

# Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

## Bebauungsplan Nr. 28 (98/33) „Westlich Hoher Geestweg“

Ortsteil Sudweyhe



### Begründung

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

### Abschrift

Telefon 0441/97 174 - 0

Telefax 0441/97 174 -73

Email [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)

Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)

Gesellschaft für  
räumliche Planung  
und Forschung



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Anlass der Planung .....	1
1.2 Rechtsgrundlagen .....	1
1.3 Geltungsbereich der Planung .....	1
1.4 Beschreibung des Plangebietes .....	2
1.5 Planungsrahmenbedingungen.....	2
<b>2. Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung</b> .....	<b>5</b>
3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren .....	5
3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB .....	5
3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB .....	6
3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB .....	6
3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.....	6
3.2 Relevante Abwägungsbelange .....	6
3.2.1 Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen .....	7
3.2.2 Belange der Verkehrserschließung / Bahntrasse.....	7
3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft .....	8
3.2.4 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen/ Kampfmittel.....	9
3.2.5 Denkmalschutz.....	10
3.2.6 Immissionsschutzrechtliche Belange.....	10
3.2.7 Belange von Natur und Landschaft .....	12
3.2.8 Belange des Artenschutzes.....	16
<b>4. Inhalte der Festsetzungen</b> .....	<b>22</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO .....	22
4.2 Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....	22
4.3 Bauweise, gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO.....	22
4.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO .....	22
4.5 Gebäudehöhen, Geschossigkeiten, gemäß § 18 und 20 BauNVO .....	23
4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB.....	23
4.7 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB .....	23
4.8 Flächen für die Regelung der Versickerung, gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB.....	24

<b>5. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>24</b>
<b>6. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>25</b>
<b>7. Ergänzende Angaben.....</b>	<b>27</b>
7.1 Auslegungszeitraum.....	27
7.2 Städtebauliche Übersichtsdaten.....	27
7.3 Verfahrensdaten.....	27
Anlage: Biotoptypen im Plangebiet.....	29

### **Anlage:**

- Entwicklung neuer Wohnbebauung auf dem Gelände einer ehemaligen Hofstelle in Sudweyhe, Prüfung und Bewertung der Geruchsstoffeinträge, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 14.08.2013
- ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Baugrunduntersuchung- Nr. 711021.4, 16.01.2017
- ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Baugrunduntersuchung- Nr. 710111.6/7/8/5/4/, 26.10.2017
- ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Baugrunduntersuchung- Nr. 811011.6, 16.01.2018
- Schalltechnisches Gutachten zur Verkehrsgeräuschbelastung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (98/33) „Westlich Hoher Geestweg“ zur Ausweisung eines Wohngebietes in der Gemeinde Weyhe, itap, 26.01.2018
- Machbarkeitsstudie über Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen eines Wohngebietes, Hoher Geestweg, Gemeinde Weyhe, Umtec, Dezember 2017

## **1. Einleitung**

---

### **1.1 Anlass der Planung**

Der Ortskern von Sudweyhe unterliegt seit einigen Jahren einem strukturellen Wandel. Für verschiedene Grundstücke liegen Bauanträge vor, einzelne Bauvorhaben wurden bereits nach § 34 BauGB realisiert und es besteht seit längerem eine starke Nachfrage nach Bauland aus der ortsansässigen Bevölkerung heraus.

Um diesen Entwicklungen Rechnung zu tragen, einem ungesteuerten Bauvolumen entgegenzuwirken und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung weiterer Bauvorhaben zu schaffen, hat die Gemeinde Weyhe daher den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 (98/33) „Westlich Hoher Geestweg“ gefasst.

Bei dieser Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (98/33) „Westlich Hoher Geestweg“ handelt es sich um eine Nachverdichtung des Siedlungsbestandes in Sudweyhe. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Zu allen Seiten grenzen bebaute Flächen an den Geltungsbereich an. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,1 ha; die maßgebliche Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO liegt mit 4.515 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup>.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind somit gegeben. Es muss kein Umweltbericht angefertigt werden. Die Darstellung des Eingriffs in Natur und Landschaft bleibt jedoch bestehen, lediglich das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist aufgehoben.

Auf rechtlicher Grundlage von § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/33) „Westlich Hoher Geestweg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz, jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.3 Geltungsbereich der Planung**

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Sudweyher Straße (K 118). Die Planflächen werden im Norden, im Osten sowie im Süden durch die jeweiligen rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bestandbebauung folgender Straßen begrenzt: entlang der Sudweyher Straße im Norden, der Straße Hoher Geestweg im Osten und der Raiffeisenstraße im Westen und Süden.

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

## 1.4 Beschreibung des Plangebietes

Der insgesamt ca. 2,1 ha große Geltungsbereich umfasst neben den eigentlichen Flächen für die genannten Wohnbaulandentwicklungsflächen auch die mittig verlaufende Gleistrasse der Kleinbahn Bremen-Thedinghausen. Diese Bahnstrecke unterliegt dem Eisenbahnrecht und wird in dieser Planung nachrichtlich übernommen.

Die im Plangebiet vorhandenen und umgebenden Siedlungsstrukturen sind schwerpunktmäßig wohnbaulich geprägt mit einer Durchmischung kleingewerblicher Nutzungen. Es dominiert das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus. Die Geschossigkeit ist überwiegend mit einem Vollgeschoss gegeben, das zweigeschossige Wohnhaus ist aber ebenso anzutreffen wie verdichtete Strukturen entlang der Sudweyher Straße.

Diese klassische Gemengelage, d.h. eine gewachsene Bebauungssituation, umfasst neben den ursprünglichen landwirtschaftlichen Hofgebäuden mit den begleitenden Nebenanlagen und einigen handwerklichen Betrieben auch Freiflächen und neue Wohnbauflächen sowie die Flächen des örtlichen Sportvereins.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Hallenbauten eines derzeit nicht genutzten gewerblichen Betriebes, dessen rückwärtige Grundstückerschließung über das Plangebiet führt. Nördlich der Sudweyher Straße befindet sich die ehemalige Hofstelle Esdohr mit Hauptgebäude als eingetragenes Baudenkmal. Westlich der Raiffeisenstraße befindet sich der Standort des TUS Sudweyhe, der ein breites Angebot im Freizeitsport bietet.

Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind weitgehend unbebaut und liegen brach. In den rückwärtigen Gärten haben sich typische Gehölzbestände entwickelt.

Auf dem Grundstück östlich des als Baudenkmal eingetragenen ehemaligen Bahnhofgebäudes steht eine ortsbildprägende Eiche, die erhalten bleiben soll. Die sich daran angrenzenden Flächen sind geprägt durch einen gepflasterten und geschotterten ehemaligen Bahnseitenweg. Auf Teilen der ungenutzten Freiflächen hat sich ein ruderaler Gehölzbestand entwickeln können.

Südlich der Bahnlinie befinden sich weitere rückwärtige Grundstücksbereiche, die als Gartenflächen genutzt sind und planerisch mit betrachtet werden. Unmittelbar südlich des Plangebietes grenzt der Standort der freiwilligen Ortsfeuerwehr Sudweyhe.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.12.2016) wird die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen beschrieben. Die infrastrukturell sehr günstige Lage im Raum und die räumliche Nähe südlich des Oberzentrums Bremen bedingen diese Ergänzungsfunktion. Dem Grundzentrum Weyhe werden die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten als Schwerpunktaufgaben zugeordnet.

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

## Flächennutzungsplan (1995)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe weist die Flächen beidseitig der Sudweyer Straße als gemischte Bauflächen aus. Nördlich der dargestellten Bahntrasse sind die derzeit unbebauten Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Sudweyer Straße als Kreisstraße ist als örtliche bzw. überörtliche Straße dargestellt, was die Bedeutung der Straße für die gesamtörtliche Erschließung aufzeigt.

Die Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans für die Planflächen als auch die angrenzenden Flächen können dem nachstehenden Flächennutzungsplanausschnitt entnommen werden. So besteht im Norden die Darstellung von gemischter Baufläche und Wohnbaufläche, im Süden werden Bahnflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 BauGB angepasst.

