



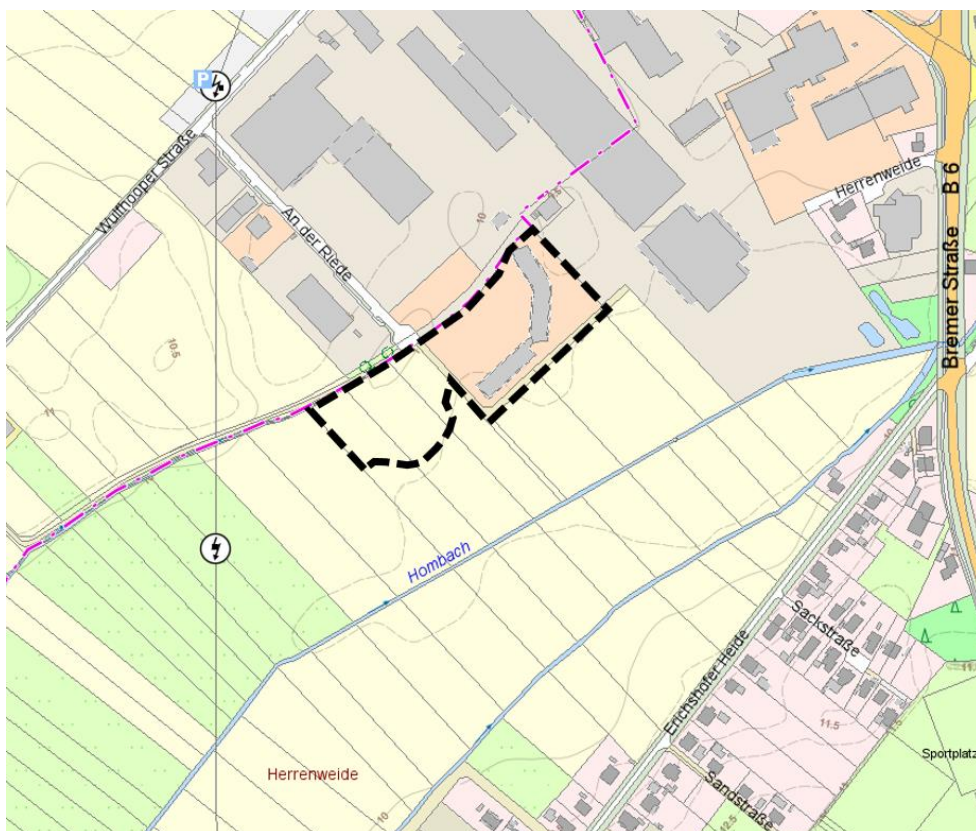
Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans



Bildquelle: LGLN 2021

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	8
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	9
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	11
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)	11
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	11
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	12
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)	13
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	13
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	18
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	22
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	23
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	24
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	24
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	30
4	Inhalte des Bebauungsplanes	30
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	30
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	32
4.3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen	33
4.4	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	35
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	36

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

An der Gemeindegrenze zur Gemeinde Stuhr, südlich der *Seckenhauser Straße (B 322)*, befindet sich ein gemeindeübergreifender Gewerbestandort. Ein dort langjährig ansässiges Unternehmen beabsichtigt eine bauliche Erweiterung, die unmittelbar an die Bestandslagen angrenzt. Die hierfür erforderlichen Flächen sowie ein Bestandsgebäude liegen im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die im Umfeld über Bebauungspläne gesicherten Flächen sind bereits vollständig in baulicher Nutzung, so dass hier keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Die Gemeinde beabsichtigt daher die Aufstellung eines Bebauungsplans, der sowohl die Bestandssituation beordnet, als auch eine Erweiterung ermöglicht. Das angrenzende vorhandene Überschwemmungsgebiet des Hombachs wird dabei berücksichtigt.

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 20.610 m² auf, von denen mehr als die Hälfte bereits in baulicher Nutzung ist. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet des Hombachs und berührt einen vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereich im bereits bebauten Teil. Bei der Aufstellung des Planes werden die Belange des Hochwasserschutzes besonders berücksichtigt.

