

Gemeinde Weyhe
Bebauungsplan Nr. 28 (67/98)
„Ortskern Leeste II“

aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 2 BauGB



Quelle: LGLN 2024, Bearbeitung eigene Darstellung

Abschrift

Stand: Februar 2025



Gemeinde Weyhe
Rathausplatz 1, 28844 Weyhe
Tel 04203 710
rathaus@weyhe.de

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel 040-380-375-670
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung	3
1.1. Rechtsgrundlagen der Planung	3
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
1.3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB	4
2. Bestandssituation	5
2.1. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
2.2. Bestand	6
3. Planerische Rahmenbedingungen	7
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2. Flächennutzungsplan	9
3.3. Angrenzende Bebauungspläne	9
4. Fachplanerische Grundlagen	10
4.1. Landschaftsrahmenplan	10
4.2. Artenschutz	10
4.3. Natur- und Landschaft	12
4.4. Kultur- und Sachgüter	12
4.5. Mensch und Gesundheit	13
4.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen	13
4.7. Kampfmittelbelastung	14
4.8. Baugrund und Bodenschutz	14
4.9. Wasser	15
4.10. Luft und Klima	15
4.11. Orts- und Landschaftsbild	15
4.12. Immissionsschutz	15
5. Planinhalt und Abwägung	17
5.1. Art der baulichen Nutzung	17
5.2. Maß der baulichen Nutzung	18
5.3. Bauweise	19
5.4. Überbaubare Grundstücksfläche	19
5.5. Tiefgaragen	20
5.6. Grünordnung und Grünflächen	20
5.7. Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken	22
5.8. Immissionsschutz	22
5.9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO	23
6. Erschließung	25
6.1. Verkehr	25

6.2. Ver- und Entsorgung	26
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	29
8. Aussagen zur Eingriffsregelung	29
9. Bodenordnung	29
10. Kosten und Finanzierung	30
11. Flächenangaben	30

Anlagen:

- Baugrunduntersuchung zum Entwässerungskonzept zum B-Plan Nr. 28 (67/98) „Ortskern Leeste II“ in 28844 Weyhe-Leeste – Contrast GmbH (2016)
- Konzept zur Regenwasserentsorgung im B-Plan Nr. 28 (67/98) „Ortskern Leeste II“ in 28844 Weyhe-Leeste. IWU-Ingenieurbüro für Wasserwirtschaft und Umwelttechnik (2016).
- Schallimmissionsuntersuchung zum Bebauungsplan 28 „Ortskern Leeste II“ in Weyhe-Leeste – Dr. Torsten Lober, Umweltsachverständiger (2024)
- Aufbereitung Lärmkennwert Gemeinde Weyhe – PGT Umwelt und Verkehr GmbH (2024)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. IDN-Consult (2024)

1. Grundlagen der Planung

1.1. Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I S. 225) m.W.v. 09.07.2024 geändert worden ist,
- Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz (UmwRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2017 (BGBl. I S. 3290), zuletzt geändert durch Artikel 14b des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 405),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 Absatz 3 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I S. 225) geändert worden ist,
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt im Leester Ortskern. Um dessen Entwicklung zukunftsweisend und geordnet voranzubringen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Im südwestlichen Teil des Plangebiets ist bereits ein Bebauungsplan (von 1985) rechtskräftig. Dieser entspricht jedoch nicht mehr den Entwicklungszielen des Ortskerns von Leeste, sodass dieser im Rahmen dieser Planung überplant wird. Die Gemeinde Weyhe hat am 26.06.2013 den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 (67/98) „Ortskern Leeste II“ gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Bereits im Jahr 2012 wurde begonnen unter der Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern Leitlinien für die weitere bauliche Entwicklung insbesondere der Sicherung wichtiger Freiräume sowie die Möglichkeiten baulicher Arrondierungen und Nachverdichtungen des Leester Ortskerns zu erarbeiten.

Der städtebauliche Rahmenplan, der im Jahr 2019 für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ortskern Leeste“, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet, entwickelt wurde, wird derzeit fortgeschrieben. Für alle Flurstücke innerhalb dieses Bereiches gelten die Vorgaben der Sanierungssatzung mit Datum der Bekanntmachung vom 17.03.2016. Als vorrangiges Sanierungsziel wird die Stärkung des Ortskerns als zentraler Versorgungsbereich und Standort für Arbeiten, Wohnen und Kultur verfolgt. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (u.a. die Umgestaltung der Schulstraße), Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung sowie zur Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan fand im Jahr 2015 statt. Aufgrund aktueller Bauanfragen zur baulichen Nachverdichtung in unterschiedlichen Bereichen des Plangebietes wurde der Entwurf des Bebauungsplans im Laufe des Prozesses angepasst. U.a. liegt dem Bebauungsplan für den Bereich Schulstraße 41 nun ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, an dem sich die für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen orientieren.

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel eine maßvolle, dem örtlichen Charakter angemessene Nachverdichtung in den bisher für die zentrale Lage untergenutzten Bereichen zu ermöglichen. Dabei wird gleichwohl eine durchgrünte Mitte angestrebt, indem die innerörtlichen Freiräume für die Öffentlichkeit geöffnet und Aufenthaltsangebote für alle Generationen geschaffen werden. Die ortsbildprägenden Baum- und Grünstrukturen sind als prägende Elemente des Quartiers langfristig zu erhalten.

Ziel der Planung ist zudem die Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Ortskern Leeste“ gemäß den Aussagen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Flächen entlang der Leester Straße sollen demnach langfristig für eine Einzelhandelsnutzung in Zusammenhang mit Wohnen gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 (67/98) „Ortskern Leeste II“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen zur maßvollen, dem örtlichen Charakter des Leester Ortskerns angemessenen Nachverdichtung
- Erhalt und Weiterentwicklung eines durchgrünten Ortszentrums
- Sicherung von fußläufigen Wegeverbindungen und Vernetzung wichtiger Orte
- Erhalt ortsbildprägender Baum- und Grünstrukturen als prägende Elemente
- Erhaltung und langfristige Entwicklung der Einzelhandelsnutzungen
- Sicherung und langfristige Entwicklung der Wohnnutzungen

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe im Bereich der Schulstraße und Papengrenze derzeit Gemischte Bauflächen vorsieht und sich der Bebauungsplan Nr. 28 (67/98) in diesen Bereichen somit nicht aus den Darstellungen des FNP ableitet, ist im Rahmen der Planung zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung vorgesehen.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans fand in den letzten Jahren ein förmliches Umlegungsverfahren statt, das in Teilen zu einer Neuordnung der Grundstücke führte und das durch den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28 (67/98) „Ortskern Leeste II“ abgeschlossen wird.

1.3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Mit der Planung soll eine städtebaulich geeignete, maßvolle Nachverdichtung im bereits überwiegend bebauten Siedlungsbereich vorbereitet werden. Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/98) „Ortskern Leeste II“ dient somit einer klassischen Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

„Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. (...) (§13a Abs.1 BauBG).“

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 72.300 m². Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt zwischen 20.000 und 70.000 m². Es wurde daher gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach BauGB besteht und demnach das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann. Die Dokumentation der Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte in einem eigenständigen Bericht.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

2. Bestandssituation

2.1. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Leeste der selbstständigen Gemeinde Weyhe und umfasst als Teil des Ortskerns eine Fläche von ca. 72.300 m².

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Schulstraße
- im Süden durch die Hauptstraße (L335)
- im Westen durch die Leester Straße (K115).

Der räumliche Geltungsbereich liegt auf der Flur 8 Gemarkung Weyhe. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem folgenden Übersichtsplan sowie der Planzeichnung zu entnehmen.

