr. 28 (61/88) miterfasst werden. Grundlage ist eine Verkehrs-Vorausberechnung, die alle beabsichtigten Nutzungsformen (Wohnen, gemischte Nutzungen, Hotel) in einer Maximalbetrachtung erfasst und mit den heutigen Verkehrsströmen verrechnet. Die schalltechnische Untersuchung nimmt dann eine gebäudescharfe Überprüfung für das Umfeld des Plangebiets vor. Es wird geprüft, ob entsprechend gängiger Kriterien mit erheblichen Veränderungen zu rechnen ist. Dabei werden mehrere Bewertungsmaßstäbe angesetzt, da es für dieses Vorgehen keinen abschließend anerkannten Rechengang, sondern verschiedene Modelle gibt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass rechnerisch eine Zunahme der Lärmemissionen als Resultat des durch die Planung induzierten (Prognose-)Verkehrs nachgewiesen werden kann. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans nimmt daran Anteil (insb. durch die vorgesehene Hotelnutzung und die dadurch zu erwartenden Verkehrsbewegungen). Die festgestellten, möglichen Überschreitungen bewegen sich im Bereich der rechnerischen Nachweisbarkeit, jedoch unterhalb der subjektiven Wahrnehmungsschwelle. Die Schwelle zur Gesundheitsgefahr wird an keinem Immissionsort überschritten. Für drei Gebäude kommt die schalltechnische Untersuchung zu der Einschätzung, dass die Werte der WHO zu gesunden Wohnverhältnissen und, konkret für die Gemeinde Weyhe, die Auslöswerte der Lärmaktionsplanung (hier mit 65/55 dB(A) T/N angenommen) überschritten werden. Es wurde an einem Gebäude eine durch die zusätzlichen Verkehre verursachte erstmalige Überschreitung der o. g. Schwellwerte und für 2 Gebäude eine weitergehende Überschreitung der o. g. Schwellwerte festgestellt. Die Pegelerhöhungen an den betroffenen Gebäuden betragen mit 0,1 bis 0,2 dB eine sehr geringe Steigerung, die unterhalb der Wahrnehmungsgrenze liegt. Bei den betroffenen Gebäuden handelt sich um die *Ahornstraße 17 und 19* sowie die *Lahauser Straße 17*.

Im Flächennutzungsplan, der die vorbereitende Ebene der Bauleitplanung darstellt, bestehen keine direkten Handlungsmöglichkeiten, um etwa mittels Festsetzungen Beeinträchtigungen zu mindern. Bei allen baulichen Maßnahmen auf dem heute noch ungenutzten Grundstück ist davon auszugehen, dass diese durch ausgelöste Quell- und Zielverkehre auf die umliegenden Straßenräume einwirken und zu einer Pegelerhöhung führen können. Eine Anpassung der mit der Planänderung vorgesehenen Inhalte ist nicht zielführend, um diesen Entwicklungen vorzubeugen und stünde den übergeordneten Planzielen der Gemeinde entgegen. Ein rechtliches Erfordernis für die Umsetzung von Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden besteht nicht.

Auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung kann geprüft werden, ob Maßnahmen vorgesehen werden können, die die Auswirkungen auf die ermittelten Emissionsorte direkt oder indirekt abmindern. Die Lärmaktionsplanung der Gemeinde Weyhe wird zudem unabhängig einzelner

Planvorhaben umgesetzt und fortgeschrieben. Die Änderung des Flächennutzungsplans allein ermöglicht keine Entwicklungen, die erhebliche und unüberwindbare Beeinträchtigungen für die umliegenden Nutzungen erwarten lassen.

Nördlich des Änderungsbereichs bestehen **Gewerbenutzungen**, die hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens beurteilt werden. Im Ergebnis zeigt sich, dass diese Vorbelastung nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an den überprüften Immissionsorten führt. Ein Nebeneinander von gemischten Bauflächen und gewerblichen Nutzungen ist in der Regel als unproblematisch zu bewerten, so dass für die Änderung des Flächennutzungsplans kein erhebliches Konfliktpotential besteht. Ein Nebeneinander von gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen ist in der Regel möglich und lässt sich ggf. durch Festsetzungen im Bebauungsplan so gliedern, dass Störungen vorgebeugt werden kann.

Über Detailfragen wie die mögliche **Störwirkung von Stellplatzanlagen** (sowohl innerhalb des Änderungsbereichs wie auch für die umliegenden Flächen) können im Flächennutzungsplan keine Aussagen getroffen werden, da hier keine Festsetzungen zum Entstehen bzw. zum Ausschluss entsprechender Anlagen getroffen werden. Dieser Belang kann ausschließlich im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen möglichen Schallschutzmaßnahmen (baulich oder räumlich-organisatorisch) nicht entgegen.

Die Belange des Schallimmissionsschutzes finden in der Planung Berücksichtigung. Konkrete Maßnahmen zum Schutz vor erheblichen Verkehrslärmeinwirkungen können, sofern erforderlich, nur im gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt werden. Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt.

Im Umfeld des Änderungsbereichs bestehen keine landwirtschaftlichen Anlagen, die sich in Form von Geruchsemissionen erheblich auf das Areal auswirken können.

Immissionen /
Gerüche

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans nimmt eine Überplanung der bisherigen Darstellung von Wohnbaufläche vor. Zur Ermittlung der Bedarfe und Entwicklungsperspektiven des Wohnungsmarktes hat die Gemeinde im Jahr 2018 eine wohnungspolitische Gesamtstrategie erstellt, in der das Areal als Potentialfläche für Wohnbebauung ausgewiesen ist. Die Planungsverfahren (Änderung des FNPs und Aufstellung eines Bebauungsplans) sind Teil eines übergeordneten Entwicklungskonzepts für die zentral gelegene Fläche. Bei dessen Erstellung wurden die Inhalte des gemeindlichen Baulandbeschlusses berücksichtigt (vgl. Kapitel 3.11). Es ist vom Entstehen von Wohnbauvorhaben für ca. 120 Wohneinheiten in dem Bereich auszugehen.

Regelungen über die Art der zulässigen Bauformen, der baulichen Dichte usw. werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht getroffen. Grundsätzlich können die Vorgaben des Baulandbeschlusses eingehalten und somit die Belange der Wohnbedürfnisse und sozialer Bewohnerstrukturen nachfrageorientiert umgesetzt werden. Die Darstellung der gemischten Baufläche steht dieser Zielsetzung nicht entgegen. Die Belange der Wohnbedürfnisse sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden in der Planung berücksichtigt.

