

Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Bebauungsplan Nr. 28 (67/107)

“Lange Reihe“

Ortsteil Erichshof

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



Abschrift

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

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

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Inhalt

Teil I	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1	Einleitung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich	2
1.4	Bestandsaufnahme.....	2
1.5	Planungsrahmenbedingungen	2
2	Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.1.1	Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung	5
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	5
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB	6
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1	Belange der Raumordnung / Siedlungsstruktur.....	7
3.2.2	Belange der Verkehrserschließung.....	7
3.2.3	Belange der Wasserwirtschaft	7
3.2.4	Belange des Immissionsschutzes	9
3.2.5	Altlasten und Altlastenverdachtsflächen.....	9
3.2.6	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Artenschutz	9
3.2.7	Klimaschutz	12
3.2.8	Sonstige Infrastruktur.....	13
4	Inhalte des Bebauungsplanes	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung / höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden/ überbaubare Grundstücksflächen	13
4.3	Bauweise	15
4.4	Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Entwässerung	15
5	Örtliche Bauvorschriften.....	16
6	Hinweise.....	16
7	Städtebauliche Übersichtsdaten	18
8	Verfahrensdaten	18

Teil I Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Weyhe möchte im Gemeindegebiet der bestehenden Siedlungslage an geeigneten Stellen eine Nachverdichtung zuführen, um ein Hinauswachsen der Siedlungsflächen in unberührte, landwirtschaftlich genutzte Bereiche hinein zu verringern. Dem Grundsatz des flächensparenden Bauens gemäß § 1a (2) BauGB entsprechend sollen bestehende Baugrundstücke im Ortsteil Erichshof für eine verdichtete Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden. In diesem Bereich besteht auf den sehr tiefen Grundstücken ein gutes Potential, geeignete Baugrundstücke für Bauwillige bereitstellen zu können. Dementsprechend ist der Bereich im „Handlungsprogramm Innenentwicklung“ der Gemeinde Weyhe (Stand 2014) als Potenzialfläche für eine Bebauung in „zweiter Reihe“ vorgesehen.

Das gewählte Plangebiet umfasst Flächen, für die ein städtebaulicher Entwurf für eine Nachverdichtung bereits in den politischen Gremien vorgestellt wurde sowie die benachbarten, bereits bebauten Grundstücke, für die ebenfalls ein vergleichbares Planrecht geschaffen werden soll. Derzeit sind diese Flächen gemäß § 34 BauGB zu beurteilen; mögliche Neubauvorhaben müssten sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Gemeinde Weyhe sieht sich beim Thema Innenentwicklung in der Pflicht, entsprechend städtebaulich wirksame planerische Vorgaben zu geben, um in den verdichteten Siedlungslagen eine verträgliche Nachbarschaft dauerhaft erhalten zu können.

Das Planverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der bestehenden Siedlungslage und der Thematik der Nachverdichtung bestehender Strukturen hat die Gemeinde Weyhe die Durchführung einer das Planverfahren ergänzenden, freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für zweckmäßig angesehen.

Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich um eine Innenentwicklung und Nachverdichtung von Flächen. Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m². Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Zudem gibt es derzeit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Natura 2000-Gebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes. Das Planverfahren kann gemäß § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Die Gemeinde steht den geplanten Entwicklungen positiv gegenüber und hat daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/107) „Lange Reihe“ gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/107) „Lange Reihe“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz

(NKomVG) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Erichshof am westlichen Rand der Gemeinde Weyhe. Im Norden begrenzt die Erichshofer Straße, im Osten die Straße Lange Reihe sowie im Süden die Fuhrenstraße das Plangebiet. Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang der östlichen Grundstücksgrenze der einzeiligen Siedlungsbebauung entlang der Weserstraße.

Die genaue Umgrenzung des Geltungsbereiches sowie die betroffenen Flurstücke werden aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.4 Bestandsaufnahme

Der insgesamt knapp 4,24 ha große Geltungsbereich umfasst neben den bestehenden Siedlungslagen auch die für die Nachverdichtung vorgesehenen rückwärtigen Freiflächen, die im wesentlichen Gartenflächen darstellen, die zu einem großen Anteil keiner differenzierten Nutzung unterliegen.

Die besiedelten Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Es dominiert das freistehende Einfamilienhaus als bevorzugte Wohnform. Auf wenigen Grundstücken wurden auch zweigeschossige Gebäude und Mehrfamilienhäuser realisiert. Aufgrund der zum Teil kleinen Grundstücke kommen auch verdichtete Strukturen wie Reihenhäuser und Doppelhäuser vor. Die Geschossigkeit ist überwiegend mit einem Vollgeschoss gegeben, das zweigeschossige Wohnhaus ist aber gleichwohl anzutreffen.

Entlang der Straße Lange Reihe befinden sich mehrere abgängige Gebäude, die nach Abriss für eine angepasste bauliche Entwicklung sowie die Erschließung der Grundstücke zur Verfügung stehen.

1.5 Planungsrahmenbedingungen

□ Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (Entwurf 2002) wird die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Ergänzungsfunktionen beschrieben. Die infrastrukturell sehr günstige Lage im Raum und die räumliche Nähe südlich des Oberzentrums Bremen bedingen diese Ergänzungsfunktion. Dem Grundzentrum Weyhe wird die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten als Schwerpunktaufgaben zugeordnet.

