

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 28 (67/96) „Westeracker“ der Gemeinde Weyhe (gemäß § 10a Abs. 1 BauGB)

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/96) „Westeracker“ liegt im Ortsteil Leeste im Bereich der Straßen „An der Beeke“, „Westermoor“ sowie der „Alten Poststraße“.



(ohne Maßstab)

2. Ziele der Planung

Die Gemeinde Weyhe verzeichnet seit Jahren eine anhaltende Wohnbaulandnachfrage insbesondere in den zentralen Siedlungslagen. Die hohe Attraktivität von Weyhe als Wohn- und Lebensort ist bedingt durch die Nähe zum Oberzentrum Bremen und die somit sehr gute infrastrukturelle Anbindung. Dieser anhaltend hohen Nachfrage möchte die Gemeinde Weyhe adäquat begegnen und führt im Gemeindegebiet in bestehenden Siedlungslagen an geeigneten Stellen eine moderate Nachverdichtung durch. Dem Grundsatz des flächensparenden Bauens entsprechend soll im Ortsteil Leeste in integrierter Lage im Bereich der Straßen „An der Beeke“, „Westermoor“ sowie der „Alten Poststraße“ Wohnbebauung ermöglicht werden. In dem neuen Wohngebiet sollen unterschiedliche Wohnformen im Sinne einer moderaten Nachverdichtung überwiegend in aufgelockerter Bauweise mit großen Grundstücksflächen entstehen. Darüber hinaus soll die Bestandsbebauung entlang der Alten Poststraße gesichert werden.

3. Angaben über die Abwägung der Alternativen

Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde überprüft, ob alternative Flächen für die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Leeste zur Verfügung stehen. Die Prüfung ergab, dass ein entsprechendes Flächenpotential an nichtlandwirtschaftlich genutzten Flächen für die Bereitstellung von Wohnbauland in Leeste nicht vorhanden ist. Gleiches gilt für eine Innenentwicklung z.B. auf bestehenden Brachflächen, in Baulücken oder in Form von anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Weyhe hat die Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** am 03.05.2018 im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Ratssaal der Gemeinde Weyhe frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Seitens der Bürger wurden planungsrelevante Fragen und Anregungen zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets, Bepflanzungsmöglichkeiten und den Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie dem Straßenzustand vorgebracht. Darüber hinaus wurden weitere Fragen zum Planungsablauf und möglichen Festsetzungen gestellt. Die Fragen und Anregungen wurden während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch die Gemeinde Weyhe und das beauftragte Planungsbüro sachgerecht beantwortet und in der weiteren Entwurfsbearbeitung berücksichtigt.

Im Nachgang der Informationsveranstaltung wurden drei Stellungnahmen eingereicht. Die darin eingebrachten Fragen und Anregungen betrafen u.a. die nachfolgenden Punkte: Festsetzungen im Bebauungsplan, Bepflanzungsmöglichkeiten, Bauweise, Erschließungssituation, Anteil am sozialen Wohnungsbau, Oberflächenentwässerung, Umgang mit Schäden an den Verkehrswegen während der Bauzeit, Energieversorgung, Bebauung gemäß städtebaulichem Entwurf. Die sachgerechte Abwägung dieser Belange führte zu keiner Änderung der Planunterlagen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** haben die Planunterlagen vom 27.09.2019 bis einschließlich 30.10.2019 im Rathaus der Gemeinde Weyhe zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Während der Beteiligung wurde eine Stellungnahme mit Hinweisen und Anregungen u.a. zu der Durchquerbarkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer, der Größe des geplanten Spielplatzes, dem Maß der Verdichtung, dem Klimanotstandsbeschluss, der Eingriffsbilanzierung, der Fassaden- und Dachbegrünung sowie zu Unterstellmöglichkeiten für nichtmotorisierte Fahrzeuge auf privaten und öffentlichen Flächen vorgebracht. Bei der überwiegenden Zahl der vorgebrachten Hinweise und Anregungen erachtete die Gemeinde die bereits vorgenommenen Abwägungen im Rahmen der bisherigen Planaufstellung als ausreichend, so dass keine Änderungen vorgenommen wurden. Obwohl die genaue Lage und Ausgestaltung der Wegeverbindung im Bereich des Spielplatzes erst im Rahmen der Ausbauplanung erfolgt, wurde die Begründung zur Konkretisierung der beabsichtigten