3.3 **Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, von Sport, Freizeit** (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde, dass der mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Hotelstandort als sogenanntes Inklusionshotel entwickelt wird. Mit diesem Betriebskonzept sollen in der Gemeinde zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung geschaffen werden (siehe hierzu Kapitel 3.8). Auch das Hotel selbst soll barrierefrei sein und entsprechende Zimmer sowie Hilfsmittel vorhalten. Die Realisierung als Inklusionshotel nach diesen Standards kann nicht planungsrechtlich sichergestellt werden, wird aber von der Gemeinde im Rahmen der Verkaufsverhandlungen mit dem zukünftigen Flächeneigentümer vertraglich vereinbart.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet das Entstehen eines Hotelstandorts vor, der aufgrund der Darstellung als Sondergebietsfläche auch nur als solcher (und nicht z. B. als Standort für andere gewerbliche Nutzungen) entwickelt werden kann.

Allgemein erweitert eine Hotelnutzung das Angebot an Tagungsmöglichkeiten, Freizeit- und Erholungsnutzungen innerhalb der Gemeinde, wengleich der Eigenart der Nutzung nach eher für Gäste von außerhalb. Übernachtungsangebote sind bislang in der Gemeinde nur sehr begrenzt verfügbar (siehe hierzu Kapitel 3.8).

Der Änderungsbereich liegt nahe dem Ortskern Kirchweyhe, der ein breites Nutzungsspektrum vorhält, das sowohl für das Wohnumfeld als auch touristische Nutzungen von Interesse ist. Innerhalb der gemischten Bauflächen kann im gleichzeitig erstellten Bebauungsplan bestimmt werden, ob bzw. in welchem Umfang Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Bei Bedarf können so auch im Gebiet weitere Angebote geschaffen werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine spezifischen Regelungen hierzu getroffen. Die Belange sind in der Planung berücksichtigt.

3.4 **Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile** (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist ein Baustein zur Umsetzung einer übergeordneten Konzeption, die die gesamte unbebaute Fläche südlich der *Hauptstraße* umfasst. Es handelt sich um einen zentral im Ortsteil Kirchweyhe gelegenen Bereich, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird. Aufgrund von Lage und Größe wird dem Areal für die Gemeindeentwicklung eine hohe Bedeutung zugemessen. Es ist vorgesehen, sowohl Wohnbauvorhaben (im Westen, außerhalb des Änderungsbereichs) als auch als gemischte Bauflächen mit einem Hotel als Schwerpunktnutzung zu entwickeln. Dieses Ziel soll in Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und privaten Vorhabenträgern umgesetzt werden. Die Gemeinde hat dafür ein umfangreiches Verkaufsverfahren durchgeführt und wird die Realisierung neben den planerischen Vorgaben (FNP-Änderung und gleichzeitige Aufstellung eines Bebauungsplans) auch vertraglich absichern.

Aktuell wird der gesamte Entwicklungsraum im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet nun eine Änderung des östlichen Gebietsteils zu gemischten Bauflächen (M) sowie einer Sonderbaufläche Hotel (S) vor. Die Änderung wird zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) durchgeführt, wobei der Geltungsbereich des Bebauungsplans die gesamte unbebaute Fläche umfasst. Mit der beabsichtigten Darstellung von gemischter Baufläche sowie der Sonderbaufläche wird die bauliche Entwicklung des in Richtung der *Lahauser Straße* orientierten Gebietsteils vorbereitet. Es ist vorgesehen, dass hier mit einem Hotel eine bislang im Gemeindegebiet unterrepräsentierte Nutzung entsteht (vgl. hierzu Kapitel 3.8) und das Umfeld einer gemischten Entwicklung zugeführt wird. Neben anteiligen Wohnnutzungen soll hier auch Raum für Dienstleistungs-, Gastronomie- oder ggf. auch Einzelhandelnutzungen geschaffen werden. Ziel ist ein belebter und attraktiver Bereich sowohl für Hotelgäste, als auch die Bevölkerung der angrenzenden und neuen Wohnlagen. Bei allen konkreten Entwicklungen ist zu beachten, dass die Belange des Schutzes der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Der Ortskern Kirchweyhe, der als ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, liegt unmittelbar nördlich der Hauptstraße (siehe Kapitel 3.11). Auf Ebene des Flächennutzungsplans können keine Festsetzungen getroffen werden, die bestimmte Entwicklungen ausschließen oder z. B. den Umfang des zulässigen Einzelhandels beschränken. Dies ist nur in einem Bebauungsplan rechtsverbindlich möglich.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplans ist in ein übergeordnetes Entwicklungskonzept eingebettet, das die Bestandsstrukturen der Ortslagen berücksichtigt. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sind berücksichtigt.

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

Baukultur/ Ortsbild

Grundsätzlich ist bei allen Planvorhaben sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Aufgrund der zentralen Lage der Fläche sind die Belange der Baukultur und des Ortsbildes für eine zukünftige Bebauung von herausgehobener Bedeutung. Der Flächennutzungsplan als übergeordnetes Planinstrument macht hierzu keine kleinteiligen Vorgaben. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet lediglich das Entstehen eines gemischt genutzten Areals sowie eines Hotelstandorts vor. Es ist davon ausgehen, dass gerade das Hotel als herausragende, exponierte Nutzung unter Berücksichtigung der Lage als hochwertiger Bau entwickelt wird.

Baudenkmäler

Im Umfeld des Änderungsbereichs finden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Objekte.

Archäologischer Denkmalschutz

Seitens des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege wurde mitgeteilt, dass für den Änderungsbereich bzw. das Plangebiet des gleichzeitig erstellten Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) Hinweise auf eine frühe Besiedlung aus der Jungsteinzeit oder Bronzezeit bestehen. Aufgrund dessen wird eine harte Prospektion im Vorfeld der Bebauung als erforderlich erachtet. Bei dieser ist ein Suchschnitttraster innerhalb der zukünftig bebaubaren Fläche mit mindestens vier Meter breiten und nicht mehr als 30 m voneinander entfernten Suchschnitten anzulegen. Sollten archäologisch relevante Funde gemacht werden, sind die Untersuchungsflächen entsprechend der 10-Meter-Regel zu erweitern.

Eine Prospektion wird zu gegebener Zeit im Vorfeld baulicher Maßnahmen entsprechend der Vorgaben des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege durchgeführt.

Unabhängig der Prospektionsergebnisse sind ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde jeglicher Art (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) immer meldepflichtig. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen und im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist hinreichend sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes nicht beeinträchtigt werden.

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

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (gesonderter Teil in der Anlage).

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

Schutzgüter Tiere / Pflanzen

Die Planänderung bereitet für einen Teil des heute als Wohnbaufläche dargestellten Bereichs eine zukünftige Nutzung als gemischte Baufläche und als Sonderbaufläche Hotel vor. Trotz der bestehenden Darstellung des Flächennutzungsplans wurde die Fläche bisher nicht bebaut. Der Änderungsbereich unterlag bisher einer intensiven Bewirtschaftung als Intensivgrünland und Acker, weshalb vornehmlich Biototypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant werden.

