

# Gemeinde Weyhe

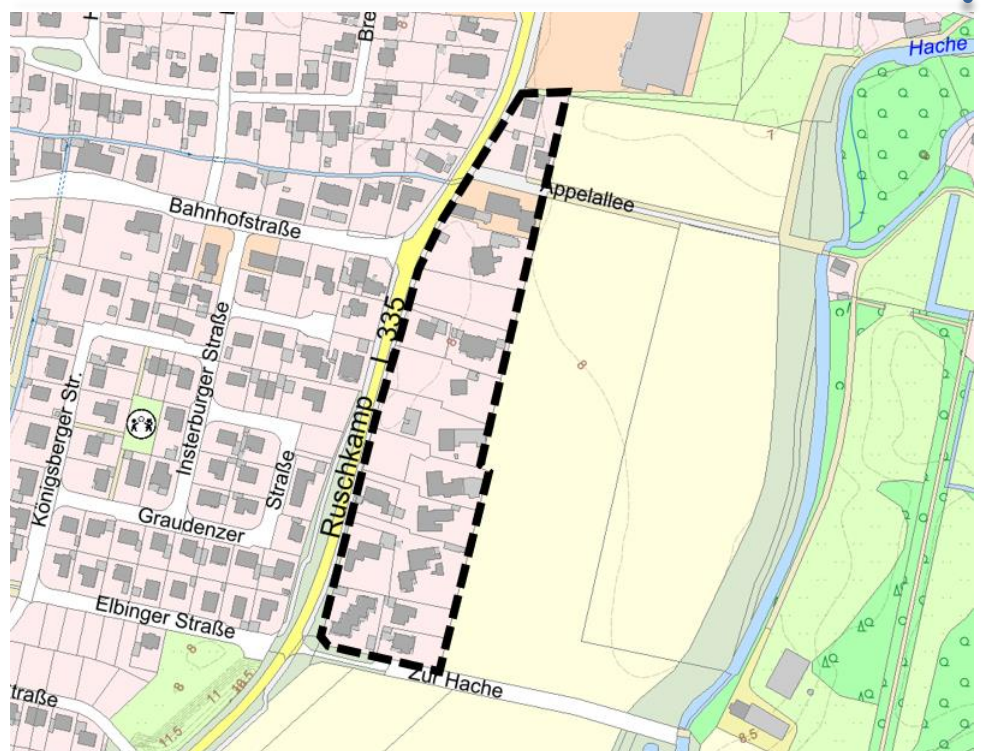
Landkreis Diepholz

Begründung

## Bebauungsplan Nr. 28 (61/87) „Appelallee“ (Ortsteil Kirchweyhe)

mit örtlichen Bauvorschriften

Verfahren nach § 13 a BauGB – Bebauungsplan der Innenentwicklung



Bildquelle: LGLN 2021

Abschrift

Im Auftrag:

1	Anlass / Ziel / Planerfordernis.....	2
2	Planungsgrundlagen.....	3
3	Bestand / Planziele .....	6
4	Abwägung der berührten Belange .....	10
4.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).....	11
4.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).....	15
4.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Freizeit / von Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).....	15
4.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	15
4.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	16
4.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB).....	16
4.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	16
4.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB) .....	21
4.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	22
4.10	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	24
4.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB) .....	25
4.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....	25
4.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....	25
4.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB) .....	28
4.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB) .....	28
5	Inhalte des Bebauungsplanes.....	28
5.1	Art / Maß der baulichen Nutzung / Verkehrsflächen / Grünfläche / Sonstiges .....	28
5.2	Textliche Festsetzungen.....	30
5.3	Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung .....	34
5.4	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen.....	38
6	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahrensdaten / Durchführung .....	40

## BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

#### Anlass

Der Geltungsbereich ist ausschließlich auf bestehendes Bauland innerhalb der Abgrenzung der gemeindlichen Innenbereichssatzung (1980) und hier auf ein relativ kleines sowie überwiegend bebautes Teilgebiet beschränkt (planungsrechtliche Beurteilung gem. § 34 BauGB, Eigenart der näheren Umgebung).

Im Plangebiet ergeben sich infolge des Alters von Gebäuden und großer Grundstücksgrößen Neuentwicklungen auf den Grundstücken. Bereits in der Vergangenheit hat sich eine „zweite Reihe“ (Hintergrundbebauung) ausgebildet.

- Ziel** Zielsetzung der Bauungsplanung ist die Erhaltung und Entwicklung des gewachsenen Gebietscharakters als überwiegender Wohnstandort. Orientiert an der Bestandsbebauung sollen Art und Maß der baulichen Nutzungen konkret geregelt werden und die Entstehung von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern soll gebietsverträglich gesteuert werden. Zudem sollen ortsbildprägende Bäume sowie weitere Grünstrukturen festgesetzt werden.
- Planerfordernis** Ein Bauungsplan existiert für das Gebiet derzeit nicht. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist die Neuaufstellung des Bauungsplanes Nr. 28 (61/87) „Appelallee“ (Ortsteil Kirchweyhe) erforderlich.

## 2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-**  
**beschluss**

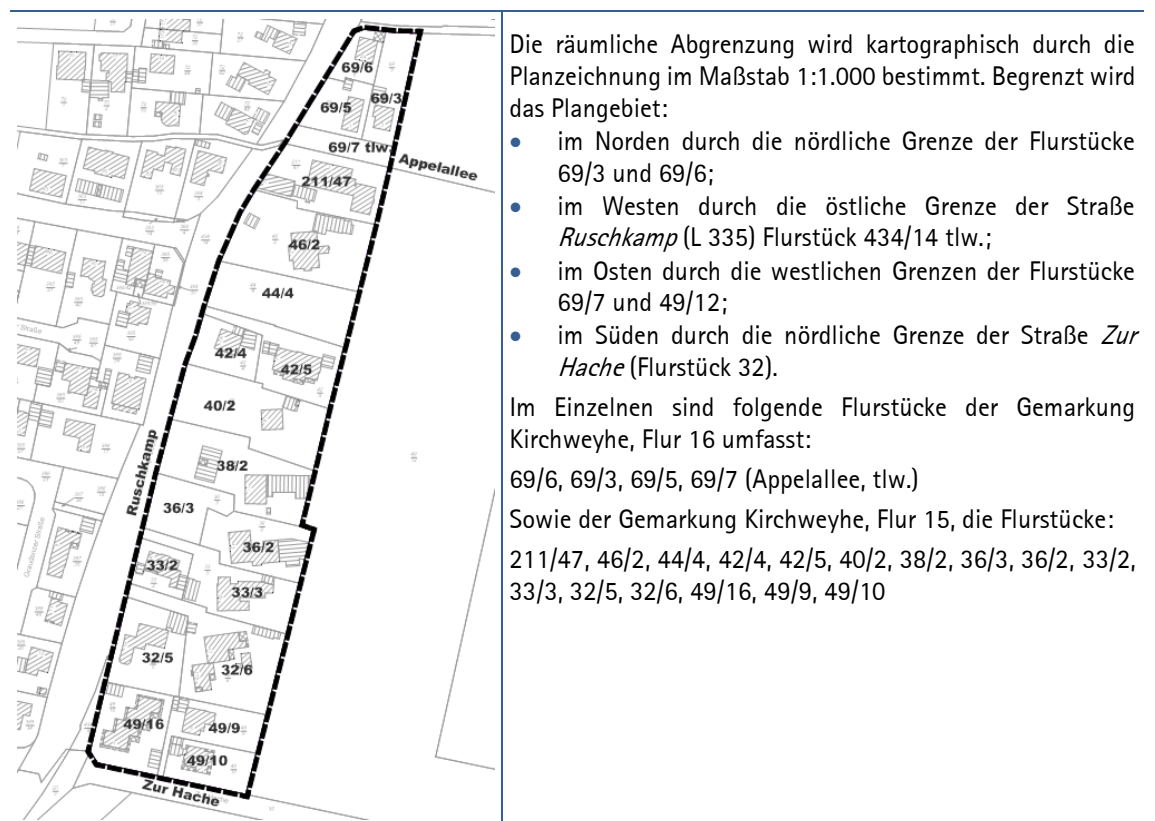
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat den Aufstellungsbeschluss zum Bauungsplan Nr. 28 (61/87) „Appelallee“ (Ortsteil Kirchweyhe) als Bauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) am 10.02.2021 gefasst.

**Geltungsbereich /**  
**Lage / Größe**

Das Bauungsplangebiet befindet sich zum größten Teil im Ortsteil Kirchweyhe, zu einem geringen nördlichen Teil auch im Ortsteil Sudweyhe zwischen der Wegeparzelle *Zur Hache* im Süden und dem Verbrauchermarkt im Norden. Der Geltungsbereich schließt die östlich der Landesstraße 335 (*Ruschkamp* und Teilstück *Kirchweyher Straße*) angrenzenden und überwiegend bebauten Grundstücke ein und grenzt im Osten an die freie Landschaft. Die Grenze des Geltungsbereichs ist nachfolgend (Abb. 1) abgebildet. Eine Einbeziehung sonstiger Flächen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich ist insgesamt rd. 26.940 m<sup>2</sup> groß.

Abb. 1 Abgrenzung und Flurstücke im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 28 (61/87) „Appelallee“

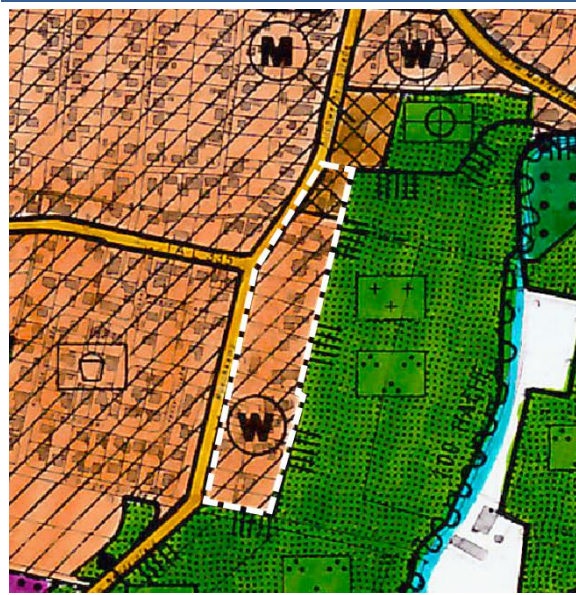


Land (LROP) Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> werden nicht berührt. Es handelt sich allein um die baurechtliche Beordnung eines seit langem bestehenden Siedlungsbereiches der Gemeinde Weyhe im Ortsteil Kirchweyhe bzw. teilweise Sudweyhe.

Kreis (RROP) Auch die übergeordneten Ziele des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)**<sup>2</sup> des Landkreises Diepholz sind berücksichtigt. Die baurechtliche Bestandssicherung berührt keine raumordnerischen Ziele oder Grundsätze. Im RROP wird die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen beschrieben. Die Gemeinde Weyhe hat die Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Zudem wird ihr die mittelzentrale Teilfunktion „Gesundheit und Pflege“ zugewiesen. Im Gemeindegebiet Weyhe liegt darüber hinaus ein regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt.

Gemeinde (FNP)

Abb. 2 Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan (Lage des Plangebietes ist weiß umrandet)



Der gültige **Flächennutzungsplan** stellt den Änderungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche (hellbraun W) dar. Im nördlichen Bereich (nördlich der *Appelallee*) befindet sich eine gemischte Baufläche (nebenstehend dunkelbraun M).

Im Umgebungsbereich bestehen westlich Wohnbauflächen (W). Östlich grenzt eine Grünfläche (ein früher geplantes Landschaftsschutzgebiet) an.

Sonstige nachrichtliche Übernahmen für das Plangebiet bestehen nicht.

Die vorliegende Planaufstellung verändert nicht grundsätzlich die Art der Nutzung. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird im Rahmen dort der dargestellten gemischten Bauflächen (M) als Konkretisierung im Bebauungsplan ein urbanes Gebiet (MU) vorgesehen. Es entspricht in seiner Lage und Größe den städtebaulichen Zielen der Gemeinde in Angrenzung an einen bereits bestehenden Nahversorgungsbereich. Im südlichen Bereich wird die dargestellte Wohnbaufläche im Rahmen der Bebauungsplanung als allgemeines Wohngebiet (WA) präzisiert. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Baurecht derzeit

Derzeit besteht kein Bebauungsplan für das Gebiet. Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB (Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) entschieden.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde und planerischen Absichten wurde mit Datum vom 14.07.2021 eine Veränderungssperre vom Rat der Gemeinde Weyhe erlassen. Wenn überwiegend öffentliche Belange einem Vorhaben nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden (§ 14 Abs. 2 BauGB). Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Für die Geltungsdauer der Veränderungssperre ist § 17 BauGB maßgebend.

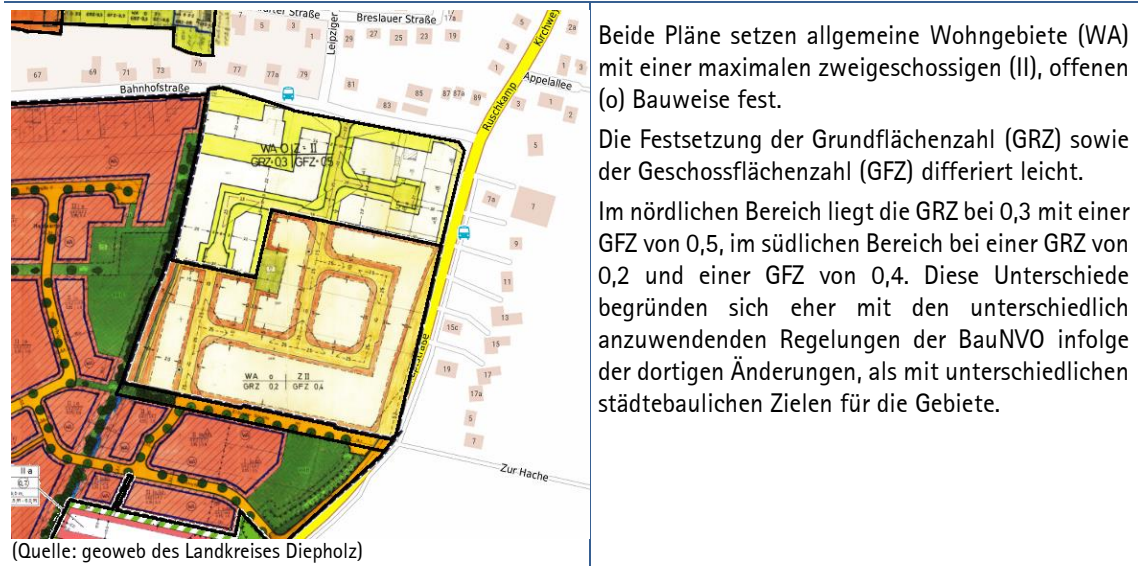
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 26. September 2017

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016. In Kraft getreten am 01.04.2019

Angrenzende  
Bebauungspläne

An den vorliegenden Bebauungsplan grenzen westlich der L 335 (*Ruschkamp*) zwei Bebauungspläne an: „Am Ruschkamp (Kirchweyhe)“ mit erster vereinfachter Änderung (1991) sowie „Ruschkamp II (Kirchweyhe)“ (1972).