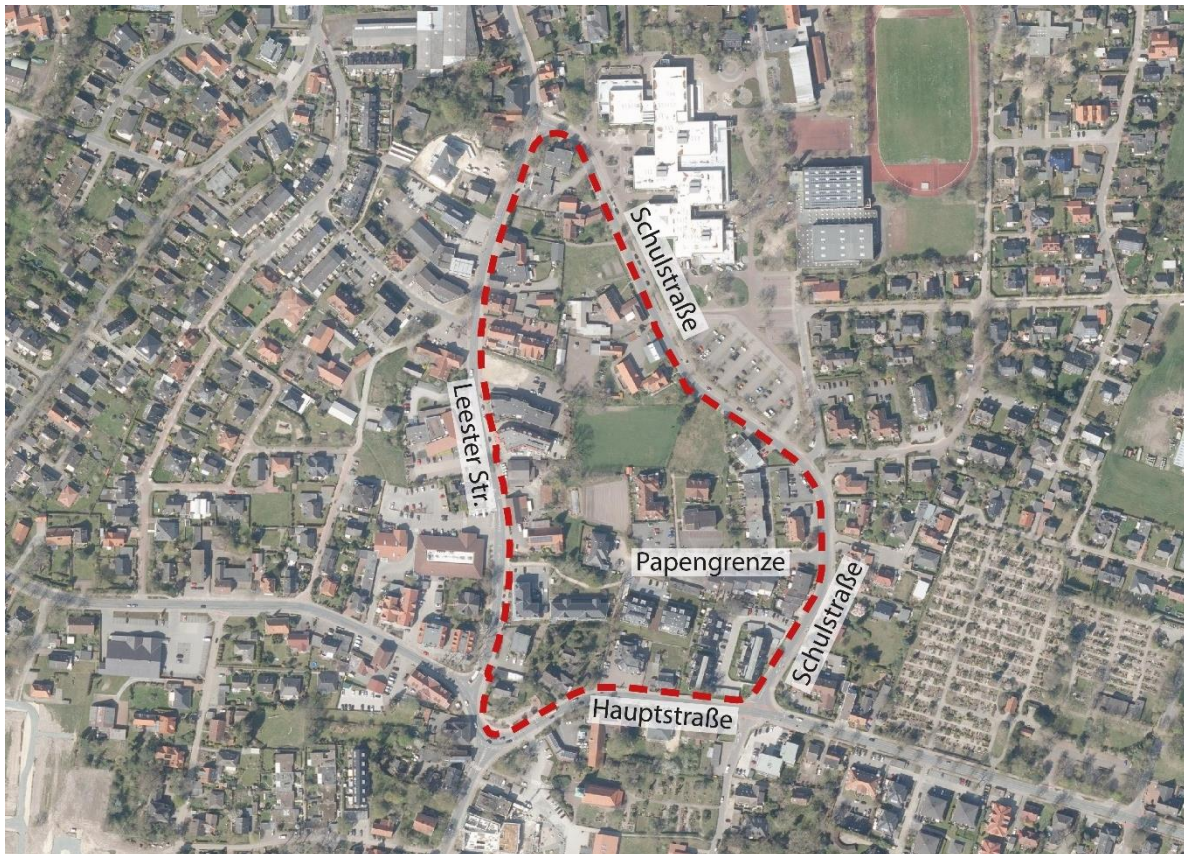


Abb 1: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

2.2. Bestand

Das Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Leeste, einem der neun Ortsteile der Gemeinde Weyhe im niedersächsischen Landkreis Diepholz. Der Ortsteil Leeste liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Weyhe.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Straßen Schulstraße, Hauptstraße (L335) und Leester Straße (K116), die das Plangebiet begrenzen sowie über die Papengrenze, die östlich über der Schulstraße in das Gebiet führt.

Entlang der Leester Straße befindet sich eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungsangeboten und Gastronomie in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen. Aufgrund von Parkplätzen, Zufahrten und befestigten Vorflächen besteht in diesem Bereich ein hoher Grad an Versiegelung.

Den nördlichen Bereich des Plangebietes prägen eine Apotheke, eine Fahrschule und ein Imbiss. Die Geschossigkeit variiert hier von ein bis drei Geschossen.

Der nördlich-östliche Bereich des Plangebietes ist dagegen durch große, teilweise kaum genutzte landwirtschaftliche Flächen und Gärten geprägt. Hier befinden sich eine weitgehend eingeschossige Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Hofstrukturen, die zusammen mit den bestehenden Hofbäumen dem Gebiet einen dörflichen, grünen Charakter verleihen.

Nördlich und südlich der Papengrenze finden sich Mehrfamilienhäuser, die sowohl als Zeilen, Kettenhäuser oder Stadtvillen ausgebildet sind, sowie Flächen für gemeinschaftlich genutzte Stellplätze. Nördlich der Papengrenze befindet sich die Neuapostolische Kirche mitsamt der dazugehörigen Stellplatzanlage.

Der Bereich entlang der Hauptstraße im Süden ist heterogen gestaltet. Hier befindet sich die Filiale der Volksbank und eine Versicherung mitsamt der dazugehörigen Stellplatzanlagen, weiter östlich auch ein ungenutztes Grundstück.

Westlich der Leester Straße setzt sich das Versorgungszentrum mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Angeboten sowie vereinzelter Wohnnutzung fort. Im südlichen Bereich existiert ein Lebensmittelverbrauchermarkt als Vollsortimenter mit angeschlossenen Getränkemarkt, der als einziger großflächiger Einzelhandelsbetrieb den Hauptfrequenzbringer in diesem Bereich darstellt. Das Versorgungsangebot wird ergänzt durch soziale und öffentliche Einrichtungen, die sich im Wesentlichen südlich und nordöstlich des Plangebiets befinden. So bestehen südlich des Plangebiets das Seniorenzentrum „Alte Wache“, die Marienkirche und die Kulturscheune mit der Weyher Bibliothek, der Volkshochschule (VHS) und einem Lese-Café. Nordöstlich des Plangebiets liegt das Schulzentrum, bestehend aus Leester Grundschule und der Kooperativen Gesamtschule Leeste. Östlich grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Das Plangebiet hat durch seine privaten Gärten, landwirtschaftlichen Flächen und einem grünen Wegenetz im Inneren des Gebiets einen grünen Charakter. Dieser wird ergänzt durch eine Vielzahl an Laubbäumen und Grünstrukturen im öffentlichen Raum sowie auf den privaten Grundstücken.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesraumordnungsprogramm 2022 des Landes Niedersachsen (LROP neugefasst am 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP) des Landkreises Diepholz und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2022 erfüllt die Gemeinde Weyhe keine übergeordnete Funktion. Für die Ortschaft Leeste bzw. für das Plangebiet werden keine zeichnerischen Festlegungen verzeichnet.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2016)

Der Gemeinde Weyhe sind im **RROP** die Funktionen eines Grundzentrums mit mittelzentralen Teilfunktionen zugewiesen worden. Schwerpunktaufgaben sind die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die mittelzentralen Funktionen betreffen „Gesundheit und Pflege“. Das Plangebiet wird im RROP als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die Hauptstraße, die das Plangebiet südlich begrenzt, wird als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Weitere standortspezifische Aussagen zum Plangebiet werden im RROP nicht getroffen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2016 des LK Diepholz, mit Kennzeichnung (Schwarz) des Plangebiets, o. M. (Quelle: LGLN)

Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Es befinden sich keine Gewässer (gem. § 3 Nummer 13 WHG) im näheren Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

Insgesamt sind keine Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe aus dem Jahr 1995 stellt für überwiegende Teile des Plangebiets – entlang der Leester Straße, im westlichen Bereich der Hauptstraße sowie im nördlichen Bereich der Schulstraße – gemischte Bauflächen dar. Nördlich und westlich der Straße Papengrenze stellt der FNP Wohnbauflächen dar und

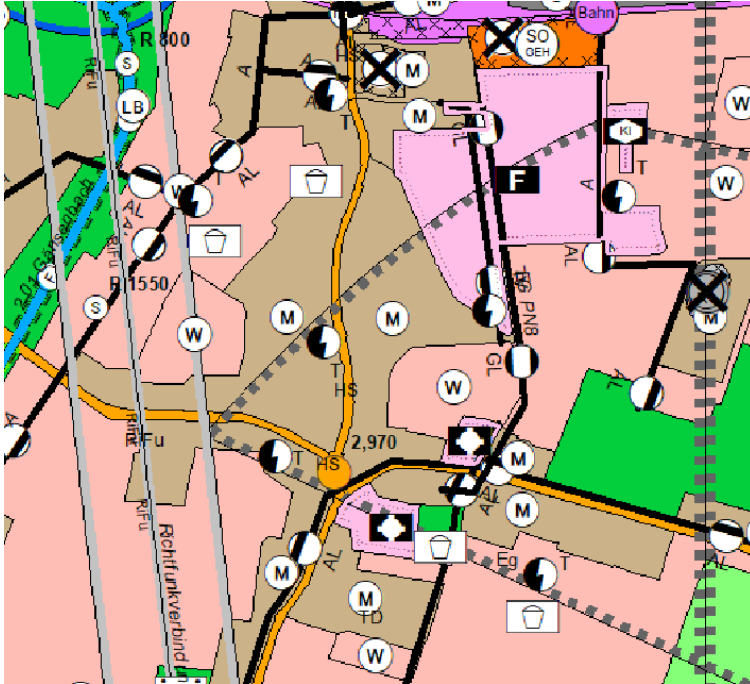


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

weist für das Grundstück der Kirchengemeinde Leeste an der Schulstraße eine Gemeinbedarfsfläche aus.

Da sich der Bebauungsplan Nr. 28 (67/98) im nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht vollständig aus den Darstellungen des FNP ableitet, ist im Rahmen der Planung eine Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung vorgesehen.

3.3. Angrenzende Bebauungspläne

Für den südöstlichen Teilbereich des Plangebiets gilt bisher die seit 4. September 1985 rechtskräftige 1. Änderung des **Bebauungsplans Nr. 28 (67/61) "Schulzentrum Leeste"**. Der Bebauungs-

plan setzt im Wesentlichen Mischgebiete mit einer GRZ von überwiegend 0,4, einer GFZ von überwiegend 0,8 und eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise fest. Im Kreuzungsbereich der Schulstraße mit der Hauptstraße setzt der Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für eine kirchliche Nutzung fest.

Das Plangebiet grenzt im westlichen Bereich an den rechtskräftigen **Bebauungsplan Nr. 28 (67/97) „Ortskern Leeste I“**. Hier werden an die Leester Straße angrenzend im nördlichen Bereich Mischgebiete und im südlichen Bereich Kerngebiete festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse werden im MI mit zwei Vollgeschossen (II) als Höchstmaß festgesetzt. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat am 24.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/118) „Leisterplatz“ beschlossen. Der Geltungsbereich überlagert in Teilen den bestehenden Bebauungsplan Nr. 28 (67/97) „Ortskern Leeste I“. Ziel der Planung ist die Umsetzung des Rahmenplans „Sanierungsgebiet Ortskern Leeste“ sowie des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs „Leisterplatz“. Neben der Gestaltung des öffentlichen Freiraums sowie einer klimaschonenden und energieeffizienten Quartiersentwicklung soll der Fokus auf der Neustrukturierung des Leester Ortskerns mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe liegen.