Für das Schutzgut **Tiere** können Beeinträchtigungen aufgrund einer veränderten Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Bei der derzeitigen Acker- und Intensivgrünlandnutzung handelt es sich um Biototypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als

Futterhabitat für die Avifauna dienen. Hinweise auf das Vorkommen von Freilandarten liegen nicht vor und sind aufgrund der umgebenden Strukturen (Siedlung, Straßen) nicht wahrscheinlich. Das Umfeld ist geprägt von wohnbaulichen Nutzungen mit Hausgärten, östlich liegen in geringer Entfernung auch weiter landwirtschaftliche Flächen. Dies kann einen Ausgleich für die möglicherweise von der Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Für **Pflanzen** bestehen innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen keine besonders bedeutsamen Habitatstrukturen, da die praktizierte Bewirtschaftung im Regelfall nur monokulturelle Strukturen hervorbringt und andere Pflanzen, z. B. Spontanvegetation, beseitigt werden oder in Folge des Einsatzes entsprechender Mittel und Techniken gar nicht erst entstehen.

Die Belange des **Artenschutzes** sind bei der Durchführung aller Maßnahmen zu beachten. Sie stehen der vorbereitenden Bauleitplanung im Planfall nicht entgegen. Beeinträchtigungen können nach derzeitigem Kenntnisstand über Maßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden. Die überwiegende aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führte nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Mit den getroffenen Darstellungen ist das Entstehen neuer Strukturen für Tiere und Pflanzen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten, Außenanlagen usw.) wahrscheinlich, die kleinteilige Lebensräume bieten können.

Schutzgut Fläche

Die Planänderung umfasst eine Fläche von rund 13.650 m² und damit nur einen Teil des Geltungsbereichs des gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplans (rd. 41.800 m²). Überplant wird eine Fläche, für die im Flächennutzungsplan bereits eine Darstellung als Wohnbaufläche besteht. Das Gebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Weyhe ist bemüht, die erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen weitgehend zu minimieren. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzte große Flächenreserve in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Kirchweyhe. Das Areal ist im Flächennutzungsplan schon vollständig als Wohnbaufläche dargestellt und damit langjährig für eine Bebauung vorgesehen. Auch die wohnungspolitische Gesamtstrategie weist hier Baulandpotential aus (vgl. Kapitel 3.11). Aufgrund der zentralen Lage wird dem Gebiet eine hohe Bedeutung für die Gemeindeentwicklung beigemessen, weshalb dem Planverfahren eine umfangreiche Konzeptionsphase und Suche nach privatwirtschaftlichen Realisierungspartnern voranging. Im Ergebnis sieht das zukünftige städtebauliche Konzept eine Mischung aus Wohnnutzungen und einem gemischt bebauten Standort vor, in dem in Angliederung an die zentralen Versorgungsbereiche Kirchweyhes unter anderem ein Hotel entstehen soll. Für diesen Sonderstandort sowie gemischt genutzte Bereiche wird eine Änderung des FNPs vorgenommen. Insgesamt sind mit den neuen Darstellungen gemischter Bauflächen und einer Sonderbaufläche gegenüber der bisherigen Wohnnutzung leicht erhöhte Versiegelungsgrade möglich (GRZ 0,6-0,8 nach BauNVO). Es werden so jedoch nur Flächen im planungsrechtlichen Bestand aktiviert und keine weiteren, als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereiche in Anspruch genommen.

Sowohl für Wohnnutzungen, als auch für die geplante Hotelnutzung besteht in der Gemeinde ein hoher Bedarf. Die zentral gelegene Fläche bietet sich aufgrund zahlreicher zu erwartender Synergieeffekte für ebendiese Nutzungen an. Der zentrale Versorgungsbereich mit Nahversorgung, Kultur- und Dienstleistungsangeboten, die Nähe zum Bahnhof wie auch die gute verkehrliche Erschließung bilden sehr gute Voraussetzungen für die angestrebten Nutzungen. Es findet sich im Gemeindegebiet keine Lage mit vergleichbaren Qualitäten. Umnutzungsflächen, Brachen o. ä., die alternativ für die Umsetzung der Planziele herangezogen werden könnten, existieren innerhalb der Kirchweyher Ortslage nicht. Ein Verzicht auf die geplante Entwicklung wird aufgrund des Nachfragedrucks und dem Ziel der Weiterentwicklung des Ortsteils nicht als Alternative angesehen. Die erstmalige Inanspruchnahme der bislang unbebauten Fläche wird zur Umsetzung der Planziele als notwendig erachtet.

Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Schon heute ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt und somit für eine bauliche Nutzung

vorgesehen. Mit der Änderung zu gemischten Bauflächen sowie einer Sonderbaufläche werden jedoch potentiell höhere Versiegelungsgrade zugelassen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden lassen sich häufig nur eingeschränkt minimieren. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) kann geprüft werden, ob z. B. über die Festsetzung geminderter Versiegelungsgrade die Beeinträchtigungen minimiert oder Bereiche gänzlich von Bebauung freigehalten werden können. Die Umsetzung der gemeindlichen Planungsziele wird den ermöglichten Beeinträchtigungen vorangestellt.

Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser kann angenommen werden, dass die mit der Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichten Veränderungen keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen auslösen. Es werden keine bedeutsamen Schutzgebiete oder sonstige, in übergeordneten Fachplänen dargestellten Bereiche überplant. Die getroffene Darstellung steht der Umsetzung von Maßnahmen, z. B. zur Versickerung oder lokalen Rückhaltung von Oberflächenwasser, nicht entgegen. Diese können allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert behandelt und ggf. festgesetzt werden. In der Regel können die Anforderungen innerhalb von Baugebieten problemlos berücksichtigt werden.

Schutzgüter Luft und Klima

Am 03.07.2019 wurde vom Rat der Gemeinde Weyhe der Klimanotstand erklärt. Demnach sind bei allen Entscheidungen die Auswirkungen auf das Klima in besonderer Weise zu berücksichtigen und Lösungen zu bevorzugen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz auswirken.

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben, insbesondere wenn hierfür bisher unbebaute Areal erstmalig für eine Bebauung herangezogen werden. Etwa über die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade oder den Erhalt von Offenbodenbereichen lassen sich die lokalen Auswirkungen abmildern. Festsetzungen zu Gebäudeformen und deren Ausrichtung können z. B. die Nutzung erneuerbarer Energien begünstigen, was sich auf übergeordneter Ebene positiv auf die Belange von Luft und Klima auswirken kann.