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

□ Flächennutzungsplan (1995)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe weist die Flächen im Plangebiet sowie weite Bereiche in der plangebenden Nachbarschaft als Wohnbauflächen aus. Entsprechend kann der Bebauungsplan Nr. 28 (67/107) „Lange Reihe“ gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

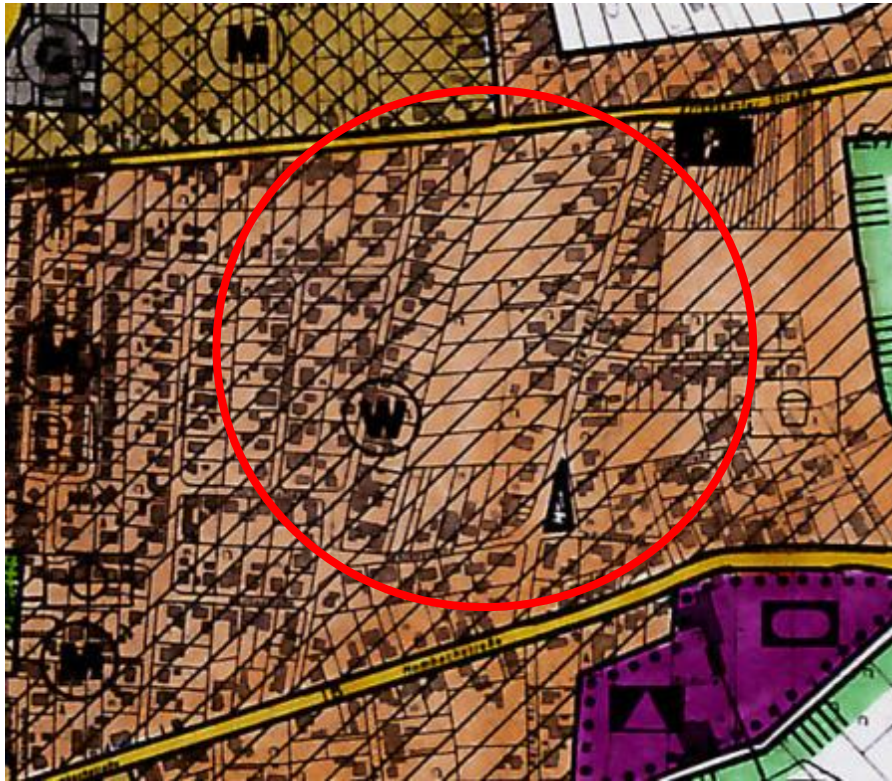


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe

□ Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/107) selbst gibt es keine verbindliche Bauleitplanung. Östlich vom Plangebiet regelt der Bebauungsplan Nr. 28 (67/17) „Vor dem Dorfe“ aus dem Jahr 1962 die baulichen Strukturen in der Nachbarschaft. Beidseitig der Straße „Im kleinen Bruch“ wird für 12 Grundstücke ein Reines Wohngebiet festgesetzt.

In einiger Entfernung an der Ringstraße besteht ein Planrecht über den Bebauungsplan „Die großen Stücke“ Nr. 67/36 aus dem Jahr 1972, der ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,7, eine Zweigeschossigkeit sowie eine offene Bauweise festsetzt.

Alle weiteren Baugenehmigungen und Realisierungen von Baugesuchen im Plangebiet wurden gemäß § 34 BauGB beurteilt und mussten sich mit den zukünftigen Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen.

Diese Vorgehensweise trifft bei einer zunehmenden Verdichtung auf mehr und mehr Konflikte innerhalb der Nachbarschaften im beplanten Innenbereich. Die Gemeinde Weyhe möchte zudem bei zukünftigen Bauvorhaben die nachbarschaftlichen Strukturen und Besonderheiten von Erichshof weitgehend berücksichtigen. Durch eine schonende Neuplanung soll der Bereich an die sich ändernden Ansprüche an Wohnen und Wohnraum angepasst und durch eine umfassende Bauleitplanung die anstehenden Wünsche auf Nutzungsänderungen städtebaulich zufriedenstellend gelöst werden. Hinsichtlich der Grundstückserschließungen, Stellplatzanzahl, Sicherung von Grundstücksfreiräumen stellen die örtlichen Gegebenheiten die Grundlage dar und sind verbindlich für alle in die Bauleitplanung einzubinden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Weyhe plant in Zusammenarbeit mit einem Bauträger (creativ planen&bauen Projektgesellschaft mbH&Co.KG) die Entwicklung eines Wohngebietes in Erichshof, Lange Reihe. Auf den sehr langen und tiefen Grundstücken bietet sich die Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnbauland an. Hier können auf den innenliegenden und zumeist rückwärtigen Grundstücksbereichen Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser auf Grundstücken von 270 bis 650 m² entstehen. Auf den verbleibenden Flächen wird Baurecht für eine zukünftige Nachverdichtung geschaffen.

Gemäß eines städtebaulichen Entwurfes des Bauträgers sind von der Baustruktur her mit der bestehenden Nachbarschaft vergleichbare Gebäude geplant, die sich gut in die Umgebung einfügen. So sind Bauformen vorgesehen, die eher klassisch ausgebildet sein werden, Flachdächer und Mehrfamilienhäuser sind ausgeschlossen. Die Bereitstellungen von einigen Grundstücken für Einfamilienhäuser, die „bauträgerfrei“ verkauft werden sollen, ist ergänzend Ziel des Vorhabens.

Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Flächen erfolgt über eine neue Planstraße mit Anbindung an die Straße Lange Reihe.

Die vorliegende Bauleitplanung umfasst Flächen, die nur zu einem gewissen Anteil durch den Bauträger entwickelt werden. Auf den restlichen Flächen soll Baurecht im Sinne einer Angebotsplanung geschaffen werden. Auf diesen Grundstücken, vorwiegend Bestandsbebauung, soll eine moderate Nachverdichtung der überwiegend rückwärtigen Grundstücksbereiche im Zuge der Eigenentwicklung ermöglicht werden. Die erforderliche Erschließung erfolgt über die jeweiligen privaten Grundstücksflächen.

Von der Gesamtgröße des geplanten Geltungsbereiches der Bauleitplanung mit 4,24 ha (100 %) entfallen ca. 65 % auf die Gemeinde Weyhe und 35 % auf den Bauträger. Die Gemeinde Weyhe plant für ihre Flächenanteile bestandsorientierte Festsetzungen, die einen gewissen Spielraum zur Eigenentwicklung für die jeweiligen Grundstückseigentümer ermöglichen. Im Rahmen einer angepassten städtebaulichen Entwicklung kann über jeweils private Erschließungen eine Nachverdichtung der rückwärtigen Grundstücksflächen erfolgen.