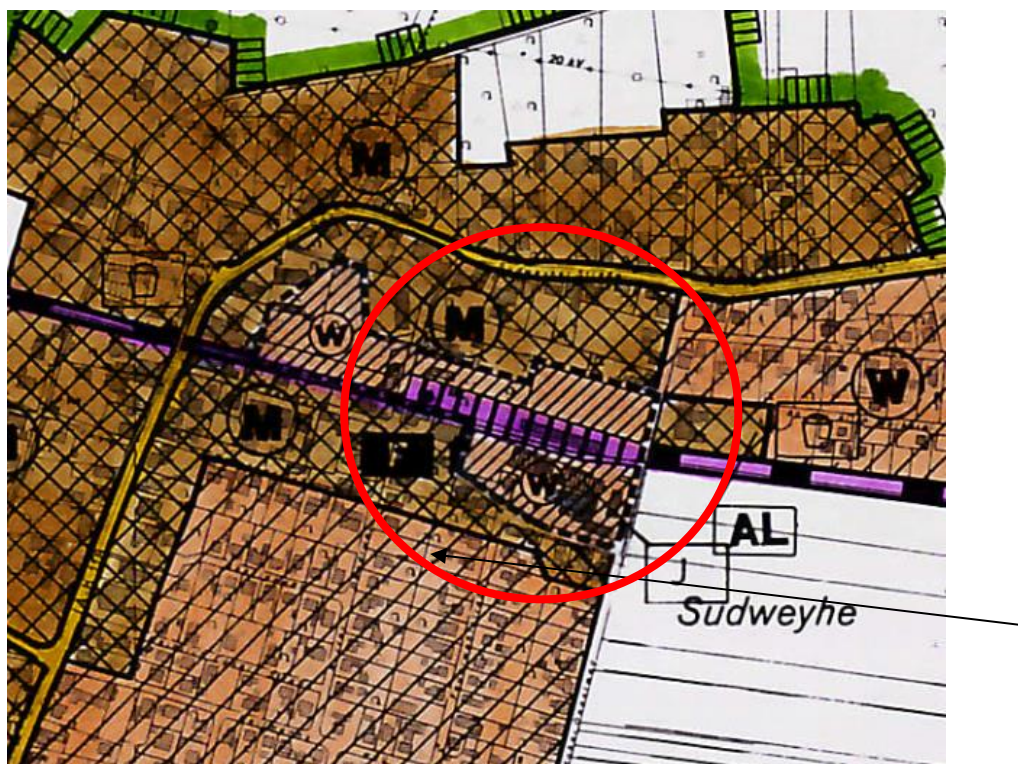


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe

## Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/33) „Westlich Hoher Geestweg“ gibt es keine verbindliche Bauleitplanung, das Plangebiet wird planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet.

Demzufolge sind Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Das bedeutet, dass sich zukünftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen müssen. Diese Vorgehensweise trifft bei einer zunehmenden Verdichtung auf mehr und mehr Konflikte innerhalb der Nachbarschaften im beplanten Innenbereich. Die Gemeinde möchte zudem bei zukünftigen Bauvorhaben die dörflichen Strukturen und Besonderheiten von Sudweyer,

die sich aufgrund der aufgelockerten Siedlungslage und der alten Hofstellen mit altem Baumbestand lange Zeit halten konnten, weitgehend berücksichtigen und in eine schonende Neuplanung an die sich ändernden Ansprüche an Wohnen und Wohnraum integrieren und durch eine umfassende Bauleitplanung die anstehenden Wünsche auf Nutzungsänderungen städtebaulich zufriedenstellend lösen.

### **Handlungsprogramm Innenentwicklung**

Ein zentraler Bereich des Plangebietes befindet sich im gemeindlichen Handlungsprogramm Innenentwicklung 2010 sowie in dessen Fortschreibung 2014 als Potenzialflächen zur Nachverdichtung im Wohnungsbau mit der Bezeichnung „IL Sudweyhe 1“. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung eines neuen Wohngebietes für den familienorientierten Hausbau mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

Konzeptionelle Grundlage für die zukünftige Entwicklung von Baugebieten ist hierfür das vom Rat in öffentlicher Sitzung am 18.12.2013 gebilligte „Handlungsprogramm Innenentwicklung“. Die hier als Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens betrachtete Fläche ist im „Handlungsprogramm Innenentwicklung“ enthalten.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

---

Gemäß der formulierten Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum für Ein- und Zweifamilienhäuser sieht das städtebauliche Konzept eines Bauträgers für die nördlich der Bahn gelegenen Flächen eine zentrale Erschließung von der Straße Hoher Geestweg aus vor, die in einer Wendeanlage mündet. Beidseitig sind Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser vorgesehen. Die Grundstücksgrößen sind mit ca. 300 m<sup>2</sup> für die Doppelhäuser und mit durchschnittlich 600 m<sup>2</sup> bis vereinzelt auch größer für die Einfamilienhäuser geplant. Die städtebaulichen Verdichtungsraten für das geplante Allgemeine Wohngebiet sind vergleichbar den benachbarten Bereichen mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,3 und einer eingeschossigen und offenen Bauweise geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt.

Die verkehrliche Erschließung der Flächen erfolgt über eine Anbindung an die Straße Hoher Geestweg. Die neue Erschließungsstraße soll als Anliegerweg klassifiziert werden. Die Flächen südlich der Bahntrasse können ebenfalls über die Straße Hoher Geestweg erschlossen werden, ergänzend sind Privaterschließungen über die vorgelagerten Grundstücke denkbar.

Die ergänzenden Wohnbauflächen südlich der Bahntrasse werden gemäß der umgebenden Nachbargrundstücke mit einer vergleichbaren baulichen Dichte zugeführt. Die Erschließung dieser Bereiche erfolgt über die jeweils zugeordneten Grundstücke als private Erschließung.

Die Ziele der Planung können wie folgt zusammengefasst werden.

- ⇒ Verträgliche Nachverdichtung des Siedlungsraumes im Innenbereich,
- ⇒ Sicherung einer kleinteiligen Siedlungsstruktur,
- ⇒ Städtebauliche Integration der Baulücken im Ortskern von Sudweyhe,
- ⇒ Sicherung ortsbildprägender Gehölzbestände,
- ⇒ Berücksichtigung der Immissionssituation an die geplante städtebauliche Neuordnung.

### **3. Wesentliche Auswirkungen der Planung: Grundlagen und Ergebnisse der Abwägung**

---

#### **3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB einstellen zu können, sind gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt worden. Aufgrund des gewählten Planverfahrens gemäß § 13 a BauGB kann auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger als auch der Behörden verzichtet werden. Aufgrund der zentralen Siedlungslage und den gegebenen Betroffenheiten hat die Gemeinde Weyhe eine freiwillige frühzeitige Bürgerversammlung durchgeführt.

##### **3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB**

Am 17.08.2017 wurden im Rahmen einer Bürgerinformation zum Projekt die Fragestellungen zu den folgenden Themen behandelt.

Verkehr/Erschließung/Verkehrssicherheit/Baustellenverkehr: Der Bebauungsplan muss die Erschließung generell sicherstellen. Der Ausbaugrad der geplanten Straßen wird in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde und der Tiefbauabteilung der Gemeinde vorgesehen.

Die Sichtdreiecke beidseitig der Bahntrasse werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt, so dass auf den in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnübergang befindlichen Grundstücken an der Straße Hoher Geestweg nur ein eingeschränktes Baurecht ermöglicht werden kann.

Eine Verkehrsberuhigung der Straße Hoher Geestweg kann parallel zum Bauleitplanverfahren geprüft werden. Eine Verkehrsberuhigung der Straße Raiffeisenstraße zwecks Umgestaltung wurde bereits geprüft und aus Mangel an Flächenverfügbarkeiten als nicht durchführbar zurückgestellt.

Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten kann eine Durchlässigkeit für den Rad- und Fußverkehr von der Straße Hoher Geestweg zur Raiffeisenstraße nicht gewährleistet werden.

##### Dichte des Vorhabens:

Die bauliche Dichte wird vergleichbar mit anderen Vorhaben in der Gemeinde gewählt.

##### Kompensationsflächen:

Die Umweltbelange werden berücksichtigt, aufgrund des gewählten beschleunigten Planverfahrens ist keine Eingriffskompensation erforderlich.

