

## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 158 - Ortsteil Erichshagen – Wölpe - „Westlich Wölper Straße“

## Entwurf



Fachbereich Stadtentwicklung  
Nienburg, den 13.08.2010

geändert:  
08.10.2010

Verfahrensstand:  
§§ 2 (1), 13 a, 3 (2) und 4 (2)  
BauGB  
- **Aufstellung**  
- **Auslegung**



---

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>	<b>1</b>
I. Geltungsbereich.....	3
II. Aktuelle Nutzungen im Gesamtplangebiet .....	3
III. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	3
IV. Planungsvorgaben/Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
V. Flächenbilanz.....	5
VI. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	6
VII. Verkehr .....	6
VIII. Ver- und Entsorgung.....	7
IX. Kinderspielplatz .....	7
X. Natur und Landschaftsschutz .....	8
XI. Baugrund .....	8
XII. Immissionsschutz .....	8
XIII. Überschläglich ermittelte Kosten/Finanzierung .....	8
<b>Teil 2: Umweltbericht .....</b>	<b>9</b>
<b>Teil 3: Verfahrensvermerke .....</b>	<b>9</b>

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 158  
Ortsteil Erichshagen-Wölpe –  
„Westlich Wölper Straße“

- Stand: §§ 2 (1), 13a, 3 (2) und 4 (2) BauGB - 2 -



---

## **Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **I. Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 von Erichshagen-Wölpe und hat eine Größe von ca. 1,65 ha. Es beinhaltet eine Fläche westlich der Wölper Straße, in einer Tiefe bis etwa 80 m, zwischen den Gebäuden Wölper Straße 39 (im Norden) und Wölper Straße 25 (im Süden). Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 – Ortsteil Erichshagen-Wölpe – „Westlich Wölper Straße“.

### **II. Aktuelle Nutzungen im Gesamtplangebiet**

Das Erscheinungsbild im Umfeld des Planungsgebietes wird überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bestimmt, die inzwischen durch die Siedlungsentwicklung in den umliegenden Bereichen von allen Seiten durch Baugebiete umgeben sind. Die verhältnismäßig großen und weitläufigen Grün- und Freiflächen zwischen dem Führser Mühlbach und dem Plangebiet sind kahl und ungegliedert. Die Ackerflächen reichen größtenteils bis unmittelbar an die Führse heran. Zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem Führser Mühlbach sind kaum Gehölze vorhanden. Es befinden sich lediglich vereinzelte Baum- und Gehölzgruppen inmitten der Ackerflächen.

Die vorhandene Umgebungsbebauung bzw. Randbebauung ist uneinheitlich gestaltet. Dies begründet sich durch die unterschiedlichen Entstehungszeiten und die grundlegenden Nutzungsänderungen im Laufe der Jahre. Entlang der Wölper Straße gibt es noch einzelne, ursprünglich als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen errichtete, Gebäudegruppen. Die ehemaligen Nebenerwerbsstellen lassen nur wenig von dem ehemaligen Erscheinungsbild erkennen, da sie durch Umbaumaßnahmen/Sanierungen erheblich verändert worden sind.

Die vorhanden, umgebende Bebauung ist meist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Zweigeschossige Gebäude sind eher Einzelfälle. Bei der Bedachung herrschen geneigte Dächer (Satteldach oder Krüppelwalmdach) vor. Ausnahmsweise findet man Flach- oder Walmdächer.

### **III. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

In den Ortsteilen Erichshagen-Wölpe und Holtorf der Stadt Nienburg/Weser ist ein latenter Bedarf aber dennoch maßvolle Umsetzung an neuem Wohnbauland in Konsens zu bringen. Die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Erfüllung des seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplanes (Szenario 2015) beinhalten in den Ortsteilen Erichshagen-Wölpe / Holtorf u. a. größere Areale zwischen Führser Mühlbach und Wölper Straße. In der Priorität liegen gerade diese betroffenen Flächen beider Ortsteile für eine weitere Wohnbauentwicklung an vorderer Stelle. Die noch innenstadtnahe Lage des Planungsbereiches bietet einen attraktiven Raum zur Schaffung neuer Wohnfläche. Die

---

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 158  
Ortsteil Erichshagen-Wölpe –  
„Westlich Wölper Straße“

- Stand: §§ 2 (1), 13a, 3 (2) und 4 (2) BauGB - 3 -



Entfernung zum Innenstadtkern mit ca. vier Kilometern ist beispielsweise per Fahrrad gut zu bewältigen. Der Stadtbus ist über die Wölper Straße angebunden.