Das Plangebiet grenzt südlich an den rechtskräftigen **Bebauungsplan Nr. 28 (67/105) „Henry-Wetjen-Platz“** an. Hier wird südlich der Hauptstraße ein Mischgebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse variiert und wird mit ein bis drei Vollgeschossen (I-III) als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit maximal zulässigen Gebäudehöhen bis 7,50 m im westlichen Bereich und mit maximal zulässigen Gebäudehöhen bis 11,0 m im mittleren und östlichen Bereich festgelegt. Der Henry-Wetjen-Platz wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Platz festgesetzt.

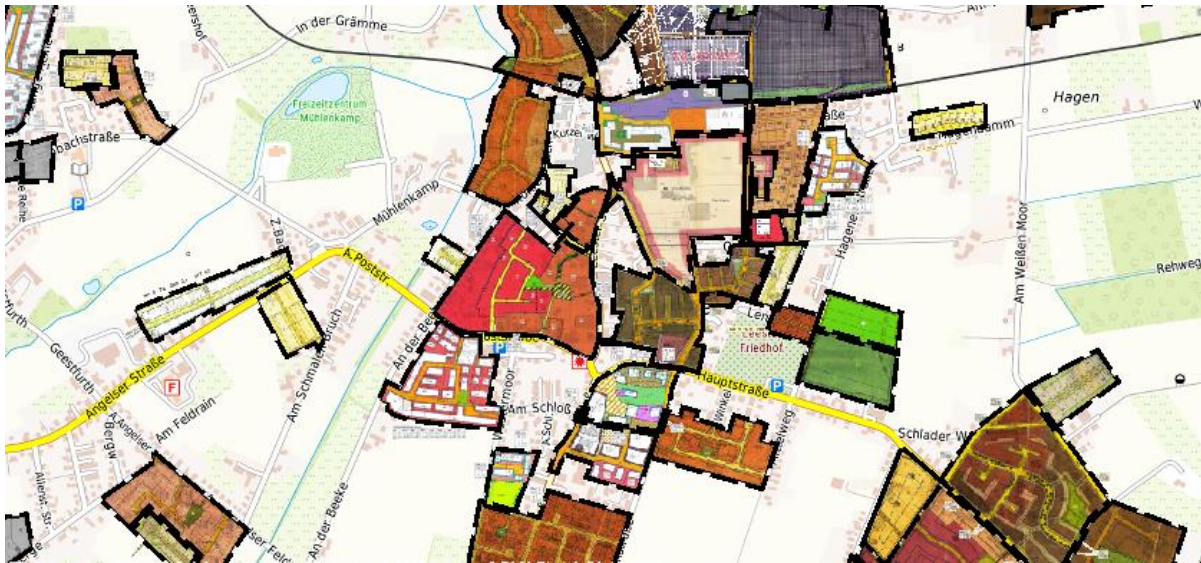


Abb. 4: Übersicht über rechtskräftige Bebauungspläne, Landkreis Diepholz, Bauleitplanauskunft

4. Fachplanerische Grundlagen

4.1. Landschaftsrahmenplan

Im derzeit wirksamen **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landkreises Diepholz aus dem Jahr 2008 wird das Plangebiet als Biototyp mit Grundbedeutung dargestellt. Auch für das Landschaftsbild weist das Plangebiet eine Grundbedeutung auf. Hinsichtlich der Beurteilung der Funktionsfähigkeit der Böden und des Wassers im Naturhaushalt wird das Gebiet als Bereich mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit eingestuft.

Der LRP weist dem Plangebiet die Zielkategorie „Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“ zu.

Es sind insgesamt keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsrahmenplans erkennbar.

4.2. Artenschutz

Im September 2024 wurde die Firma IDN-Consult beauftragt, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erarbeiten, um den Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14 BNatSchG) und potenzielle Vorkommen geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen zu untersuchen und zu prüfen. Als Ergebnis liegt nun eine vorbereitende artenschutzrechtliche Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im Ortskern Leeste sowie eine Biototypenkartierung vor.

Der Fachbeitrag stellt fest, dass durch die Planung Fledermäuse (wie z.B. Breitflügelfledermäuse, Großer Abendsegler oder Zwergfledermäuse) sowie Brutvogelarten (Gehölz- und Gebäudebrüter) beeinträchtigt werden.

Fledermäuse

Fledermäuse nutzen vor allem Quartiere an Gebäudestrukturen. Eine Nutzung von Baumhöhlen als Tagesversteck/Zwischenquartier ist möglich. Weitere artenschutzrechtlich relevante Fledermausarten, die sowohl Quartiere in Gehölzen als auch in Gebäudestrukturen beziehen und in Niedersachsen verbreitet sind, sind Langohren und Bartfledermäuse.

Diese Arten kommen gemäß BATMAP (2024) in einem größeren Radius um den Ortsteil Leeste ebenfalls vor. Bäume mit Höhlungen, Stammrissen oder Rindenabplatzungen im UG können für Fledermäuse geeignete Quartiere darstellen. Gehölzbeseitigungen sind nicht direkt vorgesehen, jedoch werden durch die großbelassenen Baufenster und des nicht Festsetzens eines Teiles der Bäume potenzielle Fällungen ermöglicht. Besonders ortsbild prägende, ältere Bäume werden durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Die alte Hofstelle, welche überplant wird, stellt mit mehreren eingeschlagenen Fenstern und Lücken im Dach ein gut zugängliches Quartier für Fledermäuse dar. Die Acker- und Grünlandflächen im zentralen Untersuchungsgebiet stellen eine Nahrungsfläche für Fledermausarten dar. Im Untersuchungsgebiet selbst und seiner näheren Umgebung sind Garten- und weitere Grünflächen verfügbar, die ebenfalls als Nahrungshabitate im Siedlungsbereich dienen, darunter großflächige Friedhöfe südöstlich und südlich des Vorhabenbereichs. Eine signifikante Verschlechterung des Nahrungsangebotes durch die Überplanung der Grünflächen mit Wohnbebauung inklusive Gärten und eine daraus resultierende Verschiebung von Habitaten ist folglich nicht ersichtlich.

Es ist sind folglich Beeinträchtigungen der Jagdlebensräume und potenziellen Quartierverluste durch die Planung möglich. In Bezug auf bau- und betriebsbedingte Wirkungen sind Vorbelastungen durch die Siedlungsnähe (Tötungsrisiken, Licht) zu berücksichtigen. Die verbleibenden Vorhabenwirkungen betreffen insgesamt alle Arten gleichermaßen, weshalb diese zusammenfassend, als Gilde, betrachtet werden können.

Brutvogelarten

Die Bäume im Untersuchungsgebiet stellen geeignete Nistplätze für Gehölzbrüter dar. Durch die großbelassenen Baufenster und des nicht Festsetzens eines Teils der Bäume werden potenzielle Fällungen ermöglicht. Besonders ortsbildprägende, ältere Bäume werden durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren werden durch die Umsetzung der Planung neue Bäume und Hecken gepflanzt, die Brutvögeln als Habitat dienen können.

Die alte Hofstelle, welche überplant wird, bietet mit mehreren eingeschlagenen Fenstern, Lücken im Dach und dem überhängenden Dach gut geschützte und geeignete Brutplätze für Gebäudebrüter.

Die zentrale Ackerfläche und Grünlandfläche des Vorhabenbereichs sind potenziell nicht geeignet, ein Habitat für Offenlandbrüter darzustellen. Die Flächen weisen lediglich eine Größe von rd. 0,4 bzw. 0,2 ha auf und sind zu allen Seiten von Gehölzen, Bebauung und/oder Straßenverkehrsflächen umgeben. So sind z. B. für die gefährdete Feldlerche Meideabstände (bzw. Effektdistanzen) von rd. 100 m zu Gehölzen und Siedlungsbebauung zu erwarten (GARNIEL & MIER-WALD 2010). Davon ausgehend kann angenommen werden, dass eine Besiedlung durch die Feldlerche im Vorhabenbereich mit hinreichend hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist. Das dargelegte fehlende Lebensraumpotenzial für die Feldlerche dient als Indiz für das Fehlen weiterer Offenlandbrüter, einschließlich im Vorhabenbereich. Eine vertiefende Betrachtung dieser Gilde ist daher nicht erforderlich. Die Acker- und Grünlandflächen stellen jedoch eine Nahrungsfläche für Vogelarten dar. Im Untersuchungsgebiet selbst und seiner näheren Umgebung sind Garten- und weitere Grünflächen verfügbar, die ebenfalls als Nahrungshabitate für Avifauna im Siedlungsbereich dienen, darunter großflächige Friedhöfe südlich und südöstlich des Vorhabenbereichs. Der Landkreis weist darauf hin, dass nicht pauschal angenommen werden, dass ausreichend Ausweichhabitate in der direkten Umgebung vorhanden sind. Zunächst sollte davon ausgegangen werden, dass alle in unmittelbarer Nähe befindlichen Nischen bereits besetzt sind. Dementsprechend wird empfohlen, Ersatzquartiere zu schaffen. Eine signifikante Verschlechterung des Nahrungsangebotes durch die Überplanung der landwirtschaftlichen

Nutzflächen mit Wohnbebauung inklusive Gärten und eine daraus resultierende Verschiebung von Habitaten ist folglich jedoch nicht ersichtlich.