##### Altlasten:

Im Zuge des weiteren Verfahrens wurde eine Verdachtsfläche genannt. Die Planunterlagen werden um den Hinweis zur Altlastenverdachtsfläche ergänzt.

##### Geruchsbelastung:

Die Geruchsbelastung des Plangebietes wird über das bestehende Gutachten der Landwirtschaftskammer aus dem Jahr 2013 dargelegt. Im Ergebnis ergeben sich für das Plangebiet keine unzumutbaren Belastungen, die einer wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen. Die Inhalte des Lärmgutachtens werden in der Begründung dargelegt.

### **3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Gemäß § 4 (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. Aufgrund des gewählten § 13 a BauGB Verfahrens ist eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Die Träger öffentlicher Belange haben Hinweise und Anregungen zum Immissionsschutz, zur Oberflächentwässerung, zur Sicherung der Bahnübergänge sowie zu möglichen Kampfmittelfunden und den Umgang mit dem Baudenkmal und möglichen bodendenkmalrechtlichen Funden gegeben.

Diese Hinweise wurden in die Planunterlagen zum Entwurf eingearbeitet.

### **3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB**

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden seitens der Bürger Hinweise auf den genannten Altlastenverdacht, zu den Zuschnitten der Plangrundstücke sowie deren Ausnutzbarkeit gegeben.

Die Angaben zur Altlastenverdachtsfläche entsprechen den Angaben des Altlastenkatasters beim Landkreis Diepholz. Der Altlastenverdacht lässt sich allerdings aufgrund von durchgeführten Grundstücksteilungen nicht mehr konkret zuordnen. Aus diesem Grund wurde der Planhinweis Nr. 2 entsprechend spezifiziert.

Die gewünschten Grundstückszuschnitte und Ausnutzbarkeiten wurden nicht berücksichtigt. Um die Nachverdichtung im Plangebiet verträglich zu gestalten, ist für die zur geplanten, öffentlichen Erschließung in zweiter Reihe befindlichen Baufenster eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Das bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens gebilligte, städtebauliche Konzept behandelt zudem eine entsprechende Abwicklung der fließenden und ruhenden Verkehre, mit der die vorgesehenen Ruhezone, wie z.B. Gärten gewahrt werden.

### **3.1.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB**

Gemäß § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, erneut am Planungsprozess beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Träger öffentlicher Belange (Landkreis Diepholz, BTE-Bremen-Thedinghauser Eisenbahn GmbH, LEA-Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht) haben Hinweise zur Oberflächentwässerung und zur Sicherung der Bahnübergänge gegeben, die als Klarstellung der Planunterlagen zu verstehen sind und eingearbeitet wurden.

So wurde der Planhinweis Nr. 7 Bahnstrecke Bremen Thedinghauser Eisenbahn GmbH hinsichtlich des freizuhaltenden Sichtdreiecks sowie die textliche Festsetzung Nr. 6 spezifiziert.

Die Hinweise und Stellungnahmen haben nicht zu einer Anpassung der Grundzüge und Ziele der Planung geführt.

## **3.2 Relevante Abwägungsbelange**

### **3.2.1 Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen**

Die Siedlungslage von Weyhe, explizit der Ortschaft Sudweyhe, ist geprägt durch eine Mischung an größeren, z.T. bereits umgenutzten Hofanlagen, kleinteiligen Wohnbaustrukturen und gewerblichen Betrieben in direkter Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und auch Landschaftsschutzgebieten. Entlang der Sudweyher Straße, der K 118, befinden sich einige handwerkliche Betriebe sowie Dienstleistungsangebote, wie Frisör, Versicherung und Landmaschinenteknik.

Die Bauleitplanung sichert über entsprechende Festsetzungen diese gemischte Baustruktur ab und weist weitere ortsbildtypische Wohnbauflächen aus, um der bestehenden hohen Baulandnachfrage in zentraler Siedlungslage in Sudweyhe Rechnung zu tragen.

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

### **3.2.2 Belange der Verkehrserschließung / Bahntrasse**

Das Plangebiet kann im Wesentlichen als erschlossen angesehen werden. Über die örtliche Sudweyher Straße (K 118) wird der Ort Sudweyhe im Norden an die L 331 „Rieder Straße“ und im Süden an die L 335 „Hauptstraße“ an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Kurzer Geestweg“, die durch die Buslinien 117 (Bürgerbus) und 118 (Schülerverkehre) bedient wird. Durch die Bürgerbuslinie 117 besteht eine regelmäßige Verbindung nach Kirchweyhe und Leeste. Das Angebot der Linie 118 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Die Haltestelle „Kurzer Geestweg“ liegt zentral im nördlichen Sudweyhe und erschließt damit die umliegenden Wohngebiete sowie das neue Baugebiet als nächstgelegene Haltestelle. Beide genannten Linien können an der Haltestelle „Kurzer Geestweg“ erreicht werden. Aufgrund der zentralen Lage dieser Haltestelle im nördlichen Sudweyhe ergeben sich für das neue Baugebiet daher ähnliche Parameter zur Erreichung des ÖPNV wie für den übrigen Ortsteil.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur müssen die rückwärtigen Flächen der neuen Wohnbauflächen über eine ergänzende öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an das Straßennetz, hier Hoher Geestweg, angebunden werden. Die Wohnbauflächen südlich der Bahn werden über die jeweils vorgelagerten Grundstücke über Privaterschließungen angebunden.

Die Erschließung der bereits bebauten privaten Grundstücke bleibt bestehen.

Innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ergänzend öffentliche Stellplätze vorgesehen, die den Bedarf an Besucherparkplätzen abdecken. Der Nachweis der privaten Stellplätze ist mit zwei Stellplätzen je Wohneinheit auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu einer Bahntrasse der BTE-Bremen – Thedinghauser Eisenbahn GmbH.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich im Zuge der Straße Hoher Geestweg ein nichttechnisch gesicherter Bahnübergang. Die Sicherung dieses Bahnüberganges erfolgt durch Übersicht

auf die Eisenbahnstrecke. Entsprechend sind ausreichende Sichtflächen längs dem Bahngleis freizuhalten. Die freizuhaltenden Sichtflächen sind abstimmungsgemäß mit den genannten Längen in die Planunterlagen aufgenommen worden. Als Zusatz wird der Höhenbereich definiert, der von sichtversperrenden Anlagen etc. freizuhalten ist. Die Sichtflächen sind demnach längs dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m über Straßenoberkante von Bebauung, Bepflanzung oder abgestellten Gegenständen auf Dauer freizuhalten.

Die in der Planzeichnung südlich der Bahnstrecke festgesetzte private Verkehrsfläche wird für die Realisierung einer Erschließungsstraße sowie einer begleitenden Entwässerungsfläche planerisch gesichert. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die angesprochenen und freizuhaltenden Sichtflächen neben dem Bahngleis berücksichtigt.

In Abstimmung mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde ist für die Ausfahrt aus der südlich der Bahntrasse liegenden Privatstraße eine verkehrsrechtliche Regelung mit vorgeschriebener Fahrtrichtung „rechts“ erarbeitet worden. Sowohl die BTE Bremen-Thedinghauser Eisenbahn GmbH als auch die LEA GmbH - Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht haben dieser Lösung zugestimmt, so dass eine Veränderung der Erschließungssituation aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich ist.

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich im Zuge der Raiffeisenstraße ein weiterer nicht-technisch gesicherter Bahnübergang. Seitens der Betreiber wurde darauf hingewiesen, dass für diesen Bahnübergang eine Plangenehmigung über eine technische Sicherung von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr am 28.04.2017 erteilt wurde. Bis zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme sind auch hier entsprechende Sichtflächen freizuhalten.

Zur Absicherung der Gleise und zur Wahrung der allgemeinen Sicherheitsvorschriften sind die direkt angrenzenden Grundstücke mit einem nicht übersteigbaren Zaun abzugrenzen.

