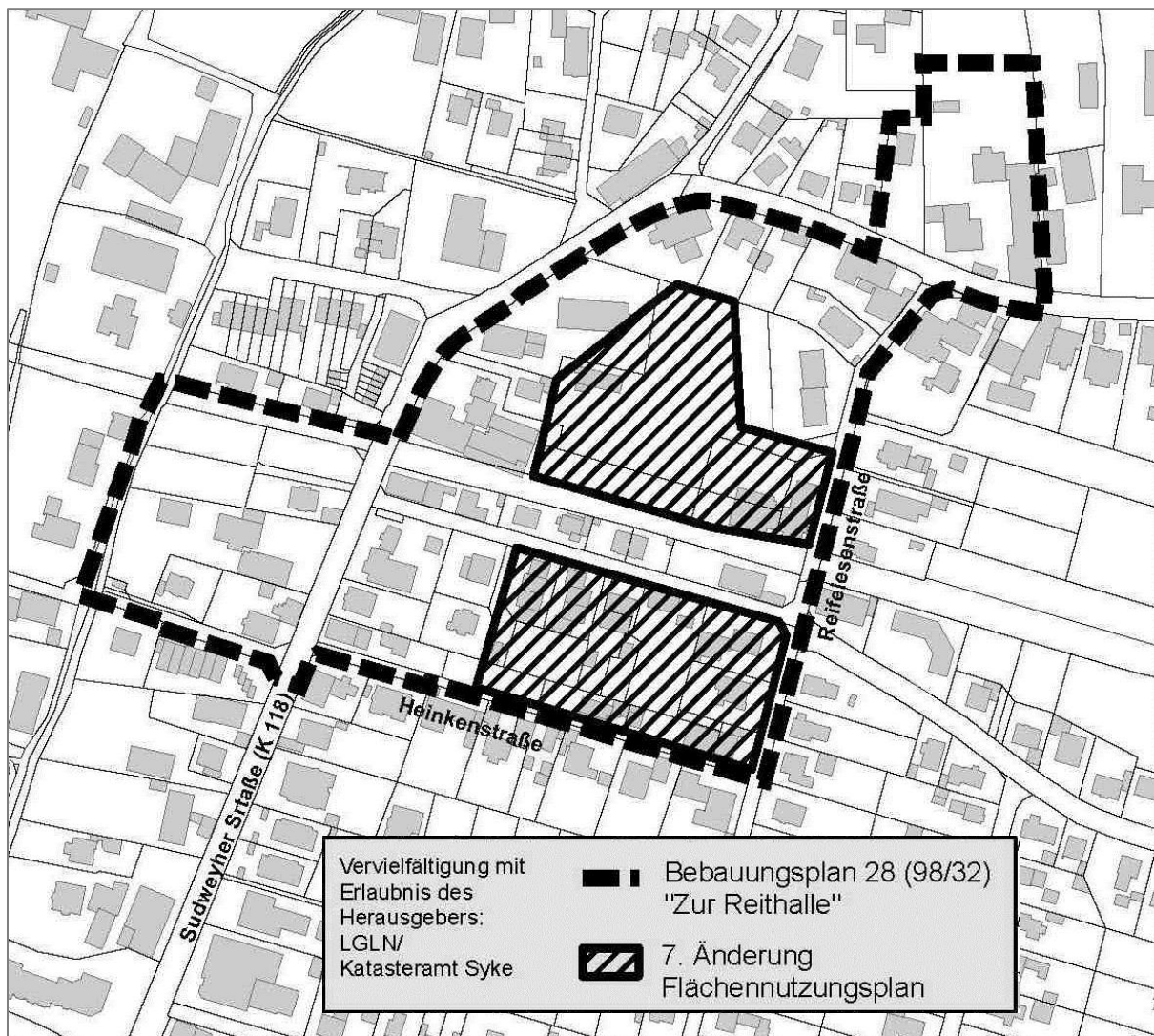


Zusammenfassende Erklärung gemäß §§ 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 28 (98/32) „Zur Reithalle“ der Gemeinde Weyhe

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/32) „Zur Reithalle“ liegt im Ortsteil Sudweyhe im Bereich „Sudweyher Straße/Zur Reithalle“.