Ziel Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für eine Weiterentwicklung und Arrondierung der Gewerbelagen, die über die Straße *An der Riede* auf dem Gebiet der Gemeinde Stuhr erschlossen werden. Für den hier bestehenden Betrieb sollen Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Hierzu soll der Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) mit nutzungstypischen Maßen der baulichen Nutzung festsetzen.

Planerfordernis Derzeit besteht für das Gebiet, auch für den Bereich mit Bestandsbebauung, kein Bebauungsplan. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, wo aktuell nur Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig sind. Der bereits bebaute Bereich kann dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden. Zur städtebaulich erforderlichen Arrondierung der Gewerbelage ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt wird.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat am 23.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

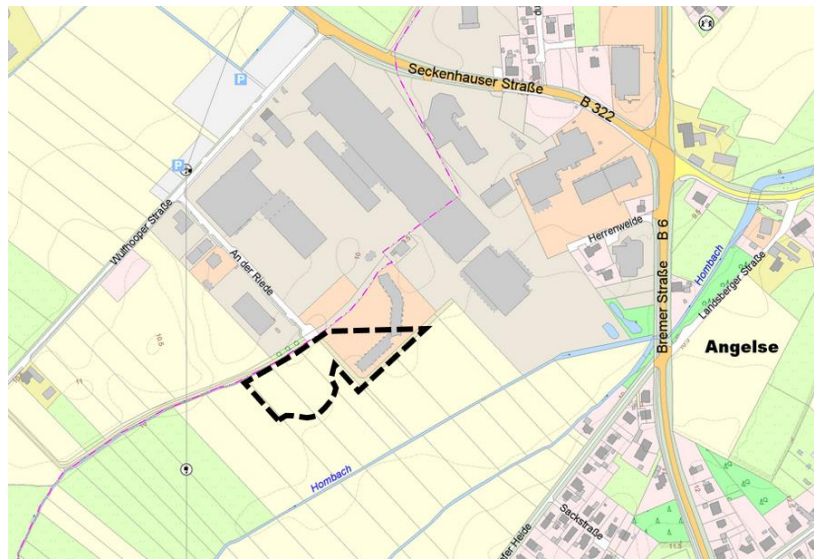
Lage / Größe Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Melchiorshausen, südlich der *Seckenhauser Straße (B 322)* und westlich der *Syker Straße (B 6)* an der Grenze zur Gemeinde Stuhr. Im Norden und Westen grenzen gewerbliche Nutzungen unmittelbar an den Geltungsbereich. Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 20.610 m². Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist mit insgesamt rund 14.380 m² etwas kleiner, da eine nördliche Teilfläche im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Geltungsbereich Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Flur 29 der Gemarkung Leeste und ist wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten entlang der Gemeindegrenze zur Gemeinde Stuhr;
- im Nordosten entlang der südwestlichen Grenze der Flurstücke 4/23 und 4/27 sowie in der Verlängerung dieser Grenze durch das teilweise im Plangebiet gelegene Flurstück 17/4;
- im Südosten entlang der nordwestlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 21/3 und 22/5, der nordöstlichen Grenze des Flurstücks Nr. 22/6 sowie der Grenze des festgesetzten Überschwemmungsgebiets Hombach / Leester Mühlenbach (Verordnungsfläche, Identifikationsnummer 21);
- im Südwesten entlang der nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 124/30.

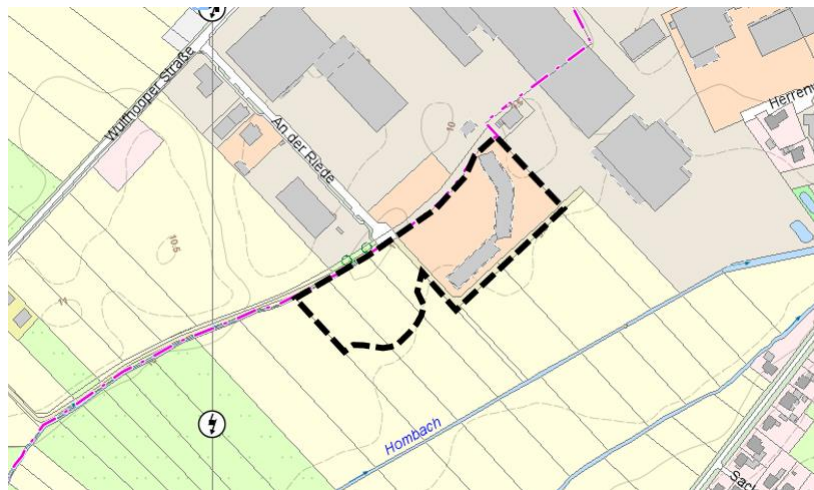
Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 18. Änderung des FNP