Wegeverbindung ergänzt. In der Begründung wurde zudem eine Passage zu verkehrsberuhigten Bereichen ergänzt sowie die Flächenangabe des Kinderspielplatzes korrigiert. Zusätzlich wurde die Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes hinsichtlich einer möglichen Überschreitung um 50% neu berechnet. Bei der Neuberechnung wurden darüber hinaus die als Ergebnis der Fachausschusssitzung am 03.09.2019 festgesetzten Bäume sowie eine Differenzierung der Verkehrsfläche in 20% Grünfläche und 80% Versiegelung berücksichtigt.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Unter Berücksichtigung der diskutierten Themen und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplans für die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erstellt.

Gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, vom 24.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Im Rahmen der Beteiligung wurden folgende planungsrelevante Stellungnahmen abgegeben:

Die IHK Hannover wies darauf hin, sicherzustellen, dass sich für das bestehende Gewerbe (Nettomarkt) durch die heranrückende Wohnbebauung keine emissionsbedingten Beschränkungen ergeben. Die IHK nahm von einer Ausweisung der angrenzenden Grundstücke als Allgemeine Wohngebiete Abstand. Zur Überprüfung dieses Sachverhalts wurde eine gutachterliche Stellungnahme vom Büro Müller-BBM angefertigt. Gemäß dem Gutachten wurden zur Wahrung des Bestandsschutzes und der Möglichkeit einer angemessenen Eigenentwicklung des Betriebes vor Ort im Bebauungsplan die an den Nettomarkt angrenzenden Baugrundstücke als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen wies darauf hin, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen betroffen sind und die Auseinandersetzung mit der Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange nicht ausreichend erläutert wurde. Die landwirtschaftlichen Belange wurden in der Begründung entsprechend ergänzt.

Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung verwies auf den Anlagenschutzbereich des Bremer Radars. Es bestanden jedoch keine Einwände gegen die Planung, da die festgesetzten Bauhöhen 19,00 m über Grund nicht überschreiten. Ein Hinweis auf den Anlagenschutzbereich wurde in die Begründung eingestellt.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen bat um redaktionelle Ergänzung der Aussagen zum ÖPNV. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln – Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst führte eine Luftbilddauswertung aus und empfahl für das Plangebiet die Durchführung einer Sondierung. Der Vorschlag zur Sondierung war bereits im Vorfeld der frühzeitigen Behördenbeteiligung als textlicher Hinweis im Bebauungsplan verankert.

Der Fachdienst Kreisentwicklung vom Landkreis Diepholz bat darum, die Angaben zur langfristigen Ablösung der CEF-Maßnahmen zu ergänzen, da die im Umweltbericht beschriebenen Nisthilfen nur übergangsweise anzusehen sind. Dementsprechend wurde die textliche Festsetzung Nr. 10.1 im Bebauungsplan hinzugefügt.

Darüber hinaus wies der Landkreis darauf hin, dass die jeweiligen Werteinheiten des Ökokontos „Leester Marsch“ und der Eingriffsbilanzierung demselben Bewertungsverfahren unterliegen müssen. Daher wurden die Werteinheiten im Umweltbericht nach dem Niedersächsischen Städtetag 2013 neu berechnet.

Der Fachdienst Umwelt und Straße des Landkreises meldete zwei Verdachtsflächen für Altlasten im Plangebiet. Ein im Anschluss an die frühzeitige Behördenbeteiligung in Auftrag gegebenes Gutachten konnte den Altlastenverdacht im Plangebiet ausräumen.

Der Landkreis Diepholz (Fachdienst Umwelt und Straße) bat um Überarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzeptes unter Berücksichtigung eines 30jährigen Regenereignisses für die privaten Flächen sowie um eine zeichnerische Darstellung zur Überprüfung des Platzes für die erforderlichen Versickerungsmulden der öffentlichen Verkehrsflächen. Das Oberflächenentwässerungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Hinweise überarbeitet.