Der Flächennutzungsplan bietet solche Steuerungsmöglichkeiten nicht. Jede planerische Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen kann grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes und auch das Schutzgut Luft nehmen. Alternativflächen mit voraussichtlich deutlich geringeren Auswirkungen (z. B. Reaktivierung brachgefallener Flächen, Nachverdichtung o. ä.) stehen nicht zur Verfügung. Überörtlich bedeutsame Frischluftschneisen oder ähnliche Flächen werden nicht überplant, weshalb die verbleibenden Beeinträchtigungen in der Abwägung hinter dem Planziel zurückgestellt werden. Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz können ggf. nur auf Ebene eines Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Dem Änderungsbereich kommt keine herausgehobene Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Es handelt sich um einen durch den Siedlungskörper umschlossenen Bereich, der bereits im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche für eine bauliche Inanspruchnahme vorgesehen ist. Die nördlich den Änderungsbereich begrenzende *Hauptstraße*, die östlich verlaufende *Lahauser Straße* und die im Westen in rund 250 m Entfernung gelegene Bahntrasse prägen das Gebiet durch Verkehrsbewegungen und -emissionen. Die *Hauptstraße* ist im Nordwesten zudem hochtrassiert und stellt so eine zusätzliche räumliche Zäsur dar. Das Areal stellt sich derzeit als Ackerfläche dar und weist keine bedeutsamen oder prägenden landschaftlichen Strukturen auf. Die Belange des Landschaftsbildes werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Entsprechend der Gesetzeslage werden bei der Überplanung landwirtschaftlicher Flächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden.

Basierend auf einer ersten überschlägigen Abschätzung ergibt sich in Folge der geplanten Darstellungen ein Wertpunktedefizit von rund 2.730 Wertpunkten. Die Berechnung geht dabei von der maximal zulässigen Versiegelungsrate nach Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) aus. Für gemischte Bauflächen ist dies eine maximale GRZ von 0,6, für die Sonderbaufläche eine GRZ von 0,8. Zusätzlich der üblicherweise zulässigen Überschreitung nach BauNVO wird für die

Maximalbetrachtung bei beiden Bauflächen eine Versiegelung von bis zu 80% der Grundstücksfläche angesetzt.

In Gegenüberstellung zu der Wertigkeit entsprechend der aktuellen Darstellung als Wohnbaufläche (W) ergibt sich das Wertdefizit. Dabei wird für die Wohnbauflächen ebenfalls die üblicherweise maximal zulässige Versiegelung einer GRZ 0,4 zuzüglich bis zu 50% Überschreitungen, also bis zu insgesamt 60% versiegelter Baufläche, angenommen. Die ermittelte Eingriffsschwere beschreibt so eine zusätzliche Überbauung der Fläche um weitere 20%. Da im Flächennutzungsplan keine gebietsinternen Kompensations- oder Minderungsmaßnahmen gesichert werden können, handelt es sich um eine Maximalbetrachtung. Im gemeindlichen Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“ stehen ausreichend Wertpunkte für eine Anrechnung dieses Wertdefizits zur Verfügung.

Im Planfall stellt die 20. Änderung des Flächennutzungsplans allerdings nur einen Teil eines übergeordneten Plankonzepts zur baulichen Inanspruchnahme der gesamten Freifläche dar. Gleichzeitig mit der FNP-Änderung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Geltungsbereich die östlich angrenzenden Flächen umfasst. Im Flächennutzungsplan ist das Areal bereits als Wohnbaufläche dargestellt, so dass sich für die vorbereitende Bauleitplanung hier auch kein weiterer rechnerischer Kompensationsbedarf ergibt.

Für den Bebauungsplan wird ein eigenständiger Umweltbericht erstellt, der auf Grundlage der heutigen realen Flächennutzung als Acker und Intensivgrünland, aber auch unter Berücksichtigung aller gebietsinternen Minderungsmaßnahmen die tatsächliche Eingriffsschwere ermittelt und bei Bedarf geeignete interne oder externe Kompensationsmaßnahmen aufzeigt und Ersatzflächen zuweist. Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist mit dem benannten Kompensationsflächenpool sichergestellt, dass ein Ausgleich grundsätzlich extern umgesetzt werden kann. Der Belang findet ausreichende Berücksichtigung und wird in den nachfolgenden Planverfahren abschließend behandelt.

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

Gebiete dieser Art sind nicht im Änderungsbereich oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt.

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

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm). Die hierzu vorgenommenen Erhebungen, Abwägungen und vorgesehenen Schutzmaßnahmen sind im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen können in der Regel auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

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

Baudenkmale bestehen im Änderungsbereich oder dessen Umfeld nicht.

Bezüglich möglicher Bodenfunde wird seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalschutz eine archäologische Prospektion des Gebiets empfohlen (siehe Kapitel 3.5).

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

Mit der Darstellung von gemischten Bauflächen (M) sowie einer Sonderbaufläche (S) „Hotel“ werden keine Nutzungen vorbereitet, die besondere Emissionen, Abfälle oder Abwässer erwarten lassen.

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

Im Flächennutzungsplan werden keine planungsrechtlichen Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien getroffen. Die getroffenen Darstellungen von Wohnbaufläche stehen jedoch Zielsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz treffen keine spezifischen Aussagen zum Änderungsbereich. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung 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)

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

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

Im einwirkungsrelevanten Umfeld des Änderungsbereichs sind keine Störfallbetriebe oder IED-Anlagen (Anlagen, die nach der EU-Richtlinie über Industrieemissionen erfasst werden) verzeichnet. Somit sind keine besonderen Maßnahmen zum Schutz vor schweren Unfällen oder Katastrophen erforderlich.

Die Darstellung gemischter Bauflächen (M) sowie einer Sonderbaufläche (S), Zweckbestimmung Hotel, lässt i. d. R. keine Entwicklungen zu, von denen selbst erhebliche Gefahren für die Umwelt oder andere umliegende Nutzungen ausgehen.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Hotel /
Tourismus

Der Gemeinde liegt eine Untersuchung über die Entwicklungspotentiale für einen Hotelstandort im Gemeindegebiet vor⁴. Diese stellt heraus, dass mit der Nähe zur Stadt Bremen, aber auch aufgrund der wirtschaftlichen, kulturellen und touristischen Angebote vor Ort und in der Umgebung grundsätzlich ein Bedarf nach Übernachtungsmöglichkeiten besteht. Es wurden die Angebotssituation innerhalb der Gemeinde und die Nachfrage nach Betten/Übernachtungen im Landkreis sowie in Gemeinden in vergleichbarer Lage im Umfeld der Stadt Bremen untersucht.

Für Weyhe selbst wird festgestellt, dass praktisch kein nennenswertes Bettenangebot innerhalb der Gemeinde zu verzeichnen ist. Es wird von vier Betrieben mit sehr geringen Zimmerzahlen ausgegangen (Stand 2022). Die Zahl der Übernachtungen in der Gemeinde nahm in den vergangenen Jahren zunächst zu, dann wieder ab, was vermutlich aus dem in vergleichbarem Umfang veränderten Bettenangebot (erst Zunahme, dann aber auch Rückgang der angebotenen Betten) resultiert. Es wird daher gefolgert, dass die Nachfrage in Weyhe wesentlich durch das Bettenangebot begrenzt wird.