### **3.2.3 Belange der Wasserwirtschaft**

#### **Oberflächenentwässerung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde geprüft, inwiefern eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßenflächen sowie der privaten Grundstücksflächen möglich ist. Nach derzeitiger Sachlage ist vorgesehen, das anfallende Wasser der öffentlichen Verkehrsfläche im Seitenraum in Form einer Mulden-Rigolenentwässerung mit einem Notüberlauf für ein 30-jähriges Hochwasserereignis versickern zu lassen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten kann gemäß den Bodenverhältnissen versickert werden. Das Niederschlagswasser der Dachflächen darf abstimmungsgemäß direkt in unterirdische Versickerungsanlagen eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Stell- und Fahrflächen darf nur oberirdisch zur Versickerung gebracht werden. Eine direkte Einleitung ohne Vorbehandlung in unterirdische Anlagen ist nicht zulässig.

Bei der Bemessung der erforderlichen Versickerungsanlagen sind die technischen Bestimmungen einzuhalten.

Zur konzeptionellen Lösung der Entwässerung der befestigten Straßenflächen des Erweiterungsbereiches wurde das Prinzip der Versickerung vorrangig geprüft. Grundsatz beim Umgang mit

Regenwasser ist die Vermeidung von anfallenden Oberflächenwasserabflüssen, daher sind die bestehenden Versickerungsmöglichkeiten vor Ort zu prüfen und in die Gesamtbetrachtung einzustellen. Entsprechend der Baugrunduntersuchung der ERWATEC Arndt Ingenieuregesellschaft<sup>1</sup> sind die vorgefundenen Sande zur Versickerung von Regenwasser geeignet. Um die mögliche Sickerfähigkeit genauer bestimmen zu können, wurde eine ergänzende Baugrunduntersuchung zur Kf-Wert Bestimmung durchgeführt<sup>2</sup>. An allen 3 Bohrpunkten wurden maximal 1,0 m mächtige Mutterbodenschichten/Auffüllungen über schwach schluffigen Feinsanden vorgefunden. Daran schließen sich schwach schluffige, mitteldicht gelagerte Mittelsande an.

Der Grundwasserstand wurde in 1,90 m – 2,20 m unter GOK (5,53 m – 5,61 m üNN) angefunden. Der Bemessungswasserstand wird mit ca. 1,70 m unter Bezugspunktniveau (ca. 6,0 m üNN) angenommen.

Das Baugrundgutachten sowie die Ergänzung hierzu haben einen ausreichend tragfähigen Untergrund ermittelt. Die vorgefundenen schluffigen Sande sind für eine Versickerung von Regenwasser gemäß ATV 138 geeignet. Es wurde ein Kf-Wert von  $5 \cdot 10^5$  ermittelt.

Entsprechend eines Hinweises der BTE-Bremen – Thedinghauser Eisenbahn GmbH dürfen die an die Bahntrasse angrenzenden Grundstücke nicht auf das Gelände der BTE entwässern.

### **Schmutzwasserentsorgung**

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

Das bebaute Plangebiet ist vollständig an die öffentliche SW-Kanalisation (Freigefälle) angeschlossen, wobei die Kanäle innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch für zusätzliche Grundstücke wird nachgewiesen.

Für die derzeit noch unbebauten Grundstücke besteht die Möglichkeit, an die vorhandene SW-Kanalisation im Freigefälle über Hausanschlussschächte anzuschließen. Dabei ist die Höhenlage der Straße mit 8,00 m über NN entscheidend für ein funktionierendes Entwässerungssystem ohne Pumpstation.

Die SW-Entsorgung wird vom Abwasserverband geplant und umgesetzt.

### **3.2.4 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen/ Kampfmittel**

Für die Fläche Hoher Geestweg Nr. 6 im Plangebiet sowie die nördlich angrenzende Grundstücksfläche Hoher Geestweg Nr. 4 (außerhalb des Geltungsbereiches) besteht ein Altlastenverdacht, der sich aufgrund von durchgeführten Grundstücksteilungen nicht mehr konkret zuordnen lässt. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken sind die Erdarbeiten frühzeitig der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen und ggf. durch einen Sachverständigen zu begleiten.

Die Aufnahmen der beauftragten Luftbildauswertung aus dem Jahr 2017 zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen seitens des LGLN in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei zukünftigen Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, sind die zuständigen Behörden zu informieren.

<sup>1</sup> ERWATEC Arndt Ingenieuresellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Baugrunduntersuchung- Nr. 711021.4, 16.01.2017, Bremen

<sup>2</sup> ERWATEC Arndt Ingenieuresellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH, Baugrunduntersuchung- Nr. 811011.6, 16.01.2018, Bremen

### 3.2.5 Denkmalschutz

Kulturdenkmale, insbesondere Baudenkmale (einschließlich Gruppen von Baudenkmalen), sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude bekannt.

Mögliche Bauvorhaben in diesem Bereich müssen den Belangen des Denkmalschutzes gerecht werden und alle Maßnahmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Die Ausbildung der überbaubaren Flächen berücksichtigt das eigentliche Gebäude mit einem allseitigen geringen Entwicklungsspielraum für die Ergänzung von zeitgemäßen Umbauten und/oder Nutzungen. In der Planzeichnung ist das Denkmal eingetragen, die Hinweise nehmen hierauf Bezug.

### 3.2.6 Immissionsschutzrechtliche Belange

#### Lärm

Um die immissionsschutzrechtlichen Belange adäquat zu berücksichtigen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nachweisen zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Verkehrsgeräuschbelastung erstellt<sup>3</sup>. In diesem Gutachten wurde untersucht werden, welche Geräuschimmissionen aus der benachbarten Nutzung der Bahntrasse unter Verwendung der Angaben zur aktuellen Frequentierung auf das geplante Wohngebiet einwirken. Die wesentlichen Aussagen werden hier wiedergegeben.

Neben der erwähnten Bahnstrecke existieren keine stark belasteten Verkehrswege, welche schalltechnisch zu berücksichtigen sind. Auf dem außerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstück Raiffeisenstraße 15 befindet sich die ortsansässige, freiwillige Feuerwehr, welche über Mitarbeiterstellplätze verfügt. Es wurde ergänzend geprüft, ob nächtliche Pkw-Bewegungen als verträglich mit den geplanten Wohnflächen einzustufen sind. Daher erfolgt eine Beurteilung der Geräuschimmissionen in Anlehnung an die TA Lärm.

Gewerbliche Geräuschimmissionen sind aktuell nicht beurteilungsrelevant, da sich keine derartigen Betriebe im nahen Umfeld des Plangebietes befinden. Da jedoch potenziell Räumlichkeiten für eine Bauschlosserei nördlich des Geltungsbereiches vorhanden sind, ist bei Wiederaufnahme eines solchen Betriebs die Verträglichkeit mit umliegender Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gutachterlich zu prüfen.

#### Feuerwehr / Stellplatzflächen

Gemäß Nr. 7.1 „Ausnahmeregelung für Notsituationen“ der TA Lärm dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden, soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist. Gefahren für die Sicherheit und Ordnung bestehen insbesondere dann, wenn das Leben oder die Gesundheit von Menschen bedroht ist. Von dieser Sonderregelung gemäß TA Lärm werden alle Geräuschquellen erfasst, die unmittelbar mit der im öffentlichen Interesse liegenden Gefahrenabwehr zusammenhängen. Hierzu zählen auch die vorgenannten Alarmierungssignale und

<sup>3</sup> Schalltechnisches Gutachten zur Verkehrsgeräuschbelastung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (98/33) „Westlich Hoher Geestweg“ zur Ausweisung eines Wohngebietes in der Gemeinde Weyhe, itap, 26.01.2018

Anfahrten der Rettungswagen. Erforderliche Alarmfahrten sind im Vorhinein nicht prognostizierbar und sind entsprechend immer als Ausnahmesituationen anzusehen.

### Schienenlärm /Verkehrslärm

In Ergänzung ist neben dem gewerblichen Lärm auch der Verkehrslärm der öffentlichen Straßen und der Schiene zu betrachten. Hier gibt die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung entsprechende Vorgaben.