Zusammengefasst benennt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag Bezug auf die Beeinträchtigung von Fledermäusen und Brutvogelarten drei artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, welche die Auslösung von Verbotsbeständen des § 44 (1) BNatSchG durch das geplante Vorhaben verhindern:

Fledermäuse

1. Die Entfernung von Gehölzen erfolgt bei Einhaltung des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.
2. Vorsorglich ist vor Rodung der Gehölzbestände und Abriss von Gebäuden (hier: Alte Hofstelle) eine Kontrolle auf durch Fledermäuse besetzte Baumhöhlen bzw. Quartiere an/in Gebäuden durchzuführen. Sofern ein Besatz festgestellt werden sollte, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Brutvögel

3. Die Entfernung von Gehölzen und Gebäuden (hier: Alte Hofstelle) erfolgt bei Einhaltung des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar. Alternativ können Bauarbeiten (Gehölzrodungen und Gebäudeabriss) innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass in den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

Weitere und konkretere Informationen sind dem Artenschutzfachbeitrag im Anhang zu entnehmen.

4.3. Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsamen Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche in der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden.

4.4. Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine **Baudenkmale**. Südlich des Plangebietes auf dem Henry-Wetjen-Platz befindet sich ein Kriegerdenkmal. Zudem ist die Marienkirche mitsamt des Kirchhofs und der Einfriedung als Baudenkmal eingetragen. Westlich der Leester Straße steht ein Wohnhaus unter Denkmalschutz. Durch die Planung werden jedoch erkennbar keine Denkmale beeinträchtigt.

Das Plangebiet umfasst weite Teile des historischen Ortskernes. Sowohl aus dem Geltungsbereich selbst als auch dessen näherem Umfeld sind mehrere archäologische Kulturdenkmale bekannt, darunter mehrere Zeugnisse einer mittelalterlichen bis früh neuzeitlichen Besiedlung nördlich der Hauptstraße (Leeste 15, 16), eine Urnenbestattung der Bronzezeit sowie mehrere Siedlungsrelikte der vorrömischen Eisenzeit (Leeste 11, 17, 20, 21). Bei diesen Fundstellen handelt es sich um Hinterlassenschaften einer intensiv aufgesiedelten, jedoch bislang nur teilweise erschlossenen Kulturlandschaft, in der auch das Plangebiet liegt.

Im Verlauf der Erschließung des Plangebietes sowie der geplanten Bauvorhaben ist daher dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden diese archäologischen Kulturdenkmale (gem. § 3 Abs. 4 NDSchG) in Teilen unwiederbringlich zerstört.

Aufgrund dessen ist bei sämtlichen Erdarbeiten wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe im Plangebiet eine denkmalschutz-

rechtliche Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz einzuholen. Diese wird nur unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG („Veranlasser-Prinzip“) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Mit folgenden Auflagen muss gerechnet werden:

Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten) ist so bald wie möglich, mindestens aber sechs Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde stattfinden kann. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover zu richten. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser, schwenkbarer Grabenschaufel zu erfolgen. Die genannten Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/In) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können.

Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunde sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 3 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen. Die Beauftragung der qualifizierten Fachkraft ist im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. §14 NDSchG).

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten darüber hinaus ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 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. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

4.5. Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet wird durch die Leester Straße (K115) im Westen, durch die Hauptstraße im Süden und durch die Schulstraße im Osten begrenzt. Lärmimmissionen mit Auswirkung auf die Bebauung im Plangebiet sind somit erwartbar. Aus diesem Grund wurde ein Lärmgutachten von dem Büro PGT Umwelt & Verkehr GmbH erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in Kapitel 4.12 Immissionsschutz dargestellt. Die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Kapitel 5.8 Immissionsschutz näher erläutert. Somit ist eine Vorbelastung für den Mensch und dessen Gesundheit im Plangebiet vorhanden, welche durch die entsprechenden Maßnahmen jedoch auf ein Minimum reduziert werden kann.

4.6. Altlasten, Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (Quelle: LBEG-Kartenserver).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich acht Altlasten-Verdachtsflächen: Leester Straße 52, 62, 64, 66, 68, 72 und Hauptstraße 1 und 3. Es liegt ein unkonkreter Verdacht vor, der sich auf die entsprechenden früheren Gewerbenutzungen stützt.

Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen im Bereich der Verdachtsflächen ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung von Gebäuden und sonstiger Erdarbeiten durch einen Gutachter oder Sachverständigen erforderlich. Sollten bei 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.

4.7. Kampfmittelbelastung

Nach durchgeführter Luftbildauswertung des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 04.07.2024 wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

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

4.8. Baugrund und Bodenschutz

Der im Plangebiet vorherrschende Bodentyp ist entsprechend den Informationen des öffentlichen Portals für die Geodaten des Nds. Bodeninformationssystems (NIBIS) Mittlerer Gley-Podsol. Darüber hinaus befindet sich im oberflächennahen Untergrund kiesiger Sand sowie periglaziäre Hang- und Schwemmablagerungen der Weichsel-Kaltzeit. Durch die derzeitige Bebauung ist eine Vorbelastung des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben bereits beeinträchtigt worden sein kann. Das Büro Contrast GmbH hat bzgl. der Versickerungsfähigkeit eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung ergab, dass der Baugrund aus Mutterboden und sickerfähigen Sanden besteht.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind außerdem folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

4.9. Wasser

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung. Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich wird das Plangebiet im LRP als Bereich mit Beeinträchtigung des Wassers im Naturhaushalt kartiert. Darüber hinaus verzeichnet der LRP im Plangebiet ein Gebiet mit hoher / sehr hoher Grundwasserneubildung. Trinkwasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

4.10. Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes, in dem ein gemäßigttes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Kennzeichnend für dieses maritime und meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung.

4.11. Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch die bestehende aufgelockerte Bebauung, private Gärten und einigen Grünstrukturen geprägt. Die vorliegende Planung verfolgt das Ziel die bestehenden Strukturen zu sichern und sinnvoll zu adaptieren. Der Bebauungsplan passt sich deshalb durch seine Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften an das bestehende Ortsbild an.

4.12. Immissionsschutz

Durch die drei Verkehrsstraßen Leester Straße, Hauptstraße und Schulstraße sind Schallimmissionen im Plangebiet, welche die schützenswerten Nutzungen stören könnten, nicht auszuschließen.



Abbildung 5: Flächen gleicher Klassen des Beurteilungspegel am Tag. Quelle: PGT-Umwelt und Verkehr GmbH (2024)



Abbildung 6: Flächen gleicher Klassen des Beurteilungspegel in der Nacht. Quelle: PGT-Umwelt und Verkehr GmbH (2024)

Aus diesem Grund wurde eine Schalltechnische Untersuchung von der Firma *PGT Umwelt & Verkehr GmbH* durchgeführt.

Das Gutachten stellt fest, dass im mittleren Bereich des Bebauungsplanes keine Überschreitung der städtebaulichen Orientierungswerte (ORW) nach DIN 18005 für MI und WA auftreten. Eine genauere Betrachtung bedarf aber die erste Baureihe entlang der Hauptstraße, der Leester Straße und auch an der Schulstraße. An allen diesen Straßen kommt es im Bereich der bestehenden Bebauung zu einer Überschreitung der Orientierungswerte von 60 dB (A) am Tage (siehe Abb. 5) und 50 dB (A) in der Nacht (geplant MI, Hauptstraße und Leester Straße) (siehe Abb. 6) sowie von 55 dB(A) (siehe Abb. 5) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht (siehe Abb. 6) in der Schulstraße (geplant WA).

Die Überschreitung beträgt bis zu etwa 7 dB am Tage und in der Nacht. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da aufgrund der Örtlichkeit aktive Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle auf Grund der erforderlichen Flächen und notwendigen Grundstückszufahrten nicht in Frage kommen, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nähere Erläuterungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen in der vorliegenden Planung befinden sich in Kapitel 5.8.

Darüber hinaus sind konkretere Erläuterungen zur Untersuchung der Schallimmissionen dem Schallschutzgutachten zu entnehmen (siehe Anhang).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für einen Großteil des Plangebietes, welcher an der Schulstraßesowie entlang der Hauptstraße liegt, werden entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung und zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes Schulstraße 41 sowie zur Sicherung von zusätzlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten von Wohnnutzungen Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die bereits bebauten Grundstücke sollen in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sollen die in § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO genannten Ausnahmen sonstiges nicht störendes Gewerbe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend der bestehenden Bebauung auch weiterhin unzulässig sein, da sie der bestehenden Wohnnutzung und der angestrebten wohnbaulichen Entwicklung nicht entsprechen würden und sich aufgrund des Flächenanspruchs der ausgeschlossenen Nutzungen nicht hinreichend in die angestrebte Baustruktur einfügen würden.

Urbane Gebiete (MU)

Im Bereich der Hauptstraße, entlang der Leester Straße und im nördlichen Teilbereich des Plangebietes soll die vorhandene und mit den Jahren gewachsene Nutzungsstruktur, welche durch wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen geprägt ist, gesichert und weiterentwickelt werden. Die Bereiche werden entsprechend der vorhandenen Prägung daher als Urbane Gebiete (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Urbanes Gebiet ermöglicht die Entwicklung der bestehenden Bebauung, welche durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und kleineren Handwerksbetrieben geprägt ist. Durch die Wahl des Urbanen Gebiets gegenüber eines Mischgebietes muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtet sein. Dadurch kann sich der Nutzungsschwerpunkt an eine sich ggf. verändernde Nachfrage anpassen.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie dem beabsichtigten Charakter des Siedlungsgefüges im Ortskern Leeste nicht entsprechen sowie zusätzliche Verkehre innerhalb des Plangebietes erzeugen würden. Um Störfaktoren wie die Ansiedelung von besonders großen, für den Ortskern Leeste unübliche Werbeanlagen zu vermeiden, werden darüber hinaus Werbeanlagen für Fremdwerbung in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Werbeanlagen in dieser Art und Größe entsprechen nicht der örtlichen Gestalt des Ortskerns von Leeste und würden gegenüber den anderen Nutzungen bzw. baulichen Anlagen deutlich hervorstechen. Dies würde zu einem negativen Erscheinungsbild beitragen und die Standortqualität des Ortskerns minimieren.