Quelle Kartenausschnitt: LGLN 2021

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5000 bestimmt.

Abb. 2 Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“



Quelle: Kartenausschnitt: LGLN 2021

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 29, Gemarkung Leeste umfasst: 17/4 (tlw.), 21/2, 21/4, 22/3, 25/4 (tlw.), 26 (tlw.), 29 (tlw.). Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 bestimmt.

Land (LROP)

Die Planungen der Gemeinde sind an die übergeordneten Planungsvorgaben anzupassen bzw. müssen mit Ihnen in Einklang stehen. Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)¹** bestimmt, dass

- „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“.

Das mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte Planziel ist eine Gewerbebestandspflege für einen langfristig am Standort ansässigen Betrieb durch

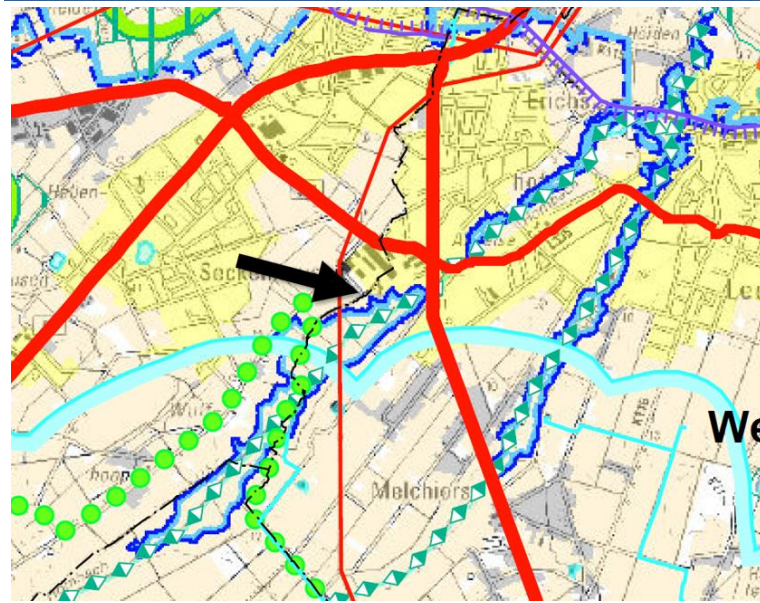
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

Sicherung von notwendigen Erweiterungsflächen. Die Planung leistet so einen Beitrag zur Umsetzung der benannten Ziele der Landesraumordnung.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz²** weist die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen aus. Die Gemeinde ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

Abb. 3 Darstellung des Plangebiets im RROP des Landkreises Diepholz (2016)



Das Plangebiet liegt am Übergangsbereich zwischen dem zentralen Siedlungsgebiet und der als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellten offenen Kulturlandschaft. Der Hombach ist als lineares Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt und wird beidseitig von Vorranggebieten für den Hochwasserschutz gesäumt.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht grundsätzlich entgegen. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungskörper und Freiraum. Die Planung dient dazu, den Übergang klar zu definieren und eindeutige Nutzungszuweisungen zu treffen.

Die Ausweisung von Gewerbegebieten schafft Impulse für ein weiteres wirtschaftliches Wachstum und damit auch für neue Arbeitsstätten. Eine Verlagerung des Eingriffs an eine andere Stelle, z. B. eine Angliederung an bestehende oder in Entwicklung befindliche Bauflächen, ist im Planfall nicht möglich. Es ist Ziel der Gemeinde, die bestehenden Gewerbelagen zu arrondieren und Weiterentwicklungen an diesem Standort vorzubereiten.