Nach Aussage der BTE-Bremen-Thedinghauser Eisenbahn GmbH verkehren aktuell auf der planfestgestellten Trasse 4-6 Güterzüge/Woche mit einer Maximallänge von 100 m und einer Maximalgeschwindigkeit von 40 km/h und 10 Sonderfahrten pro Jahr. Perspektivisch ist mit bis zu 10 Fahrten wöchentlich von Güterverkehrszügen zu rechnen, wovon auch Züge im Nachtzeitraum verkehren können. Im konservativen Ansatz wird pro Nacht eine Fahrt in Ansatz gebracht, so dass 70 % der wöchentlichen Züge in den Nachtzeitraum fallen können. Die verbleibenden drei Züge werden im konservativen Ansatz an einem Tag angesetzt.

Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befinden sich keine schallabschirmenden Hindernisse, sodass die Berechnungen mit freier Schallausbreitung nach den Vorgaben der Schall 03 durchgeführt wurden.

Im Ergebnis der Berechnungen der Beurteilungspegel (Außenlärmpegel) sind bei aktueller Annahme von drei Zügen pro Tag und einer Fahrt in der Nacht keine immissionsseitigen Konflikte zu erwarten, da die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Mit maximal 25 Zügen pro Tag würde der Orientierungswert auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden, sodass diese Frequentierung die maximal mögliche Belastung darstellt, um weiterhin eine Verträglichkeit mit dem geplanten Wohngebiet zu gewährleisten.

Im Geltungsbereich stellt sich lediglich Lärmpegelbereich I auf den überbaubaren Flächen ein. Das damit verbundene Schalldämmmaß der Außenbauteile wird mit den derzeit gängigen Baumaterialien und Baumethoden erfüllt, so dass im Bebauungsplan keine weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Auflagen erforderlich werden und eine nachbarschaftsverträgliche Ansiedlung von Wohnbauflächen erreicht werden kann.

Im Umkehrschluss entstehen durch die heranrückende Wohnbebauung unter Maßgabe der in Ansatz gebrachten Zugbewegungen keine emissionsbedingten Nutzungseinschränkungen.

Die bestehenden Stellplatzflächen des TUS Sudweyhe befinden sich westlich der Raiffeisenstraße und bedingt durch eine zwischenliegende und bereits bebaute Bauzeile außerhalb des Einwirkungsbereiches.

### **Geruch**

Nördlich der geplanten Wohnbauflächenausweisung befinden sich zwei Betriebe mit insgesamt sieben potenziellen Emissionsquellen (Stallanlagen, offene Güllelagerbehälter) mit Sauen-, Puten- und Pferdehaltung.

Entsprechend den Vorgaben der GIRL dürfen in Wohngebieten 10 % der Jahresstunden als zulässige Geruchshäufigkeit nicht überschritten werden. In Einzelfällen und im Rahmen der Abwägung können in Dorfgebieten und im Rahmen der Ortsüblichkeit höhere Geruchseinwirkungen toleriert werden. Auch im Randbereich von Dorfgebieten zum Außenbereich hin gestattet die GIRL in Ausnahmefällen eine Überschreitung der Richtwerte bis auf 20%.

Im Zuge einer vorangegangenen Prüfung von Baumöglichkeiten im Nahbereich dieser Stallanlagen wurde eine Prüfung der Geruchsstoffeinträge erarbeitet<sup>4</sup>. Im Rahmen dieses Gutachtens wurde im Falle der landwirtschaftlichen Betriebe auf die Berücksichtigung einer angemessenen Erweiterungsmöglichkeit verzichtet, da die heutigen Entwicklungsmöglichkeiten durch die bereits bestehenden Wohnbebauungen im Umfeld der Hofstellen stark eingeschränkt sind. Die Simulation einer theoretischen Viehaufstockung wurde unter diesen Maßgaben bereits zum damaligen Planverfahren als nicht genehmigungsfähig eingestuft bzw. unter die Maßgabe von technischen Verbesserungen der Immissionsschutzanlagen gestellt.

Aufgrund der generellen gemeindlichen Entwicklungsziele für den Ortskern Sudweyhe und der beabsichtigten Entwicklung für die benachbarten Hofstellen wurde im Zuge der damaligen Bauleitplanung ein Richtwert von 10 % angesetzt, d.h. die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes als maßgeblich gewertet. Im Rahmen der Abwägung werden bis zu 20 % Jahresgeruchsstunden bei Flächen, die keiner dauerhaften Wohnnutzung unterliegen, für vertretbar gehalten. Diese Beurteilungsgrundsätze bleiben auch mit der aktuellen Planung bestehen, so dass die Ergebnisse der damaligen Untersuchung auf die aktuelle Planung übertragen werden können.

Dem Gutachten zufolge werden für das aktuelle Plangebiet Jahresgeruchsstunden bis 10 % erreicht/erwartet. Es werden demzufolge keine weitergehenden Einschränkungen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

### **3.2.7 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte**

Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und Schutzobjekte. Bei den nächst gelegenen Schutzgebieten handelt es sich um die Landschaftsschutzgebiete „Kirchweyher See“ (LSG DH 50) und „Hache, Ochstum, Klosterbach/Vareler Bäke“ (LSG DH 81) bzw. das FFH-Gebiet „Untere Delme, Hache, Ochstum und Varreler Bäke“ (EU-Kennzahl: 2817-331). Die Minimalentfernung beträgt ca. 240 m.

#### **Aktueller Bestand und Planungsrecht**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals überwiegend unversiegelte Fläche innerhalb des bebauten Innenbereichs. Das Plangebiet wird durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Gleisanlage (OVE) zweigeteilt, nördlich angrenzend befindet sich zudem ein Abstellgleis. Der südlich der Bahngleise gelegene Teil des Plangebietes ist zum größten Teil als Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) anzusprechen. Dominierende Arten sind *Calamagrostis epigejos* (Land-Reitgras), *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), *Coryza canadensis* (Kanadisches Berufkraut), *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß), *Hypericum perforatum* (Echtes Johanniskraut) und *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe). Daneben kommen Arten der Trockenrasen wie *Trifolium arvense* (Hasen-Klee), *Hypochaeris radicata* (Gewöhnliches Ferkelkraut) und *Festuca ovina* (Schafschwingel) vor. Entlang der

---

<sup>4</sup> Entwicklung neuer Wohnbebauung auf dem Gelände einer ehemaligen Hofstelle in Sudweyhe, Prüfung und Bewertung der Geruchsstoffeinträge, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 14.08.2013

Bahngleise befinden sich Rubus- (BRR) und Weißdorngebüsch (BMS). Bei dem südwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um einen neuzeitlichen Ziergarten (PHZ).

Nördlich der Gleise befindet sich ebenfalls eine Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT), durch die parallel zu den Gleisen ein schmaler Weg aus Schotter bzw. Feldsteinen verläuft. Dominierende Arten sind *Tanacetum vulgare* (Rainfarn) und *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß). Daneben kommt Quecke, *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Senecio jacobea* (Jakobs-Greiskraut) vor. Nördlich schließt sich daran eine Scherrasenfläche an, die in Teilen Tendenzen zum Grünland (GRA/GM) zeigt. Diese Bereiche mit dominierenden mesophilen Arten wie *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe), *Bellis perennis* (Gänseblümchen), *Trifolium pratense* (Rotklee), *Plantago lanceolata* (Spitz-Wegerich), *Carex hirta* (Behaarte Segge), *Rumex acetosella* (Kleiner Sauer-Ampfer) und *Senecio jacobea* (Jakobs-Greiskraut) werden höher bewertet. Westlich daran grenzt eine Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) bzw. ein historischer Gebäudekomplex (ON) an.

Weiterhin befindet sich nördlich der Gleise ein neuzeitlicher Ziergarten (PHZ).

Mit Weide, Ahorn und Eichen befinden sich Einzelbäume bzw. Baumgruppen (HEB) im Westen des Plangebietes, sh. Biotoptypenkarte im Anhang.

Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist aufgrund der Biotopausstattung und der Lage im Siedlungszusammenhang eher von untergeordneter Bedeutung zu beurteilen. Ein Vorkommen von ggf. gehölzbrütenden Vögeln kann nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da es sich bei den Gehölzen nicht um alte Gehölze (BHD > 0,30m) handelt.

Ein für Libellen wertvoller Bereich befindet sich ca. 490 m nordöstlich vom Plangebiet (Rieder Umleiter).