Abb. 3 Angrenzende Bebauungspläne



Beide Pläne setzen allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer maximalen zweigeschossigen (II), offenen (o) Bauweise fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) differiert leicht.

Im nördlichen Bereich liegt die GRZ bei 0,3 mit einer GFZ von 0,5, im südlichen Bereich bei einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4. Diese Unterschiede begründen sich eher mit den unterschiedlich anzuwendenden Regelungen der BauNVO infolge der dortigen Änderungen, als mit unterschiedlichen städtebaulichen Zielen für die Gebiete.

Verfahren nach  
§ 13 a BauGB

Der Verwaltungsausschuss hat am 10.02.2021 festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB vorliegen und die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren beschlossen. Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach Beschlusslage kein Gebrauch gemacht.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (§ 13 a Abs. 1 BauGB).

Es handelt sich bei der vorliegenden Neuaufstellung um die Steuerung der Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet im Innenbereich und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

- Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 26.940 m<sup>2</sup> (einschließlich der *Appelallee*). In allgemeinen Wohngebieten liegt die orientierende maximale Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4. Für urbane Gebiete (MU) liegt die orientierende maximale GRZ im Regelfall bei 0,6, vergleichbar zu Mischgebieten (MI). Damit wären im Plangebiet bei einer vollständigen Nutzung durch z.B. ein urbanes Gebiet oder Mischgebiete maximal rd. 16.164 m<sup>2</sup> Grundfläche zu erwarten, womit in jedem Fall die Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche entsprechend der Gesetzeslage deutlich unterschritten wird. Da überwiegend ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen wird, ist die beanspruchte Grundfläche noch wesentlich kleiner. Eine Kumulation verschiedener Pläne ist im vorliegenden Planfall nicht gegeben.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und den urbanen Gebieten (MU) sind keine prüfpflichtigen Vorhaben zugelassen.

- Es müssen mit der Planung auch die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet werden (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Pflichten sind beachtet. Schädliche Umweltwirkungen und Auswirkungen in Form schwerer Unfälle sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten.

- Ein Verfahren nach § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Es werden mit der vorliegenden Neuaufstellung auch weiterhin keine Gebiete berührt, für die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten.

Entsprechend den Ergebnissen der obigen Prüfung ist die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB zulässig. Dementsprechend entfällt die gesetzliche Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4 BauGB), der Erstellung eines Umweltberichts (nach § 2a BauGB), der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gleichwohl wurden die Umweltbelange unter Kapitel 4.7 geprüft und abgewogen sowie für die Eingriffe in Natur und Landschaft eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Die Grundlage dafür ergibt sich aus dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 27.03.2019, nach dem in beschleunigten Verfahren ein freiwilliger Ausgleich durchzuführen ist. Eine zusammenfassende Erklärung am Ende des Verfahrens ist nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

### 3 Bestand / Planziele

Bestand

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend als Wohngebiet genutzt. In der Vergangenheit waren auch gewerbliche Ansiedlungen oder Gastronomie vorhanden. Weiter im Osten liegt die Hacheniederung. Dazwischen finden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Abb. 4 Aktuelle Nutzungen im Gebiet und angrenzend



Quelle: Luftbild der Gemeinde Weyhe, LGLN 2021





Fotos: Gemeinde Weyhe / Kartengrundlage: LGLN 2021



Fotos: Gemeinde Weyhe / Kartengrundlage: LGLN 2021



Fotos: Gemeinde Weyhe / Kartengrundlage: LGLN 2021



Fotos: Gemeinde Weyhe / Kartengrundlage: LGLN 2021

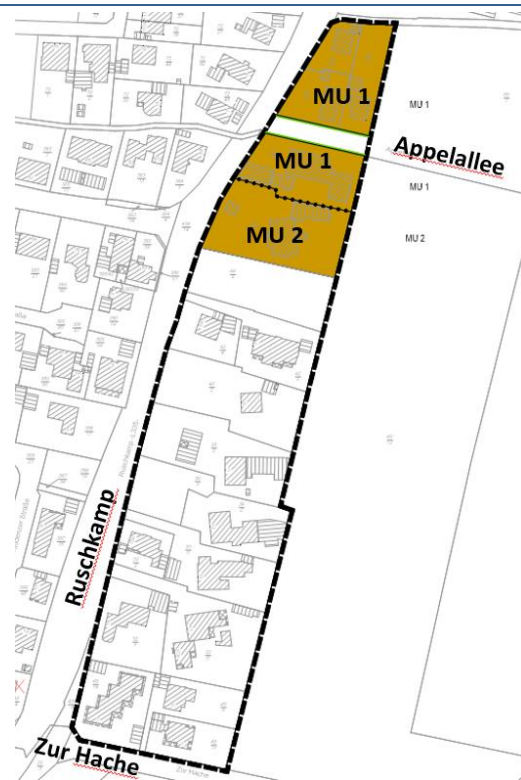
Planung

Mit der Bebauungsplanung verfolgt die Gemeinde das Ziel, eine maßvolle Nachverdichtung unter Bewahrung des Gebietscharakters zu ermöglichen. Es soll ein praktikabler Bewertungsmaßstab für das zukünftige Maß der baulichen Nutzungen im Gebiet geschaffen werden, womit eine Nachverdichtung mit größeren Mehrfamilienhäusern gesteuert werden kann. Das bisherige Baurecht nach § 34 BauGB auf den Flächen ermöglicht infolge der vorherrschenden sehr großen Grundstücke bauliche Entwicklungen, die nicht mehr in allen Bereichen den dort gewachsener Baustrukturen und der näheren Umgebung entsprechen. Es werden insgesamt zwei Gebietstypen im Plan vorgesehen.

Planziel -  
Urbanes Gebiet

**Beibehaltung und Entwicklung einer differenzierten Nutzungsstruktur** – Das Plangebiet befindet sich in einer gewerblich geprägten Lage, in direkter Nachbarschaft zu einem Verbrauchermarkt. Dieser städtebaulich integrierte Standort nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung eine wichtige Funktion ein. Im nördlichen Bereich werden entsprechend der Lage und den städtebaulichen Zielen der Gemeinde urbane Gebiete (MU) vorgesehen

Abb. 7 Abgrenzung des MU-Quartiers



Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird hier in den nördlichen Baufeldern des urbanen Gebiets (MU 1) mit 0,45 vorgesehen. Damit wird befördert, dass weiterhin z.B. auch gemischte oder kleingewerbliche Nutzungen stattfinden können. Sie haben in Verbindung mit dem bestehenden nördlich angrenzenden Nahversorgungsstandort (Lebensmittel) entlang der Landesstraße einen guten Standort. Eine gute Nahversorgung der Bevölkerung in den weiter westlich angrenzenden dichten Wohnlagen kann damit ebenfalls gefördert werden.

Im südlichen urbanen Gebiet (MU 2) wird die Grundflächenzahl im Übergang zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet mit 0,3 vorgesehen. Damit wird hinsichtlich der baulichen Verdichtung ein Übergang zum allgemeinen Wohngebiet geschaffen.

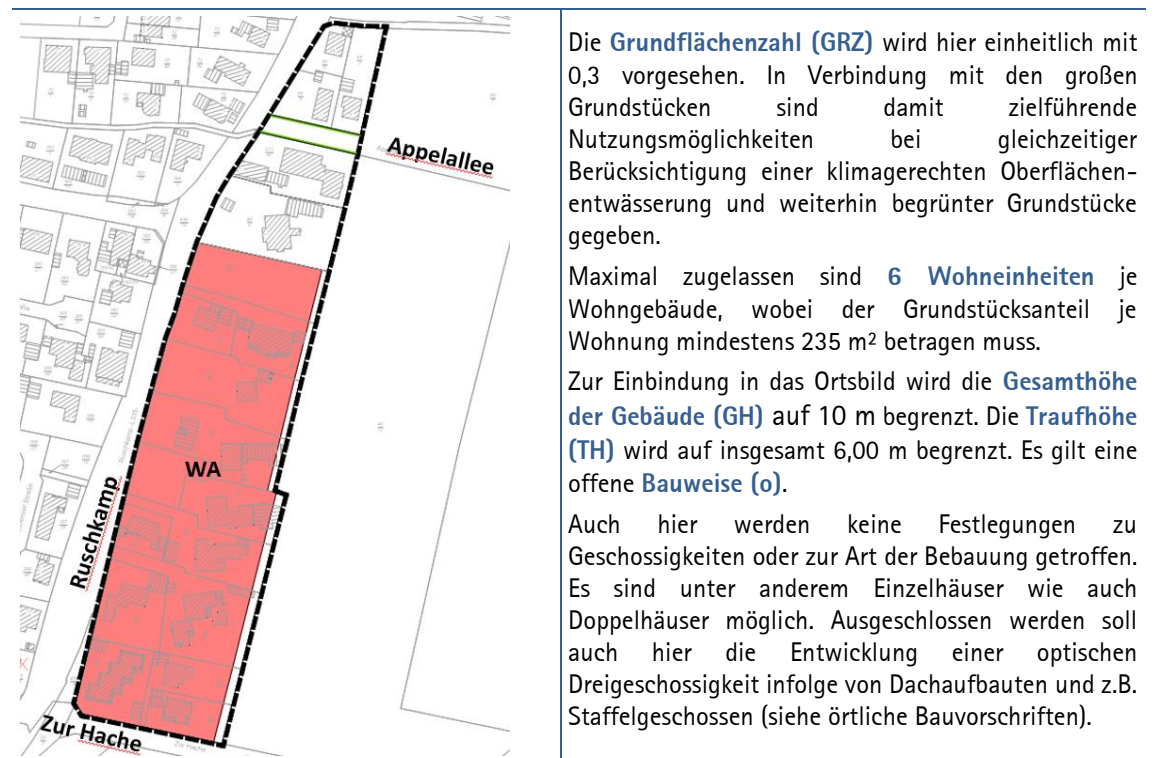
Maximal zugelassen sind **6 Wohneinheiten** je Wohngebäude, wobei der Grundstücksanteil je Wohnung im MU 1 mindestens 135 m<sup>2</sup> und im MU 2 mindestens 235 m<sup>2</sup> betragen muss.

Zur Einbindung in das Ortsbild wird die **Gesamthöhe der Gebäude (GH)** auf 10 m begrenzt. Die **Traufhöhe (TH)** wird auf insgesamt 6,50 m begrenzt. Festlegungen zu Geschossigkeiten oder zur Art der Bebauung als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Hausgruppen werden in den urbanen Gebieten nicht getroffen. Es soll ein möglichst weiter Gestaltungsspielraum für die Bauwilligen bei der Umsetzung von gemischten Nutzungen und Wohnnutzungen bleiben. Ausgeschlossen werden soll jedoch die Entwicklung einer optischen Dreigeschossigkeit infolge von Dachaufbauten und z.B. Staffelgeschossen (siehe örtliche Bauvorschriften). Eine optische Dreigeschossigkeit wäre in dieser Lage und angesichts der Umgebungsnutzungen städtebaulich nicht verträglich.

Planziel  
WA

**Beibehaltung und Entwicklung eines leicht verdichteten Wohnbauquartiers** – Direkt entlang der Straße *Ruschkamp* haben sich noch weitgehend aufgelockerte Siedlungsstrukturen in Form von ehemaligen Hofstellen oder Einfamilienhäusern erhalten. Diese aufgelockerte Struktur ist derzeit prägend für den Ortsteil Kirchweyhe an dieser Stelle und entspricht auch in Teilen den gegenüberliegenden Baustrukturen. In der zweiten Reihe haben sich mehrere leicht verdichtete Wohnstrukturen etabliert, da es sich um eine gute Wohnlage in Nähe eines Nahversorgungsstandortes handelt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) soll diese Gebietscharakteristik erhalten werden.

Abb. 8 Abgrenzung des WA-Quartiers



#### 4 Abwägung der berührten Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes im Wesentlichen berührt.

Abb. 9 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/87) „Appelallee“

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, von Freizeit, von Erholung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung von Ortsteilen, von zentralen Versorgungsbereichen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes, der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Forstwirtschaft, der sozialen Infrastruktur, der technischen Ver- und Entsorgung, der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes, der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylsuchenden	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen, Freiflächen	X

#### 4.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

##### ► Verkehrslärm

Immissionen / Verkehrslärm - Straße

Das Plangebiet grenzt östlich an die Landesstraße 335 (*Ruschkamp*) und einem Teilstück der *Kirchweyher Straße (L 335)*. Die Belange des Immissionsschutzes sind in die Planung einzustellen, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. In der Vergangenheit waren für den Bau von Gebäuden keine immissionsschutzrechtlichen Auflagen zu beachten.

Abb. 10 Übersicht über den Straßenlärm (nach EU-Umgebungslärmrichtlinie)



Entsprechend dem digitalen Rasterbestand des Berechnungsergebnisses  $L_{den}$  (day, evening, night) nach EU-Umgebungslärmrichtlinie (2002/49/EG, 34. BImSchV) ergeben sich im zu betrachtenden Bereich entlang des *Ruschkamp* bzw. der *Kirchweyher Straße* Außenlärmpegel von 56 dB(A) bis hin zu 75 dB(A).

Die vergleichsweise hohe Lärmbelastung ist dem hohen Verkehrsaufkommen von rd. 11.400 Fahrzeugen täglich (DTV, 2015) mit einem Anteil von 300 Fahrzeugen des Schwerverkehrs (> 3,5 t) geschuldet.

Es liegt ein schalltechnisches Gutachten<sup>3</sup> vor, das den Verkehrslärm detailliert bewertet. Es wurden die Geräusche des öffentlichen Verkehrslärms (*Ruschkamp* und *Kirchweyher Straße* (beide L335) innerhalb der geplanten Gebietstypen in 2 m, 5 m und 8 m Höhe berechnet. Auch angenommene Verkehrssteigerungen von 5 % in den nächsten Jahren sowie die vorhandene Ampelanlage wurden berücksichtigt.

Folgende Orientierungswerte werden im Beiblatt 1 der DIN 18005 für die Gebietsarten der BauNVO benannt (der niedrigere Wert soll dabei für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten):

- Bei allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A),
- bei Mischgebieten (MI) tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A); dieser Wert wird auch für die festgesetzten urbanen Gebiete herangezogen.

Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts infolge des Verkehrsaufkommens vorliegen. Teilweise wird auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten.

- **Belastungen Tags** – Entlang der Landesstraße sind Beurteilungspegel von bis zu 74 dB(A) infolge des Verkehrs möglich. Erst in einem Abstand von ca. 12 m zum Plangebietsrand wird tagsüber die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung eingehalten.
- Im gesamten Plangebiet wird der Orientierungswert nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten.
- Für Wohnnutzungen in Mischgebieten bzw. urbanen Gebieten zeigen sich ebenfalls Überschreitungen der Orientierungswerte soweit die Gebäude näher als etwa 56 m zur Fahrbahnkante errichtet würden<sup>4</sup>.
- **Belastungen nachts** – Auch nachts finden sich Beurteilungspegel entlang der Straße von bis zu 64 dB(A). Damit wird nachts in einem Korridor von rd. 10 m entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung infolge der ermittelten Pegel überschritten.
- Erst in einem Abstand von 63 m wird der Orientierungswert für Mischgebiete (MI) bzw. urbane Gebiete (MU) eingehalten. Für allgemeine Wohngebiete werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet überschritten.<sup>5</sup>

Sowohl für die Tages- wie auch die Nachtzeit gilt, dass die Beurteilungspegel in 5 m und 8 m Höhe noch jeweils um ca. 2 dB höher liegen<sup>6</sup>.