(ohne Maßstab)

Inhalte der Planung

Ein zentraler Bereich im Ortsteil Sudweyhe soll städtebaulich neu geordnet werden. Anlass ist der geplante (und mittlerweile realisierte) Neubau des ansässigen Sportvereins TuS Sudweyhe an der Raiffeisenstraße sowie die Nachnutzungsplanung für die ehemalige Hofstelle Gutshof Esdohr. Darüber hinaus sollen die noch vorhandenen Baulücken im Ortskern unter Beachtung der vorhandenen wertvollen Grünstrukturen und Gehölzbestände sowie der Immissionssituation in die Gesamtplanung integriert werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im zentralen Bereich von Sudweyhe gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt. Die neu dargestellten Wohnbauflächen südlich der Kleinbahntrasse entsprechen dem heutigen Bestand und der Nutzung, demzufolge wird die Plandarstellung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich bestandsorientiert angepasst. Die nördlich der Kleinbahntrasse dargestellte gemischte Baufläche ermöglicht die Ansiedlung von Wohnnutzung sowie die Erweiterung der funktionalen Flächen des Sportvereins. Beides erfolgt in verträglicher Nachbarschaft mit dem bestehenden Kleingewerbe sowie der Bestandswohnnutzung.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Weyhe hat die Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** am 14.05.2013 im Rahmen einer Informationsveranstaltung frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Im Ergebnis wurde von einigen Anwohnern die bestehende Verkehrsbelastung durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum TuS Sudweyhe angemerkt und auf Missstände hinsichtlich der Parkplatzsituation hingewiesen. Weiterhin wurde um die Reduzierung der ausgewiesenen Stellplatzflächen in der Heinkenstraße sowie in der Straße Zur Reithalle gebeten. Die Gemeinde hat diese Anregungen aufgenommen und in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Aufgrund einer Anregung eines Anwohners wurde zwecks besserer Ausnutzbarkeit des Grundstückes eine Baufläche innerhalb des Mischgebiets 3 (MI3) um wenige Meter nach Norden verschoben. Die städtebaulichen Daten wurden nicht verändert.

Zusätzlich wurde ein Hinweis gegeben, ob und inwieweit mögliche Kellerneubauten vor eindringendem Grundwasser geschützt werden können. Hierzu wurden die Aussagen zur Wasserwirtschaft um den Punkt Grundwasser in der Begründung ergänzt. Eine Festsetzung in der Planzeichnung ist nicht möglich, da es sich hierbei nicht um einen städtebaulichen Belang handelt, der über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB abgedeckt wird.

Gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden die geänderten Entwurfsunterlagen der Planung öffentlich für den Zeitraum vom 26.03. bis zum 30.04.2014 zur Einsichtnahme ausgelegt.

Seitens zweier Grundstückseigentümer wurde unter vorliegender Einverständniserklärung um die Verlegung eines Leitungsrechtes gebeten. Dieser Anregung ist die Gemeinde nachgekommen und hat die Planzeichnung dahingehend angepasst.

Einige Anwohner der Heinkenstraße haben sich gegen die geplante Aufweitung der Straßenverkehrsfläche ausgesprochen, da diese mit einer Nutzungseinschränkung ihrer Grundstücke verbunden sei. Das gemeindliche Planungsziel der Aufweitung, und damit verbunden die Möglichkeit im Straßenraum zusätzliche Stellplatzflächen bereitzustellen, wurde für die drei vorgesehenen Stellen im Straßenraum zurückgenommen. Den Anregungen der Bürger wurde somit entsprochen, die Gemeinde macht aber dennoch auf das Erfordernis aufmerksam, in derart gewachsenen Gemengelagen auch im öffentlichen Straßenverkehrsraum allgemein zugängliche und öffentliche Stellplätze bereithalten zu wollen.

Eine weitere private Stellungnahme bat um Vergrößerung eines Baufeldes im nördlichen Planbereich auf die ursprüngliche Größe. Sobald verbesserte Rahmenbedingungen vorliegen (z.B. Bestandszahlen, Lüftungstechnik etc.) und diese durch ein aktuelles Immissionsgutachten nachgewiesen werden, ist eine Anpassung durch eine Änderungsplanung möglich.

Private Stellungnahmen zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 nicht vorgebracht.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und im Zeitraum vom 10.04. bis zum 13.05.2013 zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die folgenden planungsrelevanten Stellungnahmen wurden abgegeben:

Der AbwasserVerband hatte gegen die vorliegende Planung grundsätzlich keine Bedenken, wies aber auf das Erfordernis hin, das Plangebiet direkt und ohne den Bau einer Abwasserpumpstation an die Entsorgungssysteme der Sudweyher Straße anzubinden. Dieser Anregung wurde gefolgt und die weitere Erschließungsplanung hierauf abgestimmt.

Der Landkreis Diepholz meldete vier Altlastenverdachtsflächen. Für diese Grundstücke bestehen durch das neue Planrecht geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten. Bei möglichen Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes zu beachten. Der verbindliche Bauleitplan wurde um einen entsprechenden Hinweis auf diese Flächen ergänzt.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bestanden keine grundsätzlichen Bedenken, es wurde auf die unterschiedlichen Grundwasserflurabstände aufgrund der bestehenden Topografie hingewiesen und um eine Berücksichtigung bei weiteren Planung. Dieser Anregung wurde über die Ergänzung der Planunterlagen durch ein Entwässerungsgutachten gefolgt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wurde auf das Baudenkmal an der Sudweyher Straße, die möglichen Fundstellen archäologischer Vorkommen sowie die zu erwartenden Auflagen in einer möglichen Baugenehmigung hingewiesen. Dieser Hinweis wurde durch Ergänzung der Hinweise in den Planunterlagen ergänzt und im Zuge der weiteren Planung berücksichtigt.