Ein Vergleich mit den Nachbarkommunen zeigt, dass in der Regel deutlich höhere Bettenzahlen und Übernachtungsraten vorliegen. So wird für die Stadt Achim von rund 512 Betten und einer Zimmerbelegungsrate von ca. 70 % ausgegangen, was einer Belegungsquote entspricht, die nach Einschätzung der Untersuchung auf Großstadtniveau einzuordnen ist. Auch in den anderen Bremer Nachbargemeinden (Oyten, Stuhr, Delmenhorst) werden hohe Übernachtungszahlen verzeichnet. Die Gemeinde Weyhe fällt im Vergleich deutlich ab. Die Zahl der Übernachtungen pro Einwohner lässt erkennen, dass ihr Angebot eindeutig hinter dem der anderen benannten Kommunen zurückliegt. Weyhe erreicht hierbei nur einen Wert von 0,2 Übernachtungen/Einwohner, die (einwohnerstarke)

4 Studie für ein Inklusionshotel in Weyhe, INC'OTELS, Feb. 2022

Stadt Delmenhorst 1,72, die Gemeinde Stuhr 2,03 die Stadt Achim 2,50 und die Gemeinde Oyten sogar 4,37 Übernachtungen/Einwohner.

Die Untersuchung kommt auf dieser Grundlage zu dem Ergebnis, dass im Bremer Umland ein hohes Nachfragepotential besteht, Weyhe aber aufgrund des fehlenden Angebots hiervon nicht profitieren kann. Basierend auf den erhobenen Werten der Vergleichsgemeinden errechnet die Analyse für die Gemeinde Weyhe ein Potential von mehr als 40.000 Zimmernachfragen pro Jahr. Das geringe Angebot in der Gemeinde kann davon höchstes 6.000 Übernachtungen abdecken, was 3.100 Zimmern entspricht. Damit verbleibt nach Einschätzung der Untersuchung ein Potential, das größer ist, als es durch ein Hotel mit 80 Zimmern bedient werden kann.

Es besteht ein hohes gemeindliches Interesse, dem so quantifizierten Angebotsdefizit entgegenzuwirken. Hierzu soll die zentral gelegene Fläche im Ortsteil Kirchweyhe auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zum Teil als Sonderbaufläche Hotel ausgewiesen werden.

Aufgrund der Lage und Sichtbarkeit an der Kreuzung von Landes- und Kreisstraße, sowie der räumlichen Nähe zum Ortskern Kirchweyhe, wird eine hochwertige und repräsentative Nutzung als wichtiger Baustein für eine Weiterentwicklung Kirchweyhes erachtet. Planungsrechtlich könnte ein Hotelbetrieb auch innerhalb gemischter oder gewerblicher Bauflächen entwickelt werden. Da diese nutzungsoffenen Gebietstypen jedoch auch eine Vielzahl anderer Nutzungen zulassen, hätte die Gemeinde dann keine Steuerungsmöglichkeit, die die Umsetzung eben dieses priorisierten Ziels sicherstellt. Das Areal ist bislang unbebaut und soll in Zusammenarbeit mit einem privaten Vorhabenträger realisiert werden. Schon in den Verkaufsverhandlungen wurde die Hotelnutzung von der Gemeinde als Bedingung für den Verkauf und die Entwicklung der Fläche benannt. Mit der vorliegenden Untersuchung ist nachgewiesen, dass das Potential besteht, eine Hotelnutzung wirtschaftlich am Standort Weyhe zu betreiben. Es werden keine Flächen überplant, für die bislang andere gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten bestanden, so dass keine negativen Effekte für Flächeneigentümer eintreten oder bisherige Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Die Gemeinde bewertet die zu erwartende Stärkung des Wirtschafts- und Tourismusstandorts Weyhe und die positiven Auswirkungen auf den Ortskern und die zentrale Lage als so gewichtig, dass dies die Ausweisung eines Sonderstandorts rechtfertigt.

Die der Gemeinde vorliegende Untersuchung stellt auch heraus, dass das gewählte Areal eine gute Eignung als Hotelstandort aufweist. Als besondere Stärke wird die Lagegunst der Fläche benannt. Sie liegt nah zum Ortskern und zum Bahnhof, so dass auf kurzen Wegen auch mobilitätseingeschränkte Personen alle wesentlichen Nutzungen erreichen können. Die Verkehrsanbindung ermöglicht ein schnelles Erreichen innerörtlicher Ziele (z. B. Gewerbelagen), aber auch der Stadt Bremen einschließlich des Flughafens. Somit kann ein Hotelangebot an dieser Stelle eine große Spanne von Zielgruppen ansprechen, die etwa aus touristischen (z. B. Radtourismus), kulturellen (Weyher Theater, Veranstaltungen) oder gewerblichen Gründen (Betriebe vor Ort oder im Umland) anreisen. Ebenso wird der Lage Potential als Tagungsstandort zugesprochen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Entwicklung eines Hotelstandorts vor. Gleichzeitig zum Änderungsverfahren wird zudem ein Bebauungsplan aufgestellt, der die Nutzung planungsrechtlich weiter konkretisiert. Die Gemeinde ist langjährig, auch schon in den Verkaufsverhandlungen für die Fläche, darum bemüht, hier eine entsprechende Nutzung zu realisieren. Nachweislich handelt es sich um eine innerhalb der Gemeinde unterrepräsentierte Nutzungsart. Die 20. Änderung des FNPs schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, um diesem Angebotsdefizit an einer geeigneten Stelle entgegenwirken zu können. Konkretisierende Regelungen können nur auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Die Belange der Wirtschaft werden mit der Planung gemischter Bauflächen nicht in besonderem Maße berührt. Bei der Umsetzung baulicher Maßnahmen ist von positiven Impulsen für die örtliche Bauwirtschaft auszugehen. Innerhalb der gemischten Bauflächen können Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entstehen, was zur Stärkung des lokalen Wirtschaftsstandorts beitragen kann.

Die dem Änderungsbereich gegenüberliegenden gewerblichen Nutzungen sind in der Planung berücksichtigt. Wie in der schalltechnischen Untersuchung (siehe Kapitel 3.1) dargelegt ist, sind in

Folge der Planung keine erheblichen Einwirkungen aus den gewerblichen Nutzungen nördlich der *Hauptstraße* auf das Plangebiet zu erwarten. Auch werden die dort ansässigen Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Es sind demgegenüber eher Synergieeffekte zu erwarten.

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker), die dadurch der Landwirtschaft entzogen werden. Die Planänderung erfolgt gleichzeitig zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“, das auch die westlich angrenzenden, verbliebenden Ackerflächen umfasst. Es ist daher zukünftig von einer vollständigen Überformung der Ackerflächen auszugehen.