**Schutzmaßnahmen** – Infolge der festgestellten Überschreitungen von Orientierungswerten sind Schutzmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich. Aktiven Schallschutzmaßnahmen ist grundsätzlich Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen einzuräumen. Aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht. Entlang der Landesstraße finden sich im Plangebiet zahlreiche Einzelgrundstücke und Einzeleigentümer mit bereits bebauten Grundstücken. Die Umsetzung eines durchgehenden Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand mit dem entsprechenden Platzbedarf ist für das Plangebiet nicht umsetzbar.

Eine deutliche Verlagerung/Verschiebung von Baugrenzen hin zu den Bereichen, in denen keine oder eine geringere Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu erwarten ist, würde zwar eine spürbare Reduzierung der Lärmbelastung für die zukünftigen Bewohner\*innen im Gebiet ermöglichen, wird jedoch in Abwägung mit städtebaulichen Belangen, den wirtschaftlichen Belangen der Eigentümer und angesichts der Bestandssituation nicht vorgenommen. Es würden in einem erheblichen Maß Baumöglichkeiten für Hauptbaukörper verloren gehen. Aus diesem Grund werden passive Schutzmaßnahmen vorgesehen, die vom Schallgutachten zur Konfliktvermeidung empfohlen sind.

3 Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/87) „Appellallee“ in 28844 Weyhe, erstellt durch T & H Ingenieure GmbH, Bremen, Entwurf, Dokumenten Nr. 21-265-GBK-02

4 Ebenda, Seite 13; die unterschiedlichen Abstandswerte ergeben sich dadurch, dass der Gutachter die im Vorentwurf vorgelegte Baugrenze als Bemessung nimmt, in dieser Begründung aber die Plangebietsgrenze herangezogen wird.

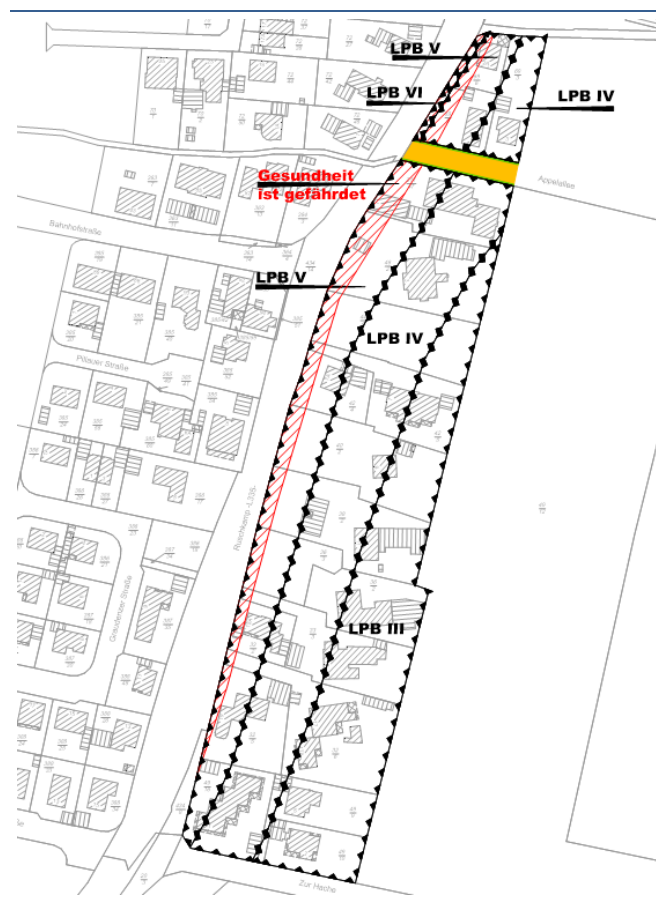
5 Ebenda Seite 14

6 Ebenda Seite 14

Abb. 11 Zuordnung der Lärmpegelbereiche (Tabelle 7 der DIN 41091, Ausgabe 2018/7, aus Schallgutachten Seite 17)

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB	Für die passiven Maßnahmen wurden vom Schallgutachter Lärmpegelbereiche abgeleitet. Diesen kann entsprechend der nebenstehenden Tabelle auch jeweils ein maßgeblicher Außenlärmpegel, mit dem zu rechnen ist, zugewiesen werden.  Die Lärmpegelbereiche sind im Plan (Nebenplan) bezeichnet.
I	55	
II	60	
III	65	
IV	70	
V	75	
VI	80	

Abb. 12 Festgesetzte Lärmpegelbereiche im Plan gemäß Schallgutachten



Im nebenstehenden Plan werden als Nebenplan zu den textlichen Festsetzungen die vom Gutachten aufgezeigten maßgeblichen Lärmpegelbereiche aufgezeigt, die für die Berechnungen und Schutzmaßnahmen zugrunde zu legen sind. Die Außenbauteile von zukünftig errichteten Gebäuden müssen über entsprechende Dämmwerte (Lärmpegelbereich VI, V, IV und III) verfügen.

Es wird vorgesehen, dass die Errichtung schutzbedürftiger Räume im bezeichneten, gesundheitsgefährdeten Bereich entlang der Landesstraße ohne Nachweis entsprechender Schutzregelungen nicht zulässig ist. Damit wird einerseits sichergestellt, dass Gesundheitsgefährdungen von zukünftigen Bewohner\*innen vermieden werden, andererseits wird aber auch die Nutzbarkeit der Baugrundstücke z.B. im Bereich der urbanen Gebiete für Gewerbenutzungen aufrechterhalten.

Auch unabhängig vom tatsächlich zu erwartenden Lärmpegel ist im gesamten Plangebiet mindestens ein Schalldämmmaß von 30 dB für die Fassaden von Hauptbaukörpern einzuhalten.

Passive Schallschutzmaßnahmen stellen die Einhaltung der Orientierungswerte innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern sicher. Trotzdem muss eine ausreichende Belüftung der Räume möglich sein. Während in den Tageszeiträumen davon ausgegangen wird, dass dieses durch Intervalllüften lärmverträglich erfolgen kann, ist eine Dauerlüftung in den Nachtzeiträumen schalltechnisch häufig problematisch.

- Um auch nachts den erforderlichen Luftwechsel schalltechnisch sicher zu ermöglichen, schlägt die Untersuchung den Einsatz gedämmter Lüftungsöffnungen vor. Diese gängige Praxis wird ebenfalls per Festsetzung in den Plan übernommen.
- Neben dem Schutz der Aufenthaltsräume in den Gebäuden sollen auch auf den Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Freisitze usw.) die Orientierungswerte von tags 60 dB(A) in den urbanen Gebieten bzw. 55 dB(A) in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden. Der Nachtzeitraum ist bei dieser Bewertung nicht von Relevanz, da eine typische Nutzung der Außenbereiche nur in den Tageszeiträumen erfolgt. Zur Bewältigung der

festgestellten Konflikte wird die Lage der Außenwohnbereiche festgesetzt. Diese sind, abhängig von der jeweiligen Gebietsnutzung, im Nahbereich der lärmrelevanten Straßen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Durch die Eigenabschirmung der Gebäude kann mit einer Minderung von bis zu 5 dB gerechnet werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen (siehe textliche Festsetzung § 11) ist sichergestellt, dass hinsichtlich des Verkehrslärms die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

**Verkehrslärmfernwirkung** – Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des Bestandes ist hier aus sachverständiger Sicht eine Betrachtung nicht erforderlich. Durch die Planungen entsteht kein wesentlich neuer zusätzlicher Verkehr für die Umgebung, da es sich wesentlich um eine baurechtliche Beordnung im Bestand handelt. Es wird von einer Verkehrszunahme infolge der Planung ausgegangen, die weniger als 200 Fahrzeugbewegungen umfassen würde und die von daher als nicht abwägungsbeachtlich einzustufen ist.<sup>7</sup>

#### ► Gewerbelärm

Immissionen  
Gewerbelärm

Nördlich angrenzend am Plangebiet befindet sich ein Verbrauchermarkt (Edeka). Die dortigen zu erwartenden Schallimmissionspegel wurden aus sachverständiger Sicht mit in die Betrachtung anhand bestehender schalltechnischer Untersuchungen<sup>8</sup> eingestellt.

- Für das zum Verbrauchermarkt nächstgelegene Wohnhaus (*Kirchweyher Straße 2A*), das sich an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags mit dem ermittelten Beurteilungspegel von 53,4 dB(A) unterschritten.
- Auch in der Nacht wird der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet von 45 dB(A) durch den ermittelten Beurteilungspegel von 41,8 dB(A) unterschritten.

In Abwägung der lärmtechnischen Beurteilung ist die Entscheidung der Gemeinde für den nördlichen Bereich des Plangebietes an ihrer Darstellung des Flächennutzungsplanes mit gemischten Bauflächen weiterhin festzuhalten und entsprechend in der Bebauungsplanung ein Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) auszuweisen, zielführend. Schutzvorkehrungen gegen den Gewerbelärm infolge des Verbrauchermarktes, die auf Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen wären, sind infolge der städtebaulich sinnvollen Nutzungsstaffelung nicht erforderlich.

Für die weiter südlich liegenden geplanten Wohngebiete sind infolge der Entfernungen ebenfalls keine Schutzvorkehrungen infolge des Verbrauchermarktes erforderlich.

#### ► Immissionen durch die Landwirtschaft

Immissionen –  
Landwirtschaft

Der Änderungsbereich grenzt östlich an die freie Landschaft und einen landwirtschaftlich geprägten Raum an. Typische Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Tätigkeit sind Geruchsemissionen aus Tierhaltungsanlagen. Tierhaltende Betriebe finden sich im weiteren Umfeld des Plangebiets jedoch nicht. Es grenzen Ackernutzungen an. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch weiterhin auf den Änderungsbereich einwirken. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen der Neuaufstellung des Planes berücksichtigt.

<sup>7</sup> Ebenda Seite 14

<sup>8</sup> Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/87) „Appellallee“ in 28844 Weyhe, erstellt durch T & H Ingenieure GmbH, Bremen, Entwurf, Dokumenten Nr. 21-265-GBK-02

#### **4.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die baurechtliche Beordnung und insbesondere die Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten auf maximal 6 je Wohngebäude innerhalb des Plangebietes berücksichtigt gewachsene städtebauliche Strukturen und vorhandene Bewohnerstrukturen im Quartier und dem Ortsteil. Zugleich wird dadurch eine maßvolle Nachverdichtung geregelt. Mit dem ausgesprochenen Planungsrecht sind unterschiedliche Bebauungstypen möglich und auch weiterhin zu erwarten. Es kann für eine breite Bevölkerungsschicht Wohnraum geschaffen werden und ausgewogene Bewohnerstrukturen sind möglich. Die Ausweisung eines urbanen Gebietes im Norden trägt zudem zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die östlichen Siedlungsbereiche des Hauptsiedlungsbereiches und für die direkt östlich und nördlich angrenzenden unterversorgten Siedlungslagen bei.

#### **4.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / von Freizeit / von Erholung** (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Mit der Festsetzung von urbanen Gebieten im Norden des Plangebietes ist grundsätzlich eine Nutzungsmischung insbesondere auch mit kulturellen oder sozialen Einrichtungen neben dem Wohnen möglich. Die Belange sind berücksichtigt.

#### **4.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung von Ortsteilen / von zentralen Versorgungsbereichen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Festsetzung von urbanen Gebieten im Norden des Plangebietes wird der die gewachsene Struktur eines zentralen Handelsstandortes in direkter Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen gesichert. Im Plangebiet selbst waren vormals auch Gewerbestandorte vorhanden und können vor dem Hintergrund des Gebietscharakters dort auch wieder angesiedelt werden. Der „Standort Kirchweyher Straße“ ist als städtebaulich integriert (zentrales Siedlungsgebiet) zu bewerten und nimmt für die wohnortnahe Grundversorgung eine wichtige Funktion ein. Er wurde im Einzelhandelskonzept der Gemeinde als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Als Entwicklungsziel wurde u.a. eine Bestandssicherung und ein funktions- bzw. bedarfsgerechter Ausbau zur Sicherung des Nahversorgungsangebotes für die östlichen Siedlungsbereiche des Hauptsiedlungsbereiches und für die direkt östlich und nördlich angrenzenden unterversorgten Siedlungslagen definiert.

Die Entwicklung und Nutzung von Bestandsgrundstücken mit baurechtlich größeren Bauobjekten mit zahlreichen Wohneinheiten darf nicht beliebig, unmaßstäblich und nachbarschaftsunverträglich sein. Es wird nicht verkannt, dass höhere Siedlungsdichten mit sehr kompakten, flächenintensiven Siedlungsstrukturen z.B. hinsichtlich des Energieverbrauches ressourcenschonender sein können. Auch vorhandene Infrastrukturen können durch Mehrwohnungsbauten teilweise besser und mobilitätsschonender ausgelastet werden. Um Zielkonflikte zu vermeiden, wird die zukünftig mögliche Bebauung mit der vorliegenden Planung auf ein für das Quartier städtebaulich verträgliches Maß von maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Der Anteil der zugehörigen Grundstücksfläche definiert hierbei die mögliche Dichte der Bebauung. Während im Norden des urbanen Gebietes (MU 1) für eine Wohneinheit 135 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich sind, vergrößert sich dieser notwendige Grundstücksanteil nach Süden im MU 2 sowie im angrenzenden Wohngebiet auf 235 m<sup>2</sup>.

#### 4.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

##### Baukultur

Die Planung berührt keine erhaltenswerten Bauten, Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

##### Denkmalschutz

Im direkten Umfeld des Plangebiets finden sich keine zu berücksichtigenden denkmalgeschützten Gebäude oder Objekte. Die denkmalgeschützten Bauten der Gutsanlage Sudweyhe liegen östlich der Hacheniederung am Ende der Appellallee und werden durch das Plangebiet nicht in ihrer Wirkung beeinflusst.

##### Archäologischer Denkmalschutz

Vom Nds. Landesamt für Denkmalpflege ergeht mit Schreiben vom 28.06.2021 nachfolgender Hinweis: Beidseits der Hache fanden sich diverse Brandbestattungen bzw. ganze Urnenfriedhöfe, welche auf eine Besiedlung während der jüngeren Bronzezeit/ältere Vorrömische Eisenzeit bis in die Römische Kaiserzeit hinweisen. Bei Erdarbeiten in den östlichen und südlichen Plangebietsteilen, welche noch nicht bebaut sind, muss mit weiteren vorgeschichtlichen Funden gerechnet werden. Die Nachverdichtung im südlichen Mittelbereich östlich der L335 ist laut Liegenschaftskarte bereits weitestgehend abgeschlossen. Hier sollten die Oberbodenabträge fachgerecht begleitet werden, sofern noch kein Negativergebnis von den östlich anschließenden Ackerflächen vorliegt.