Demgegenüber stehen kurze Anbindungen zur freien Landschaft, die eine gute Naherholung gewährleisten. Die Waldgebiete „krähe“, Sonnenborsteler Wald, Hohe Horst oder das schwarze Moor sind mit dem Fahrrad bzw. auch Fußläufig gut zu erreichen.

In dem prädestinierten Geltungsbereich für die Wohnbauflächenerweiterung ist in besonderem Maße die Gestaltung des Überganges der Ortsteile Erichshagen-Wölpe / Holtorf zu beachten. Als überaus sensibel muss die Berücksichtigung des Schutzes der Führse Niederung in Einklang gebracht werden. So ist gemäß dem Flächennutzungsplan ein ausreichend breiter Korridor entlang des Führser Mühlbaches von Bebauung freizuhalten, der sich zu einem Ortsteil verbindenden Hauptgrünzug entwickelt. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile in diesem Bereich ist ausdrücklicher Wunsch der Ortsräte beider Ortsteile.

Da bisher für ein Gebiet dieser Größenordnung ein schlüssiges Gesamterschließungskonzept fehlte, wurde in 2007 ein städtebaulicher Rahmenplan „Führse-Niederung“ als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bebauungsplänen erwogen.

Der im 1. Entwurf festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 – Ortsteile Erichshagen-Wölpe / Holtorf „Führse Niederung I“ berücksichtigte beide Ortsteile aufgrund des Wohnbaulandbedarfes in etwa gleichmäßig mit den entsprechenden Baulandkapazitäten. Je nach Grundstücksaufteilung wären bei einer angenommenen Durchschnittsgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>, pro Ortsteil bis zu 40 Baugrundstücke möglich gewesen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen (Erschließungsproblematik) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der stark differenzierten Flächenzuschnitte bot sich für den Ortsteil Erichshagen-Wölpe zunächst ein anderes Vorgehen an. Für diesen Ortsteil wurde durch eine verkehrsplanerische Untersuchung geklärt, welche verkehrliche Auswirkungen sich durch die Neuausweisung des Baugebietes ergeben.

Daher wurde der bisherige Gesamtentwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 – Ortsteile Erichshagen-Wölpe / Holtorf – „Führse Niederung I“ in die Teile A und B aufgeteilt. Der Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Erichshagen-Wölpe – „Führse Niederung I“, Teil B beinhaltet die Flächen südlich der Kindertagesstätte an der Wölper Straße im Ortsteil Erichshagen-Wölpe. Die Realisierung des gesamten Teiles B wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Für eine kurzfristige Realisierung des Baubedarfes, wird dennoch innerhalb des Teiles B eine Lösung über private Stichstraßen angestrebt, die eine Bebauung in der „zweiten Reihe“ (Gebäude Wölper Str. 25-39) ermöglichen.

Evtl. Beeinträchtigungen rechtlich geschützter Interessen durch diese Bauleitplanung:

Es sind keine schwerwiegenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Eigentümer von Grundstücken, die in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil bisher am Rand des Außenbereiches lagen, haben grundsätzlich keinen Anspruch darauf, von der Planung weiterer Baureihen verschont zu bleiben. Das gilt in der Regel auch dann, wenn sie bislang einen ungestörten Ausblick genossen haben (OVG Lüneburg, Beschluss vom 19.05.2009 –

---

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 158  
Ortsteil Erichshagen-Wölpe –  
„Westlich Wölper Straße“

- Stand: §§ 2 (1), 13a, 3 (2) und 4 (2) BauGB - 4 -



1 MN 12/09). Unbestreitbar wird der Lagevorteil der vorhandenen Bebauung („erste Reihe“ mit Blick auf die Führse-Niederung) bei Ausnutzung der geplanten Festsetzungen zumindest eingeschränkt werden. Das stellt jedoch keinen schweren Nachteil i. S. des § 47 VI VwGO dar. Von hier nicht gegebenen Sachlagen abgesehen, in denen der freie Blick planungsrechtlich verbürgt ist, muss jeder auf der Grenze zum Außenbereich liegende Eigentümer damit rechnen, dass dort Bebauung entsteht – sei es auf der Grundlage von § 35 I BauGB, sei es durch Planung eines neuen Baustreifen.