Die Denkmalschutzbehörde des Landkreises deutete darauf hin, dass bei Erdarbeiten mit weiteren Bodenfunden gerechnet werden muss und dass bei jeder Baumaßnahme, die mit Bodeneingriffen verbunden ist, eine denkmalrechtliche Genehmigung nötig ist. Diese Anregung wurde als textlicher Hinweis im Bebauungsplan sowie in der Begründung aufgenommen.

Der Landkreis (Fachdienst Bauordnung und Städtebau) bat um die Prüfung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 hinsichtlich der notwendigen Breite der Querung für die private Grundstückserschließung. Die örtliche Bauvorschrift wurde unter der neuen Nr. 6 überarbeitet.

Das LBEG weist auf setzungsempfindlichen Baugrund hin. Ein entsprechender textlicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen und in der Begründung näher erläutert.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Nienburg bittet um Korrektur der in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke. Der Forderung wurde gefolgt. Die Sichtdreiecke wurden gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), Ausgabe 2006, angepasst.

Die Wintershall Holding GmbH bittet um Eintragung des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Achim-Barrien“ im Erlaubnisfeld „Achim“ der Wintershall Holding GmbH. Dieser Hinweis wurde als textlicher Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Zusätzlich wurde aufgrund eines Hinweises der wesernetz Bremen GmbH zu Bestandsleitungen entlang der Geltungsbereichsgrenzen die Begründung ergänzt.

Gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurden in einem zusätzlichen Verfahrensschritt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, vom 27.09.2019 bis einschließlich 30.10.2019 eingeholt. Planungsrelevante Stellungnahmen sind von folgenden Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange eingegangen:

Der Wasser- und Bodenverband Hache und Hombach verwies darauf, dass sich das Plangebiet nicht im deichgeschützten Gebiet befindet. Die Begründung sowie der textliche Hinweis Nr. 4 in der Planzeichnung wurden entsprechend angepasst.

Der Abwasserverband wies darauf hin, dass bei der Bemessung der Entwässerungseinrichtungen die geltenden Normen unter Berücksichtigung des „Stand der Technik“ zur Anwendung kommen sollten. Die Begründung wurde um diesen Hinweis ergänzt.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Umwelt und Straße, machte darauf aufmerksam, dass bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich zu benachrichtigen ist. Der textliche Hinweis Nr. 3 sowie die Begründung wurden entsprechend des Hinweises ergänzt.

Zusätzlich bat der Landkreis darum, die Niederschlagswasserbeseitigung für die privaten Flächen zu präzisieren. Diesem Hinweis wurde gefolgt und die Begründung entsprechend konkretisiert.

Der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau, wies darauf hin, dass die textliche Festsetzung Nr. 3 nicht hinreichend bestimmt sei. In der textlichen Festsetzung zur Planzeichnung sowie in der Begründung wurde die Festsetzung konkretisiert.

Der NABU regte an, die Anpflanzungsfläche auf 7% zu erhöhen, um den Anteil der Grünfläche zu verdoppeln. Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzflächen sowie die zu begrünenden Bereiche wurden aus gemeindlicher Sicht als ausreichend erachtet. Zudem verringert die Verdichtung im Sinne der Innenentwicklung die Versiegelung und Zersiedelung des Außenbereiches. Daher wurde der Anregung des NABU nicht gefolgt.

Einige Leitungsträger (Avacon Netz GmbH, Wesernetz Bremen) wiesen auf Bestandsleitungen hin und baten um deren Berücksichtigung sowie der Erfüllung weiterer Anforderungen bei den Baumaßnahmen. Gemäß des textlichen Hinweises Nr. 2 der Planzeichnung ist vor Baubeginn eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

Bei der überwiegenden Zahl der vorgebrachten Hinweise und Anregungen erachtete die Gemeinde die bereits vorgenommenen Abwägungen der Planung als ausreichend, so dass keine Änderungen der Planunterlagen vorgenommen wurden.