Aus immissionsschutztechnischer Sicht bestanden aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die Planung und um die Ergänzung einer gutachterlichen Stellungnahme wurde gebeten. Dieser Anregung wurde entsprochen. Im Ergebnis der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme wurde die Festsetzung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO (MD) in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI) abgewandelt und mit einer bedingenden Festsetzung hinsichtlich der Nachnutzung Wohnen ergänzt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht konnten die Aussagen zur Eingriffsregelung aufgrund der bestehenden Vorbelastung des Gebietes im Bebauungsplan Nr. 28 (98/32) getroffen werden.

Es wurden die brandschutzrechtlichen Vorgaben dargelegt, die im Zuge der Genehmigungsplanung der möglichen Bauvorhaben nachgewiesen werden müssen.

Zusätzlich wurden Hinweise zum Baudenkmal an der Sudweyher Straße gegeben, die auf Ebene des Bebauungsplans in die Planunterlagen ergänzt wurden.

Die Handwerkskammer Hannover verwies auf mögliche Nutzungskonflikte hinsichtlich der an die gewerbliche Nutzung heran rückenden Wohnbebauung. Dieser Konflikt wird seitens der Gemeinde insofern nicht gesehen, da die gewerbliche Nutzung innerhalb eines Mischgebietes ebenso wie die Wohnbebauung zulässig ist. Bereits heute besteht ein verträgliches Nebeneinander dieser beiden Nutzungsformen im Ortskern von Sudweyhe. Ergänzend wurde in einem Lärmschutzgutachten diese gewerbliche Nutzung mit einem typischen Entwicklungsspielraum als Vorbelastung berücksichtigt, so dass ein verträgliches Nebeneinander dieser beiden Gebietstypen gewährleistet ist, bei Beibehaltung eines ortsüblichen gewerblichen Entwicklungsspielraums.

Hinsichtlich der dargestellten Leitungsrechte wurde um eine Anpassung an die bestehenden Gebäude gebeten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) wurde daraufhin in einem Teil der Planung verschoben.

Das Eisenbahnbundesamt bat um die Beteiligung weiterer Eisenbahngesellschaften, äußerte zur vorliegenden Planung jedoch keine Bedenken.

Das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) hat keine Kampfmittelfunde gemeldet.

Der Verkehrsverbund Niedersachsen-Bremen (VBN) bat um die redaktionelle Ergänzung zum ÖPNV im Plangebiet. Dieser Anregung wurde entsprochen.

Gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem zusätzlichen Verfahrensschritt im Zeitraum vom 26.03. bis zum 30.04.2014 eingeholt. Folgende planungsrelevante Stellungnahmen sind eingegangen:

Die Bremen-Thedinghauser Eisenbahn GmbH (BTE) äußerte gegen die vorliegende Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken, wies aber perspektivisch auf steigende Zugzahlen hin. Nach Rückfrage wären bis zu 10 Güterzüge mit einer Gesamtlänge von bis zu 500 m vorstellbar. Ebenso wäre eine Nachnutzung der Trasse möglich. Diese neuen Zugzahlen wurden in der lärmtechnischen Betrachtung eingestellt und berücksichtigt. Im Ergebnis sind diese genannten Zugzahlen mit den städtebaulichen Zielsetzungen für die benachbarten Flächen verträglich. Die Planunterlagen mussten aufgrund dieser Stellungnahme nicht geändert werden. Außerdem wurde von der BTE darum gebeten, dass bei einer Bebauung von an die Strecke der BTE angrenzenden Grundstücke, diese mit einem nicht übersteigbaren Zaun von dem Gelände der BTE abzugrenzen sind. Dieser Bitte wurde nachgekommen.

Die Handwerkskammer Hannover begrüßte die bedingende Festsetzung zum Schutz der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und gab ergänzende Hinweise zum Umgang mit der Ausrichtung schutzwürdiger Räume. Diese Anregung führte nicht zu einer Änderung der Planunterlagen.

Einige Leitungsträger (Avacon AG, Kabel Deutschland, Wesernetz Bremen) wiesen auf Bestandsleitungen und deren Berücksichtigung bei späteren Bauvorhaben hin.