Zur Sicherung der bereits bestehenden Einzelhandels- und Gastronomienutzungen in den Erdgeschosszonen entlang der Leester Straße und somit zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Ortskerns Leeste ist im Urbanen Gebiet MU1 die allgemein zulässige Wohnnutzung straßenseitig im Erdgeschoß erst ab einer Tiefe von 10 m, gemessen von der straßenseitigen Fassade, untergeordnet zulässig. Die 10 m ergeben sich dabei aus der durchschnittlichen Mindestdtiefe einer gewerblichen Nutzung bzw. eines Ladens. Damit wird die Wohnnutzung im hinteren Grundstücksbereich zwar erlaubt, bleibt aber gleichzeitig im Erdgeschoss eine untergeordnete Nutzung, sodass das Erdgeschoss entlang der Leester Straße weiterhin überwiegend gewerblich genutzt wird.

Flächen für den Gemeinbedarf

Nördlich der Papengrenze befindet sich im Bestand die Neupostolische Kirche. Um diesen Standort der Kirche langfristig zu sichern, wird an dieser Stelle eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen* festgesetzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß. Durch die gewählten Festsetzungen soll eine städtebauliche Dichte ermöglicht und gesichert werden, die sich aus den ortsbildprägenden Bebauungsstrukturen der näheren Umgebung ableitet und sich der zentralen Lage entsprechend verträglich mit den umliegenden Nutzungen darstellt. Gleichzeitig wird durch die gewählten Festsetzungen ein angemessener und ausreichender Rahmen für wohnbauliche und wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen geschaffen.

Grundflächenzahl

Im Urbanen Gebiet MU1, welches die Straßenrandbebauung entlang der Leester Straße sowie rückwärtige Bereiche umfasst, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und soll darüber hinaus eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen.

Im Urbanen Gebiet MU2, im Bereich der Hauptstraße sowie im nördlichen Bereich des Plangebiets ist die bauliche Struktur im Vergleich zur Leester Straße etwas aufgelockerter und weniger versiegelt, sodass dort entsprechend der Bestandsbebauung eine GRZ von 0,5 festgesetzt wird.

Im Gegensatz zu den urbanen Gebieten sind die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 2 bereits im Bestand von einer aufgelockerten Bebauung mit Verdichtungstendenzen Richtung Hauptstraße (Reihenhaus-, Mehrfamilienhausbebauung) geprägt. Langfristig soll diese Struktur erhalten und gleichzeitig eine maßvolle Nachverdichtung in zentraler Ortskernlage ermöglicht werden. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung soll in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 eine GRZ von 0,4 festgesetzt werden

Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung einer städtebaulich geeigneten Gebäudehöhe entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur und der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird die Anzahl der Vollgeschosse in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 auf maximal II Vollgeschosse begrenzt.

Auch für die weiteren Bereiche des Plangebiets (Allgemeine Wohngebiete WA1 und WA2) sollen II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden. Dies trägt der angestrebten Entwicklung eines dörflich geprägten Ortskerns mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur Rechnung.

Aufgrund gegenwärtiger unterschiedlicher Bautypologien im Wohnungsbau soll neben der Geschossigkeit eine angemessene Höhenentwicklung durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sichergestellt werden. Im Urbanen Gebiet MU1 wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 13 m festgesetzt. Auf Basis der neuen Quartiersentwicklung an der Schulstraße 41 wird im WA 1 eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt. Um einen Übergang vom MU 1 im Westen zu den östlichen Wohngebieten zu schaffen, dürfen die Gebäude im MU 2 eine maximale Höhe von 12,5 m nicht überschreiten. Aufgrund des Bestands im WA 2 wird dort eine Gebäudehöhe (GH) von 11,5 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist hierbei die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen

Straße. Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante oder der First des Gebäudes. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Bauteile überschritten werden. Durch die gewählten Festsetzungen wird den Bauwilligen ein gewisser Gestaltungsspielraum entsprechend aktuellen Baustilen in verträglichem Maße zugestanden.

5.3. Bauweise

Die festgesetzte Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie an der angestrebten baulichen Entwicklung. Die zukünftige Bebauung im WA1 soll neugeordnet werden, wobei die aufgelockerte städtebauliche Struktur erhalten bleiben soll. Diesbezüglich wurde für den Schulstraße 41 ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, welcher als Orientierung für die Neuordnung im WA1 dient. Darauf aufbauend wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit einer Längenbegrenzung von max. 25,00 m festgesetzt. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes (WA2, MU1 und MU2) wird gemäß dem Bestand und der angestrebten Entwicklung eine offene Bauweise vorgesehen.

5.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen bzw. Baulinien** nach § 23 Absatz 1 BauNVO geregelt.

Entlang der Leester Straße wird zur Sicherung einer überwiegend einheitlichen Gebäudeflucht nahezu auf der gesamten Länge eine Baulinie festgesetzt. Diese hält in der Regel einen 3 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche. Abweichend davon ergibt sich in jedem Baufeld entlang der Leester Straße aufgrund des (teilweise neuen) Bestands eine Platzsituation, welche diese Bebauungskante aufbricht. Diese ausgebildeten kleinen Platzstrukturen sollen erhalten bleiben, sodass die festgesetzte Baulinie sich daran anpasst.

Um trotzdem eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO alle Gebäude um bis zu 2 m von der festgesetzten Baulinie zurückweichen dürfen. Gebäudeteile mit einer Frontlänge von bis zu 1/3 der gesamten Frontlänge des Gebäudes dürfen um bis zu 5 m von der Baulinie zurückweichen. Da die Grundstücke an der Leester Straße Richtung Osten sehr tief sind, ist im Bestand bereits Bebauung in zweiter Reihe vorhanden. Um die Ausnutzung dieser tiefen Grundstücke im Sinne einer innerstädtischen Nachverdichtung weiterhin zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass ein Gebäude in zweiter Reihe ausnahmsweise errichtet werden darf, sofern an der Baulinie bereits ein Gebäude errichtet wurde. Für Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO und oberste (gebäudeabschließende) Geschosse gelten die Baulinien nicht.

In allen übrigen Bereichen des Plangebietes werden Baugrenzen festgesetzt. Durch öffentliche Grünflächen, die gleichzeitig eine Durchwegung des Plangebietes sicherstellen, findet eine Unterteilung in vier Baufelder entlang der Leester Straße statt. Möglichst durchgängig geschnittene Baufelder sollen Gestaltungsspielräume bei der Anordnung künftiger Gebäude ermöglichen. Dies trifft ebenso auf das Baufeld an der Ecke Hauptstraße/Schulstraße zu. Die Baufelder nördlich der Papengrenze (bis zur Grenze des WA1) orientieren sich größtenteils am baulichen Bestand. Alle Baufelder im WA1 orientieren sich an der Bebauung des städtebaulichen Entwurfs, welcher für den Bereich Schulstraße 41 erarbeitet wurde. Dieser sieht im Gegensatz zur Bebauung im WA 2 eine deutlich aufgelockerte Bebauung vor. Dementsprechend orientieren sich die Baufelder sowie die dazugehörige Erschließung (Geh- Fahr- und leitungsrecht) direkt am Entwurf für den Schulstraße 41. Die Baufelder nördlich und südlich vom Schulstraße 41 passen sich in ihrer Größe und Form daran an und ermöglichen damit eine aufgelockerte Bebauungsstruktur im gesamten WA 1.

Neben den Festsetzungen zu Baugrenzen und Baulinien wird außerdem geregelt, inwiefern bauliche Nebenanlagen außerhalb von Baufenstern zulässig sind.

Um ein einheitliches und aufgelockertes Straßenbild in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA2 zu erzeugen, sind auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Offene Stellplätze sind in diesem benannten Bereich jedoch ausnahmsweise zulässig, wenn sie gegenüber der Verkehrsfläche durch eine mindestens 0,8 m breite und eine maximal 0,8 m hohe Hecke dauerhaft eingegrünt werden. Zulässig sind nur standortgerechte, vorzugsweise heimische Gehölze. Die Beschränkung auf offene Stellplätze zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie verhindert die Pflicht zur PV-Überdachung von Stellplätzen (ab 25 Stellplätzen) gemäß § 32a Abs. 3 NBauO. Die Gemeinde Weyhe möchte entlang der Straße lediglich offene Stellplätze mit entsprechender Eingrünung zulassen, um gemäß dem Bestand einen aufgelockerten und grünen Straßenraum zu entwickeln. Überdachte Stellplätze entsprechend somit nicht den Entwicklungszielen des Plangebiets. Gemäß § 32a Abs. 4 NBauO kann die Pflicht von PV-Anlagen ab 25 Stellplätzen entfallen, wenn andere öffentlich-rechtliche Pflichten dieser Pflicht widersprechen. Dazu gehören unter anderem Festsetzungen in Bebauungsplänen. Aufgrund dieser Ausnahmeregelung steht die erläuterte Festsetzung den Regelungen der NBauO nicht entgegen.