Die Ziele der Planung können wie folgt formuliert werden.

- ⇒ Sicherung einer verträglichen Eigenentwicklung für die Bestandgrundstücke.
- ⇒ Verträgliche Nachverdichtung des Siedlungsraumes im rückwärtigen Grundstücksraum.
- ⇒ Sicherung einer kleinteiligen Siedlungsstruktur.

Ein ergänzendes Ziel der Gemeinde Weyhe ist es, die Nutzung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet zu fördern und schon durch die Bauleitplanung Anreize zur Realisierung zu geben. Aus diesem Grund wird im Baugebiet durchgängig die Nutzung erneuerbarer Energien aus Anlagen zur Erdwärmenutzung, Solar- und Photovoltaikanlagen nicht ausgeschlossen. Dies entspricht einer Umsetzung des § 1 (6) Nr. 7 f sowie des § 1a BauGB, die in den Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz die allgemeinen Ziele und Aufgaben der Bauleitplanung im Hinblick auf die Umweltschutzziele zusätzlich konkretisieren.

3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der durchzuführenden Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen werden im Verfahren berücksichtigt und entsprechend des Planstandes in die Planung eingestellt. Die Gemeinde möchte die Entwicklung dieses Plangebietes auf einen breiten Konsens stellen und hat daher den frühzeitigen Beteiligungsschritt gemäß § 3 (1) und § 4 (1) i.V.m. § 13 a BauGB auf freiwilliger Basis durchgeführt.

3.1.1 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB

Die Gemeinde Weyhe hat die Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert. Im Zuge der frühzeitigen Bürgerinformation vom 28.04.2016 wurden seitens der Bürger Fragen zur Erschließung und Entwässerung der nachverdichteten Bereiche gestellt. Diese Fragen, wie auch die Frage zu möglichen Bauschäden an den Verkehrswegen, die während der Bauzeit ausgelöst würden, wurden durch die Gemeinde sachgerecht beantwortet.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurden seitens der Anwohner Hinweise und Vorschläge zur Verlagerung und dem generellen Erfordernis des festgesetzten Spielplatzes formuliert.

Die Gemeinde Weyhe sieht es im Zuge der gemeindlichen Planungshoheit sowie auch aus Gründen der Fürsorgepflicht als erforderlich an, auch für die jüngsten Mitglieder eines Siedlungsgebietes und damit auch für Familien mit Kindern mögliche Freiraumflächen und somit eine Wohnqualität bereitzustellen. Ein Tausch der Spielplatzfläche an den Bereich an die südliche Planstraße befindet sich dann im Nahbereich der Straße „Lange Reihe“ und wiederum in direkter Wohnnachbarschaft zu Grundstück Nr. 19. Diese hypothetische Verlagerung bedeutet eine zeichnerische Anpassung sowie erneute Auslegung der Planunterlagen, da sich die Betroffenheiten der Anlieger verändern würden. Ob sich eine Verbesserung der Gesamtsituation einstellen würde, ist zudem völlig offen. Daher verfolgt die Gemeinde Weyhe diese Option nicht weiter.

Der geplante Spielplatz ist für die Bedarfe aus dem neuen Baugebiet heraus vorgesehen und für diese gut erreichbar und vor allem durch die Einsehbarkeit einer guten sozialen Kontrolle unterlegen. Eine Pflege und Erreichbarkeit dieser Fläche ist mit den festgesetzten Straßenverkehrsflächen problemlos gegeben.

Mit dieser Planung hat die Gemeinde Weyhe einen Kompromiss zwischen dem Verlust von derzeit frei verfügbaren Freiflächen und der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum gefunden.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Ergänzend zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Träger öffentlicher Belange sowie die sonstigen Behörden gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Der Landkreis Diepholz bittet um weitere Erläuterungen zum Artenschutz und nennt zwei Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet und der Umgebung. Die Gemeinde berücksichtigt diese Anregung durch Ergänzung der Planunterlagen.

Einige Leitungsträger sowie der Mittelweserverband haben auf bestehende Leitungstrassen und betroffene Verbandsgewässer im Gebiet oder der Planumgebung hingewiesen. Diese Aussagen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen bittet um redaktionelle Ergänzung von Aussagen zum ÖPNV. Dieser Anregung kommt die Gemeinde Weyhe nach.

Die Wintershall Holding GmbH verweist auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim“. Die Planunterlagen werden um die gemachten Aussagen hin ergänzt.

Gemäß einer Karte (Luftbildauswertung) des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover-Kampfmittelbeseitigungsdienstes zeigt das Plangebiet keine Bombardierungen auf. Die Planhinweise werden mit einem entsprechenden Hinweis zum Verhalten bei den anstehenden Erdarbeiten und möglichen Funden hin ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Gemäß § 4 (2) BauGB wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem zusätzlichen Verfahrensschritt eingeholt. Parallel hierzu wurden gemäß § 3 (2) BauGB die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und die Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, sh. Punkt 3.1.1.

Der Landkreis Diepholz weist daraufhin, ob im Sinne der Eingriffsregelung die artenschutzrechtlich relevanten Altgehölze festgesetzt werden können.

Die Gemeinde führt dieses Planverfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Es wurde von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen (§ 13a (2) Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB). Da die festgesetzte zulässige Grundfläche des Plangebietes gem. § 19 (2) BauNVO unterhalb des in § 13a (1) BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, gilt der zu erwartende Eingriff im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Die Gemeinde Weyhe hat gerade unter der Maßgabe der geplanten Innenentwicklung und Nachverdichtung von vorbelasteten Siedlungslagen das gewählte städtebauliche Bild entwickelt. Vor dem Hintergrund der faunistischen Potenzialansprache wurde im Rahmen der Abwägung einer optimalen Flächenausnutzung ein Vorrang eingeräumt, vor dem Erhalt einzelner Bäume und Heckenstrukturen.