Mit Schreiben vom 07.11.2022 teilt die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises mit, dass für die bislang unbebauten Bereiche im aktuellen Plangebiet weiterhin gilt, dass eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12–14, 35 NDSchG erforderlich wird, deren Erteilung mit einer facharchäologischen Begleitung der Erdarbeiten verbunden sein wird.

Auf dem Plan ist sowohl der allgemeine Hinweis auf die Meldepflicht von Bodenfunden als auch der spezielle Hinweis auf eine frühzeitige Meldepflicht geplanter Erdarbeiten bei der Denkmalbehörde sowie die erforderliche fachliche Begleitung der Oberbodenabträge enthalten (siehe dazu die Hinweise auf dem Plan). Den Belangen des archäologischen Denkmalschutzes wird damit Geltung verschafft.

##### Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Kirchweyhe. Der Ortsteil ist entlang der Straße *Ruschkamp* in Teilen noch offen mit Blick auf die Substanz ehemaliger Hofstellen oder landwirtschaftlicher Gebäude geprägt. Mittlerweile finden sich auch größere Mehrfamilien-Bauobjekte, die durch den Abbruch bisheriger Bausubstanz und die Neunutzung der vorhandenen großen Grundstücke entstanden sind. Durch die Steuerung der städtebaulichen maximalen Nutzungsziffern (Versiegelungsgrad, Gebäudekubatur und maximale Anzahl der Wohneinheiten) entlang der Landesstraße soll mit der vorliegenden Planung der Belang eines harmonischen Ortsbildes in Kirchweyhe befördert werden.

#### 4.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

#### 4.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Ein eigenständiger Umweltbericht für die Neuaufstellung ist infolge des Verfahrens (§ 13 a BauGB) und der städtebaulichen Ziele nicht erforderlich. Es entsteht auch formal im Verfahren nach § 13a BauGB kein Kompensationserfordernis nach Naturschutzrecht. Gleichwohl erfolgt die Prüfung der betroffenen Umweltbelange.

Nach dem Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 27.03.2019 ist in beschleunigten Verfahren ein freiwilliger Ausgleich durchzuführen. Dementsprechend werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und freiwillig über das Ökokonto kompensiert.

Abb. 13 Luftbild vom Plangebiet mit vorfindlichen Biotoptypen



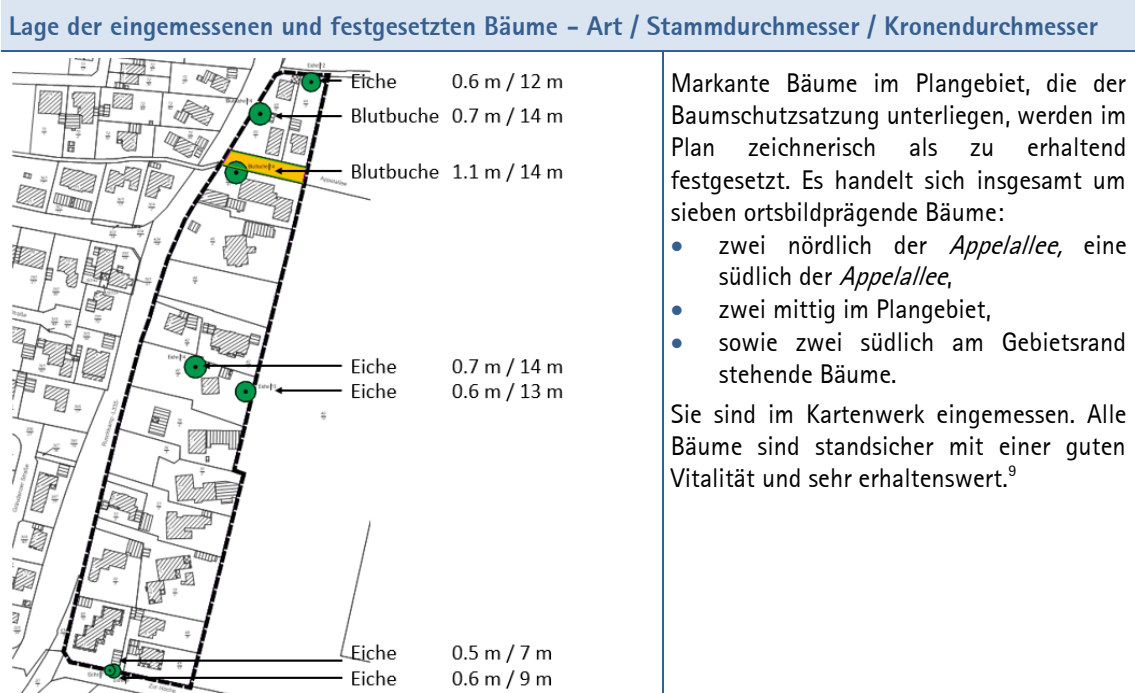
OEL – locker bebautes Einzelhausgebiet / PHG – Hausgarten mit Großbäumen / EBE– Weihnachtsbaumplantage / GRA – artenarmer Scherrasen / UR – Ruderalflur (2021)  
 Biotoptypen nach Olaf von Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2004

► Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen sowie Artenschutz, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Es handelt sich Wesentlich um eine baurechtliche Beordnung im Gebiet und die Steuerung von gebietsverträglicher Bausubstanz. Damit sind für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine wesentlichen Veränderungen oder eine Beanspruchung potentieller Lebensräume verbunden. Besondere Wertigkeiten finden sich insbesondere mit dem vorhandenen Altbaumbestand im Gebiet.

Abb. 14 Übersicht über die prägenden Altbäume im Gebiet



9 Eigene Erhebungen der Gemeinde Weyhe, Frühjahr 2022

**Artenschutz** – Im Plangebiet werden nach derzeitiger Datenlage keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände berührt. Da die prägenden Altbäume im Gebiet erhalten werden (Bruthöhlen, Nahrungshabitat und Rückzugsraum für Fledermäuse, Vögel, Insekten), sind die Belange des Artenschutzes berücksichtigt.

#### Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist insgesamt 29.940 m<sup>2</sup> groß, wovon das allgemeine Wohngebiet mit dem urbanen Gebiet MU 2 mit rd. 21.600 m<sup>2</sup> den größten Raum einnimmt. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 können hier mit Überschreitungen für z.B. Zufahrten etc. nach BauNVO insgesamt maximal 45 % und damit 9.720 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Bei den beiden festgesetzten urbanen Gebieten MU 1 mit einer Fläche von insgesamt rd. 3.820 m<sup>2</sup> können bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,45 zzgl. Überschreitungen etwa 2.560 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Völlig neue Entwicklungen in der Fläche werden mit der Planung nicht ausgelöst, da auch derzeit im gesamten Gebiet Baurecht vorhanden ist. Die Grundflächenzahlen wurden begrenzt, womit dem Schutzgut Fläche Rechnung getragen wird.

#### Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt inmitten der Bodenlandschaften der Talniederungen und hier in der Geest. Der Bodentyp wird mit Gley-Podsol angegeben. Suchräume für schutzwürdige Böden finden sich nicht<sup>10</sup>. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet wird gegenüber dem bestehenden Baurecht nicht erhöht, sie wird auf 0,3 im allgemeinen Wohngebiet bzw. 0,45 im urbanen Gebiet begrenzt. Wesentliche Veränderungen für das Schutzgut Boden ergeben sich nicht.

#### Schutzgut Wasser

Wesentliche Veränderungen für das Schutzgut Wasser werden ebenfalls nicht ausgelöst. Im Rahmen der Planaufstellung wurde eine Neubewertung der wasserwirtschaftlichen Belange und eine nachhaltige Oberflächenentwässerung berücksichtigt (siehe hierzu Kapitel 4.13).

#### Schutzgut Luft / Klima

Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet durch die geplante baurechtliche Beordnung wesentlich verändert. Eine weitgehend lockere, offene Bauweise wird beibehalten und die Zirkulation zum östlichen liegenden freien Landschaftsraum des Hachetales kann erfolgen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

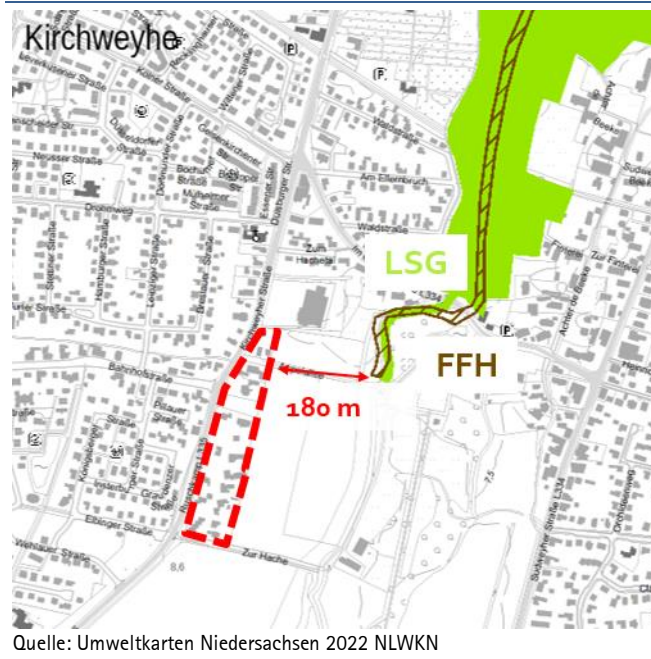
Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region wird heute vornehmlich durch die ausgebildete Kulturlandschaft geprägt. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kirchweyhe, mit einem kleinen nördlichen Teil auch dem Ortsteil Sudweyhe zugehörig, die durch die bestehenden flächenintensiven Baugebiete und die Verkehrswege weitgehend einheitlich wirken. Bedeutsame und prägende Landschaftselemente finden sich im Plangebiet mit einigen markanten Bäumen. Diese noch vorhandenen landschaftsbildtypischen und strukturierende Elemente – insgesamt handelt es sich um sieben große Bäume – werden durch Festsetzung gesichert.

Zugleich werden mit Höhenbeschränkungen und mit der Festsetzung einer 4,5 m bzw. 3 m breiten privaten Grünfläche im südlichen Gebiet als Fläche für Anpflanzungen gesichert, dass die Gebäude in die Landschaft eingebunden werden und sich im Bereich des Wohngebietes ein landschaftsgerechter Siedlungsrand ausbildet. Damit werden die Ziele des Landschaftsplanes Weyhe berücksichtigt, der für eine klare Abgrenzung des Siedlungsraumes vom Landschaftsraum Grünstrukturen empfiehlt. Örtliche Bauvorschriften mit symmetrisch geneigten Dächern sichern ebenfalls eine Einbindung.

► **Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**  
(§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Es werden keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) berührt.

Abb. 15 Schutzgebiete im Umgebungsbereich



Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 2022 NLWKN

- In ca. 180 m Entfernung östlich liegt das
- Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH) „Untere Delme, Hache, Ochtrum und Varreler Bäke“ (2817-331)
  - sowie das Landschaftsschutzgebiet Kirchweyher See (LSG DHG 00050).

Auswirkungen durch die Planung sind infolge der bereits bestehenden Bebauung / Nutzung im Gebiet sowie der Entfernung nicht gegeben.

► Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten im Rahmen einer baurechtlichen Beordnung ergeben sich keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen. Für die bestehenden Lärmeinwirkungen durch die Landesstraße werden passive Schutzvorkehrungen verbindlich festgesetzt.

► Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Es gibt keine besonders geschützten Sach- und Kulturgüter innerhalb des Plangebiets oder im direkt angrenzenden Bereich.

► Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Festsetzung und Sicherung der gewählten Baugebiete lassen weiterhin keine besonderen Emissionen erwarten.

► Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die der Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich entgegenstehen oder deren Einsatz erheblich behindern würden.

► Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz benennt keine spezifischen oder widerstreitenden Ziele für das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Neuaufstellung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

Der Landschaftsplan von Weyhe (2001) sieht im Übergang zu einem geplanten Landschaftsschutzgebiet (Hacheniederung) die Ausbildung eines begrünten Siedlungsrandes als

vordringlich an. Diesen Zielen wird mit den Flächenfestsetzungen und örtlichen Bauvorschriften entsprochen.

- ▶ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgelegten Gebiets der europäischen Union.

- ▶ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Nachteilige Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

- ▶ Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit den getroffenen Festsetzungen allgemeiner Wohngebiete und urbaner Gebiete werden keine Vorhaben ermöglicht, die in Folge schwerer Unfälle negative Auswirkungen auf die Umwelt nehmen könnten.

Bilanz

In einer Gegenüberstellung der derzeitigen Wertigkeiten mit dem geplanten Baurecht zeigt sich, das durch die baurechtliche Beordnung keine wesentlichen neuen Eingriffe verbunden sind. Die Planung wird nur zu einem geringen ökologischen Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell (2016). Die Wertigkeiten des Plangebiets setzen sich wie folgt zusammen:

Abb. 16 Bestand vor der Planung

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Locker bebautes Einzelhausgebiet (3.450 m <sup>2</sup> )				
• Versiegelte Fläche (bis zu 60 %)	X	0	2.070	0
• Unversiegelte Fläche (40 %)	PZA	1,0	1.380	1.380
Locker bebautes Einzelhausgebiet (18.954 m <sup>2</sup> )				
• Versiegelte Fläche (bis zu 48 %)	X	0	9.098	0
• Unversiegelte Fläche (52 %)	PZA	1,0	9.856	9.856
Hausgarten mit Großbäumen	PHG	2,0	462	924
Straße (Appelallee)	OVS	0	530	0
Weihnachtsbaumplantage	EBW	0,8	564	451
Ruderalflur	UR	1,0	1.853	1.853
Artenarmer Scherrasen	GRA	0,6	1.127	676
<b>Summe</b>			<b>26.940</b>	<b>15.140</b>

\* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

\*\* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:  
0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Abb. 17 Bestand nach der Planung

Nutzung nach geplante Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (19.200 m <sup>2</sup> )				
• Versiegelte Fläche (bis zu 45 %)	X	0	8.640	0
• Unversiegelte Fläche (55 %)	PZA	1,0	10.560	10.560
Urbanes Gebiet (MU 1) (3.820 m <sup>2</sup> )				
• Versiegelte Fläche (bis zu 75 %)	X	0	2.864	0
• Unversiegelte Fläche (25 %)	PZA	1,0	956	956
Urbanes Gebiet (MU 2) (2.410 m <sup>2</sup> )				
• Versiegelte Fläche (bis zu 45 %)	X	0	1.085	0
• Unversiegelte Fläche (55 %)	PZA	1,0	1.325	1.325
Straße	OVS	0	530	0
Anpflanzfläche	HEA	2,0	980	1.960
<b>Summe</b>			<b>26.940</b>	<b>14.801</b>

\* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen  
 \*\* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:  
 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Abb. 18 Saldo

	Wertpunkte
Bestand vor der Planung	15.140
Bestand nach der Planung	14.801
<b>Summe</b>	<b>- 339</b>

Es ergibt sich faktisch wie auch rechnerisch ein geringes Wertdefizit von rd. -339 Wertpunkten, welches über ein entsprechendes Ökokonto der Gemeinde kompensiert wird.