Die Belange des Hochwasserschutzes finden in der Planung Berücksichtigung (siehe Kapitel 3.12). Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Hombachs an. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird nur auf einer kleinen östlichen Teilfläche berührt, die jedoch schon heute in baulicher Nutzung ist. Eine bauliche Entwicklung, die weiter in das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hineinreicht, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht ermöglicht.

Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

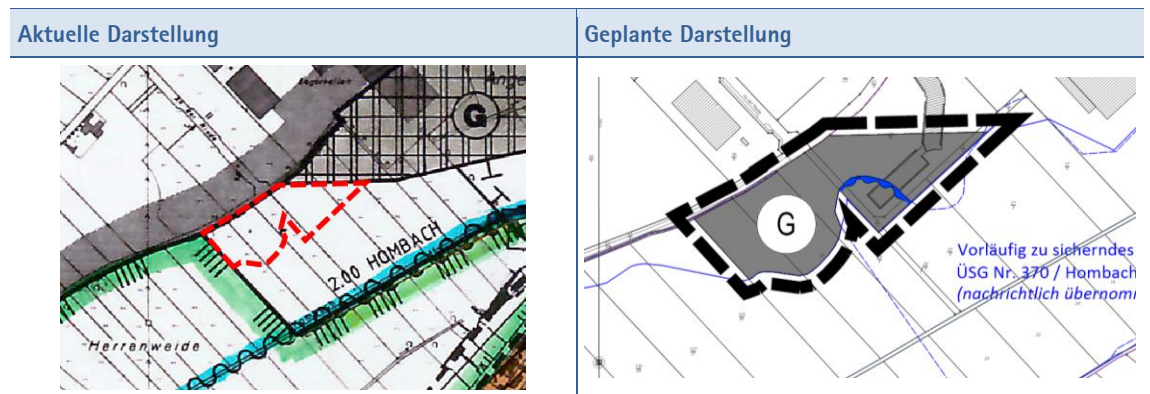
Gemeinde (FNP)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Weyhe ist das Plangebiet derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Teilfläche im Norden weist eine Darstellung als gewerbliche Baufläche auf.

Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Ausweisung eines geplanten Landschaftsschutzgebiets begrenzt.

Im Parallelverfahren zum Bauungsplan wird die **18. Änderung des FNP** durchgeführt. Mit dieser wird der bislang als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

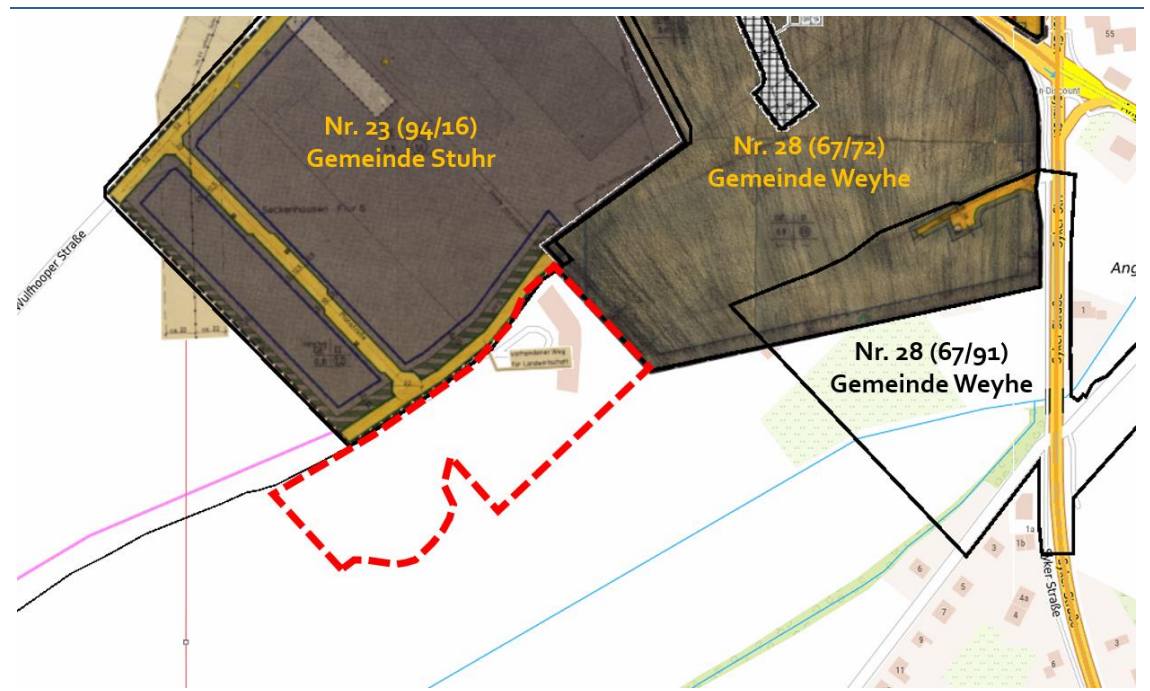
Abb. 4 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans und parallel erstellte 18. Änderung des FNP