5.5. Tiefgaragen

Neben oberirdischen Stellplätzen ist die Errichtung von Tiefgaragen im gesamten Plangebiet allgemein zulässig. Insbesondere in den Urbanen Gebieten kann dadurch verdichtete Fläche effizient ausgenutzt werden und der oberirdische Flächenverbrauch minimiert werden. Da Tiefgaragen an der Oberfläche lediglich städtebauliche Wirkung haben wird festgesetzt, dass diese sich unter der Geländeoberfläche befinden und durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sowie deren erforderliche Zugänge und Zufahrten, auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung wird festgesetzt, dass auf der Oberfläche die Bereiche der Tiefgarage, die sich außerhalb der Hauptkörper befinden, mit einer 80 cm belebten Erdschicht zu überdecken und dauerhaft begrünt anzulegen sind. Diese Maßnahme unterstützt die natürliche Regenwasserversickerung und trägt zur Begrünung des Ortskerns bei. Ausgenommen von dieser Begrüpfungspflicht sind jedoch Flächen, die durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege genutzt werden, da diese für die alltägliche Nutzung der Grundstücke erforderlich sind.

5.6. Grünordnung und Grünflächen

Grünflächen

Für kurze Wege im Ortskern von Leeste gibt es bereits im Bestand ein grünes Wegenetz für Fußgängerinnen und Fußgänger. Ein Teilstück des Wegenetzes (Verbindungsweg zwischen dem südlichen Wegenetz und der nördlichen Querung) ist derzeit noch nicht ausgebaut. Um das Wegenetz langfristig planungsrechtlich zu sichern und auszubauen, wird dieses gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgelegt.

Erhalt von Bestandsbäumen und bestehenden Grünstrukturen

Im gesamten Plangebiet befinden sich auf den privaten Grundstücken und öffentlichen Grünflächen schützenswerte heimische Laubbäume (Einzelbäume sowie flächige Grünstrukturen). Darüber hinaus befindet sich im Westen des Plangebiets (Flurstücksgrenze 78/7 und 75/41) eine Baumgruppe von Nadelgehölzen. Diese schützenswerten Grünstrukturen sollen erhalten bleiben und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Die vorhandenen Einzelbäume werden im Plangebiet folglich als zu erhalten festgesetzt und sind zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust im Plangebiet zu ersetzen. Darüber hinaus werden die schützenswerten flächigen Grünstrukturen als Flächen zur Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, welche dau-

erhaft zu erhalten sind (**Erhaltungsgebot**). Da diese Grünstrukturen auf privaten Grundstücken liegen werden die Flächen darüber hinaus als private Grünflächen festgesetzt. Beeinträchtigungen des Kronentrauf- und Wurzelbereiches sind möglichst zu vermeiden. Unterhalb des Kronenbereiches sind deshalb Erdarbeiten, Versiegelungen, die Aufbringung oder der Abtrag von Bodenmaterial sowie die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Hochbauten und Carports/Garagen sowie ebenerdige Stellplätze und Tiefgaragen nicht zulässig. In diesem Sinne dürfen bestehende Wegeflächen nur in ungebundener, luft- und wasserdurchlässiger Bauweise erneuert werden. Bei Abgang ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz durch die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer zu pflanzen. Zum Schutz des Baumbestandes wird zudem darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebiets die Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe in der aktuellen Fassung gilt.

Anpflanzung von Bäumen

Neben der Erhaltung von bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet, sollen die bestehenden Grünstrukturen erweitert werden. Hiermit soll erreicht werden, dass sich die Gebiets- bzw. Gartengestaltung am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und einen höheren ökologischen Wert erhält. Es soll zudem im Sinne der Klimaanpassung und zur Vermeidung von Hitzeinseln eine höhere Durchgrünung des Plangebiets erreicht werden. Insbesondere im geplanten Neubaugebiet an der Schulstraße 41 werden konkrete Bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Darüber hinaus werden in Kombination mit der Festsetzung von privaten Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (Anpflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)). Zur Gestaltung der privaten Gärten wird zudem ein Anpflanzgebot auf den privaten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) festgesetzt. Dort sind bei Neubauten wesentliche Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, je angefangenen 600 m² mindestens ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung eines Wohngebäudes anzulegen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Abgang von Bäumen ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können auf die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden.

Begrünung von Hauptgebäuden, Garagen und Stellplätzen

Im dicht besiedelten Ortskern sorgen Gründächer u.a. für eine Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse, beugen Hitzeinseln vor, speichern Regenwasser und reduzieren damit Niederschlagsabflussspitzen. Außerdem sind sie Standorte für zahlreiche Pflanzen und Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere.

Zur weiteren Förderung des ökologischen Werts und der grünen Gebietsgestaltung, sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 deshalb Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO mit einer Neigung von bis zu 15 Grad und einer Größe von >10 m² zu mindestens mit einem Anteil von 80 % der jeweiligen Dachfläche, die nicht für technische Aufbauten (z.B. Treppenausstiege, Anlagen zur Energieversorgung - hier auch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) genutzt wird, mit einer belebten Substratschicht von mind. 6 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünungspflicht entsteht, wenn durch baugenehmigungspflichtige Maßnahmen Dachflächen neu geschaffen werden. Die Begrünung ist mit vorzugsweise heimischen Pflanzenarten vorzunehmen und ist dauerhaft zu erhalten.

Darüber hinaus wird bei der Errichtung von neuen Stellplätzen festgesetzt, dass je fünf zusammenhängender Stellplätze ein standortgerechter, vorzugsweise heimischer Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang von Bäumen ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz an gleicher Stelle zu pflanzen. Vorhandene Gehölze können an die zu pflanzende Anzahl angerechnet werden. Diese Festsetzung soll die in der Regel mit Stellplätze einhergehende großflächige Versiegelung aufbrechen und den Standort gestalterisch aufwerten.

Hinweise

Die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend qualitativ und quantitativ an gleicher Stelle zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

Auf die geltende Ausschlussfrist für etwaige Gehölzbeseitigungen im gesamten Plangebiet wird hingewiesen: Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten.

Während der Bauphase sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" einzuhalten und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“ zu beachten, um somit weitere Beeinträchtigungen zu vermeiden.

5.7. Oberflächenentwässerung auf privaten Grundstücken

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Der Bau und die Nutzung von Sickerschächten sind nicht zulässig. Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen (insbesondere die DIN 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstück“) und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Mit dieser Festsetzung ist gesichert, dass im Bestand sowie bei der einer Neuordnung der Grundstücksgestaltung die Belange des Oberflächenwassers und ein nachhaltiger Umgang mit der Ressource Wasser berücksichtigt werden. Zudem werden die bestehenden Leitungsnetze nicht weiter mit zusätzlichen Wassermengen belastet.

5.8. Immissionsschutz

Im Plangebiet entstehen Schallimmissionen durch die angrenzenden Verkehrsflächen Leester Straße, Schulstraße und Hauptstraße. Dementsprechend wurde ein Gutachten erstellt, welche die Lärmbelastung im Plangebiet untersucht hat. Da es teilweise zu einer Überschreitung der Orientierungswerte kommt (siehe Kapitel 4.12), sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig. Auf Basis des Gutachtens werden folgende Festsetzungen und Maßnahmen bzgl. Schallschutz getroffen:

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte in einigen Bereichen des Plangebiets werden Anforderungen an die Dimensionierung des Schalldämm-Maß der Außenbauteile bei Errichtung von Gebäuden festgesetzt. Dies sind unter der Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten gemäß 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen. Ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 ist erforderlich, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel 61 dB(A) oder höher ist. Als Ausnahme gilt bei Büroräumen ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 66 dB(A) oder höher. Die Bemessungsgrundlage ist der maßgebliche Außenlärmpegel der Lärmpegelbereiche III (65 dB(A)) oder IV (70 dB(A)) entsprechend der nachstehenden Zeichnung.

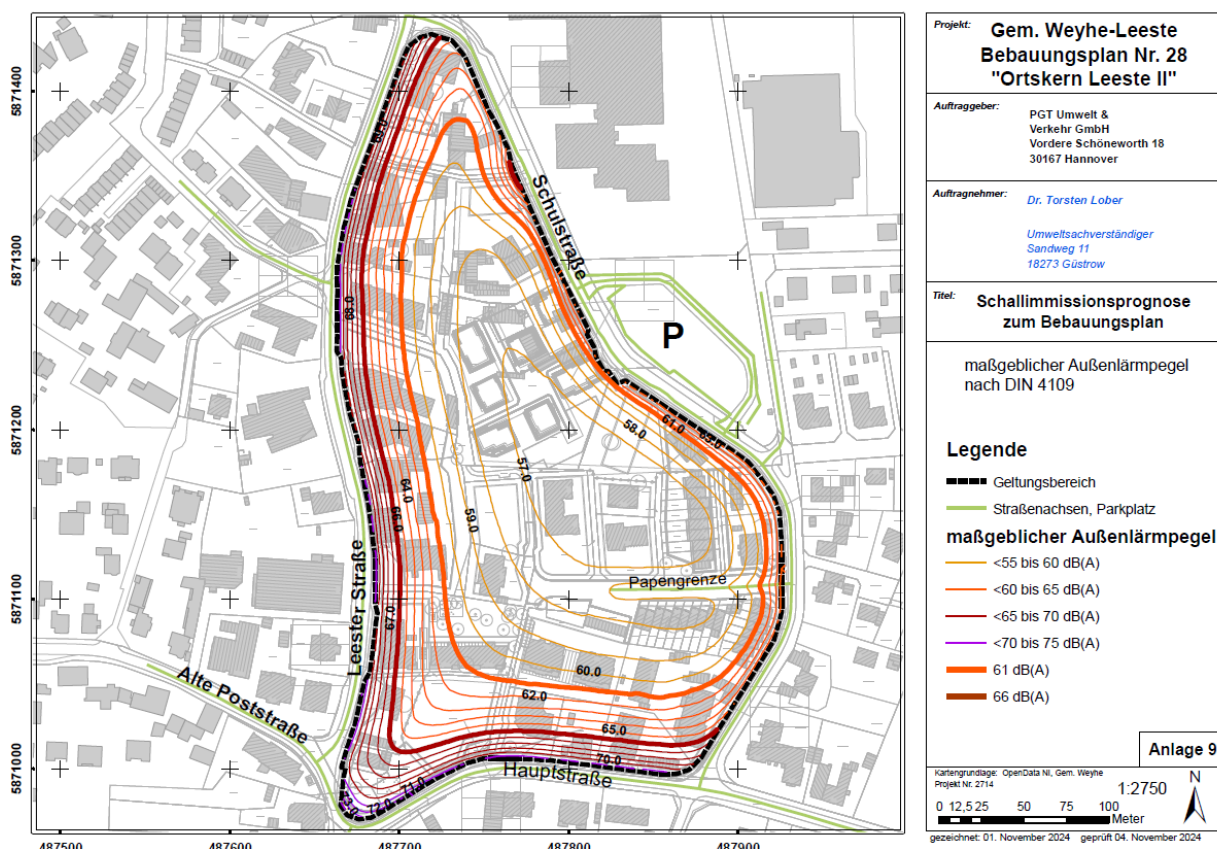


Abbildung 7: Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109. Quelle: PGT-Umwelt und Verkehr GmbH (2024)