6. Ergebnisse der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rund 4,9 ha. Die städtebauliche Situation ist geprägt durch nördlich, östlich und westlich angrenzende Wohnbebauung und Gewerbenutzung. Der Großteil des Plangebiets stellt sich als Landwirtschaftsfläche dar. Die Randstreifen können als mesophiles Grünland und halbruderales Gras- und Staudenflur angesprochen werden. An bedeutenden Strukturen hervorzuheben sind zwei alte Eichen im Südwesten des Plangebiets „An der Beeke“ sowie eine Solitäreiche auf der geplanten Spielplatzfläche, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Darüber hinaus wurden im östlichen allgemeinen Wohngebiet WA 2 eine Esche sowie in der Ecksituation „Wohnweg A“ und dem Fuß- und Radweg „Im Uhlenwinkel“ eine Baumgruppe, bestehend aus vier Eichen, festgesetzt.

Zur Bewertung des Schutzgutes Fauna wurde eine avifaunistische Kartierung sowie eine Potentialabschätzung für das Schutzgut Fledermaus durchgeführt. Es wurden mehrere Habitatbäume, darunter zwei Höhlenbäume, festgestellt. Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs bestehen aufgrund der Überplanung der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Ruderalflächen, Hausgärten und des Feldgehölzes.

Um den Eingriff zu minimieren, wurde im südlichen Grenzbereich des Bebauungsplans als Ausgleichsmaßnahme eine Anpflanzfläche festgesetzt, die mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern und Bäumen (s. Pflanzliste) zu bepflanzen ist.

Darüber hinaus kommt den folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu:

- Es wurden bedeutende Gehölzbestände festgesetzt.
- Die Brutphase der Vögel und die Sommerlebensphase der Fledermäuse wurden berücksichtigt.
- Eine Rodung der Höhlenbäume ist nur zulässig, sofern diese kein Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen.
- Für die sach- und fachgerechte Behandlung des Bodens sind die geltenden DIN-Vorschriften zu befolgen.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes werden bei Realisierung der Planung nicht erfüllt bzw. lassen sich durch geeignete Maßnahmen (s. Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen) vermeiden. Damit stehen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Planung nach gegenwärtiger Kenntnis nicht dauerhaft entgegen.

Zum Ausgleich des Verlustes von Lebensstätten für besonders geschützte Tierarten sind sog. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Durch diese soll sichergestellt werden, dass im Falle verloren gehender Bruthabitate von Vögeln oder Fledermäusen entsprechende Nistkästen in den umliegenden Altbaubeständen installiert werden. Als langfristige Ablösung der CEF-Maßnahmen sind vier Bäume im Bereich des Spielplatzes zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

Die Gegenüberstellung der Flächen vor und nach dem Eingriff zeigt, dass trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen verbleiben. Diese sind auf die Inanspruchnahme der derzeit noch nicht bebauten Gründland- und Freiflächen sowie die mögliche Nachverdichtung einiger Bauflächen im Geltungsbereich zurückzuführen. Somit wird eine externe Kompensation (Ersatzmaßnahme) zum Ausgleich des ermittelten Wertdefizits in Höhe von 38.897 Wertpunkten erforderlich. Die Kompensation erfolgt auf Flächen im Kompensationspool der Gemeinde Weyhe (Leester Marsch, Gemarkung Leeste, Flur 31, Flurstücke 44 und 60/1).

7. Verfahren

Das Verfahren wurde am 06.12.2017 durch den Aufstellungsbeschluss des Verwaltungsausschusses eingeleitet. Im Rahmen der Fortführung der Planung kam das Oberflächenentwässerungskonzept zu dem Ergebnis, dass die angedachte Regenrückhaltung im Bereich westlich der Straße „An der Beeke“ in den Gänsebach nicht mehr erforderlich ist und der Geltungsbereich um die Flurstücke Gemarkung Leeste, Flur 17, Flurstücke Nrn. 17 und Nr. 53/2 reduziert werden kann. Um den Geltungsbereich entsprechend zu reduzieren wurde der Aufstellungsbeschluss mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 04.09.2019 geändert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde Weyhe am 03.05.2018 durchgeführt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit dazugehöriger Begründung hat in der Zeit von 27.09.2019 bis 30.10.2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 24.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 statt.

Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.09.2019 bis 30.10.2019.

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (67/96) „Westeracker“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.12.2019 als Satzung gem. § 10 BauGB und die Begründung beschlossen.

Weyhe, 10.02.2020

In Vertretung

gez. Ina Pundsack-Bleith

.....
Bürgermeister