Ergänzend wird die Größe des Wendehammers aus brandschutztechnischer Sicht mit einer Größe von 24 m empfohlen. Aus Gründen des sparsamen Umganges von Grund und Boden sieht die Gemeinde die gewählten Ausbaubreiten des Straßenraumes als ausreichend an. Im tatsächlichen Notfall werden die Löschfahrzeuge nicht ausschließlich von einer Person allein betrieben, so dass im Bedarfsfall immer eine weitere Person zwecks Einweisung bei Rückwärtsfahrten an Ort und Stelle ist und sich hier keine Konfliktsituationen ergeben.

Einige Leitungsträger sowie der Mittelweserverband haben wiederholt auf bestehende Leitungstrassen und betroffene Verbandsgewässer im Gebiet und der Planumgebung hingewiesen. Diese Aussagen werden berücksichtigt.

Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen ergänzt seinen redaktionellen Hinweis zum ÖPNV. Dieser Anregung kommt die Gemeinde Weyhe nach.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Belange der Raumordnung / Siedlungsstruktur

Die Siedlungslage von Weyhe, explizit der Ortschaft Erichshof, ist geprägt durch ein hohes Maß an Wohnnutzung in direkter Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und Landschaftsbereichen. Entlang der umgebenden Straßen befinden sich fast ausnahmslos Wohnnutzungen, die nur vereinzelt durch kleinere Dienstleistungsbetriebe ergänzt werden.

Der Ortsteil befindet sich am westlichen Rand des Gemeindegebietes von Weyhe in unmittelbarer Nähe zum Ortsteil Brinkum in der Gemeinde Stuhr. Über die Bundesstraße 6 ist eine direkte und schnelle Erreichbarkeit des örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetzes gegeben. Beidseitig der Bundesstraße 6 befinden sich zudem gemischte Strukturen und Nahversorgungsrelevante Einrichtungen.

Die geplante Bauleitplanung sichert über entsprechende Festsetzung die wohnbauliche Nutzung ab und ermöglicht auf den einzelnen Baufeldern Erweiterungspotentiale, um der starken Nachfrage nach Wohnbauflächen auch für die ortsansässige Bevölkerung bedienen zu können.

Die Gemeinde Weyhe erhofft sich von dieser Planung eine städtebauliche Ordnung der bestehenden Siedlungslage, verbunden mit einer Planungssicherheit für die Bürger und Verwaltung und insgesamt eine Aufwertung der Siedlungslage in Erichshof.

3.2.2 Belange der Verkehrserschließung

Die bestehenden Baustrukturen im Plangebiet sind über das bestehende Straßenverkehrsnetz erschlossen. Die Straße Lange Reihe führt im Süden über die Hombachstraße sowie im Norden über die Erichshofer Straße auf die Bundesstraße 6, die wiederum an die Autobahn A 1 angebunden ist.

Dank seiner zentralen Lage ist das Gebiet gut vom öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erschlossen. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Bushaltestellen „Erichshofer Straße“ und „Erichshof Warnke“ (Linien 102, 106, 120 und N12), mit guten Verbindungen nach Syke, Weyhe sowie dem Oberzentrum Bremen. Zusätzlich liegt die Haltestelle „Weserstraße“ im fußläufigen Einzugsbereich, die von der Bürgerbuslinie 117 bedient wird und innerörtliche Verbindungen schafft.

Die bestehenden Erschließungswege weisen alle eine gebietstypische Verkehrsbelastung von Anliegerstraßen auf. Die benachbarten Bereiche sind insgesamt durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Reihenhausbebauung und vereinzelt vorkommenden Mehrfamilienhäusern geprägt. Wesentliche Anlieferverkehre, wie sie durch gewerbliche Nutzungen ausgelöst werden, bestehen im Plangebiet nicht.

Die geplante Innenentwicklung der rückwärtigen Bereiche erfolgt über eine neu zu planende Straße, die an die Straße Lange Reihe angebunden werden soll. Die Erschließung der privaten Grundstücke im Altbestand erfolgt über das bestehende Straßennetz bzw. wird über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt. Die neue öffentliche Verkehrsfläche wird in ausreichender Breite auch Raum für die erforderlichen öffentlichen Stellplätze bieten. Derzeit werden über die Planung ca. 15 Stellplätze im öffentlichen Raum ermöglicht. Auf den Baugrundstücken selbst werden für jedes Vorhaben zwei Stellplätze nachgewiesen.

3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft

Oberflächenentwässerung

Zur konzeptionellen Lösung der Entwässerung der befestigten Straßenflächen des Erweiterungsbereiches wurde das Prinzip der Versickerung vorrangig geprüft. Grundsatz beim Umgang mit Regenwasser ist die Vermeidung von anfallenden Oberflächenwasserabflüssen, daher sind die bestehenden Versickerungsmöglichkeiten vor Ort zu prüfen und sofern geeignet in die Gesamtbetrachtung einzustellen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept sowie ein Baugrundgutachten erstellt, welche die grundsätzlichen Bodenbeschaffenheiten und die mögliche Entwässerungslösung für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet aufzeigt^{1,2}.

Nach derzeitigem Planstand ist vorgesehen, innerhalb der neu entstehenden Verkehrsfläche einen Oberflächenwassersammler zu integrieren, der das Wasser der Straßenverkehrsflächen zusammenführt und nach Norden sowie mittig im Plangebiet in zwei Rückhaltevorrichtungen ableitet. Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte der Baugrund- und Entwässerungsplanung wiedergegeben.

Der Bodenaufbau im Baugebiet weist einen homogenen Aufbau auf. Unterhalb einer Oberbodenabdeckung, die zwischen 0,30 und 0,70 cm mächtig ist, treten bis zur Endteufe von max. 6,0 m Sande mit wechselnden Schluffanteilen auf. Der Baugrund weist Durchlässigkeitsbeiwerte an der unteren Einsatzgrenze für Versickerungsanlagen auf. Das Erschließungsgebiet fällt von Süden nach Norden mit ungefähr 0,5 % und von Westen nach Osten mit ca. 0,7 %. Aufgrund der Höhensituation wird es ferner erforderlich, zwei Versickerungsbecken im Erschließungsgebiet anzulegen. Ein Versickerungsbecken wird am nördlichen Gebietsrand im Bereich des Wendeplatzes, das zweite am östlichen Gebietsrand in der Grünfläche an der Straße Lange Reihe angeordnet.