Von der beschriebenen Festsetzung kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Bauten der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

Neben den Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile empfiehlt das Schallgutachten zwei weitere Festsetzungen zur Anordnung von Schlafräumen und Außenwohnbereichen. Diese Festsetzungen würden die Eigentümerinnen und Eigentümer bei Neu- und Umbauten jedoch deutlich einschränken, obwohl diese Nutzungsmischung im Bestand bereits vorhanden ist. Insbesondere in dieser zentralen Lage des Ortskerns von Leeste wird von einer Verträglichkeit von schutzbedürftigen Räumen und der Straßenverkehrsbelastung ausgegangen. Somit werden diese zwei Festsetzungsvorschläge nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

5.9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO

Um das bestehende Ortsbild zu erhalten, werden Minimalanforderungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese werden als

örtliche Bauvorschriften zusammen mit dem Bebauungsplan und mit dem gleichen räumlichen Geltungsbereich erarbeitet und als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen stellen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechendes Grundgerüst an Vorschriften dar, um für das Baugebiet ein gestalterisches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit zu erreichen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherrenschaft unangemessen einzuengen.

Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde Weyhe, wie er in vorangegangenen Planungen verfolgt wurde, weitergeführt.

Im Einzelnen werden folgende Regelungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

Einfriedungen

Um eine grüne Gestaltung des Plangebiets zu fördern, werden örtliche Bauvorschriften bzgl. der Errichtung von Einfriedungen festgelegt. Insbesondere sollen Plastik- und Flechtzäune vermieden werden, um den ortstypischen Charakter des Ortskerns von Leeste zu bewahren. Lebende Hecken bieten gegenüber künstlichen Einfriedungen ökologische Vorteile, da sie den Anteil an Grünstrukturen erhöhen, Lebensräume für Vögel, Insekten und andere Kleintiere bilden und zur Förderung der Biodiversität beitragen. Für die Urbanen Gebiete und Allgemeinen Wohngebiete werden unterschiedliche Regelungen festgesetzt:

In den **Urbanen Gebieten** werden Regelungen zu Einfriedungen festgelegt. Das Anpflanzen von Einfriedungen wird jedoch nicht verpflichtend festgelegt, da die Urbanen Gebieten gegenüber den Allgemeinen Wohngebieten dichter bebaut und versiegelt sind und das städtebauliche Erscheinungsbild vor allem durch die Bebauungskante geprägt ist. Wenn jedoch Einfriedungen errichtet werden, sind diese straßenseitig als lebende Hecken mit einer Mindestbreite von 0,8 m, einer Maximalhöhe von 0,8 m zulässig, um eine offene Grundstücksgestaltung zum Straßenraum zu gewährleisten. Um einen natürlichen Sichtschutz der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen, sind Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Grünflächen als lebende Hecken mit einer Mindestbreite von 0,8 m, einer Mindesthöhe von 1,2 m und einer Maximalhöhe von 2 m zulässig.

Grundstückseitig hinter den Hecken können Draht- und Metallgitterzäune in maximal gleicher Höhe errichtet werden.

Auf den Baugrundstücken der **Allgemeinen Wohngebiete** werden Einfriedungen im Gegensatz zu den Urbanen Gebieten verbindlich festgelegt. Diese sollen im Allgemeinen Wohngebiet zur weiteren Begrünung und Aufwertung der ökologischen Qualität beitragen und damit die bestehende aufgelockerte und durchgrünte Gestalt entlang der Schulstraße fördern. Darüber hinaus tragen Einfriedungen zur Gliederung der Bebauung bei. Somit wird festgesetzt, dass Einfriedungen zu den Fahrwegen der inneren Quartierserschließung und zu den öffentlichen Verkehrsflächen von den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern anzulegen sind. Diese sind als lebende Hecken mit einer Mindestbreite von 0,8 m und einer Maximalhöhe von 0,8 m anzulegen. Wie in den Urbanen Gebieten soll durch die geringe Maximalhöhe eine offene Grundstücksgestaltung zum Straßenraum geschaffen werden. Zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Grünflächen von den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern sind Einfriedungen ebenfalls anzulegen. Um auch in den Allgemeinen Wohngebieten einen natürlichen Sichtschutz auf den Grundstücken zu ermöglichen sind die Einfriedungen als lebende Hecken mit einer Mindestbreite von 0,8 m, einer Mindesthöhe von 1,2 m und einer Maximalhöhe von 2 m anzulegen.

Im gesamten Plangebiet können grundstückseitig hinter den lebenden Hecken Draht- und Metallgitterzäune in maximal gleicher Höhe errichtet werden. Plastik- und Flechtzäune sind jedoch unzulässig.

Hinweis: Der Begriff „grundstückseitig“ bezeichnet die Ausrichtung Richtung Grundstück und damit Richtung der Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück.

Dachgestaltung

Dachflächen sind als Sattel-, Krüppelwalm- oder Zeltdächer mit symmetrisch geneigten Dächern herzustellen. Ziel dieser Festsetzung ist die Wahrung des charakteristischen Ortsbilds im Ortskern und stellt sicher, dass sich die entstehenden Gebäude gestalterisch an die nähere Umgebung anpassen und harmonisch einfügen.

Werbeanlagen

Da bei der Festsetzung von Urbanen Gebieten eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen zulässig ist, ist auch von einer Ansiedlung von Werbeanlagen im MU1 + MU2 auszugehen. Neben dem Ausschluss von Werbeanlagen für Fremdwerbung im Rahmen der zulässigen Art der baulichen Nutzung (siehe Kapitel 5.1) werdend darüber hinaus konkrete örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung und Positionierung von Werbeanlagen festgelegt. Damit soll das harmonische Ortsbild gesichert werden. Werbeanlagen sind nur als Flachwerbeanlagen und ausschließlich an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, um die visuelle Beeinträchtigung im Ortsbild so gering wie möglich zu halten. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig, da von ihnen eine störende Außenwirkung und negative Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Ortskerns ausgehen würde. Dies wird zudem durch das Verbot von Großwerbetafeln, Fahnenmasten und jeglicher Werbeanlagen über der jeweiligen Gebäudehöhe sichergestellt. Zum Schutz vor Blendwirkungen sind alle Werbeanlagen blendfrei auszuführen. Ausnahmsweise können Schilder zugelassen werden, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer Tafel (Hinweisschild) zusammengefasst sind.

Standplätze der Abfallbehälter, sonstige technische Anlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Aufbewahrung der Müllbehälter oder die Errichtung sonstiger technischer Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Klimaaggregate) in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einem Sichtschutz zu umgeben.

Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Kies- oder Schotterschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

6. Erschließung

6.1. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt zurzeit über die das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen Leester Straße (K115), Hauptstraße (L335), Schulstraße und die Papengrenze, die östlich über die Schulstraße in das Gebiet führt. Teile dieser

Straßen sind im Randbereich des Bebauungsplans als Verkehrsfläche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt: einerseits im Nordosten entlang der Schulstraße und andererseits im Südwesten entlang der Hauptstraße.

Die Straße Papengrenze inklusive deren für die innere Erschließung des Plangebiets vorgesehene Verlängerung Richtung Norden wird im Bebauungsplan ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ebenso die östlichste von der Pagengrenze nach Norden abgehende Stichstraße. Die restlichen Stichstraßen in der Papengrenze werden durch ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert, welches zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Anlieger und der Öffentlichkeit festgesetzt wird. Die innere Erschließung der Schulstraße 41 wird als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ gesichert, sodass die zukünftige Bebauung darüber an die Schulstraße angeschlossen ist. Um diese Verkehrsfläche für die Ver- und Entsorgungsträger, die Anlieger und die Öffentlichkeit zugänglich zu machen, wird in diesem Straßenraum ebenfalls ein entsprechendes Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Da es im Baugebiet an der Schulstraße eine innere Erschließung gibt, soll eine direkte Erschließung der Baugrundstücke über die Schulstraße ausgeschlossen werden, weshalb dort ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt wird.