Bei der planerischen Abwägung unbeachtet bleiben können alle Interessen, die städtebaulich weder objektiv geringwertig oder etwa deswegen nicht schutzwürdig sind, weil die Betroffenen mit einer solchen Festsetzung rechnen mussten. Der Schutz einer freien Aussicht gehört in aller Regel nicht zum abwägungsrelevanten Material. Zwar hat nach Rechtsprechung des BVerwG die Gemeinde das Interesse der vorhandenen Bebauung, bislang nicht überbaubare, rückwärtige angrenzende Flächen im Interesse der Wohnruhe und Erholung weiterhin freizuhalten, selbst dann in ihre Abwägung einzustellen, wenn sich dieser Vorteil lediglich aus den genannten Gründen einer nicht nachbarschützenden rückwärtigen Baugrenze darstellt. Die Lärmimmissionen, die in einem allgemeinen Wohngebiet entfaltet werden dürfen, sind aber miteinander verträglich. An- und Abfahrtslärm, der durch die zulässige Nutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet entstehen wird, ist hinzunehmen. Der Bebauungsplan ist i. S. des § 1 (3) BauGB aus allen zuvor genannten Gründen erforderlich. Diese Vorschrift lässt es zu, dass sich die Gemeinde – auch vorsorgend handelnd – eigene städtebauliche Ziele setzt. Es kommt hier hinzu, dass auch der Flächennutzungsplan an dieser Stelle Wohnbauflächen darstellt. Angesichts der Attraktivität der noch stadtnahen Lage mit – Blick auf die Führse-Niederung – ist auch nicht zu erwarten, dass dieser für Hinterliegergrundstücke gedachte Plan für ewige Zeit ein Torso bleiben wird. Wie schon erwähnt soll die Realisierung des gesamten Teiles B bzw. der gesamten Führse-Niederung (wie im Rahmenplan Führse-Niederung dargestellt) zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

#### **IV. Planungsvorgaben/Bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 – Teil II – stuft die Stadt Nienburg/Weser als Mittelzentrum ein.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP 2003) für den Landkreis Nienburg/Weser ist am 22.07.2003 in Kraft getreten. Aufgrund des festgelegten Vorranggebietes für Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Stadt Nienburg/Weser, im Sinne dieser vorrangigen Zweckbestimmung durch städtebauliche Maßnahmen, insbesondere die ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen

Der seit dem 21.06.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

#### **V. Flächenbilanz**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in %</b>
Allgemeines Wohngebiet	15.460	94 %
Private Verkehrsflächen	990	6 %
Gesamtfläche des Plangebietes	16.450	100 %

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 158  
Ortsteil Erichshagen-Wölpe –  
„Westlich Wölper Straße“

- Stand: §§ 2 (1), 13a, 3 (2) und 4 (2) BauGB - 5 -



## **VI. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden die vorhandenen Strukturen des Planungsraumes - der Führse-Niederung, sowie der angrenzenden Baugebiete bzw. Bebauung - berücksichtigt. Die vorhandene Umgebungsbebauung und Randbebauung des Planungsbereiches zeigt keine einheitliche Gestaltung. Stark voneinander abweichende Entstehungszeiten und im Laufe der Jahre vollzogene Nutzungsänderungen sind die Gründe dafür.

An der Wölper Straße bestehen noch vereinzelt Gebäudegruppen, die ursprünglich als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen errichtet wurden. Sie sind zumeist durch Umbaumaßnahmen oder Wechsel der Baumaterialien im Zuge von Sanierungen derart verändert worden, das kaum etwas von dem ursprünglichen Erscheinungsbild verblieben ist. Die vorhandene Bebauung entlang der Wölper Straße weist eine eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss aus.