Fazit

Durch die vorhandene Bebauung sind Eingriffe in die Natur und das Landschaftsbild seit langem erfolgt. Für noch bestehende Baulücken besteht auch ohne Neuaufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 Baurecht. Mit der Planaufstellung wird die Ausnutzbarkeit in Bezug auf die mögliche Versiegelungsrate auf ein weiterhin verträgliches Maß begrenzt. Der Bedarf an Wohneinheiten wird gesteuert, aber auch hier findet eine grundsätzliche Veränderung mit z.B. vergrößerten Bauhöhen gegenüber dem aktuellen Baurecht nicht statt. Die vorhandenen wesentlichen Baumstandorte werden festgesetzt und geschützt. Es wird neu auf die Ausbildung eines eingegrüntem Siedlungsrandes hingewirkt. Es erfolgt insgesamt kein wesentlicher zusätzlicher Eingriff.

#### 4.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Die Planaufstellung hat insbesondere die baurechtliche Beordnung im Bestand zum Ziel. Die Belange des Klimaschutzes werden im Besonderen durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Ausschluss von Schotterflächen (siehe örtliche Bauvorschrift);
- Erhalt prägender Altbäume im Plangebiet (siehe textliche Festsetzungen) einschließlich getroffener Schutzmaßnahmen und Abstand zu den Baugrenzen;
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort (siehe textliche Festsetzung § 10);
- Sicherung von randlichen privaten Grünflächen mit Festsetzung eines Pflanzgebotes (siehe textliche Festsetzung § 7);
- Anpflanzgebot eines Baumes je vollendete 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung § 8);
- Einfriedungen nur in Form standortgerechter Hecken oder Eingrünungen (siehe örtliche Bauvorschrift).

#### 4.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der sozialen Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

##### ► Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Gewerbe

Bislang vorhanden im Plangebiet waren auch gewerbliche Nutzungen (z.B. Gastronomie). Durch die Festsetzung von urbanen Gebieten (§ 6a BauNVO) im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht weiterhin die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Für die Belange der gewerblichen Wirtschaft ergeben sich keine Änderungen mit der Planung.

Einzelhandel

Einzelhandel für nahversorgungsrelevante Sortimente – entsprechend der Klassifizierung des nördlichen Bereichs im Einzelhandelskonzept als „Nahversorgungsstandort“ ist zugelassen. Der zentrale Versorgungsbereich mit den vielfältigen Angeboten um den Marktplatz in Weyhe wird jedoch vor negativen Entwicklungen geschützt und es erfolgt ein Ausschluss von nicht nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen in den urbanen Gebieten.

Eigentümerinteressen

Berührt werden mit der Planaufstellung ggf. die Verwertungsinteressen von Grundstückseigentümern im Plangebiet. Soweit Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks mit der Neuaufstellung ausgelöst werden, muss die Gemeinde im vorliegenden Planfall private Eigentümerinteressen als wichtigen Belang in die Abwägung mit öffentlichen Belangen einstellen und einer gerechten Abwägung zuführen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Im Rahmen der Planaufstellung wurden die vorgetragenen Bauwünsche und Anträge nach Maßgabe berücksichtigt und mit den städtebaulichen Zielen der Gemeinde abgeglichen. Die während der Planaufstellung vorgetragenen Planziele der Grundstückseigentümer sind in den wesentlichen Belangen mit den getroffenen baurechtlichen Regelungen möglich.

##### ► Landwirtschaft / Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Landwirtschaft

Nach Osten schließen Ackerflächen an das Plangebiet an. Die Belange der Landbewirtschaftung werden durch die Planung im Bestand nicht nachteilig berührt.

Forstwirtschaft

Die Belange sind nicht berührt.

##### ► Soziale Infrastruktur / technische Ver- und Entsorgung / (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Soziale Infrastruktur

Neue Erfordernisse für die soziale Infrastruktur werden mit der baurechtlichen Beordnung eines Bestandsgebietes nicht ausgelöst. Die Gemeinde wirkt mit einer Bestandssicherung und Regulierung der städtebaulichen Dichte darauf hin, dass die vorhandenen Infrastrukturen weiterhin tragfähig sind.

Die festgesetzten urbanen Gebiete ermöglichen bei Bedarf grundsätzlich auch die Bebauung durch soziale Einrichtungen.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsgebietes ist weiterhin gesichert:

**Strom** – Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Avacon. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit dem Leitungsträger frühzeitig abzustimmen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Leitungen sind zu berücksichtigen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

**Gas** – Die Gasversorgung erfolgt derzeit durch das Versorgungsnetz der swb Netze GmbH. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich. Ob auch zukünftig ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz der swb möglich sein wird, ist zurzeit infolge der bestehenden allgemeinen Versorgungsengpässe nicht gewährleistet. Es ist frühzeitig bei Neubauten eine regenerative Wärmeversorgung zu berücksichtigen.

**Telekommunikation** – Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Neue Telekommunikationsleitungen werden im Regelfall mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt. Bei zusätzlichen Leitungsarbeiten ist eine frühzeitige Abstimmung aller Arbeiten zu berücksichtigen.

**Schutzbestimmungen** – Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben. Diese Netze verlaufen im öffentlichen Straßenraum. Hieran wird nichts verändert. Die Schutzbestimmungen gelten in jedem Fall bei Umbauten oder Neubauten im Plangebiet, für die Ausbauunternehmer besteht Erkundigungspflicht. Auf sie sowie die Schutzbestimmungen wird im Plan hingewiesen.

**Müllentsorgung** – Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (AWG).

**Trinkwasser** – Im Ortsteil Kirchweyhe erfolgt die Trinkwasserversorgung durch die Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH.

**Schmutzwasser** – Die Beseitigung des Schmutzwassers geschieht innerhalb des Abwasser Verbandes Weyhe über die Kläranlage in Bremen (Seehausen). Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.

**Oberflächenwasser** – Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

**Brandschutz** – Mit Schreiben vom 07.11.2022 teilt der Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Brandschutz – des Landkreises mit, dass entsprechend § 2 NBrandSchG durch die Gemeinde eine Grundversorgung mit Löschwasser zu gewährleisten ist, die nach den Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. für Wohn- und Mischgebiete 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m erfordert.

Altlasten

Unter der Anschrift Ruschkamp 1 ist für eine Flächen von insgesamt 1.643 m<sup>2</sup> eine **Verdachtsfläche** gelistet (Nr. 251.047.5.901.0211). Es liegt ein unkonkreter Verdacht vor, der sich entsprechende frühere Gewerbenutzungen stützt.

Mit Schreiben vom 07.11.2022 teilt die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises mit, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für die Verdachtsfläche die konkrete Verdachtsituation betr. Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und Untersuchungen beurteilen lassen bzw. aufklären sollte. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen im Bereich der Verdachtsfläche sei generell eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung von Gebäuden und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

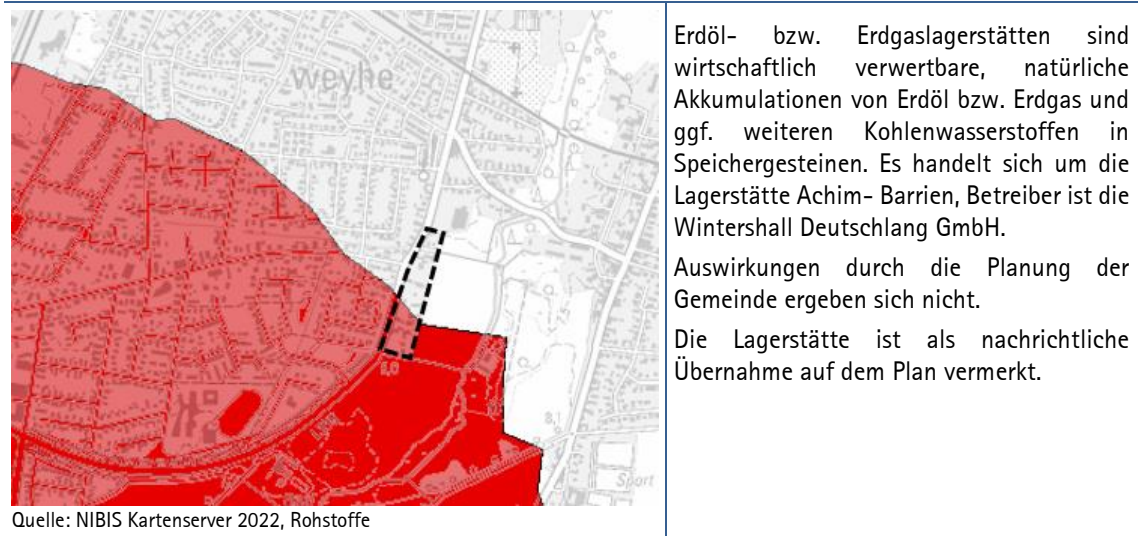
Der Altlastenverdacht ist unter der Altlastenrelevanzklasse 1 eingestuft und stützt sich auf frühere Gewerbenutzungen, die nicht mehr dem aktuellen Baubestand entsprechen. Weitergehende Prüfungen sollen daher auf der Genehmigungsebene veranlasst werden. Der Flächeneigentümer bzw. Vorhabenträger muss bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen im Bereich der Verdachtsfläche eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten in Vorabstimmung mit dem Landkreis vornehmen.

Es ist ein Hinweis auf dem Plan enthalten, dass unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen ist, wenn bei geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten. Zudem ist ein Hinweis enthalten, dass bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen im Bereich der Verdachtsfläche eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung von Gebäuden und sonstiger Erdarbeiten durch einen Gutachter oder Sachverständigen erforderlich ist.

► Rohstoffsicherung  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)

Das Plangebiet reicht im südlichen Bereich in eine Erdöl- und Erdgaslagerstätte.

Abb. 19 Lagerstätte Erdöl- Erdgas

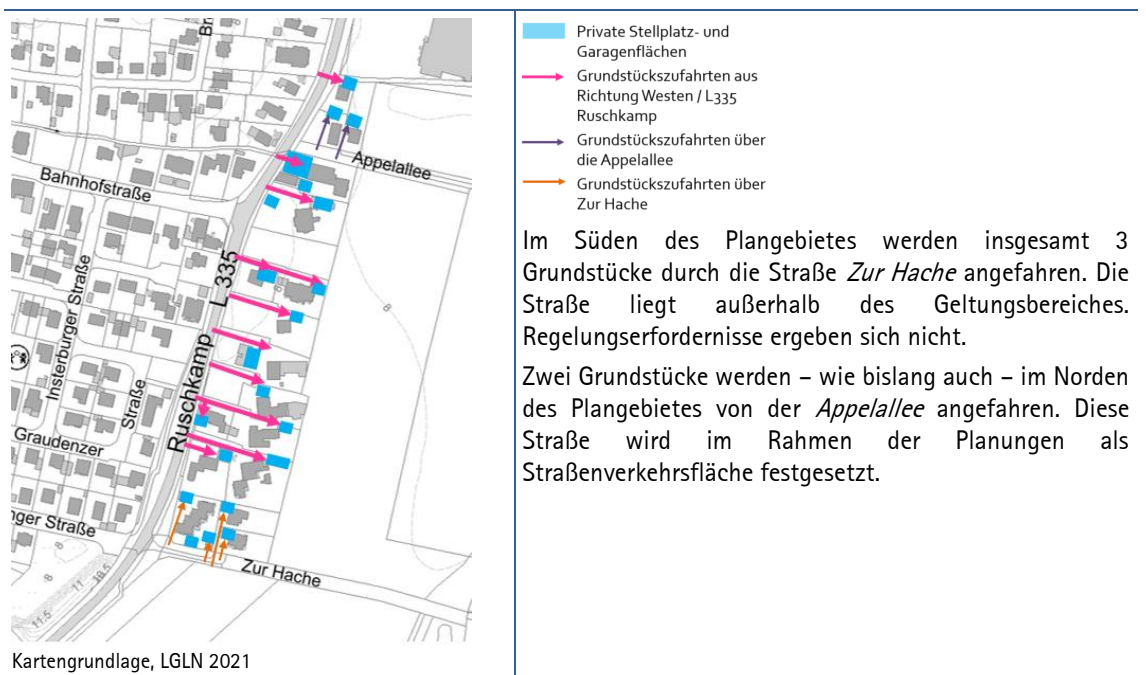


#### 4.10 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Erschließung

Das Plangebiet ist an den *Ruschkamp* (L 335) und teilweise auch die *Kirchweyher Straße* (L 335) angeschlossen. Im Bestand bestehen derzeit 10 direkte Zufahrten auf die Landesstraße. Teilweise werden Bauten in der zweiten Reihe über die Zufahrten erschlossen.

Abb. 20 Zufahrten im Bestand



Zusätzliche neue Verkehrsflächen sieht die Planung nicht vor.

Als Sonderfall sieht der Bebauungsplan eine Baugrenze vor, die im Abstand von 1m südlich zur *Appelallee* verläuft. Dies ist verträglich, da die *Appelallee* nur wenige Gebäude erschließt und nahezu 11 m breite Straßenverkehrspartelle darstellt. Die eigentliche Fahrbahn nimmt nur einen Teil der Fläche ein, so dass am Straßenrand noch Grünsäume ausgebildet werden können. Die *Appelallee* bleibt damit trotz einer heranreichenden Baugrenze in ihrem großzügigen Charakter weiterhin erhalten.

Insgesamt sind für die bestehenden Straßen keine Engpässe oder zusätzlichen Belastungen durch die Planung festzustellen. Durch die Planaufstellung werden die Belange des Verkehrs nicht neu berührt.

Sichtfelder

Im Einmündungsbereich der *Appellallee* auf den *Ruschkamp* wurde eine Haltesicht von insgesamt 70 m Länge berücksichtigt. Dies dient der öffentlichen Sicherheit. In den Sichtfeldern dürfen keine sichtbehinderten Nebenanlagen oder Zäune errichtet werden.

#### 4.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Verteidigung /  
Zivilschutz

Die Belange der Verteidigung oder des Zivilschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Rüstungsalasten

Nach durchgeführter Luftbildauswertung des LGLN vom 03.08.2021 wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Es kann jedoch nie vollständig ausgeschlossen werden, dass dennoch bei Bauarbeiten Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

#### 4.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Einzelhandels-  
konzept

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte der Gemeinde stehen der Neuaufstellung nicht entgegen.

Den Aussagen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes**<sup>11</sup> für die Gemeinde Weyhe steht die Planung nicht entgegen. Der Ausschuss von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete sowie die Größenbeschränkung der Verkaufsflächen auf maximal 100 m<sup>2</sup> sichert die Verträglichkeit zur Zentrumsentwicklung.

Klimaschutz-  
Aktionsprogramm

Es existiert ein **Klimaschutzkonzept** für die Gemeinde Stuhr und Weyhe.<sup>12</sup> Die vorliegende Planung trifft keine Regelungen, die den Zielen und Handlungsfeldern des Schutzkonzeptes entgegenstehen.