Der Grundwasserstand liegt ca. 1,90 m unter Geländeoberkante. Es kann deshalb nur eine Tiefe für das Versickerungsbecken von ca. 0,90 m realisiert werden. Der Anschluss eines Niederschlagswasserkanals an das Becken ist deshalb im Freispiegelgefälle nicht möglich.

Es wird gutachterlich empfohlen, als Alternative zum Niederschlagswasserkanal eine oberflächennahe Niederschlagswasserableitung durch eine Kastenrinne (voraussichtlich DN 300) zu ermöglichen. Es wird vorgeschlagen die Kastenrinne auf einer Straßenraumseite an der Grundstücksgrenze anzuordnen. Die Kastenrinne könnte dann im Bereich der Grünflächen/ Pflanzinseln auch abschnittsweise unterbrochen werden. Hierdurch können die Grünflächen als zusätzliche kleine Versickerungsflächen mit genutzt werden. Die oberflächennahe Niederschlagswasserableitung mittels der Kastenrinne am Straßenraumrand wird von der Gemeinde unterstützt.

Die Aussagen zur Beschaffenheit des Baugrundes und der Eignung für eine Versickerung ist entsprechend bei den privaten Grundstücken anzuwenden. Grundsätzlich ist die Dimensionierung der Grundstücksentwässerung gemäß einem Nachweis vor Ort möglich.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke im Plangebiet können an die Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes der Gemeinden Weyhe, Stuhr und SG Harpstedt angeschlossen werden. Für die der-

¹ Baugrunduntersuchung für zwei Regenrückhaltebecken im Bereich des Baugebietes Lange Reihe in Weyhe, Ingenieurbüro underground, Bremen, 14.07.2016

² Protokoll Besprechungstermin Gemeinde Weyhe, SVU – Stadt-Verkehr-Umwelt, Stefan Wiebesiek, 17.03.2016

zeit noch unbebauten Grundstücke besteht die Möglichkeit, an die vorhandene SW-Kanalisation im Freigefälle über Hausanschlussschächte anzuschließen.

Eine Verlegung des Schmutzwasserkanals unter der Erschließungsstraße zur Straße Lange Reihe ist aufgrund der Höhensituation des vorhandenen Schmutzwasserkanals nicht möglich. Das Erschließungsgebiet wird deshalb mit einem Schmutzwasserkanal über das Grundstück Lange Reihe 27 an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Auf dem Grundstück Lange Reihe 27 und dem betroffenen Neubaugrundstück innerhalb Erschließungsgebietes wird ein Leitungsrecht für den Schmutzwasserkanal eingetragen. Mit dem Abwasserverband ist diese Lösung bereits abgestimmt.

Die schadlose Entsorgung des Plangebietes ist möglich und wurde mittels der vorgenannten gutachterlichen Aussagen nachgewiesen.

3.2.4 Belange des Immissionsschutzes

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens verzichtet, da es sich um die bauliche Verdichtung eines bestehenden Siedlungsbereiches handelt. Die geplante Ergänzung mit ca. 29 Wohneinheiten im neu geplanten Bereich sowie einigen Verdichtungsmöglichkeiten im Altbestand über Wohnnutzungen ergeben keine wesentlichen Verkehrsbelastungen, die das Erfordernis einer Lärmschutzbetrachtung erfordern. Die bestehenden Straßen werden als Anliegerstraßen genutzt, wesentliche gewerbliche Verkehre sind nicht vorhanden.

3.2.5 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand (08.2016) befindet sich im Plangebiet eine (Lange Reihe 19) und angrenzend eine weitere Altlastenverdachtsfläche (Weserstraße 18), die durch eine bauliche Nutzung überplant sind. Diese Flächen werden der Altlastenrelevanzklasse 1 zugeordnet, was „bedingt altlastenrelevant“ bedeutet.

Bei den o.g. Grundstücken handelt es sich um wohnbaulich bebaute Grundstücke im und angrenzend an das Plangebiet. Für das Grundstück Lange Reihe 19 bestehen bauliche Erweiterungsmöglichkeiten; das Grundstücke Weserstraße 18 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Bei zukünftig anstehenden Baumaßnahmen im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes von den jeweiligen Bauherren zu beachten.

3.2.6 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung und Artenschutz

Die Belange von Natur und Landschaft, die Eingriffsregelung und der Artenschutzes werden auf der Grundlage der Auswertung vorhandener Fachdaten sowie einer Geländebegehung zur Potenzialabschätzung des Plangebietes vorgenommen.

Belange von Natur und Landschaft / Eingriffsbeurteilung

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung sowie einem Umweltbericht abgesehen werden (§ 13a (2) Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 (4) BauGB). Da die festgesetzte zulässige Grundfläche des Plangebietes gem. § 19 (2) BauNVO unterhalb des in § 13a (1) BauGB genannten Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, gilt der zu erwartende Eingriff im Sinne des § 1a

(3) Satz 5 BauGB als zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl gilt es, auf die bestehenden Potentiale von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes, insbesondere hinsichtlich des Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatzes (z.B. Gehölzerhalt), hinzuweisen.

Die Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung wird in diesem zentralen Siedlungsbereich mit 0,3 und 0,4 gewählt und entspricht somit den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Das Plangebiet ist bis auf die rückwärtigen Bereiche mit z.T. großen Baukörpern versiegelt.

Durch die Nachverdichtung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet weiter erhöhen. Versiegelte Bodenbereiche verlieren ihre Funktionen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche stellen sich weitgehend als ungenutzte Gartenbereiche dar, auf denen sich vereinzelt ein naturbelassener Gehölzbestand aus standortgerechten Arten (u.a. Stieleichen, Holunder, Birken) entwickeln konnte.