Die noch unbebauten Flächen in Richtung des Führser Mühlbaches werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die teilweise noch dörflich strukturierte Umgebung des Planungsgebietes spricht daher für eine Beschränkung der Höhe der Bebauung auf ein Geschoss. Eine Grundflächenzahl von 0,25 ist ausreichend, da in der Praxis von einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gemäß § 20 (4) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszugehen ist. Faktisch kann insofern eine Grundflächenzahl von maximal bis zu 0,375 erreicht werden. Mit der zuvor beschriebenen angemessenen Festsetzung der Grundflächenzahl wird ein behutsames Einfügen der geplanten Bebauung in Folge einer lockeren Siedlungsstruktur gewährleistet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ohne Gliederung. Eine durchgängige Überbaubarkeit bietet den Grundstückseigentümern ausreichend Spielraum, um das Grundstück optimal ausnutzen zu können.

Die festgesetzten Wohnbauflächen weisen günstige Standortqualitäten hinsichtlich der Zuordnung zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Ortsteile Erichshagen-Wölpe bzw. Holtorf und den Erholungsflächen auf.

Zeitweise Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzung der westlich bis zum Führser Mühlbach angrenzenden Restflächen stellen ein ortsspezifisches Merkmal des Siedlungsgebietes dar.

## **VII. Verkehr**

Das Plangebiet ist direkt an die Wölper Straße angebunden. Die Erschließung der hinteren Baugrundstücke erfolgt über private Stichstraßen. Der Anschluss an die Wölper Straße / K 2 unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt des Straßenbaulastträgers, dem Straßenbauamt.

Die westlich, zwischen der geplanten „Zweite-Reihe“ Bebauung und dem Führser Mühlbach verbleibenden Restflächen können über die vorhandenen Zuwegungen weiterhin landwirtschaftlich genutzt / erreicht werden.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 158  
Ortsteil Erichshagen-Wölpe –  
„Westlich Wölper Straße“

- Stand: §§ 2 (1), 13a, 3 (2) und 4 (2) BauGB - 6 -



---

## VIII. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Anlagen sind in der Wölper Straße vorhanden. Sie müssen bei Realisierung der Bebauung in das Planungsgebiet hineingeführt werden.

### Elektrizität

Die elektrische Energieversorgung des Plangebietes ist durch das Leitungsnetz der E.ON-Avacon AG gesichert. Das Stromnetz wird bei Bedarf mit fortschreitender Bebauung erweitert.

### Wasser/Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas wird durch die Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH und mit Wasser durch den Wasserverband „An der Führse“ sichergestellt. Ein Anschluss des Plangebietes an das Trinkwasser- und Gasleitungsnetz in der Wölper Straße ist möglich. Es bestehen genügend Leistungsreserven, um das Plangebiet in ausreichender Menge mit Trinkwasser und Gas zu versorgen.

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch die Förderung von Grundwasser im Gebiet zwischen dem Ortsteil Holtorf und der Gemeinde Drakenburg gesichert. In der Wölper Straße ist eine Trinkwasserleitung mit einem Durchmesser von 150 mm vorhanden. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandene und evtl. zu erweiternde Trinkwasserleitung. Der Mindestlöschwasserbedarf beträgt für das Plangebiet gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ als Grundschutz 96 m<sup>3</sup>/h. Während der Entnahme von Löschwasser über geeignete Löschwasserentnahmeanlagen ist die Trinkwasserversorgung zu gewährleisten.

### Schmutzwasser

Das Plangebiet kann an den in der Wölper Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Durch ausreichende Leistungsreserven ist die Kläranlage Drakenburg-Rohrsen in der Lage, die zu erwartenden Abwassermengen aus dem Plangebiet aufzunehmen.

### Oberflächenwasser

Gemäß § 149 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers zuständig. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist durch geeignete Oberflächenentwässerungssysteme unschädlich auf diesen Flächen zu versickern.

### Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Nienburg/Weser. Die Entsorgung des Plangebietes kann problemlos mit den Müllfahrzeugen über die Wölper Straße erfolgen.