Angrenzende Bauungspläne

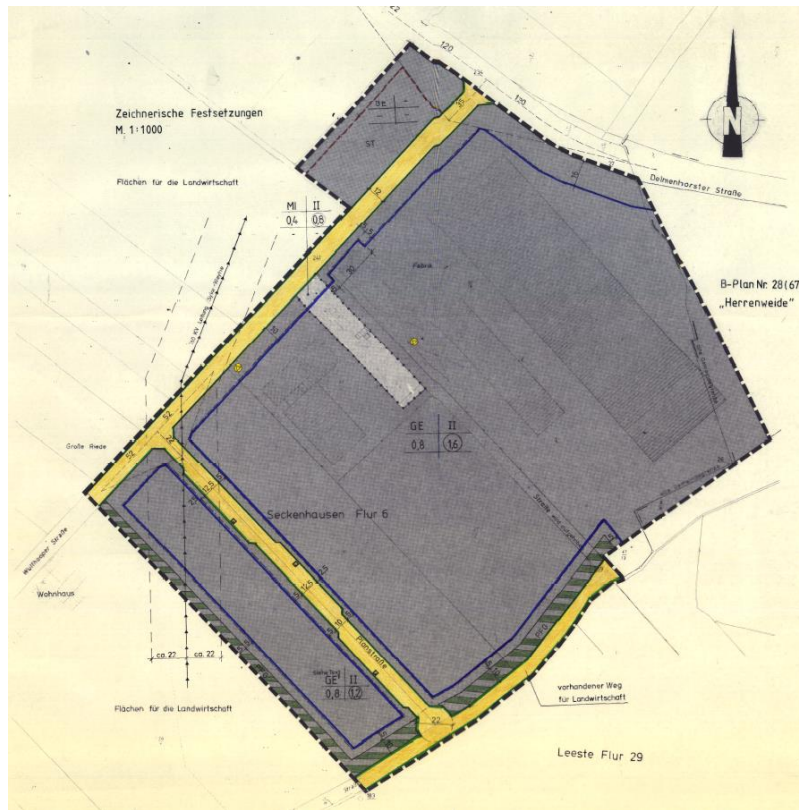
An das Plangebiet grenzt ein Bauungsplan der Gemeinde Stuhr sowie ein weiterer Bauungsplan der Gemeinde Weyhe an. Die dort getroffenen Festsetzungen wurden bei der nun vorliegenden Planung berücksichtigt. Sie sind miteinander vereinbar.