#### 4.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Raumordnungsplan  
Hochwasserschutz

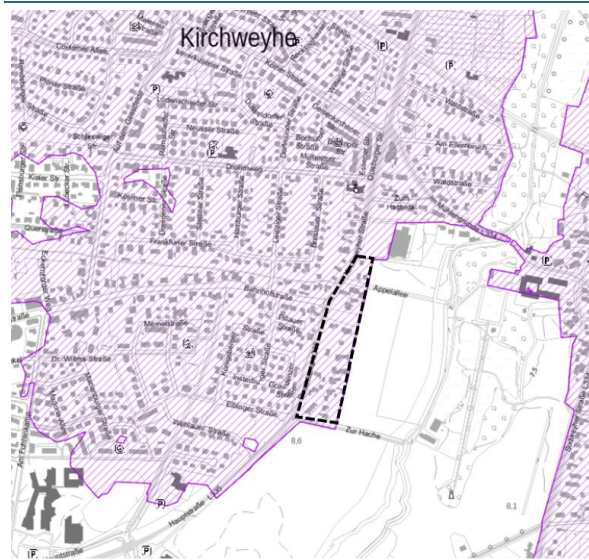
Der länderübergreifende **Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (2021)**<sup>13</sup> bestimmt als zu beachtendes Ziel der Raumordnung, dass bei einer Siedlungsentwicklung auch die Risiken von Hochwassern zu prüfen sind und die Empfindlichkeit der einzelnen Raumnutzung gegenüber Hochwassern in die Betrachtung einzustellen ist. Das Plangebiet liegt in einem **Risikogebiet**. Es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

11 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für Weyhe, erstellt durch Stadt+Handel

12 Ein integriertes Klimaschutzkonzept für die Gemeinden Stuhr und Weyhe - handlungs- und umsetzungsorientiert -, Erarbeitet von Januar 2011 bis April 2012 von der Klimaschutzagentur Region Hannover GmbH.

13 Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021

Abb. 21 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)



Quelle: Nds. Umweltkarten, Berechnungsdatum 22.02.2022

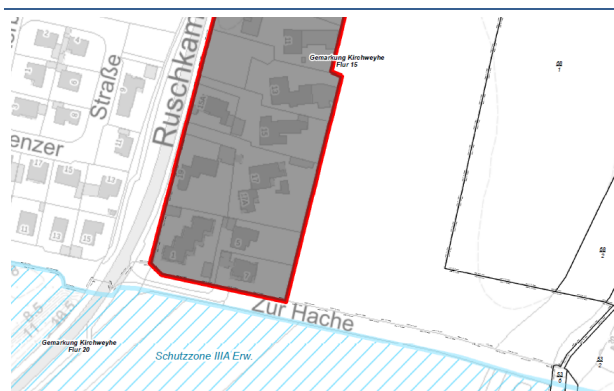
In solchen Gebieten sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Nahezu der gesamte Ortsteil Kirchweyhe liegt in einem Risikogebiet. Das vorhandene Plangebiet liegt jedoch in direkter Nähe zur Hacheniederung und dem dortigen Überschwemmungsgebiet, so dass hier in besonderer Weise eine Betroffenheit entstehen könnte. Bei Bauten im Plangebiet sollte deren Schadensanfälligkeit bei Überschwemmungen reduziert werden (z.B. Hochwasserschutz bodennaher Fenster, von Garagentüren, Rückstausysteme bei Abläufen, Schutz des unteren Mauerwerks). In Kellern oder Tiefgaragen sollten hochwassersichere Materialien Verwendung finden, Heizungsanlagen sollten gegen eindringendes Wasser gesichert sein (schützende Dichtungen, Halterungen damit die Anlagen nicht aufschwimmen). Jeder Grundstückseigentümer ist hier gehalten, ein funktionierendes Abflusssystem auf seinem Grundstück vorzusehen, bei dem mit Hilfe von Drainagen und Gefällen, das Wasser jeweils vom Gebäude weg auf tiefere Flächen geleitet wird. Die Grundstücke sollten in ihrer Oberfläche so profiliert werden, dass bei Extremereignissen das überschüssige Wasser nicht Gebäude schädigt. Des Weiteren ist bei allen freien Grundstücksflächen auf eine bestmögliche Drainage des Bodens zu achten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Trinkwasserschutzgebiet

Abb. 22 Geplante Erweiterung des Trinkwasserschutzgebiete, Schutzzone IIIA (Unterlage der Harzwasserwerke)

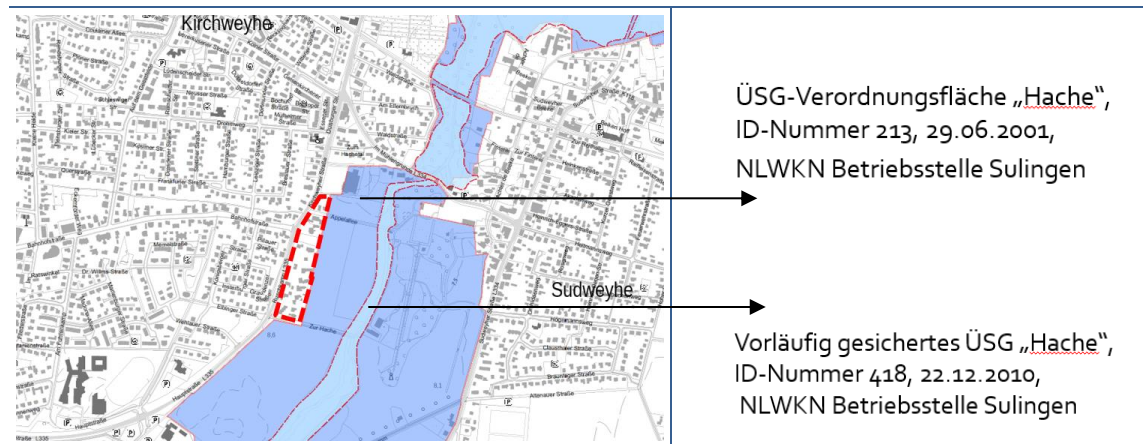


Entsprechend den Angaben der Harzwasserwerke vom 04.08.2022 schließt ein Erweiterungsgebiet der Schutzzone III A südlich der Straße *Zur Hache* und damit außerhalb des Plangebietes an.

Hochwasserschutz

Östlich angrenzend an das Plangebiet erstreckt sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Hache, ID-Nummer 213 vom 29.06.2001. Im direkten Niederungsbereich der Hache verläuft das vorläufig gesicherte ÜSG „Hache“, ID-Nummer 418, 22.10.2010. Das Plangebiet ist nicht Teil eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, grenzt aber unmittelbar daran an.

Abb. 23 Überschwemmungsgebiete



Oberflächen-  
entwässerung

Die Versiegelungsrate wird mit der vorliegenden Planaufstellung nicht erhöht (Baurecht besteht im Rahmen von § 34 BauGB) und im größten Planabschnitt (MU 2 und WA) sogar auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Insoweit wäre zunächst davon auszugehen, dass sich auch keine neuen Regelungserfordernisse ergeben. Allerdings müssen die Kapazitäten des Kanalnetzes und die Vorgabe berücksichtigt werden, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Die Entwässerungsanlagen vorhandener Bauten in den öffentlichen Regenwasserkanal genießen Bestandsschutz.

- Für das Plangebiet wurde die Wasserdurchlässigkeit an drei Bohrpunkten verteilt über das gesamte Plangebiet bestimmt.<sup>14</sup> Es erfolgte jeweils eine Kleinrammbohrung bis 3,5 m u. GOK und es wurde die Höhe einer freien Wasserfläche eingemessen. Der Boden ist gemäß DIN 18130 als „durchlässig“ zu bezeichnen. Der Wasserspiegel wurde dabei zwischen 2,20 m und 1,80 m unter Geländeoberfläche festgestellt. Damit ist eine Versickerung fachlich möglich.

Der Landkreis weist darauf hin, dass bei unbelastetem Oberflächenwasser bzw. bei vorgereinigtem Wasser ein Abstand von 50 cm zum Grundwasser ausreichend ist. Unter Berücksichtigung eines Zuschlags von 0,75 m zum gemessenen Wasserspiegel ergibt sich ein Abstand von 1,45 m und 1,05 m zur Geländeoberkante. Damit ist die Umsetzung von Rigolen auf den Grundstücken für die Oberflächenentwässerung nicht auszuschließen. Da der Abstand zum Grundwasser gering ist, bedarf der Einsatz von Versickerungsanlagen einer Überprüfung und wasserrechtlichen Genehmigung.

- Aufgrund der dargelegten Verhältnisse wird vorgeschrieben, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zu versickern ist. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Eine direkte Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers in unterirdische Anlagen, ohne Vorbehandlung, ist nicht zulässig und bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (siehe textliche Festsetzung 10).

Es ist auch zielführend, eine Versickerung z.B. in Nähe der großen und zu erhaltenden Bäume vorzusehen, damit hier vor dem Hintergrund des Klimawandels gute Bewässerungsverhältnisse genutzt werden.

Bei Neubebauung der Grundstücke wird darauf hingewiesen, dass ein Überlaufanschluss der Mulden an den öffentlichen Regenwasserkanal nicht vorgesehen wird. Auch sind die Grundstücke in ihrer Oberfläche so zu profilieren, dass bei Extremereignissen das überschüssige Wasser nicht die Gebäude schädigt.

Bei Neubauten und Erdarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass jedes neu einzubauende Bodenmaterial weiterhin gute Versickerungseigenschaften aufweist.

14 Ergebnisbericht für die Erkundungstätigkeiten „B-Plan Nr. 28 (6187) Appellallee“, erstellt durch GEO Engineering.org.GmbH, Bremen 30.11.2021, Projektnummer 210117

Mit Schreiben vom 07.11.2022 teilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises mit, dass wegen der angetroffenen Grundwasserstände im Plangebiet die Versickerung auf den Grundstücken möglichst oberflächennah erfolgen sollte, um einen bestmöglichen Grundwasserschutz zu gewährleisten. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans (Urbane Gebiete), ist die gezielte Versickerung auf den Grundstücken in diesem Bereich generell erlaubnispflichtig. Die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers gemäß § 86 NWG ist für das „Urbane Gebiet“ nicht anwendbar, sofern es sich nicht um reine Wohngrundstücke handelt.

#### 4.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylsuchenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden mit der Planung nicht berührt.

#### 4.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine baurechtliche Neuordnung im Bestand von privaten Grundstücken. Eine wesentliche Veränderung der bereits aktuell im Baurecht zulässigen Versiegelungsgrade findet nicht statt. Östlich an das Plangebiet grenzt die freie Landschaft mit der Hacheniederung, damit ist eine Versorgung mit Grün- und Freiflächen weiterhin gegeben.

## 5 Inhalte des Bebauungsplanes

Aufgrund der dargelegten städtebaulichen Ziele trifft die Gemeinde Weyhe nachfolgende Festsetzungen im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/87) „Appellallee“.

### 5.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / Verkehrsflächen / Grünfläche / Sonstiges

Art der baulichen  
Nutzung

Im Plangebiet werden ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie zwei urbane Gebiete (MU 1 und MU 2) festgesetzt.

Im **allgemeinen Wohngebiet (WA)** werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO - Tankstellen und Gartenbaubetriebe - nicht zugelassen. Es handelt sich um Nutzungen, die nicht dem Wohnen, sondern ergänzenden Funktionen dienen. Die Gemeinde verfolgt mit der Gebietsentwicklung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes einen klaren Fokus auf das Wohnen, um die in der wohnungspolitischen Gesamtstrategie formulierten Ziele umzusetzen (siehe textliche Festsetzung § 1).

In den **urbanen Gebieten MU1 und MU2** werden Einzelhandelsnutzungen auf maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Betrieb begrenzt. Zentrenrelevante Sortimentsgruppen sind nicht zulässig, womit ein Schutz des zentralen Versorgungsbereichs von Weyhe gewährleistet ist (siehe textliche Festsetzung § 1). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen, werden in den urbanen Gebieten nicht zugelassen. Vergnügungsstätten können sich u. a. aufgrund ihrer typischen Nutzungszeiten und Besucherverkehre, den damit verbundenen Emissionen, aber auch der häufig wenig hochwertigen Gestaltung regelmäßig negativ auf ihre Nachbarschaft auswirken. Bei bestimmten Formen von Vergnügungsstätten sind zusätzlich Belange des Kinder- und Jugendschutzes zu beachten. Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen ebenfalls regelmäßig einen hohen Flächenbedarf aufweisen, in Hinblick auf die Baugestaltung nicht der gestalterischen Zielvorstellung der Gemeinde entsprechen und hohes, zusätzliches Verkehrsaufkommen, auch in den Abend- und Nachtzeiträumen, auslösen. Es stehen für beide Nutzungen geeignete, alternative Flächen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

Maß der baulichen  
Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet und im Übergang dazu für das urbane Gebiet (MU 2) wird eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,3 festgesetzt. Überschreitungen um bis zu 50 % sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Damit wird insbesondere für das allgemeine Wohngebiet eine gute und auch bereits am Bestand orientierte bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen ermöglicht, um weiterhin

flächensparsam verkehrlich gut gelegene Wohnbebauung zu schaffen. Im urbanen Gebiet MU 1 wird eine leicht erhöhte Grundflächenzahl von 0,45 berücksichtigt, da sich hier durch die *Appelallee* auch verbesserte Erschließungsmöglichkeiten ergeben. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch eine Tiefgarage bis maximal 0,75 ist möglich. Im Bereich der urbanen Gebiete bleibt die Festsetzung hinter den zulässigen Höchstmaßen zurück, ermöglicht aber dennoch eine städtebaulich zielführende eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Im allen Baugebieten werden **je Wohngebäude bis zu 6 Wohnungen** zugelassen (siehe hierzu textliche Festsetzung § 2), womit den Belangen der Wohnversorgung Rechnung getragen wird. Die städtebauliche Dichte wird dabei gestaffelt. In den urbanen Gebieten MU 1 sind je Wohneinheit insgesamt 135 m<sup>2</sup> Grundstücksanteil erforderlich. Im urbanen Gebiet MU 2 sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) erhöht sich dieser erforderliche Grundstücksanteil auf 235 m<sup>2</sup> je Wohneinheit.<sup>15</sup> So wird darauf hingewirkt, bei einer Teilung von den bislang eher großen Grundstücken auf dann vergleichsweise kleinen Arealen nicht ebenfalls 6 Wohneinheiten umgesetzt werden und sich die städtebauliche Dichte in nicht ortsverträglicher Weise damit erhöht.

Die **Gesamthöhe (GH)** der Baukörper wird im gesamten Plangebiet auf 10 m begrenzt. Für die **Traufhöhen (TH)** werden zwei leicht unterschiedliche maximale Maße gesetzt. Die Traufhöhe im MU 1 und MU 2 wird mit maximal 6,50 m festgesetzt, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) liegt sie bei maximal 6,00 m. Die Festsetzung einer Traufhöhe von 6 m orientiert sich an den vorwiegend niedrigen Traufhöhen sowie an den vereinzelt optisch zweigeschossigen Bauten im Bestand und soll eine gebietsverträgliche Geschossigkeit gewährleisten. Eine zweigeschossige Bauweise ist bei einer Traufhöhe von 6 m möglich, je nach Ausführung der Geschosshöhe mit Einbau eines Drepfels. Eine optische Zweigeschossigkeit mit geraden Wänden im Obergeschoss ist ebenfalls umsetzbar. Die Errichtung eines Sockels ist aus hochwassertechnischen Gründen nicht erforderlich, kann aber ebenfalls umgesetzt werden. Bei einer zweigeschossigen Bebauung in Verbindung mit einer hochwasserangepassten Ausführung, würde das Obergeschoss ggf. Dachschrägen aufweisen oder es müssten alternative Formen der Bauausführung (z.B. Hochwasserschutz bodennaher Fenster, von Garagentüren, Rückstausysteme bei Abläufen, Schutz des unteren Mauerwerks) herangezogen werden. Als **unterer Bezugspunkt für die Höhe** wird die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks definiert (siehe textliche Festsetzung § 3).

#### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. In allen Baugebieten wird der Bauteppich großzügig bemessen, womit auch die bereits umgesetzten Hintergrundbebauungen berücksichtigt sind. Weiterhin soll eine größtmögliche Flexibilität für die Ausrichtung der Baukörper gewährleistet sein, nicht zuletzt auch deshalb, um die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich des Verkehrslärms gut umsetzen zu können. Gegenüber der Landesstraße wird im allgemeinen Wohngebiet ein Abstand von 5 m vorgesehen, um ein zu dichtes Heranrücken großer Baukörper zu verhindern. Hier sind Garagen, überdachte Stellplätze oder sonstige baulichen Nebenanlagen nicht zulässig (siehe auch textliche Festsetzung § 4). Entlang der *Appelallee* weisen die Baugrenzen dagegen nur Abstände von 1 m bzw. 3 m auf, da hier bei einem bestehenden Straßenraum der Appelallee von nahezu 11 m Breite durchaus größere Spielräume vorhanden sind. Die Nutzbarkeit der angrenzenden, relativ kleineren Grundstücke wird damit im Bestand gesichert. Aufgrund der in einem MU möglichen unterschiedlichen Nutzungen jenseits einer Wohnnutzung sind hier geringere Abstände der Baugrenzen zur Landesstraße zielführend. Gegenüber dem Landschaftsraum bleiben die Baugrenzen bei einem Abstand von 3 m im MU 1 und 5 m im MU 2. Auch hier wird im MU 2 städtebaulich der Übergang zum nachfolgende WA für die Stellung der Hauptbaukörper berücksichtigt. Im MU 1 dagegen sind auch die Bestandssituationen und vergleichsweise geringere Grundstücksgrößen in die Abwägung eingestellt worden.

#### Verkehrsflächen

Die vorhandene *Appelallee* wird in ihrem jetzigen Parzellenzuschnitt als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

<sup>15</sup> Gemäß Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 08.10.1998, Az.: BVerwG 4 C 1/97 kann eine höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werde (im Urteil: je angefangene 100 qm Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung).

Tiefgarage	Die Errichtung von <b>Tiefgaragen</b> im Plangebiet ist nicht ausgeschlossen. Es wird bestimmt, dass im Bereich der urbanen Gebietes MU 1 eine untertägig errichtete <b>Tiefgarage</b> auch bis 55 m lang sein kann (abweichende Bauweise). Allerdings fordert die Anpassung an die umgebende Bebauung, dass der Baukörper einer Tiefgarage nicht in Erscheinung tritt, somit wesentlich untertägig verbaut wird und alle den Hauptbaukörper überschreitenden Flächen dennoch als Grünflächen gestaltet werden (siehe textliche Festsetzung § 5).
Nebenanlagen	Eine Begrenzung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 12 m <sup>2</sup> soll die Durchgrünung des Gebietes fördern und gemäß § 1a BauGB die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen.
Grünflächen / Anpflanzgebot	Es werden nach Osten randlich zwei <b>private Grünflächen</b> festgesetzt. Sie weisen Breiten von 3 m bzw. 4,5 m auf und werden mit einem Anpflanzgebot belegt (siehe textliche Festsetzungen § 6 und 7). Die Errichtung von baulichen Anlagen ist hier nicht zugelassen. Damit wird die Ausbildung eines Siedlungsrandes befördert. Im nördlichen Bereich der urbanen Gebiete wird keine Grünfläche vorgesehen. Hier wird einer guten baulichen Ausnutzbarkeit der vorhandenen eher schmalen Grundstücke der Vorrang eingeräumt vor der Ausbildung eines neuen begrünnten Siedlungsrandes.
Bäume / Anpflanzgebot	Um den Grünanteil im Gebiet klimabezogen zu entwickeln, wird bestimmt, dass je vollendeter 600 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche <b>mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laub- oder Obstbaum</b> zu pflanzen und zu unterhalten ist. Ausgenommen von dieser Regelung wurden Grundstücke, auf denen ein bestehender, prägender Baum festgesetzt wurde, um hier Nachteile für die Grundstücksnutzung zu vermeiden.
Erhaltungsgebot Bäume	Es werden sieben prägende große <b>Bäume</b> im Plangebiet als zu erhaltend festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen nimmt Rücksicht auf den Erhalt der Bäume und es werden Maßnahmen zum Schutz der Bäume definiert (siehe textliche Festsetzung § 10)
Schallimmissions-schutz	Die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete/Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) und für allgemeine Wohngebiete von 55 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) werden teilweise überschritten. Aus diesem Grund werden <b>passive Schallschutzmaßnahmen</b> festgesetzt. Hierzu werden in einem Nebenplan die maßgeblichen Lärmpegelbereiche dargestellt, entsprechend derer sich nach DIN 4109 Anforderungen an die Außenbauteile der neu zu errichtenden Gebäude ergeben. Besonders Aufenthaltsräume sind auf der schallgewandten Seite zu errichten bzw. müssen ansonsten mittels geeigneter Maßnahmen der DIN geschützt werden. Schlafräume sind mit schallgeschützten Lüftungsanlagen oder ähnlichen technischen Einrichtungen auszustatten, um in den Nachtzeiträumen einen Luftaustausch unter Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen sicherzustellen. Auch die <b>Außenwohnbereiche</b> sind nach Osten auszurichten oder durch entsprechende Maßnahmen zu schützen. Durch die Eigenabschirmung der Gebäude können so die einwirkenden Emissionen auf ein verträgliches Maß reduziert werden. Abweichungen von den Vorgaben sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass mittels geeigneter Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden kann (siehe textliche Festsetzung § 11 sowie den Nebenplan).

## 5.2 Textliche Festsetzungen

### § 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Allgemeines Wohngebiet - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO);
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

(2) Urbane Gebiete (MU) - In den urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die die nachfolgenden nahversorgungsrelevanten Sortimente aufweisen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 6a Abs. 2 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe für nahversorgungsrelevante Sortimente der Sortimentsliste für die Gemeinde Weyhe: Arzneimittel, (Schnitt-)Blumen, Drogeriewaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitungen/Zeitschriften, Zooartikel;
- Die Verkaufsfläche der oben benannten Einzelhandelsbetriebe mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf pro Betrieb 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (§ 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

In den urbanen Gebieten (MU 1 und MU 2) werden die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO):

- Vergnügungstätten (§ 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO);
- Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

## § 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

(1) In allen Baugebieten (MU 1, MU 2, WA) sind je Wohngebäude maximal sechs Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

(2) Im MU 1 sind dabei je Wohneinheit mindestens 135 qm Grundstücksfläche nachzuweisen. Im MU 2 sowie im WA sind je Wohneinheit mindestens 235 qm Grundstücksfläche nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

## § 3 Höhe baulicher Anlagen

(1) Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Bei einem festgesetzten Gebäudehöchstmaß (GH) gilt die Oberkante oder der First des Gebäudes als oberer Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante am äußeren Fahrbahnrand der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks.

(2) Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen (GH) ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile im Sinne der Bauordnung, wie z. B. Antennenanlagen, Geländer und Schornsteine, sowie technische Anlagen des Immissionsschutzes und sonstige hervortretende, konstruktiv erforderliche Gebäudeteile wie Stütz- und Trägersysteme, Seile u. ä. zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Nr. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

## § 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(1) In allen Baugebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

(2) In allen Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen in Form von Gebäuden in der Zone zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

(3) Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausschließlich bis zu einer Grundfläche von 12 qm zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

## § 5 Tiefgaragen

- (1) Eine Tiefgarage, die sich unter der Geländeoberfläche befindet und durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, sowie deren erforderliche Zugänge und Zufahrten, sind im MU 1 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO).
- (2) Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) kann im MU 1 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- (3) Für Tiefgaragen wird eine abweichende Bauweise zugelassen. Sie können bis zu 55 m lang sein (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- (4) Auf der Oberfläche sind die Bereiche einer Tiefgarage, die sich außerhalb der Hauptbaukörper befinden, mit einer Erdschicht zu überdecken und dauerhaft begrünt anzulegen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Wege überdeckt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

## § 6 Private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Zäune dürfen ausschließlich am Rand der privaten Grünfläche angelegt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

## § 7 Fläche zum Anpflanzen

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit einem Anpflanzgebot sind standortgerechte und heimische Heckengehölze durch den Flächeneigentümer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Art- und Qualitätsauswahl ist anhand der nachfolgenden Liste zu treffen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Beispielgebende Pflanzliste:

Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambuca nigra	Schwarzer Holunder
Salix cinerea	Aschweide
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzqualität: Sträucher 2xv o.B.; Höhe 60-100 cm	

## § 8 Anpflanzgebot

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet und den urbanen Gebieten ist auf jedem privaten Grundstück je vollendete 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB).
- (2) Ausgenommen von dieser Regelung sind Grundstücke mit festgesetzten Bäumen (siehe dazu Planzeichen: Erhaltung Bäume).

## § 9 Maßnahmen zum Schutz von Gehölzen

- (1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).
- (2) Unterhalb des Kronenbereiches (siehe dazu Planzeichen: Erhaltung Bäume) sind 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## § 10 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu versickern. Ausgenommen ist Regenwasser, das als Brauchwasser genutzt wird. Eine direkte Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers in unterirdische Anlagen ist ohne Vorbehandlung nicht zulässig und bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung. Bei der Bauausführung sind die geltenden Normen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## § 11 Schallimmissionsschutz

Bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, sind in den gekennzeichneten Flächen Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenlärm zu treffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, siehe auch den Nebenplan).

- (1) Die Außenbauteile (u.a. Fenster, Wand, Dachschrägen) schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen grundsätzlich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten. Innerhalb des Plangebietes sind folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) in den Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen durch die Außenbauteile einzuhalten.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ ) der Außenbauteile in dB	
		Wohnräume	Bürräume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40
VI	76-80	50	45

- (2) Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.
- (3) In Bereichen, in denen tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sollten keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern angeordnet werden. Sofern dies nicht möglich ist, können schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern in diesen Bereichen angeordnet werden, wenn z.B. geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten vor diesen Fenstern angeordnet sind. Der Bereich, in dem tagsüber oder nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, ist im Nebenplan gekennzeichnet.
- (4) Im gesamten Plangebiet ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Beurteilungspegel von  $\leq 50$  dB(A) vorliegt.

(5) Offene Außenwohnbereiche in den urbanen Gebieten (MU) und im westlichen Baufeld des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind an der Ostseite der Gebäude anzuordnen. Im östlichen Baufeld des allgemeinen Wohngebietes (WA) können die Außenwohnbereiche an allen Gebäudeseiten angeordnet werden.

Generelle Hinweise: Vor den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften nach § 84 NBauO mit Begründung

#### Begründung

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Ziel ist eine verträgliche und möglichst einheitliche Siedlungsentwicklung, die auch Aspekte der Ökologie sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

**Gestalterische Absichten** – Von der angrenzenden überörtlichen Verkehrsfläche Ruschkamp soll das Areal als zusammengehöriges, städtebauliches Ensemble erkennbar sein. Gleichzeitig sollen Spielräume für die individuelle bauliche Entwicklung offengehalten werden. Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft von überwiegend wohnbaulich genutzten Lagen, nimmt jedoch aufgrund seiner direkten Lage an der Landesstraße sowie zu einer bestehenden Nahversorgungseinrichtung auch teilweise eine Sonderrolle ein. Die Gemeinde beabsichtigt, eine leicht verdichtete Wohnbebauung auf den bestehenden großen Grundstücken zu ermöglichen, die sich jedoch in die bestehenden baulichen Strukturen einfügt.

**Ökologische Absichten** – Mit einem Teil der örtlichen Bauvorschriften verfolgt die Gemeinde ergänzend ökologische Absichten. Dies trifft insbesondere für die Regelungen zum Umgang mit Oberflächenwasser zu, sowie für die grüngestalterischen Maßnahmen.

**Dachformen / Dachaufbauten / Dachfarben** – Zur Verwirklichung gestalterischer und ökologischer Absichten werden örtliche Bauvorschriften zu den zulässigen Dachformen erlassen. ES sollen einheitliche Gestaltungsprinzipien aufgestellt werden. Dachformen stellen dabei regelmäßig ein prägendes Element für die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild des gesamten Quartiers dar. Es sind demnach Gebäude mit symmetrisch geneigten Dächern zulässig mit einer Dachneigung von mindestens 20°. Es sind ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zu verwenden, da auch in der Nachbarschaft überwiegend symmetrisch geneigte Dächer zu finden und ein städtebaulich harmonischer Übergang geschaffen werden soll. Dächer von überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> und eher flachen Dächern sind zu begrünen. Ausnahmen werden baulich untergeordnete Anlagen der Energiegewinnung vorgesehen.

**Staffelgeschosse** – Mit den getroffenen Festsetzungen ist die Errichtung eines Staffelgeschosses grundsätzlich zulässig. Damit sind auch moderne Baukubaturen (mit rel. flachen, symmetrisch geneigten Dächern) umsetzbar. Da im gesamten Gebiet eine maximale Traufhöhe von 6 m bzw. 6,5 m einzuhalten ist, kann kein Staffelgeschoss mit der Wirkung einer optischen Dreigeschossigkeit errichtet werden, denn hier läge die Traufhöhe dann entsprechend höher als 6m oder 6,5 m. Staffelgeschosse sind nur bis zu einer Traufhöhe von 6 bzw. 6,5 m umsetzbar. Soweit ein Staffelgeschoss bis zur zugelassenen Traufhöhe genutzt wird, muss das Mauerwerk jedoch an allen Seiten zurückspringen. Damit werden klare Baustile befördert.