## IX. Kinderspielplatz

Aufgrund der aktuellen Gesetzgebung, der Niedersächsische Landtag hat das Nds. Gesetz über Spielplätze mit Wirkung vom 13.12.2008 aufgehoben, wird im Zuge dieser maßvollen Wohnbauflächenausweisung auf einen Kinderspielplatz verzichtet.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 158  
Ortsteil Erichshagen-Wölpe –  
„Westlich Wölper Straße“

- Stand: §§ 2 (1), 13a, 3 (2) und 4 (2) BauGB - 7 -



Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder wird durch Spielmöglichkeiten in den westlich angrenzenden Randbereichen des Führer Mühlbachs entsprochen.

## **X. Natur und Landschaftsschutz**

Die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1–4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> entfällt. Diese gesetzliche Regelung gemäß § 13 a BauGB, die der Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen und Flächenreserven dienen soll, trifft auch auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Dennoch sind die Umweltbelange im Rahmen der Abwägung auch im Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich westlich der vorhandenen Straßenrandbebauung mit den direkt angrenzenden Hausgärten weiteres Gartenland (ca. 1.600 m<sup>2</sup>) sowie landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland ca. 900 m<sup>2</sup>, Acker ca. 1.000 m<sup>2</sup>). diese Flächen haben eine gewisse ökologische Bedeutung und tragen zur gestalterischen Vielfalt bzw. zur ländlichen Prägung des Untersuchungsraumes bei.

Signifikante Gehölzstrukturen sind jedoch nicht betroffen.

Aufgrund des geringen Flächenverbrauchs und zwecks effektiver Ausnutzung des Geltungsbereichs für die zukünftige Wohnnutzung wird von Erhaltungsfestsetzungen zugunsten der oben aufgeführten Biotopen Abstand genommen.

## **XI. Baugrund**

Den künftigen Bauwilligen wird empfohlen, vor Prüfung und Durchführung von Baumaßnahmen die Baugrundbeschaffenheit im Einzelfall zu prüfen.

Überschwemmungsgebiet / Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Überschwemmungsgebietes.

## **XII. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsgeräusche von der Wölper Straße ein. Die Ortsteil verbindende Straße, die in etwa nord-südlicher Richtung verläuft, wird auch als „Abkürzung“ von all den Kraftfahrern genutzt, die von der B 215 auf die B 214 oder umgekehrt wechseln wollen, so dass dort den ganzen Tag - und auch teilweise in der Nacht - entsprechend viel Verkehr zu registrieren ist. Zur Beurteilung der Immissionssituation kann der Schallimmissionsplan der Stadt Nienburg/Weser herangezogen werden. Unmittelbar entlang der Wölper Straße kann es zeitweise tagsüber zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte kommen.

Die Überschreitung wie sie im Randbereich des Plangebietes vorliegt, trifft allerdings für beinahe das gesamte Stadtgebiet zu.

## **XIII. Überschlägig ermittelte Kosten/Finanzierung**

Planungskosten, die bei der Anwendung der HOAI entstehen würden (etwa 2.300,- €), sind durch den Personalhaushalt gedeckt. Ansonsten entstehen der Stadt Nienburg/Weser keine Kosten.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 158  
Ortsteil Erichshagen-Wölpe –  
„Westlich Wölper Straße“

- Stand: §§ 2 (1), 13a, 3 (2) und 4 (2) BauGB - 8 -





---

## Teil 2: Umweltbericht

Aufgrund der im Baugesetzbuch (BauGB 2007) aufgeführten Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, das Planverfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufzustellen. Danach kann ein Bebauungsplan u. a. im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, der für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienlich ist. Zudem soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Die überplante Fläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend gelten, sind ein Umweltbericht, weitergehende Anlagen oder Alternativen gemäß § 13 (3) BauGB entbehrlich.

## Teil 3: Verfahrensvermerke

Nienburg/Weser, \_\_\_\_\_  
Im Auftrag

Ewest

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 158  
Ortsteil Erichshagen-Wölpe –  
„Westlich Wölper Straße“

- Stand: §§ 2 (1), 13a, 3 (2) und 4 (2) BauGB - 9 -