Als knappe Ressource kann der Entzug landwirtschaftlicher Flächen häufig nicht ausgeglichen werden. Beeinträchtigungen einzelner Landwirte bis hin zu landwirtschaftlichen Produktionsprozessen und Bewirtschaftungszusammenhängen sind dabei nie prinzipiell auszuschließen. Der Gemeinde Weyhe ist deshalb bemüht, möglichst wenig landwirtschaftliche Flächen für Planzwecke in Anspruch zu nehmen und diese soweit möglich uneingeschränkt für die Bewirtschaftung zu erhalten. Diese Zielsetzung ist jedoch nicht immer mit den weiteren städtebaulichen Zielen vereinbar und tritt mit anderen, ebenfalls notwendigen Flächennutzungen in Konkurrenz. In diesen Fällen wird der Belang in die Abwägung eingestellt. Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um ein zentral gelegenes, für die Weiterentwicklung des Ortsteils Kirchweyhe bedeutsames Areal. Sie ist im Flächennutzungsplan langjährig als Wohnbaufläche dargestellt und damit für eine Bebauung vorgesehen. Die Gemeinde gewichtet hier die Umsetzung der verfolgten Planziele höher, als den Erhalt der überplanten landwirtschaftlichen Fläche bzw. sogar eine Wiederausweisung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Belange der Landwirtschaft werden berührt, aber hinter dem Ziel der Schaffung gemischter Bauflächen und eines Sondergebietsstandorts (bzw. auch von Wohngebieten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) zurückgestellt. Gleich gut zur Umsetzung der Planziele geeignete Flächenalternativen, die geringere oder keine Auswirkungen auf die Landwirtschaft nehmen (z. B. Konversionsflächen), bestehen nicht.

Forstwirtschaft

Die Planung berührt die Belange der Forstwirtschaft nicht.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr.8 c BauGB)

Die Darstellung gemischter Bauflächen sowie einer Sonderbaufläche Hotel kann sich positiv auf den Arbeitsmarkt auswirken. Dem Hotelstandort kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde, dass das Hotel als sogenanntes Inklusionshotel betrieben wird.

Das von der Gemeinde hierzu beauftragte Konzept zur Machbarkeit beschreibt diesen Betriebstyp wie folgt: Mit dem Inklusionshotel sollen Beschäftigungsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung im Dienstleistungssektor geschaffen werden, die Menschen mit Behinderung neue berufliche und persönliche Perspektiven eröffnen. Auf diese Weise wird die Inklusion gefördert, also die Angleichung und Normalisierung der Lebenswelten von Menschen mit und ohne Behinderung. Durch eine marktwirtschaftliche Orientierung des Hotels werden nachhaltige, sichere und dauerhafte Arbeitsplätze geschaffen. Die Mitarbeitenden werden passend zum Stellenanforderungsprofil ausgewählt, so wie es in anderen Betrieben auch üblich ist. Zugleich ist ein weiterer wichtiger Aspekt, dass die Arbeitsabläufe innerhalb des Hotels weitgehend auf die Ressourcen und Möglichkeiten der Mitarbeitenden ausgerichtet werden. [...] Durch berufliche Förderung und gesellschaftliche Einbindung mit einem sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplatz mitten in der Gesellschaft werden das selbstbestimmte Leben und die persönliche Entwicklung der Mitarbeitenden mit Behinderung gefördert.⁵

Die Realisierung dieses spezifischen Nutzungstyps kann nicht planungsrechtlich sichergestellt werden, wird aber von der Gemeinde auf vertraglichem Wege gesichert. Die Änderung des

5 Inklusionshotel in Weyhe – Konzept, Inc'otels

Flächennutzungsplans bereitet das planungsrechtlich als Hotelstandort vor und trägt damit, sowie auf dieser Ebene möglich, dazu bei, das Arbeitsplatzangebot für Menschen mit Behinderung in Weyhe zu stärken.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange werden mit der Planung nicht in besonderer Weise berührt.

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

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden. Bei Bedarf können auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung Versorgungsflächen innerhalb des Gebiets festgesetzt werden.

Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)

Bergbau

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bewilligungsfeldes „Achim-Barrien“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen (Berechtsamsakte: L2.7/L67212/01-10_02). Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Wintershall DEA Deutschland GmbH. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Änderungsbereich liegt südlich an die *Hauptstraße (L 335)* und östlich an die *Lahauser Straße (K 117)* angrenzend, die sich an der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereichs kreuzen. Beide Straßen sind im geltenden Flächennutzungsplan als Hauptverkehrszüge dargestellt. Das Gebiet ist somit unmittelbar an wichtige Verbindungsstrassen innerhalb der Gemeinde angebunden.

Der Bahnhof der Gemeinde liegt etwa 350 m nordwestlich des Änderungsbereichs. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der *Lahauser Straße* auf Höhe des Plangebiets und damit in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich. Das Areal weist eine gute Anbindung an den Nahverkehr auf, was für die Entwicklung eines Hotelstandorts als positiv zu bewerten ist.

Die Gemeinde hat eine verkehrstechnische Untersuchung⁶ erstellen lassen, die die heutige Verkehrssituation auf der *Hauptstraße* und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes bewertet. Grundlage für den Ausgangs-Zustand ist eine Verkehrserhebung im Kreuzungsbereich aus dem Jahr 2016. Weiter wird, unter Berücksichtigung der Zielsetzung einer vollständigen Entwicklung der heutigen Ackerfläche, ermittelt, welche Auswirkungen hierbei aus verkehrlicher Sicht zu erwarten sind, insbesondere ob sich in Folge der neuen Nutzungen erhebliche Auswirkungen auf die Verkehre und den Knotenpunkt ergeben. Dabei wird auch die allgemeine Entwicklung des Verkehrs berücksichtigt, um einen Prognosefall für das Jahr 2030 zu erstellen.

In der Summe kommt die verkehrstechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass bei einer vollständigen Flächennutzung zwar ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, jedoch keine Verschlechterung der Qualitätsstufe des Knotenpunktes zu erwarten ist. Darüber hinaus werden theoretische Möglichkeiten aufgezeigt, um die Qualitätsstufe zu verbessern. Hierzu zählen eine veränderte Ampelschaltung sowie der Umbau des Knotenpunktes zu einem Kreisverkehrsplatz. Grundsätzlich sind die angrenzenden Straßen geeignet, den weiteren Verkehr aufzunehmen. Die Planung bereitet damit keine Veränderung vor, die das überörtliche Verkehrsnetz erheblich beeinträchtigt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können ggf. Maßnahmen berücksichtigt

6 Verkehrliche Untersuchung zum Baugebiet „Lahauser Straße“ in der Gemeinde Weyhe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 29.11.2019

werden, um einen konfliktfreien Verkehrsfluss im direkten Umfeld des Planungsraums dauerhaft sicherzustellen. Die Darstellung gemischter Bauflächen und einer Sonderbaufläche Hotel stehen dem nicht entgegen und lassen keine unüberwindbaren Konflikte erwarten.

Die interne Erschließung des Gebiets wird auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vertiefend behandelt, sondern im nachgelagerten Bebauungsplan geregelt und ggf. über Festsetzungen abgesichert. Es ist von einem Anschluss an die *Lahauser Straße* auszugehen. Die Belange der Verkehrssicherung und die Vorgaben zu Planungen entlang überörtlicher Hauptverkehrsstrassen (u. a. des Niedersächsischen Straßengesetzes NStrG) sind bei allen Maßnahmen zur berücksichtigen.