**Werbeanlagen** – Die Vorgaben zu Werbeanlagen werden getroffen, da mit der Festsetzung urbaner Gebiete auch von der Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auszugehen ist. Auch im allgemeinen Wohngebiet können sich Werbe- oder Hinweiserfordernisse ergeben, denn es sind beispielsweise nicht störende Gewerbebetriebe allgemein in einen WA zugelassen. Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal gewerblicher Nutzungen darstellen und aus betrieblichen Gründen erforderlich sein. Problematisch sind jedoch Tendenzen zu immer größeren und auffallenderen Werbeanlagen. In der hier vorliegenden Lage an einer überörtlich wirksamen Landesstraße soll dem Entstehen von besonders großen und potentiell störenden Werbeanlagen vorgebeugt werden. Sie werden hinsichtlich ihrer Gesamtgröße beschränkt, wobei hier eine Unterscheidung bezogen auf die Erfordernisse von Einrichtungen in urbanen Gebieten (max. 2,0 m<sup>2</sup> Werbung) und von Nutzungen in einem allgemeinen Wohngebiet (max. 0,7 m<sup>2</sup> Werbung) vorgenommen wird. Bewegte, freistehende

Werbeanlagen wie Banner und Fahnenmasten werden ausgeschlossen, da sie regelmäßig besonders prägend und wahrnehmbar eingesetzt werden. Die Höhe von Werbeanlagen darf die zulässigen Traufhöhen nicht überschreiten. Sie dürfen auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeführt werden. Bewegte, beleuchtete Werbung ist nicht zulässig. Auch aus Gründen der Verkehrssicherheit werden zusätzliche Anforderungen hinsichtlich der Blendwirkung erlassen. Den möglichen Gewerbetreibenden im Plangebiet stehen damit ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um auf ihre Unternehmen hinzuweisen. Die Bauvorschrift stellt aber auch sicher, dass dies nicht den verfolgten Gestaltungszielen der Gemeinde entgegensteht.

**Grundstückseinfriedungen** – Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von ähnlich hoher Bedeutung wie die Dachlandschaft. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann.

Zur Wahrung eines einheitlichen Standards und Erscheinungsbildes werden daher ausschließlich Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m über dem Niveau der angrenzenden Straßen zugelassen. Darüber hinaus sind Zäune zulässig, wenn sie innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden. Es bestehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für die Einfriedung der Grundstücke, bei denen jedoch ein überwiegend begrünter Charakter einzuhalten ist. Dies schafft sowohl ökologische als auch gestalterische Qualitäten im Gebiet.

**Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen** – Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen sind. Kies- oder Schottererschüttungen und vergleichbare Ausführungen, die nicht zur Befestigung der Zufahrten und Zuwegungen dienen, sind unzulässig. Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Bei den sogenannten Kies- oder Schottergärten handelt es sich um eine in den vergangenen Jahren vermehrt praktizierte Form der Gartengestaltung, bei der große Teile der (Vor-)Gartenflächen mit Kies, Schotter, Lava- oder Tonkügelchen oder ähnlichen Materialien überdeckt werden. Häufig wird hierbei die obere humose Bodenschicht abgetragen und Folien oder Vliese unter den Flächen eingebaut, um einem Durchwachsen von Pflanzen vorzubeugen. Zu den Auswirkungen dieser Praxis in Hinblick auf Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität stellt die Niedersächsische Landesregierung Folgendes fest (Antwort der Landesregierung vom 11.04.2019 zur kleinen Anfrage vom 15.03.2019, Drucksache 18/3486, Nds. Landtag, 18. Wahlperiode): Der Begriff „Bodengesundheit“ wird in der öffentlichen Diskussion häufig verwendet, um den Boden als Ökosystem zu verstehen. Dem liegt die Kenntnis zugrunde, dass insbesondere humose Oberböden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts sind, mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme bilden und gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Zu nennen sind beispielsweise Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften von humosen Oberböden, ihre Rolle in den Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nicht zuletzt ihre Fähigkeit, Wasser zu speichern. Insbesondere durch die mit der Wasserspeicherfähigkeit einhergehende Kühlfunktion sind Böden mitbestimmend für das lokale Klein- und Stadtklima. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperaturnausgleichend zu wirken. Was den Wasserhaushalt betrifft, kann, in Abhängigkeit von der Art und dem Aufbau des Untergrundes und mit der verminderten Speicherkapazität einhergehend, die Versickerungsrate erhöht werden. Das kann zur erhöhten Schadstoffanreicherung im Grundwasser, etwa mit Nährstoffen oder Pflanzenschutzmitteln, beitragen. Im Übrigen wird mit der Anlage von Stein-, Kies- und Schotterflächen i. d. R. das Ziel verfolgt, unerwünschten Bewuchs zu verhindern. Entsprechend sind solche Flächen nicht oder nur spärlich mit Vegetation bestanden. Derartige Flächen sind in Bezug auf ihre Biodiversität in aller Regel arten- und individuenarm.

Um den benannten negativen Auswirkungen dieser Gartengestaltung mit Schotter und Kies vorzubeugen, werden diese im Plangebiet ausdrücklich nicht zugelassen. Die örtliche Bauvorschrift stellt eine Begrünung der Gartenbereiche sicher, bei deren Umsetzung aus Sicht der Bodengesundheit, des Wasserhaushalts, der Biodiversität und auch des Mikroklimas positive Effekte erzielt werden können.

**Mülltonnenstellplätze / sonstige technische Anlagen** – Sie dürfen nur in einer solchen Weise angelegt werden, dass sie entweder baulich in Gebäude oder Nebenanlagen integriert werden oder dass sie mit einer Sichtschutz-Bepflanzung versehen werden. In letzter Zeit werden verstärkt technische Anlagen wie Wärmepumpen und Kühlaggregate sichtbar in ihrer rein technischen Erscheinung vor den Häusern und zumeist in Nähe der öffentlichen Verkehrsräume platziert. In Ergänzung zu den Vorgaben zu den Grundstückseinfriedungen stellt die örtliche Bauvorschrift deshalb dies eine gestalterische Mindestqualität innerhalb der Straßenzüge sicher und beugt dem Entstehen unansehnlicher Entwicklungen vor.

Bauvorschriften im Überblick

**Nr. 1 Geltungsbereich**

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für alle Neu- und Umbauten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (61/87) „Appelallee“.

**Nr. 2 Dächer**

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)


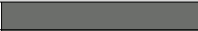
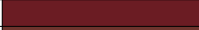
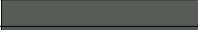



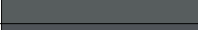



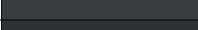



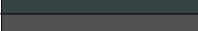
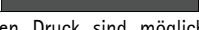
(1) Für die Hauptgebäude in allen Baugebieten sind nur symmetrisch geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- sowie Zeltdächer) zulässig. In allen Baugebieten sind sog. „gekappte“, d.h. abgeschnittene Dachformen nicht zulässig. Bei Doppelhäusern muss das Dach der angrenzenden Doppelhaushälfte gleichermaßen gestaltet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° zulässig.

(2) Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit einer Traufhöhe von maximal 4,0 m zulässig. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von über 4,0 m sind Dachaufbauten nicht zulässig.

(3) Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte und Dachaufbauten (u.a. Dachgauben, Erker) einschließlich Zwerchhäuser und ähnlicher aus der Fassade entwickelter Gebäudeteile (u.a. Friesengiebel, Risalite) darf je Gebäudeseite maximal 60 % der Gesamtdachlänge betragen. Dachaufbauten in einer 2. Dachebene sind nicht zulässig. Der Abstand zu den Außenkanten der Giebelwand sowie zum Hauptfirst (gemessen in der Dachneigung) muss mindestens 1,0 m betragen.

(4) Als Dachmaterial für geneigte Dächer sind ausschließlich nicht glänzende sowie matt engobierte Dachziegel und/oder Dachsteine zulässig. Die Verwendung von glänzenden, leuchtenden und reflektierenden Materialien für Dächer und Fassaden ist nicht zulässig. Es dürfen nur Farbtöne des Spektrums rot bis rotbraun oder dunkelgrau gewählt werden. Sie müssen sich an den nachfolgenden benannten RAL-Tönen\* orientieren:

rot bis rotbraun		dunkelgrau	
RAL 2001 Rotorange		RAL 7005 Mausgrau	
RAL 3004 Purpurrot		RAL 7010 Zeltgrau	
RAL 3009 Oxidrot		RAL 7011 Eisengrau	
RAL 3011 Braunrot		RAL 7012 Basaltgrau	
RAL 3013 Tomatenrot		RAL 7015 Schiefergrau	
RAL 3016 Korallenrot		RAL 7016 Anthrazitgrau	
RAL 3032 Perlrubinrot		RAL 7021Schwarzgrau	
		RAL 7024 Graphitgrau	
		RAL 7026 Granitgrau	
		RAL 7043 Verkehrsgrau B	

\* Die abgebildeten Farben dienen der Übersicht. Abweichungen der Farbdarstellung durch den Druck sind möglich. Als Bewertungsgrundlage für die Zulässigkeit der Dacheindeckung gelten die angegebenen RAL-Farben.

(5) Ausnahmen – Ausgenommen von allen obigen Bauvorschriften sind baulich untergeordnete Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

(6) Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen, wie Fahrradunterständen, mit einer Dachfläche von mehr als 10 m<sup>2</sup>, die mit einer Dachneigung von 0 Grad bis 10 Grad errichtet werden, sind als Gründächer mit mehr als 80 % extensiver Begrünung auszuführen.

### Nr. 3 Obergeschosse als Staffelgeschosse

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

(1) Die Traufhöhe ist bei einem Gebäude mit Staffelgeschoss der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachhaut bzw. Attika. Diese Bemessung gilt auch dann, wenn das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss ist.

(2) Obergeschosse, die als Staffelgeschosse geplant sind, müssen gegenüber allen darunterliegenden Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1.50 m zurückspringen. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile (u.a. Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte).

### Nr. 4 Werbeanlagen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Es gelten folgende Vorgaben für Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) im Sinne des § 50 Abs. 1 der Nds. Bauordnung (NBauO):

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

(2) Werbung in Form von Bannern und Fahnen an Masten ist unzulässig. Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.

(3) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung zulässig. Diese müssen sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche befinden und sind ausschließlich innerhalb der Erdgeschosszone, maximal bis zur Traufhöhe, sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder pro Grundstück dürfen eine Fläche von 0,7 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Für Nutzungseinheiten in rückwärtigen baulichen Anlagen kann ausnahmsweise ein Hinweisschild in der Erdgeschosszone am Gebäude, das sich am öffentlichen Verkehrsraum befindet mit bis zu einer Größe von 0,7 m<sup>2</sup> angebracht werden.

(4) In den urbanen Gebieten (MU 1 und MU 2) dürfen Werbeanlagen pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 2,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie dürfen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und nicht höher als die festgesetzte maximale Traufhöhe ausgeführt werden.

(5) Hinweise auf kulturelle, soziale oder politische Zwecke (Wahlwerbung) sind keine Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung.

### Nr. 5 Einfriedungen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO)

An den Grundstücksgrenzen zur Landesstraße L335 und entlang der Straße Zur Hache sind Einfriedungen in Form von geschnittenen oder frei wachsenden Hecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind in folgender Weise auszuführen:

(1) Hecken – Es sind nur standortheimische Heckenpflanzen zulässig. Es sind insbesondere die folgenden Pflanzenarten zu verwenden: Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster, Berberitze, Eibe, Stechpalme. Darüber hinaus sind auch Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und gegenüber den angrenzenden Flächen von Hecken verdeckt werden.

Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,50 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Die Höhe der Einfriedungen im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf 0,8 m über der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen.

(2) Als Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist die nächstliegende Fahrbahnkante der Erschließungsstraße bzw. des Fuß- und Radweges maßgeblich. Die übrigen Höhen beziehen sich auf das gewachsene Geländeneiveau.

(3) Stellplatz-, Carport- und Garagenanlagen mit mehr als drei Stellplätzen sind randlich an mindestens zwei Seiten durch Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,50 m einzugrünen.

#### Nr. 6 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i.V.m. § 9 Abs. 2 NBauO)

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.

#### Nr. 7 Standplätze für Abfallbehälter, sonstige technische Anlagen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO)

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.

#### Nr. 8 Ordnungswidrigkeiten

(§ 80 Abs. 5 NBauO)

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die vorgenannten örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 80 Abs. 1 bis 4 NBauO). Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße geahndet werden.

### 5.4 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche  
Übernahmen

**Bodenschätze** – Das Plangebiet liegt im Bewilligungsfeld Achim-Barrier, das für den Abbau von Kohlenwasserstoffen ausgewiesen ist. Die Wintershall Holding GmbH ist der aktuelle Rechtsinhaber. Die Laufzeit der Berechtigung geht bis zum 13.09.2040.

**Überschwemmungsgebiet Hache** – Östlich befindet sich der Überschwemmungsbereich der Hache. Die Verordnungsfläche UESG Nr. 213 vom 29. Juni 2001 liegt außerhalb des Plangebietes, jedoch direkt angrenzend zum Plangebiet und ist von daher beachtlich.

**Risikogebiet** – Das Plangebiet liegt am Rande eines großflächigen Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 WHG (Berechnungsdatum des Risikogebietes 22.02.2022). Es handelt sich um Flächen, bei denen nach § 78b WHG ein signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und die bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus überschwemmt werden können. Bei der Umsetzung von Nutzungen und Bauvorhaben sind im Besonderen der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden durch seltene Hochwassergefahren zu berücksichtigen.

Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** – Bei Erdarbeiten in Bereichen des Plangebietes, die noch nicht bebaut sind, ist mit vorgeschichtlichen Funden zu rechnen. Arbeiten sind dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig anzuzeigen und Oberbodenabträge sind fachlich zu begleiten. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilt mit, dass im Plangebiet im Vorfeld baulicher Maßnahmen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 i. V. m. §§ 12-14, 35 NDSchG einzuholen ist, die ggf. mit Auflagen (z. B. harte Prospektion) verbunden sein kann.

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

Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden (gemäß § 14 Abs. 1 des 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.

**Versorgungsleitungen- und Kabel** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. 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 und in der Örtlichkeit zu überprüfen.

**Altlasten** – Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Verdachtsfläche. Unter der Anschrift Ruschkamp 1 (Flurstück 211/47) ist die Verdachtsfläche 251.047.5.901.0211 gelistet. Es liegt ein unkonkreter Verdacht vor, der sich auf die entsprechenden früheren Gewerbenutzungen stützt. Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen im Bereich der Verdachtsfläche ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung von Gebäuden und sonstiger Erdarbeiten durch einen Gutachter oder Sachverständigen erforderlich. Sollten bei den 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.

**Kampfmittel** – Nach durchgeführter Luftbildauswertung des LGLN vom 03.08.2021 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.

**Artenschutz** – Die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

**Sichtfelder** – Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von sichtbehindernder Bebauung und Bepflanzung höher als 80 cm freizuhalten.

**Informationsgrundlagen** – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Fachbereich 4 - Gemeindeentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.

#### Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) geändert worden ist;
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. 33/2022, S. 581) geändert worden ist,

NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (NKlimaG) vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388) geändert worden ist.
---------	--

## 6 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahrensdaten / Durchführung

 Städtebauliche  
Übersichtsdaten

<b>Größe des Plangebiets</b>	<b>ca. 26.940 m<sup>2</sup></b>
Urbane Gebiete (MU1 und MU2)	6.230 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	19.200 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Siedlungsrand)	980 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche (Appelallee)	530 m <sup>3</sup>

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
10.02.2021	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
- entfällt -	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
10.02.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
05.10.2022 – 07.11.2022	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
05.10.2022 – 07.11.2022	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
22.02.2023	Satzungsbeschluss	§ 10 BauGB

**Im Auftrag ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg

Oldenburg, 10.03.2023

 gez. Dr. Schneider  
Planverfasserin

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (61/87) „Appelallee“, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.2023 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Diese Begründung ist dem Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB beigefügt.

Weyhe, 21.04.2023

 gez. Frank Seidel  
Bürgermeister

----