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan für ein qualitatives Wohnumfeld entlang der Schulstraße wird ein Verkehrsberuhigungskonzept für die Schulstraße insbesondere zur Verbesserung der Schulverkehre und zur Erhöhung der Sicherheit dieser umgesetzt. Derzeit bildet die Gemeindestraße das „Rückgrat“ einer innerörtlichen Nahmobilitätsachse zwischen den südlichen Ziel- und Wohnbereichen östlich der Leester Straße (Kirchstraße, Henry-Wetjen-Platz) und dem Schulzentrum, der geplanten Straßenbahnhaltestelle und den sich nördlich anschließenden Wohngebieten. Mit der Verkehrsberuhigung soll der Radverkehr gestärkt und die Präsenz des MIVs verringert werden, sodass entlang der Schulstraße ein Fußgänger- und Fahrradfreundlicher Straßenraum entsteht, was zu einem qualitativen Wohnumfeld im Ortskern Leeste beiträgt.

6.2. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits bebaut und liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Die zukünftigen Gebäude und Nutzungen sollen ebenfalls an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden.

Vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der Ausbauplanung zu beantragen sein.

Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz und kann aufgrund der bestehenden Nutzung des Gebietes als gesichert angesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass Wasserleitungen (Haupt-, Versorgungs- und Anschlussleitungen) nicht mit Bauwerken oder geschlossenen Fahrbahndecken überbaut werden dürfen. Darüber hinaus dürfen keine Bäume oder größere Gewächse auf den Leitungen gepflanzt werden.

Oberflächenentwässerung

Nach Aussage des Konzepts zur Regenwasserentsorgung aus dem Jahr 2016 (siehe Anlage) ist in weiten Bereichen des Plangebietes die gemäß DWA-Arbeitsblatts A 138 zu bevorzughende Möglichkeit einer Versickerung des Regenwassers möglich. Die maßgebliche Kenngröße für die Versickerung wurde im Rahmen der geologischen Voruntersuchungen ermittelt. Die privaten Flächen verfügen über ein ausreichendes Flächenpotenzial für Versickerungsanlagen. Das Konzept ist zum derzeitigen Planungsstand weiterhin gültig. Nach Stellungnahmen des Abwasserverbandes und der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz werden aber folgende Aussagen in den Planunterlagen ergänzt:

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß §§ 8 i. V. m. 10 WHG grundsätzlich erlaubnispflichtig. Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden hohen Grundwasserstände ist die Umsetzung unterirdischer Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wahrscheinlich ausgeschlossen. Stattdessen sind voraussichtlich nur oberflächennahe Versickerungsanlagen, wie Muldenversickerungen, realisierbar. Diese benötigen jedoch deutlich mehr Fläche, was insbesondere in Mischgebieten mit hoher baulicher Ausnutzung zu Nutzungskonflikten führen kann. Es wird daher empfohlen, die Anforderungen der Oberflächenentwässerung frühzeitig in der Objektplanung zu berücksichtigen und die Untere Wasserbehörde des Landkreises Diepholz rechtzeitig in die Planungen einzubinden. Sollte die Versickerung des zum Abfluss kommenden Oberflächenwassers auf den Wohnflächen durch den hohen Grundwasserstand nicht möglich sein, ist aufgrund der hydraulischen Situation im Bereich der „Schulstraße“ nur eine gedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal möglich.

In den Urbanen Gebieten (MU) und auf den geplanten Wegeflächen ist eine Flächenversickerung **bzw. Muldenversickerung** ohne Notüberlauf vorzusehen. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) an der „Schulstraße bzw. Papengrenze“ ist die oberflächennahe Versickerung **ohne** Notüberlauf an den Regenwasserkanal vorzusehen.

Es ist im Interesse der Eigentümer, für eine geordnete Entwässerung zu sorgen. Weitere Informationen sind dem Konzept zu Regenwasserentsorgung zu entnehmen.

Für die Entwässerung des öffentlichen Straßenraums ist rechtzeitig ein Antrag gemäß § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen. Zudem strebt die Gemeinde mit dem Bebauungsplan an, die Voraussetzungen für eine effiziente, im Sinne einer ressourcenschonenden, Nutzung von Grund und Boden zu schaffen. Bei einer Bauausführung sind die geltenden Normen sowie der aktuelle Stand der Technik zu berücksichtigen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist im Bestand bereits voll erschlossen und an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Versorgung mit elektrischer Energie / Solarenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist bereits im Bestand durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen sind ausdrücklich erwünscht.

Beim Umbau bzw. bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß den jeweils gelten Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) zu verwenden.

Gasversorgung

Innerhalb sowie in allen angrenzenden Straßen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich Gasversorgungsleitungen unterschiedlicher Dimensionen und Werkstoffarten der wesernetz Bremen GmbH mit davon abzweigenden Hausanschlussleitungen zur Versorgung der angrenzenden Bebauung. Diese Gasversorgungsleitungen sind überwiegend in den Nebenanlagenbereichen der Straßen verlegt. Sollten durch den Bebauungsplan heute öffentlich gewidmete Flächen oder Grundstücke privatisiert oder entwidmet werden, so sind eventuell darin befindliche Versorgungssysteme der wesernetz Bremen GmbH mittels beschränkt persönlicher Dienstbarkeit zu sichern.

Grundsätzlich sind diese Leitungssysteme in ihrer jetzigen Lage im schadfreien Zustand zu belassen. Eine Überbauung mit Fundamenten (Kräne, Maste, Verbaumaßnahmen, Baustelleneinrichtungen, Zaunanlagen oder Bord mit Rinne auf langer Strecke etc.) und die Überpflanzung dieser Versorgungsanlagen ist unzulässig, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Sicherheitsabstand von ca. 2,0 m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung einzuplanen ist bzw. bei Unterschreitung des Mindestabstandsmaßes geeignete Maßnahmen zum Leitungsschutz wie das Einbringen von Schutzplatten erforderlich werden. Dies gilt auch für bestehende Leitungssysteme. Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der wesernetz Bremen GmbH sind ergänzend zu beachten und einzuhalten.

Es wird auf die DIN 18920, die RAS LP 4 sowie die ZTV - Baumpflege oder das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen für Straßen und Verkehrswesen“ hingewiesen.

Brandschutz / Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut und vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Löschwasser ist gewährleistet. Im Zuge einer Neubebauung sind folgende Hinweise zu beachten:

Richtwerte für den Löschwasserbedarf Urbaner Gebiete sind im DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. noch nicht berücksichtigt. Die geplanten Urbanen Gebiete (MU) können aus Sicht der Brandschutzdienststelle Kerngebieten (MK) gleichgestellt werden. Gemäß DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist für Kerngebiete eine Löschwassermenge von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitzustellen. Für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m bereitzustellen. Diese Vorgaben werden bei der Baumsetzung berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsflächen, einschließlich der Zufahrten und der Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr müssen vorhanden sein bzw. müssen angelegt werden.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber. In dem Bereich befinden sich bereits Telekommunikationskabel, an die die Neubauten angeschlossen werden können.

Müllentsorgung

Der Kreis ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH Bassum ist vom Landkreis mit der Durchführung der abfallwirtschaftlichen Aufgaben im Landkreis beauftragt. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets als gesichert angesehen.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

Als aktuell besonders wichtige Querschnittsaufgabe sind der Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung anzusehen. In diesem Sinne ist am 30.07.2011 das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen 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. Den Erfordernissen des Klimaschutzes sollen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB 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 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat diesbezüglich am 03.07.2019 den Klimanotstand erklärt mit der Maßgabe, dass bei jeglichen Entscheidungen Lösungen aufgezeigt werden, die sich positiv auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz auswirken.

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 (67/98) „Ortskern Leeste II“ schaffen einerseits neue Baurechte und andererseits eine Erweiterung der bestehenden Baurechte im Siedlungszusammenhang. Diese potenziellen Neuversiegelungen erfolgen im bereits baulich verdichteten Bestand im Ortskern von Leeste. Dadurch wird eine Inanspruchnahme derzeit unberührter Flächen wie z.B. landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich vermieden.

Im Sinne der Klimaanpassung werden außerdem grünordnerische Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften für den Erhalt und die Förderung des ökologischen Werts im Plangebiet festgesetzt.

Darüber hinaus ermöglicht die zentrale Lage der Nutzungen sowie die Anbindung an den ÖPNV und das grüne Wegenetz den Nutzerinnen und Nutzern vor Ort eine fußläufige Erreichbarkeit und reduziert somit die allgemeine Verkehrsbelastung durch den Individualverkehr.

Die Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und großräumiger Zusammenhänge.

8. Aussagen zur Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt zwischen 20.000 und 70.000 m². Es wurde daher eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Es wird im Ergebnis keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht (hier: Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz - LUVPG)) unterliegen.

Die Eingriffe, die durch diesen Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht zu schaffen.

Bei Entnahme von Gehölzen sind diese jedoch entsprechend der vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen zu ersetzen.

9. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden im Rahmen der Planung nicht erforderlich.

10. Kosten und Finanzierung

Auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten. Diese werden durch die Gemeinde Weyhe getragen.

11. Flächenangaben

Baugebiete	in m ²
Urbane Gebiete (MU und MU 2)	27.249
Allgemeines Wohngebiet (WA1 und WA2)	34.904
Gemeinbedarfsfläche	1.281
Öffentliche Grünfläche	4.937
Private Grünfläche	1.011
Öffentliche Verkehrsfläche	2.913
Gesamtsumme (Plangebiet) ca.	72.295

Plan und Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Weyhe von *Cappel und Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH* ausgearbeitet.



Hamburg, den 13.05.25

J. Rönneburg
Planverfasserin

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 (67/98) „Ortskern Leeste II“ ist der Planzeichnung als Anlage beigefügt.

Weyhe, den 26.06.2025

L. S.

F. Seidel
Bürgermeister