Der Landkreis Diepholz verwies erneut auf die bereits in der frühzeitigen Beteiligung genannte Verdachtsflächen und das Erfordernis historischer Recherchen. Diese Anregung wurde bereits zur Kenntnis genommen und seitens der Gemeinde aufgrund der Kleinteiligkeit der betroffenen Flächen nicht berücksichtigt.

Hinsichtlich der bestehenden Geruchsbelastungen meldete der Landkreis Bedenken an und regt die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) an. Hierzu sei seitens der Gemeinde auf die bedingende Festsetzung zum Mischgebiet verwiesen, die planungsrechtlich steuert, dass eine schutzwürdige Nutzung im Plangebiet erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung erfolgen kann. Diese Festsetzung ist zum Schutz beider Nutzungen gewählt worden. Eine gewünschte alternative Darstellung als Dorfgebiet ist aus inhaltlichen Gründen nicht möglich.

Aus wasserbehördlicher wurden keine Bedenken vorgebracht.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen verwies auf die bestehende Genehmigungslage der benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen und auf mögliche Erweiterungsabsichten bei gleichzeitiger Verbesserung der Stalltechniken. Dies sei durch die vorliegende Bauleitplanung unterbunden worden. Die Gemeinde Weyhe stellt die vorliegende Bauleitplanung zur planungsrechtlichen Absicherung aller bestehenden Nutzungen im Plangebiet auf. Bereits heute ist eine Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe nur unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage und unter Beachtung der Grenz- und Orientierungswerte möglich. Daher wurde dieser Einwand seitens der Gemeinde zurückgewiesen.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege wies auf mögliche Urnenfunde in der Umgebung des Plangebietes und die erforderliche Umgangsweise bei zukünftigen Erdarbeiten hin. Dieser Hinweis wurde bereits in die Planhinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

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 rd. 6,44 ha, von dem jedoch ein Großteil bereits bebaut und als Wohn- und Mischgebiet genutzt wird. An bedeutenden Strukturen des Naturhaushaltes sind zum einen die teilweise markanten und erhaltenswerten Gehölzstrukturen (wie die Alteichen an der Sudweyher Straße und der Ufergehölze an der Beeke) hervorzuheben, aber auch die innerörtlichen, offenen Grünlandflächen und sonstigen Freiflächen (Brach- und Lagerflächen) sind für Arten des Siedlungsraumes als Lebens- und Rückzugsraum von Bedeutung.

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungen und Entwicklungsabsichten wird auf der innenliegenden Grünlandfläche im Plangebiet die Ausweisung eines Mischgebietes angestrebt. Auch auf dem Gelände des alten Gutshofes Esdohr ist die Umnutzung zum Mischgebiet angestrebt. Auf der westlichen Teilfläche, die zur Sudweyher Beeke überleitet, ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Die erheblichen nachteiligen Auswirkungen der Planung (Eingriff) bestehen aufgrund des zu erwartenden Verlustes der landwirtschaftlichen Nutzflächen insbesondere durch Neuversiegelung (Verlust der Bodenfunktionen und der Biotop- und Lebensraumbedeutung). Nachverdichtungen und Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhanges entlang der bestehenden Straßen werden als Baurechte gemäß § 34 BauGB beurteilt und liegen somit nicht der Eingriffsregelung.

Der Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen von Beeinträchtigungen kommt eine besondere Beachtung zu. So werden

- bedeutende Gehölzbestände als zu erhalten festgesetzt,
- zur Sudweyher Beeke Abstände zur Bebauung von 20 m gesichert,
- Wasserhaushaltsmaßnahmen festgelegt (das Oberflächenwasser soll dezentral versickert werden und zudem wird ein Rückhaltebecken angelegt) und
- eine Fläche für aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Abschirmung der Stellplätze festgesetzt.

Dennoch verbleiben versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes und der Biotopstrukturen, die auf die Inanspruchnahme der derzeit noch nicht bebauten Grünland- und Freiflächen sowie die mögliche Nachverdichtung einiger Bauflächen im Geltungsbereich zurückzuführen sind. Eine externe Kompensation zum Ausgleich des ermittelten Wertedefizits in Höhe von ca. 15.770 Wertpunkten wird erforderlich und im Rahmen der Zuordnung von Flächen im Kompensationspool der Gemeinde Weyhe erfolgen.

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

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Im Rahmen der Planung wurde die Möglichkeit eines Alternativstandortes für den TuS Sudweyhe geprüft. Die Bereitstellung von Alternativstandorten für den Sportverein war aus organisatorischen und finanziellen Gründen jedoch nicht möglich. Ein entsprechend großer Alternativstandort müsste ausgelagert werden und entspräche nicht mehr dem städtebaulichen Gedanken einer ortsteilbezogenen Freizeitnutzung.

Weyhe, 6. August 2018

gez. Dr. Andreas Bovenschulte
Bürgermeister