Ausweislich der Bodenübersichtskarte BÜK 50 ist im Plangebiet als Bodentyp Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Podsol angegeben<sup>5</sup>. Auch gem. der aktualisierten BK 50 handelt es sich um Plaggenesch<sup>6</sup>. Es handelt sich um einen schutzwürdigen Boden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird als mittel angegeben. Es liegt eine Altlastenverdachtsfläche im Plangebiet vor (siehe Kap. 3.2.4).

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, für den der Landschaftsrahmenplan<sup>7</sup> die vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter als Ziel formuliert.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Westlich und nördlich des Plangebietes (ca. 230 m) verläuft die Sudweyher Beeke als Gewässer II. Ordnung, die in den nordöstlich verlaufenden Süstedter Bach mündet. Der mittlere Grundwasserhochstand beträgt 0,6 m unter Geländeoberfläche, der mittlere Grundwassertiefstand beträgt 1,60 m unter Geländeoberfläche<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde: Bodenübersichtskarte 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 07.09.2017

<sup>6</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde: Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50) 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 04.06.2018

<sup>7</sup> Landkreis Diepholz (2008): Landschaftsrahmenplan.

<sup>8</sup> NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkunde: Bodenübersichtskarte 1 : 50 000 - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. Zugriff 07.09.2017

Hinsichtlich des Ortsbildes befindet sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Weyhe. Das Plangebiet selbst wird von Bahnschienen in Ost-West-Richtung geteilt. Westlich und südlich verläuft die Raiffeisenstraße, östlich der Hohe Geestweg. Weiter nördlich befindet sich die K 118 (Sudweyher Straße).

Im Hinblick auf Erholung grenzt nördlich des Plangebietes ein Raum mit besonderer Eignung für die landschaftsbezogene Erholung auf Grund der Ausprägung des Landschaftsbildes an. In diesem Bereich ist die Sicherung und Entwicklung von Heckenstrukturen für die landschaftsbezogene Erholung dargestellt (Textkarte 20, Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz).

Das Plangebiet umfasst einen innerörtlichen Bereich, so dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Bei vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

### **Eingriffsbeurteilung**

Die Planung mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,25 bzw. 0,3 führt zum Verlust von bislang überwiegend unversiegelter Fläche. Es wird eine zusätzliche Neuversiegelung von Grundflächen zulässig, auf versiegelten Flächen entfallen die Bodenfunktionen vollständig. Bezüglich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden besteht daher eine erhebliche Beeinträchtigung. Die Bilanzierung nach dem Nds. Städtetagmodell<sup>9</sup> zeigt diese durch ein Defizit von ca. 28.400 Werteinheiten auf.

---

<sup>9</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

**Bestand**

<b>Biotoptyp</b>		<b>Fläche [m²]</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
Weißdorngebüsch (BMS)		18	3	54
Rubusgebüsch (BRR)		127	3	381
Scherrasen (GRA) mit Tendenz zum Grünland (GM)3/4 der Fläche	2.302		1	0
GRA	75%	1.726	1	1.726
GM	25%	576	3	1.727
Baumgruppe (HEB)		433	2	866
Einzelbaum (HEB)		49	3	147
Einzel- und Reihenhausbebauung (OE)	2657			
bebaut	66%	1.754	0	0
neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	34%	903	1	903
Historischer Gebäudekomplex (ON)		1.045	0	0
Gleisanlage (OVE)	1.661	1.661	0	0
neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	2.591	2.591	1	2.591
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)	10.218	10.218	3	30.654
<b>Summe</b>		<b>21.101</b>		<b>39.049</b>

**Planung**

<b>Biotoptyp/Festsetzung</b>		<b>Fläche [m²]</b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Flächenwert</b>
allgemeines Wohngebiet (WA1) mit GRZ 0,25	12.157			
versiegelt	37,50%	4.559	0	0
Einzelbaum (HEB) festgesetzt		49	3	147
Garten: neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)		7.549	1	7.549
allgemeines Wohngebiet (WA2) mit GRZ 0,3	4.919			0
versiegelt	45%	2.214	0	0
Garten: neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)	55%	2.705	1	2.705
Verkehrsfläche öffentlich	1.537			0
versiegelt	90%	1.383	0	0
artenarmer Scherrasen	10%	154	1	154
Verkehrsfläche privat	826			0
versiegelt	90%	743	0	0
artenarmer Scherrasen	10%	83	1	83
Bahnanlage		1.662	0	0
<b>Summe</b>		<b>21.101</b>		<b>10.638</b>

## Vermeidungsmaßnahmen

Eine Eiche im westlichen Teil des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser werden Maßnahmen zur Versickerung bzw. Rückhaltung von Niederschlagswasser textlich festgesetzt. So ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser in den Allgemeinen Wohngebieten auf diesen zu versickern. Das Niederschlagswasser der Dachflächen darf direkt in unterirdische Versickerungsanlagen eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Stell- und Fahrflächen darf nur oberirdisch zur Versickerung gebracht werden. Eine direkte Einleitung ohne Vorbehandlung in unterirdische Anlagen ist nicht zulässig.

Nach den artenschutzrechtlichen Maßgaben (s.u.) gilt allgemein, dass aus Vogelschutzgründen die Baufeldfreimachung und Baufeldräumung (inkl. Abriss der Gebäude) sowie Gehölzentrümmungen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Anderenfalls ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist. Beim Abriss von Gebäuden sollte vorab geprüft werden, ob und inwiefern diese als potenzielles Fledermausquartier fungieren und ggf. entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Schutzbestimmungen gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 gelten für den Baumschutz bei Bauarbeiten allgemein, auch für Bäume außerhalb des Plangebietes.

## Ausgleichsmaßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung gilt gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern sind keine Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

Bei einer Entfernung von Gehölzen, die unter die Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe fallen, sind diese auf Grundlage der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Gemäß Rechtslage ist im Konfliktfall regelmäßig davon auszugehen, dass die Baumschutzsatzung in Konkurrenz mit dem Bebauungsplan unterliegt. Daher können gemäß Baumschutzsatzung die Bäume beseitigt werden, wobei ein entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz gemäß Naturschutzrecht nötig ist.

### 3.2.8 Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 (1) BNatSchG untersagen konkret schädigende Handlungen für besonders bzw. streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Die Verbote werden durch die Bauleitplanung nicht unmittelbar berührt. Im Rahmen der Planung ist jedoch zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegen stehen und somit eine Nichtigkeit des Bauleitplans bewirken können.

#### Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

*Gemäß § 44 BNatSchG gelten folgende Vorschriften:*

(1) *Es ist verboten,*

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*
3. *Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>10</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>11</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.*

Da nach § 44 (5) BNatSchG bestimmte Freistellungsregelungen für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen gelten, sind die o.g. Verbote hier nur für streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten näher zu betrachten. Auch für diese Arten werden die Verbote nach Nr. 3 und damit verbundene Verbote nach Nr. 1

<sup>10</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung [durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434](#)

<sup>11</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

nicht erfüllt, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

### **Potenziell vorkommende artenschutzrechtlich relevante Arten**

Aktuelle Informationen zu Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopausstattung und der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet selbst nur eine untergeordnete Bedeutung als Tierlebensraum aufweist. Im vorliegenden Fall können Vorkommen von europäischen Vogelarten artenschutzrechtlich relevant sein.

Störepfindliche sensible Vogelarten werden nicht erwartet, da aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung sowie regelmäßiger Spaziergänger mit Hunden sowie jagenden Hauskatzen ein Störpotenzial gegeben ist. Möglich sind Brutvorkommen einzelner Gehölzbrüter. Ein Vorkommen von Fledermausquartieren kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da es sich bei den Bäumen nicht um alte Gehölze (BHD > 0,30m) handelt. Ein Einzelbaum (Eiche) wird zudem festgesetzt. Brutvogelarten des Offenlandes sind im Geltungsbereich aufgrund der nahegelegenen Bebauung nicht anzunehmen.