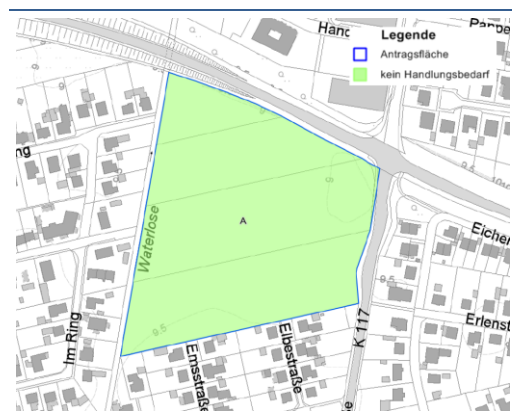
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Rüstungs-
altlasten

Eine Luftbildauswertung durch das LGLN (Kampfmittelbeseitigungsdienst) liegt vor⁷. Diese ergab für den gesamten Planbereich keine Hinweise auf eine Bombardierung.

Abb. 5 Luftbildauswertung des Änderungsbereichs –kein Handlungsbedarf



Es kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass im Änderungsbereich Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden.

Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sind berücksichtigt.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

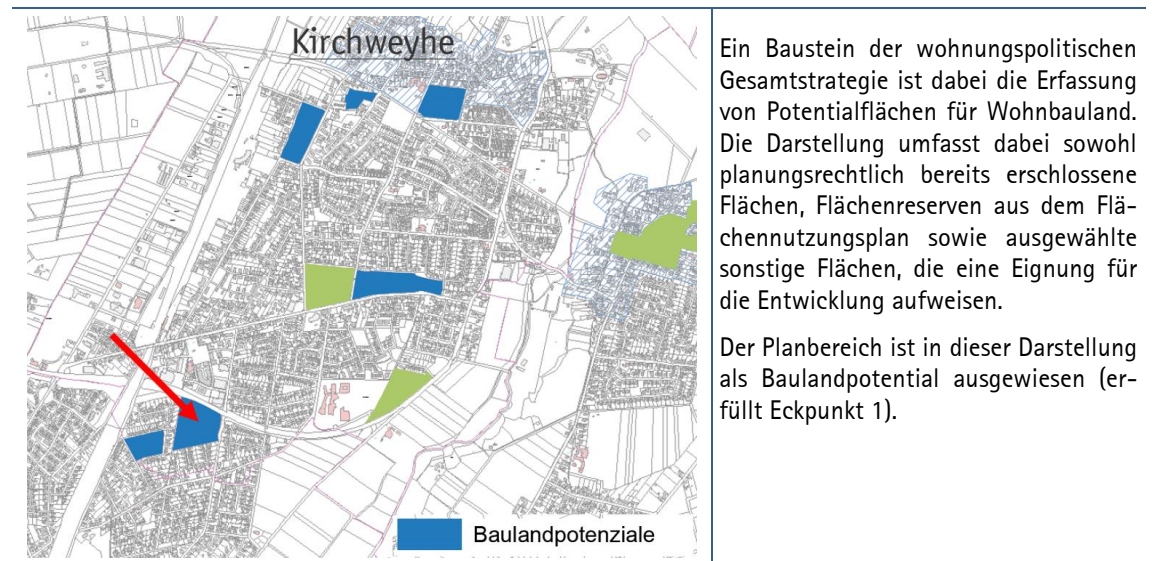
(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Um die Anforderungen des Wohnungsbaus innerhalb des gesamten Gemeindegebiets zielgerichtet bearbeiten zu können, hat die Gemeinde im Jahr 2018 eine **wohnungspolitische Gesamtstrategie** mit Leitlinien und Eckpunkten zur Baulandmobilisierung erarbeitet. Mit dem sogenannten **Baulandbeschluss** wurde diese als Grundlage für neue Verfahren zur Schaffung von Wohnraum verabschiedet.⁸ Dieser benennt wohnungspolitische Leitlinien und Eckpunkte der Baulandmobilisierung, die bei allen (Wohnbau-)Vorhaben berücksichtigt werden sollen.

⁷ LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst: Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen; Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung nach § 3 NUIG, Projekt / Lageort: Weyhe, Lahauser Straße, 05.02.2019

⁸ Gemeinde Weyhe, Fachbereich Gemeindeentwicklung und Umwelt – Wohnungspolitische Gesamtstrategie. Leitlinien und Eckpunkte der Baulandmobilisierung in Weyhe. Entwurf vom 27.08.2018

Abb. 6 Im Baulandbeschluss identifizierte Baulandpotenziale



Aktuell ist der gesamte Änderungsbereich im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planänderung bereitet nun für Teilflächen eine Änderung in gemischte Bauflächen bzw. in eine Sonderbaufläche Hotel vor, was der Zielsetzung eines Ausbaus von Wohnbauvorhaben zunächst entgegensteht. Für die Entwicklung des bisher gemeindlichen Areals wurden vorbereitend umfangreiche Verkaufsverhandlungen durch die Gemeinde Weyhe geführt. In diesen wurden sowohl die Belange der Wohnbauentwicklung, aber auch weitere für die Gemeindeentwicklung relevante Aspekte (insbesondere Entwicklung eines Hotelstandortes, siehe Kapitel 3.8) berücksichtigt. Im Ergebnis wurde für das Gesamtareal, das auch die westlich des Änderungsbereichs gelegenen Flächen einschließt, eine gesamtheitliche Flächenentwicklung als Zielvorstellung formuliert, die sowohl Wohnnutzungen, als auch gemischt genutzte Bauflächen sowie einen Hotelstandort umfasst. Die Zielsetzung der Baulandmobilisierung fand dabei Berücksichtigung. Es sollen in dem Bereich etwa 120 Wohneinheiten entstehen.

Die verbleibende (außerhalb des Änderungsbereichs gelegene) Wohnbaufläche ist dabei ausreichend bemessen, um die Zielsetzungen aus Sicht des Wohnungsbaus zu realisieren. Die nun überplante Fläche dient, neben der anteiligen Wohnnutzung, zur Umsetzung der weiteren Ziele der Gesamtkonzeption. Ein Konflikt mit der Wohnungspolitischen Gesamtstrategie der Gemeinde besteht somit nicht.

Einzelhandels-
entwicklungs-
konzept (EHEK)

Für die Gemeinde Weyhe liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013 vor (Stadt- und Regionalplanung, Dr. Jansen GmbH). Eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde vom 14.07.2021 durch den Rat beschlossen. Bei allen Planungen ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu berücksichtigen. Innerhalb gemischter Bauflächen ist nicht ausgeschlossen, dass neue Einzelhandelsnutzungen entstehen können. Ggf. sind auf Ebene der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zu treffen, um Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen. Die Darstellung gemischter Baufläche im Flächennutzungsplan löst keine unüberwindbaren Konflikte in Hinblick auf dieses übergeordnete Konzept aus, bietet aber auch keine weiteren Regelungsmaßnahmen.