Eine Einschränkung der Versiegelung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist planerisch nicht vorgesehen. Mit dem Ziel der Innenentwicklung wird eine hohe bauliche Auslastung der Grundstücke für vertretbar angesehen; diese soll nicht durch weitere Einschränkungen der Nutzbarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksfläche aufgehoben werden.

Bezüglich der kleinklimatischen Situation sind keine Änderungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB abgesicherten Bestand zu erwarten. Das Oberflächenwasser soll, sofern es der Baugrund zulässt, einer Versickerung zugeleitet werden.

Schutzgebiete und geschützte Einzelstrukturen liegen im Gebiet nicht vor.

Belange des Artenschutzes

Die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung beruht auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Das Plangebiet stellt ein Konglomerat aus unbebauten und besiedelten Strukturen dar. Aufgrund der fehlenden Gartennutzung konnten sich in einigen Bereichen weitgehend ungestörte Gehölzflächen entwickeln, die einen Lebensraum für die heimische Fauna und Flora darstellt. Aus artenschutzrechtlichen Gründen haben diese Bereiche eine nennenswerte Qualität, die über eine ergänzende faunistische Begehung mit anschließender Bewertung dargelegt wird. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden auf Umsetzungsebene berücksichtigt.

Rechtliche Grundlage

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen (können).³

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert und beziehen sich bei zulässigen Eingriffen auf folgende Punkte:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten,
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten,
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten.

³ Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und kommen auf der Ausführungsebene zum Tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Situation im Plangebiet

Aufgrund der Bestandssituation erfolgte eine faunistische Potenzialansprache - vor allem im Hinblick auf artenschutzrechtliche Fragestellungen⁴. Das Plangebiet ist über Siedlungsbauten entlang der Straßenverkehrsflächen in Teilen bereits zu einem hohen Maße versiegelt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche bieten jedoch aufgrund der stellenweise vorhandenen älteren Gehölzbestände für den Artenschutz relevante Strukturen. Diese wurden über eine Potenzialabschätzung auf mögliche Vorkommen von artenschutzrechtlichen relevanten Tierarten (Fledermäuse und Brutvögel) hin überprüft.

Fledermäuse:

Ein Quartierpotenzial für Fledermäuse ist in den stärkeren Bäumen der Ziergärten und besonders einer Baumreihe bestehend aus Laub- und Nadelhölzern gegeben. Die Baumreihe sowie die umgebenden Freiflächen stellen zudem ein attraktives Jagdgebiet für Fledermäuse dar.

In Mauerritzen, Dachstühlen und unter Dachziegeln können mögliche Fledermausquartiere liegen.

Es ist allgemein davon auszugehen, dass der Raum von Fledermäusen als Jagdhabitat genutzt wird.

Brutvögel:

Die Gehölz-, Garten- und Gebäudestruktur bietet vielfältige Nistmöglichkeiten und ein attraktives Nahrungshabitat für Brutvögel.

Unter den Brutvögeln sind im Bereich der älteren Gehölze anspruchsvollere Arten wie Kleiber und Gartenbaumläufer zu erwarten, außerdem sind dort Tageseinstände für Waldohreulen nicht ausgeschlossen. Bei der durchgeführten Begehung wurden jedoch nur typische Brutvögel der Siedlungsbereiche und Gärten festgestellt: Amsel, Blaumeise, Buchfink, Fitis, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Saatkrähe und Zilpzalp.

Artenschutzrechtliche Beurteilung:

Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben ist auf der Umsetzungsebene sicher zu stellen. Entsprechend der faunistischen Potenzialansprache werden faunistischen Kartierungen zeitgerecht im Jahresablauf durchgeführt und erfassen alle relevanten Brutvögel und Fledermausarten im Plangebiet. Mit dem Ergebnis dieser Kartierungen kann auf Ebene der Baugenehmigung über das Erfordernis weiterer Maßnahmen entschieden werden.

Im Hinblick auf das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind allgemein die Quartierszeiten der Fledermäuse und die Brutzeiten der Vögel zu beachten. Soweit die Bauabläufe dies nicht zulassen, ist mittels fachbiologischer Begleitung sicher zu stellen, dass Individuentötungen ausgeschlossen sind.

⁴ Faunistische Potenzialansprache für den Bebauungsplan Lange Reihe, Gemeinde Weyhe, NWP, Dr. Marc. Reichenbach, Mai 2016

Vor dem Hintergrund der innerörtlichen Siedlungslage sind jedoch keine besonders stöempfindlichen Arten zu erwarten, so dass kein Störungstatbestand nach § 44 BNatSchG erfüllt wird.

Bezüglich der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln ist das Ausmaß möglicher Gehölzrodungen ausschlaggebend. Anhand der umgebenden Strukturen kann jedoch mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass in der Umgebung weiterhin geeignete Bruthabitate für Vögel vorliegen, so dass die ökologische Funktion der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Bei der Beseitigung von Altbäumen mit einem nicht auszuschließenden Quartierspotenzial für Fledermäuse ist vor den Fällarbeiten und in Absprache mit der Naturschutzbehörde durch fachbiologische Überprüfung zu gewährleisten, dass keine Quartiere betroffen sind. Dies gilt bei Gebäudeabriss entsprechend.

Sollten Quartiere betroffen sein, ist durch Schaffung/Bereitstellung zusätzlicher Quartiershilfen die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang sicher zu stellen.

Fazit: Es wird deutlich, dass unter Beachtung von Vogelbrutzeiten und Quartierszeiten der Fledermäuse, und mittels fachbiologischer Baubegleitung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können und die artenschutzrechtlichen Belange der Umsetzung des Vorhabens nicht dauerhaft entgegen stehen.⁵

3.2.7 Klimaschutz

Am 30.07.2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/107) ermöglicht die rückwärtige Ergänzung bestehender Bebauung sowie ein Maß an Eigenentwicklung auf Bestandsgrundstücken. Gemäß den städtebaulichen Eckdaten ist das Maß der maximalen Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet höher als auf den ursprünglichen Gartenflächen. Aufgrund der Beibehaltung einer offenen Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelängen ist aber nicht mit kleinklimatisch relevanten Veränderungen zu rechnen. Das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage wird beibehalten.