Die Biotoptypenausstattung des Plangebietes weist im Bereich der Gleise bzw. angrenzender Flächen Merkmale auf, die z.T. den Lebensraumsprüchen der Zauneidechse entsprechen können<sup>12</sup>. Jedoch handelt es sich bei diesen Bereichen nicht um Trockenheiden bzw. Mager- und Halbtrockenrasen bzw. *Calluna*-Heiden. Auch liegen im Plangebiet keine Offenbodenbereiche (Rohboden) mit lockerem grabbarem Substrat vor, so dass die für eine Eiablage notwendigen Strukturen nicht gegeben sind. Die vorkommende halbruderale Gras- und Staudenflur weist keine lückigen Offenbodenbereiche auf. Weiterhin befinden sich in diesen Bereichen keine Kleinstrukturen wie Baumstubben, liegendes Holz oder Steine vor (Ausnahme Gleisbett mit Schotter). Böschungen befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Das Plangebiet befindet sich großflächig in einem Bereich, der jeher rein ackerbaulich genutzt worden ist (Preußische Landesaufnahme 1:25.000), so dass typische Zauneidechsenhabitate aus der historischen Nutzung heraus nicht abzuleiten sind.

Gemäß der Verbreitungskarte in Niedersachsen<sup>13</sup> befindet sich das Plangebiet im TK-Quadrant 3019 im Nordwesten. Hierfür sind weder alte (>1900-1993) noch neue Vorkommen (1994-2009) der Zauneidechse bekannt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008) wird ein Vorkommen der Zauneidechse in der westlichen Syker Geest sowie der Kuppendorfer Böhrde erwähnt. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der naturräumlichen Einheiten Ahausener Wesertal und Syker Vorgeest und weist somit Entfernungen von über 7,5 km bzw. 30 km zu den genannten bekannten Vorkommen auf. Es liegen somit insgesamt keine Hinweise auf bekannte Vorkommen im Bereich des Plangebietes bzw. in der weiteren Umgebung vor. Zudem sind die Habitatansprüche der Art im Geltungsbereich nicht vollständig erfüllt. Weiterhin wäre eine Zauneidechsen-Population von der Umwelt stark isoliert, da sich der Geltungsbereich innerhalb eines von Bebauung umrahmten Bereiches befindet, östlich ist dieser durch eine asphaltierte Straße begrenzt. Potenzielle Vernetzungsstrukturen bestünden lediglich in dem Gleisbett als solches, welches nach Westen in weiter bebautes Gebiet führt, im Osten nach Querung des Hohen Geestweges an Bebauung sowie Ackerflächen angrenzt. Ein Vorkommen von Zauneidechsen im Plangebiet wird zusammenfassend mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

<sup>12</sup> NLWKN: Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Entwurf Juli 2010.

<sup>13</sup> NLWKN: Niedersächsische Strategie zum Arten- und Biotopschutz, Entwurf Juli 2010.

Betroffenheiten weiterer artenschutzrechtlich relevanter Tier- oder Pflanzenarten sind auf Grund der Biotopstruktur und sonstigen Standortbedingungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

***Potenziell durch die Planung berührte Verbotstatbestände:***

Nach der vorstehenden Ableitung der im Plangebiet artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf potenziell vorkommende Vogelarten zu prüfen.

• ***Fangen, Tötung oder Schädigung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen:***

Eine mit Beanspruchung der Grundflächen und Verlusten der Gehölze und Gebäude mögliche Erfüllung des Verbotstatbestandes kann vermieden werden, indem notwendige Baufeldräumungen, Gehölzfällungen bzw. Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit (i.d.R. außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, kann alternativ eine ökologische Baubegleitung durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass keine Vogelbrut betroffen ist.

• ***erhebliche Störung von Tieren:***

Vorkommen von störepfindlichen Tierarten sind innerhalb des Plangebietes oder unmittelbar angrenzend eher nicht zu erwarten.

Umliiegend befinden sich Freiflächen bzw. Gehölzbestände der Siedlungsbereiche, so dass die potenziell vorkommenden Arten wie beispielsweise Vögel auf diese Flächen ausweichen können. So befinden sich weitere Gehölzbestände in den angrenzenden Siedlungsbereichen mit Gärten (z.B. nördlich und südlich der Raiffeisenstraße, westlich und östlich der Feuerwehrstraße, nördlich und südlich der Straße „Am Schütting“ und „An der alten Molke“).

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der potenziell vorhandenen lokalen Populationen ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Erhebliche Störungen werden durch die vorliegende Planung daher nicht prognostiziert.

• ***Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren:***

Innerhalb des Plangebietes sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von artenschutzrechtlich relevanten Tieren bekannt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass vor allem ungefährdete, weit verbreitete, siedlungs- und störungstolerante Brutvogelarten das Gebiet zumindest in einzelnen Jahren als Fortpflanzungsstätte nutzen. Eine Reihe gehölzbrütender Arten legt alljährlich neue Nester an.

Betroffenheiten aktuell genutzter Lebensstätten (ggf. Vogelbrutstätten) können durch bauzeitliche Anpassungen vermieden werden. Der Schutz darüber hinaus bezieht sich nur auf dauerhaft wiedergenutzte Lebensstätten.

Das Verbot der Zerstörung von Lebensstätten für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplänen kommt nicht zur Anwendung, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies ist hier anzunehmen, da vergleichbare Lebensräume im unmittelbaren Umfeld als Ausweichmöglichkeiten bestehen. Zahlreiche Einzelgehölze und Baumreihen sowie Freiflächen befinden sich innerhalb der angrenzenden Siedlungsnutzungen. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten

ist somit im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Ein Eintreten des Verbotstatbestandes wird nicht prognostiziert.

- **Beschädigung von Pflanzen oder ihrer Standorte:**

Artenschutzrechtliche relevante Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden und auch aufgrund des Standortes und der Lebensraumsprüche streng geschützter Arten nicht zu erwarten.

**Fazit:**

Es sind aktuell keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden. Auf Umsetzungsebene werden ggf. Maßnahmen wie bauzeitliche Vermeidungsmaßnahmen und eine Überprüfung der zu fällenden Gehölzbestände sowie abzureißenden Gebäude erforderlich.

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

### 3.2.9 Klimaschutz

Seit 2011 ist das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft. Gemäß § 1 (5) Satz 2 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

Der Bebauungsplan Nr. 28 (98/33) ermöglicht die rückwärtige Ergänzung bestehender Bebauung sowie ein geringes Maß an Eigenentwicklung auf den Bestandsgrundstücken. Gemäß den städtebaulichen Eckdaten ist das Maß der maximalen Versiegelung im Allgemeinen Wohngebiet höher als auf den ursprünglichen Gartenflächen. Aufgrund der Beibehaltung einer offenen Bauweise mit einer Begrenzung der Gebäudelängen ist aber nicht mit kleinklimatisch relevanten Veränderungen zu rechnen. Das Kleinklima einer aufgelockerten Siedlungslage wird beibehalten.

Beim Bau von Gebäuden sollte zudem darauf geachtet werden, dass die Hauptdachflächen sowie die Aufenthaltsbereiche in einer süd- bis südwestlichen Ausrichtung angeordnet werden und eine energetische Nutzung der Sonnenenergie erfolgen kann. Die gegebene Lage

ermöglicht eine entsprechende Anordnung des Baukörpers. Für eine optimale Ausnutzung der Sonnenenergie ist eine Dachneigung von 30° bis 50° optimalerweise einzuhalten.

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

### **3.2.10 Sonstige Infrastruktur**

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

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

Auf den privaten Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet ist der Spielraum für Kinder bis 6 Jahre gegeben, so dass die Gemeinde kein Erfordernis sieht, separate Spielplatzbereiche auszuweisen. In fußläufiger Erreichbarkeit befinden sich darüber hinaus bereits bestehende Spielplätze.

## **4. Inhalte der Festsetzungen**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO**

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

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das Maß der zulässigen baulichen Ausnutzung der Baugebiete und einzelnen Baugrundstücke wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, der Begrenzung von Wohnungen pro Gebäude und der Festlegung von Trauf- und Firsthöhen für die einzelnen Gebietstypen bestimmt und orientiert sich an der bestehenden Baustruktur entlang der benachbarten Straßen.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) in den einzelnen Baugebieten werden mit 0,25 und 0,3 festgesetzt und liegen damit unterhalb der Vorgaben der Baunutzungsverordnung für den Gebietstyp des Allgemeinen Wohngebietes. Überschreitungen von dem zulässigen Höchstmaß bzw. Ausnahmeregelungen gemäß § 19 (4) BauNVO i.V.m. § 17 (2) BauNVO sind für das gesamte Gebiet nicht erforderlich und aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht.