Verkehrsent-
wicklungsplan

Die Gemeinde verfügt über einen Verkehrsentwicklungsplan (Stand Oktober 2019), in dem die im Nordosten an den Änderungsbereich angrenzende Kreuzung zwischen *Hauptstraße* und *Lahauser Straße* als verkehrsstarker Knotenpunkt benannt wird. Es wird angeregt, den Umbau dieser Kreuzung zu einem Kreisverkehr vor dem Hintergrund der städtebaulichen Entwicklung und der Verkehrsabwicklung zu überprüfen.

Lärmaktionsplan

Auch der Lärmaktionsplan der Gemeinde (3. Stufe / 2018) regt an, den zuvor genannten Knotenpunkt zu einem Kreisverkehr umzubauen, um eine Verstetigung und Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten zu erzielen, was zu einer Reduzierung des Verkehrslärmauskommens beitragen kann.

Die Hinweise betreffen die unmittelbar angrenzenden Straßen und können ggf. bei nachfolgenden, verbindlichen Planvorhaben berücksichtigt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans, der beide Straßen schon heute als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge ausweist (*L 355 / K 117*), ist hiervon unbenommen. Der Aus- oder Umbau des Knotenpunkts ist nicht Teil der vorbereitenden Bauleitplanung und auch im Gesamtentwicklungskonzept der Fläche derzeit nicht vorgesehen. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans soll eine Fläche freigehalten werden, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt den Bau eines Kreisverkehrs räumlich umsetzen zu können. Im Flächennutzungsplan müssen hierfür keine weiteren Darstellungen getroffen werden.

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte finden in der Planung Berücksichtigung.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Hochwasser-
schutz

Für den Hochwasserschutz bedeutsame Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet und der Umgebung nicht verzeichnet. Es ist auch nicht als Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Gewässer

Innerhalb des Änderungsbereichs bestehen keine offenen Gewässer.

Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb ausgewiesener oder in Planung befindlicher Wasserschutzgebiete.

Oberflächen-
entwässerung

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Versickerungs- oder Rückhalteflächen können innerhalb der Bauflächen geschaffen werden. Eigene Flächendarstellungen sind dafür nicht erforderlich. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

3.13 Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Mit der Darstellung gemischter Bauflächen und einer Sonderbaufläche (S) „Hotel“, werden die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden nicht in besonderer Weise berührt.

3.14 Belange einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Im Flächennutzungsplan können keine kleinteiligen Vorgaben zur gebietsinternen Versorgung mit Grün- und Freiflächen getroffen werden. Bei Gemeinbedarfsflächen und einer Sonderbaufläche Hotel ist im Regelfall vom Entstehen begrünter Hausgärten/Außenbereiche auszugehen. Die Darstellungen stehen jedoch der Ausbildung weiterer gebietsinterner Freiflächen nicht entgegen.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend der städtebaulichen Ziele und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

Der überwiegende Flächenanteil des Änderungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt.

Im Nordosten wird eine **Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Hotel**, dargestellt.

Nachrichtliche
Übernahmen

Bodenschätze – Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bewilligungsfeldes Achim-Barrien (Berechtsamsakte L2.7/L67212/01-10_02) für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall DEA Deutschland GmbH (Laufzeit bis zum 13.09.2040).

Hinweise

Es gelten das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover – unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten – Im Plangebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Stadt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch 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 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 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 vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets (gerundet)	13.650 m²
Gemischte Baufläche (M)	8.340 m ²
Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Hotel (S)	5.310 m ²

**Zeitlicher
Überblick**

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
26.05.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
02.02.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
17.01.2022-04.02.2022	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
30.03.2022	Beschluss über die Anpassung des Änderungsbereichs und die Fortführung als eigenständiges Verfahren; Offenlagebeschluss	
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	Feststellungsbeschluss	

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 07.07.2022	gez. Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser
Gemeinde Weyhe, den 07.07.2022	gez. Frank Seidel / Bürgermeister

B ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Weyhe beabsichtigt als Teil des Entwicklungskonzepts für eine Freifläche südlich der *Hauptstraße* die Entwicklung eines Hotelstandortes in zentraler Lage des Ortsteils Kirchweyhe. Ergänzend dazu sollen gemischte Nutzungen in dessen Umfeld bestehen. Hierzu wird mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans eine bestehende Darstellung von Wohnbaufläche in gemischte Bauflächen und eine Sonderbaufläche Hotel überführt.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die Öffentlichkeit wurde am 02.02.2022 in Form einer Online-Informationsveranstaltung über die Planung informiert. Stellungnahmen oder Anregungen zu den Inhalten der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurden nicht vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden im Zeitraum vom 17.01.-04.02.2022 beteiligt. Es gingen überwiegend Stellungnahmen zu Erschließungsfragen ein, die sich nicht auf die Planinhalte auswirkten. Ein Hinweis auf eine mögliche Lage des Änderungsbereichs in einem Risikogebiet für Überschwemmungen erwies sich bei weiterer Recherche als nicht zutreffend. Es wurden in Folge der Stellungnahmen keine Anpassungen der Planziele erforderlich. Aufgrund der begleitend erfolgten Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs wurden geringfügige Anpassungen der vorgenommenen Flächenabgrenzungen der gemischten Baufläche und der Sonderbaufläche vorgenommen. Die schalltechnische Untersuchung sowie die Abschätzung der Entwicklungspotenziale für einen Hotelstandort im Gemeindegebiet wurden fortgeschrieben und in den Unterlagen aktualisiert.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Bei der Offenlegung der Planunterlagen im Zeitraum vom 13.04.2022-16.05.2022 gingen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die Träger öffentlicher Belange (Beteiligungszeitraum 13.04.2022-16.05.2022) brachten keine neuen Hinweise vor. Die Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen Fragen der technischen Erschließung, die auf Ebene des Bebauungsplans oder der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sind. Der Landkreis Diepholz brachte einen Hinweis zum Denkmalschutz vor, der ebenfalls im begleitend erstellten Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

Gesamtergebnis der Abwägung

In Folge der vorgebrachten Stellungnahmen wurden keine Anpassungen der Planinhalte erforderlich. Im Planungsverlauf wurden nur aufgrund der weiterentwickelten, übergeordneten städtebaulichen Konzeption die Abgrenzungen zwischen den dargestellten gemischten Bauflächen und der Sonderbaufläche angepasst und die schalltechnische Untersuchung fortgeschrieben. Inhaltliche Änderungen oder grundlegende Anpassungen des Planziels wurden nicht vorgenommen.

Verfahren

Das Verfahren wurde mit Beschluss vom 26.05.2021 als Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“ eingeleitet. Mit Beschluss vom 30.03.2022 wurde die Trennung und Fortführung als eigenständiges Verfahren beschlossen. Der Feststellungsbeschluss für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 05.07.2022 gefasst.