⁵ **Hinweis:** Auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Beim Bau von Gebäuden sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Hauptdachflächen sowie die Aufenthaltsbereiche in einer süd- bis südwestlichen Ausrichtung angeordnet werden und eine energetische Nutzung der Sonnenenergie erfolgen kann. Die gegebene Lage ermöglicht eine entsprechende Anordnung des Baukörpers. Für eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ist eine Dachneigung von 30° bis 50° optimalerweise einzuhalten.

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

3.2.8 Sonstige Infrastruktur

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

Die Ausweisung einer Spielplatzfläche auch ohne eigene gesetzliche Grundlage ist dennoch durch die gemeindliche Planungshoheit gemäß § 1 (3) BauGB gerechtfertigt. Auch sind Bauleitpläne mit dem Ziel aufzustellen, „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“ (§ 1 (5) S.1 BauGB). Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung vorrangig zu verfolgen (§ 1 (5) S. 3 BauGB).

Zur Ergänzung der Spielmöglichkeiten in den Privatgärten wird es aus Gründen einer angemessenen Wohnqualität auch für die jüngeren Einwohner seitens der Gemeinde Weyhe für erforderlich gehalten, dass im Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgehalten wird, die im weiteren Verfahren und der Bauumsetzung entsprechend gestaltet werden kann.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO sowie Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung werden die faktisch heute bereits vorhandenen Wohnbauflächen westlich der Straße Lange Reihe sowie ein Bereich östlich der Weserstraße in sogenannter 2. Reihe als Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In der Gemeinde Weyhe gibt es neben der Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken in verdichteten Lagen auch immer wieder Anfragen nach zentrumsnahen Grundstücken, auf denen Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser auf kleineren bis mittleren Grundstücken realisiert werden können. Derartige Bauvorhaben wurden bislang nach § 34 BauGB genehmigt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung / höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden/ überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Baugebiete und einzelnen Baugrundstücke wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse,

der Begrenzung von Wohneinheiten pro Gebäude und der Festlegung von Trauf- und Firsthöhen für die einzelnen Gebietstypen bestimmt und orientieren sich an den Bestandsbauten entlang der benachbarten Straßen. Ortsbildtypisch in Erichshof sind ein bis zwei Vollgeschosse. Vereinzelt wurden Mehrfamilienhäuser realisiert. Diese Nutzungsform wird gemäß den zuvor formulierten städtebaulichen Zielsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht gewünscht und ist entsprechend durch eine Regelung zur Beschränkung der Wohneinheiten pro Haus ausgeschlossen. So werden aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohneinheiten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf maximal vier pro Gebäude begrenzt. In diesen Gebieten bestehen heute bereits einige wenige Mehrfamilienhäuser, die Bestandsschutz innehaben. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5, die im inneren Gebiet eine Nachverdichtung ermöglichen, sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Die Gemeinde Weyhe sieht die Regelung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude als zwingend an, um eine unzumutbare Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden. Zudem lässt der Zustand der umgebenden Erschließungsstraßen eine über diese Verdichtung hinausgehende Erhöhung der Straßenverkehre nicht zu und würde zu einer unzumutbaren Belastung der Anwohner durch Suchverkehre führen, was letztendlich zu einer Wertminderung des gesamten Umgebungsbereiches führen würde. In Kombination mit der Festsetzung von Einzelgebäuden sieht die Gemeinde Weyhe eine sinnvolle städtebauliche Strukturierung der Verdichtungsraten für dieses Plangebiet gegeben.

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

Aus städtebaulichen Gründen ist in einer Tiefe von 1,00 m entlang der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Lange Reihe, Fuhrenstraße, Erichshofer Straße und Planstraße) sowie entlang des GFL die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. In diesen Bereichen soll die Einsicht in den Straßenraum nicht durch hochbaulichen Nebenanlagen eingeschränkt werden. In den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereichen ist die Errichtung der vorgenannten Anlagen dahingegen zulässig.

Die Geschossigkeit orientiert sich am Bestand der nachbarschaftlichen Siedlungsstrukturen und trägt dem Wunsch einer höheren Verdichtung in bestehenden Siedlungslagen Rechnung. Eine Höhenbegrenzung der Gebäude wird über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude gesteuert, um den Belang des Ortsbildes entsprechend zu berücksichtigen und damit sich potentielle neue Baukörper als Neuplanungen in das bestehende Straßen- und Ortsbild einfügen. Die gewählte maximale Gebäudehöhe von 10,50 m entspricht den Gebäudehöhen der Nachbarschaften. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird eine mit 4,0 m von den anderen Wohngebieten abweichende Traufhöhenfestsetzung gewählt, um dem Wunsch des Bauträgers nach Doppelhäusern an dieser Stelle zu entsprechen. Die geplanten Gebäude erhalten eine volle Zweigeschossigkeit und werden über Gauben und der Festsetzung einer maximalen Erkerhöhe gestalterisch eingeschossig gesehen.

Die Baugrenzen entlang der Straßen werden weitgehend bestandsorientiert mit einem Maß von 3 bzw. 5 m festgesetzt.

Auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird mit einer Bautiefe von 40 m/42 m ein gewisses Maß an Eigenentwicklung ermöglicht. Die festgesetzten Bautie-

fen ermöglichen eine spätere Grundstücksteilung und Realisierung eines Baukörpers in rückwärtiger und straßenabgewandter Lage.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel einer maßvollen Innenentwicklung sind die guten städtebaulichen Lagen optimal auszunutzen. Durch die Kombination einer maßvollen Grundflächenzahl, der Festsetzung von differenzierten Trauf- und Firsthöhen sowie der Festlegung maximaler Wohneinheiten pro Gebäude wird die Ausbildung der Gebäude so gesteuert, dass eine offene Siedlungsstruktur beibehalten werden kann.