### **4.3 Bauweise, gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

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

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

### **4.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 BauNVO**

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

Aus städtebaulichen Gründen ist entlang der Straßenbegrenzungslinie der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraße, Raiffeisenstraße, Hoher Geestweg) sowie entlang der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausgeschlossen. In diesen Bereichen soll die Einsicht in den Straßenraum nicht durch hochbauliche Ne-

benanlagen eingeschränkt werden. In den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereichen ist die Errichtung der vorgenannten Anlagen dahingegen zulässig.

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

#### **4.5 Gebäudehöhen, Geschossigkeiten, gemäß § 18 und 20 BauNVO**

Die Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhen orientieren sich am Bestand der nachbarschaftlichen Siedlungsstrukturen. Eine Höhenbegrenzung der Gebäude wird über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen der Gebäude gesteuert, um den Belang des Ortsbildes entsprechend zu berücksichtigen und damit sich potenzielle neue Baukörper harmonisch in das bestehende Straßen- und Ortsbild einfügen. Die gewählte maximale Gebäudehöhe von 9,50 m über dem definierten Straßenniveau entspricht den Gebäudehöhen der Nachbarschaften.

Ortsbildtypisch in Sudweyhe sind ein bis zwei Vollgeschosse. Vereinzelt wurden entlang der Sudweyher Straße auch Mehrfamilienhäuser realisiert. Diese Nutzungsform ist gemäß den zuvor formulierten städtebaulichen Zielsetzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht gewünscht und entsprechend durch eine Regelung zur Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude ausgeschlossen.

#### **4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

Aus städtebaulichen Gründen ist die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Im WA 2 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Doppelhäusern je Wohneinheit mindestens 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nachzuweisen. Die höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Einzelhaus ist auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Die Gemeinde Weyhe sieht die Regelung zur Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude als zwingend an, um eine unverträgliche Verdichtung des Plangebietes zu vermeiden und den Druck auf die Anpassung der Infrastruktureinrichtungen (Straßenausbau, Kindergärten, Schulen) einzufangen. In Kombination mit der Festsetzung von Einzelhäusern im WA 1 sowie Einzel- und Doppelhäusern im WA 2 sieht die Gemeinde Weyhe eine sinnvolle städtebauliche Strukturierung der Verdichtungsraten für dieses Plangebiet gegeben.

#### **4.7 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 11 und Nr. 21 BauGB**

Die neuen Bauflächen des Plangebietes nördlich der Bahntrasse werden über eine neu zu schaffende Planstraße sowie über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Grundstücksanlieger erschlossen. Diese Art der Grundstückerschließung wird seitens der Gemeinde für ausreichend erachtet, da eine weiter differenzierte Straßenplanung mittels einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich ist und somit die Erschließungskosten angemessen gehalten werden können.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird mit einer Breite von 9 m ausreichend breit dimensioniert und ermöglicht somit eine Anordnung von Stellplätzen im Straßenraum und kann ergänzend gestalterische Elemente wie z.B. Gehölze aufnehmen. Die Breite der Wendeanlage beträgt 18 m und entspricht den ortsüblichen Ausbildungen dieser Verkehrsanlagen.

#### **4.8 Flächen für die Regelung der Versickerung, gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB**

Es besteht das Erfordernis einer ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers mit dem Ziel, das Oberflächenwasser der neu versiegelten privaten Bau- und Siedlungsflächen sowie der Straßenverkehrsflächen weitgehend vor Ort zu versickern. Das entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umganges mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens für eine Versickerung wurde durch begleitende Gutachten nachgewiesen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche sieht neben der eigentlichen Straße und den Stellplätzen auch einen Grünstreifen vor, der Funktionen der Oberflächenentwässerung aufnehmen kann.

Im Ergebnis darf das Niederschlagswasser der Dachflächen direkt in unterirdische Versickerungsanlagen eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Stell- und Fahrflächen darf nur oberirdisch zur Versickerung gebracht werden. Eine direkte Einleitung ohne Vorbehandlung in unterirdische Anlagen ist nicht zulässig.

### **5. Örtliche Bauvorschriften**

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

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

#### **Dachform**

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

## **Dachaufbauten**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachaufbauten bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 4,50 m zulässig.

Dachaufbauten in Form von Dachgauben dürfen maximal 60 % der Gesamtdachlänge betragen und müssen jeweils einen Abstand von mindestens 1,25 m zur gedachten Außenlinie des Daches aufweisen.

## **6. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**

---

### **1. Archäologische Bodenfunde**

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

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie-, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover unverzüglich gemeldet werden.

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

### **2. Altablagerungen / Verdachtsflächen / Kampfmittel**

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Für die Fläche Hoher Geestweg Nr. 6 im Plangebiet sowie die nördlich angrenzende Grundstücksfläche Hoher Geestweg Nr. 4 (außerhalb des Geltungsbereiches) besteht ein Altlastenverdacht, der sich aufgrund von durchgeführten Grundstücksteilungen nicht mehr konkret zuordnen lässt. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen auf den betroffenen Grundstücken sind die Erdarbeiten frühzeitig der Unteren Abfallbehörde anzuzeigen und ggf. durch einen Sachverständigen zu begleiten.

Im Plangebiet wurden keine Bombardierungen bzw. Belastungen mit Abwurfkampfmitteln ermittelt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu benachrichtigen.

### **3. Versorgungsleitungen und -kabel**

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

#### **4. Verwendete DIN-Normen und Regelwerke**

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

#### **5. Artenschutz**

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

#### **6. Denkmalschutz/ Baudenkmale**

In der Umgebung der bestehenden Baudenkmale auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 11 dürfen Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung des Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. § 7 des NDSchG gilt entsprechend.

Einer Genehmigung (gem. § 10 i.V.m. § 13 NDSchG) der Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Eine denkmalrechtliche Genehmigung kann bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz formlos beantragt werden.

#### **7. Bahnstrecke BTE Bremen Thedinghauser Eisenbahn GmbH**

Die an die Bahnstrecke angrenzenden Grundstücke sind gegenüber der Eisenbahn mit einem nicht übersteigbarem Zaun abzugrenzen.

Die eingezeichneten Sichtflächen sind längs dem Bahngleis in einem Höhenbereich von 1,50 m bis 4,00 m über Schienenoberkante und längs der Straße in einem Höhenbereich von 1,00 m bis 2,50 m über Straßenoberkante von Bebauung, Bepflanzung oder abgestellten Gegenständen auf Dauer freizuhalten. Bei entsprechenden Vorhaben auf einem betroffenen Grundstück ist nach gegenwärtigem Stand die BTE zu beteiligen.

## 7. Ergänzende Angaben

---

### 7.1 Auslegungszeitraum

Das Plangebiet ist hinsichtlich der gewählten Nutzung und der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von Wohnbaulandflächen für den bestehenden Baulandbedarf sehr gut geeignet. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht hinsichtlich der zu berücksichtigenden Belange kein Erfordernis, von der gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsfrist gemäß § 3 (2) BauGB abzuweichen und diese zu verlängern. Es ist somit vorgesehen, die Planung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

### 7.2 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Flächenfestsetzung</b>	<b>Größe</b>
Allgemeines Wohngebiet WA 1	19.108 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 2	6.175 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 3	899 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche öffentlich	1.537 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche privat	719 m <sup>2</sup>
Bahnanlage	1.662 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>21.101 m<sup>2</sup></b>

### 7.3 Verfahrensdaten

Der Bebauungsplan Nr. 28 (98/33) „Westlich Hoher Geestweg“ wurde gemäß § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Aufstellungsbeschluss	21.06.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	31.07.2017
Beschluss zur Offenlage durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe gemäß § 3 (2) BauGB	07.03.2018
Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	23.03.2018
Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB	03.04. - 03.05.2018
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	03.04. - 03.05.2018
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	27.06.2018
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses	10.08.2018

Die Begründung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 28 (98/33) „Westlich Hoher Geestweg“ als Anlage beigefügt.

Gemeinde Weyhe, den 17.08.2018

gez. Andreas Bovenschulte

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

### Anlage: Biotoptypen im Plangebiet