4.3 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Ergänzend hierzu wird gemäß § 22 (2) Satz 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 eine maximale Gebäudelänge von 15 m und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine maximale Gebäudelänge von 30 m festgesetzt (maßgeblich Außenhaut der Außenwand).

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

4.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Entwässerung

Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Bestandsgrundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 bzw. WA 5 erfolgt über die jeweiligen Grundstücke selbst als rückwärtige private Erschließungsflächen und ist daher nicht separat als Verkehrsfläche festzusetzen.

Die neuen Bauflächen des Plangebietes (WA 3 und WA 4) werden über eine neu zu schaffende Planstraße erschlossen. Im südlichen Bereich der innenliegenden neuen Bauflächen werden zwei Grundstücke ausschließlich über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der direkten Grundstücksanlieger erschlossen. Diese Art der Grundstückerschließung wird seitens der Gemeinde für ausreichend erachtet, da eine weiter in Richtung Süden verlaufende Grundstückerschließung mittels einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich wird und somit die Erschließungskosten angemessen gehalten werden können.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von 7 m ausreichend breit dimensioniert und ermöglicht somit eine Anordnung von Stellplätzen im Straßenraum und kann ergänzend gestalterische Elemente wie z.B. Gehölze aufzunehmen.

Es besteht das Erfordernis einer ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers mit dem Ziel, das Oberflächenwasser der neu versiegelten privaten Bau- und Siedlungsflächen sowie der Straßenverkehrsflächen weitgehend zu versickern. Die Leistungsfähigkeit des Bodens hierfür wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes und einer Baugrunduntersuchung zuvor ermittelt.

Die Planzeichnung sieht für die erforderliche Rückhaltung der anfallenden Oberflächenwasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zwei Bereiche vor, die hinsichtlich ihrer Größe im weiteren Verfahren genau festgelegt werden. Der Nachweis für die privaten Flächen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Im Plangebiet werden die erforderlichen Flächen für Entsorgungstrassen über Geh- und Leitungsrechte (GL) zugunsten des Leitungsträgers (AbwasserVerband) festgesetzt. Die Lage des Leitungsrechtes berücksichtigt dabei die Bestandsbebauung auf dem Grundstück der Haus-

nummer 27 an der Straße Lange Reihe, so dass sich hier keine wesentlichen Einschränkungen der bestehenden Grundstücksnutzung ergeben. Ein weiteres Leitungsrecht sichert im Süden der Planstraße die Erreichbarkeit von technischen Anlagen, wie z.B. der Abwasserleitung des Abwasserverbandes, und stellt ein Nutzungsrecht der Leitungsträger dar.

5 Örtliche Bauvorschriften

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

Für diesen Siedlungsbereich in Erichshof wird die Beibehaltung grundsätzlicher Gestaltungsregeln begrüßt, hier im Speziellen die Formulierung der Dachform als prägendstes Element der Gebäudestruktur und zur Vermeidung inhomogener Siedlungsbauten. Die bestehende Dachlandschaft im Ortsteil wird durch das geneigte Dach geprägt. Wesentliche, das Erscheinungsbild störende Dächer, wie z.B. Flachdächer oder extrem steil geneigte Hauptdächer sind im Plangebiet sowie den Umgebungsbereichen kaum vorhanden. Daher werden für den gesamten Geltungsbereich Gestaltungsgrundsätze formuliert, die sich in einzelnen Abschnitten hinsichtlich der Ausführung der Dachgauben noch unterscheiden.

Dachform

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Dächer, mit Ausnahme der Dächer von Dachaufbauten in Form von Dachgauben, müssen eine Neigung von mindestens 25 Grad und maximal 45 Grad aufweisen. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind hiervon ausgenommen.

Dachaufbauten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 sind Dachaufbauten bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 4,00 m zulässig. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von über 4,00 m sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dachaufbauten in Form von Dachgauben dürfen maximal 60 % der Gesamtdachlänge betragen und müssen jeweils einen Abstand von mindestens 1,25 m zur gedachten Außenlinie des Daches aufweisen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dürfen Dachaufbauten in Form von Dachgauben bis zu einer Erkerhöhe von 6,50 m ausgebildet werden. Die Dachgaube darf bis zu 90 % der Gesamtdachlänge betragen. Für diesen Bereich ist eine solch hohe Gesamtlänge zulässig, um ein Vollgeschoss im Dachgeschoss zu ermöglichen. Die architektonische Ausführung der Gauben ist bereits zwischen der Gemeinde Weyhe und dem Bauträger abgestimmt.

6 Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Alle Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht

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

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

2. Altablagerungen / Verdachtsflächen / Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand (08/2016) befinden sich im Plangebiet keine erfassten Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte. Die in der Begründung genannten Verdachtsflächen könnten allerdings Altstandorte und/oder Altlasten darstellen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

3. Versorgungsleitungen und -kabel

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

4. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke

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

5. Artenschutz

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

6. Bergrecht

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Achim“ und hier im Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“ der Wintershall Holding GmbH. Hierbei handelt es sich um öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

7 Städtebauliche Übersichtsdaten

Flächenfestsetzung	Größe
Allgemeines Wohngebiet WA 1	12.595 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 2	6.561 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 3	6.503 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 4	4.910 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA 5	8.346 m ²
Verkehrsfläche (öffentlich)	2.003 m ²
Grünfläche (öffentlich)	1.475 m ²
Gesamtgröße	42.392 m²

8 Verfahrensdaten

Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/107) „Lange Reihe“ wurde gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss	09.12.2014
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB	19.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	28.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20.07.2016 - 05.08.2016
Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	04.01.2017
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	12.01.2017 – 13.02.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	12.01.2017 – 13.02.2017
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	17.05.2017

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/107) „Lange Reihe“:



NWP Planungsgesellschaft mbH, Escherweg 1, 26121 Oldenburg

Oldenburg, den 16.05.2017

gez. W. Steimer

(Unterschrift)

Die Begründung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/107) als Anlage beige-fügt.

Gemeinde Weyhe, den 04.07.2017

gez. Dr. Andreas Bovenschulte

Bürgermeister