Abb. 5 Lage des Plangebiets zu den angrenzenden Bauungsplänen



Quelle: GeoWeb Landkreis Diepholz, 2020

Abb. 6 Bauungsplan Nr. 23 (94/16) „Gewerbegebiet Seckenhausen-Ost“ (1983), Gemeinde Stuhr



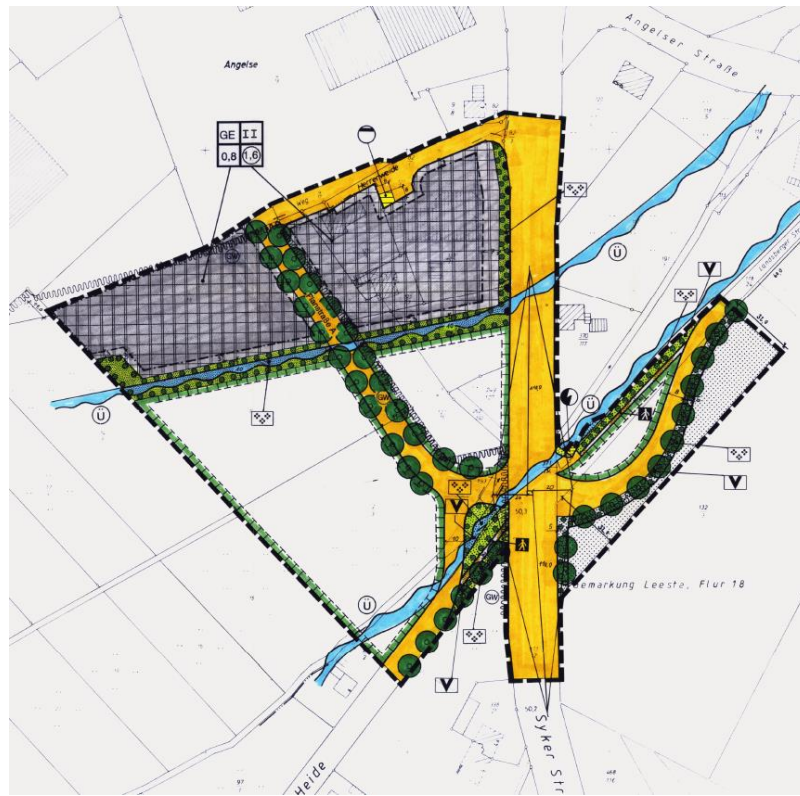
Im Nordwesten grenzt der Bauungsplan Nr. 23 (94/16) „Gewerbegebiet Seckenhausen-Ost“ (1983) der Gemeinde Stuhr an den Geltungsbereich an. Dieser Bauungsplan setzt Gewerbegebiete (GE) mit einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit (II) fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im gesamten Plangebiet auf 0,8 begrenzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 (nordöstlicher Bereich) bzw. 1,2 (südlich der Straße *An der Riede*). Entlang der Gemeindegrenze ist eine Verkehrsparzelle festgesetzt, die als vorhandener Weg für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist.

Abb. 7 B-Plan Nr. 28 (67/72) „Herrenweide“, Gemeinde Weyhe (1985)



Ähnliche Festsetzungen beinhaltet der im Nordosten angrenzende Bauungsplan Nr. 28 (67/72) „Herrenweide“ der Gemeinde Weyhe. Auch hier sind Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig, die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,6. Der nun aufgestellte Bauungsplan erfasst auf einem schmalen Streifen von 2 m den Geltungsbereich dieses Plans. Festgesetzt ist hier eine Gebietsengrünung, die in der Örtlichkeit teilweise auch umgesetzt wurde. Im neuen Bauungsplan wird daher an der Stelle der Überplanung ein Erhaltungsgebot für die Bepflanzung festgesetzt.

Abb. 8 B-Plan Nr. 28 (67/91) „Herrenweide-Ost“, Gemeinde Weyhe (1995)



Nicht unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, aber östlich von diesem gelegen, besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 28 (67/91) „Herrenweide – Ost“ ein weiterer Bebauungsplan, der Gewerbegebiete festsetzt. Die Maße der baulichen Nutzung entsprechen denen des Bebauungsplans „Herrenweide“. Zudem sind Teilflächen dieses Plangebiets als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet wird im Norden zum Teil bereits baulich genutzt. Der südliche Bereich ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung.

Abb. 9 Plangebiet und Umgebungsnutzungen



Quelle: Luftbild LGLN 2020

Nördlich und nordwestlich grenzen großflächige Gewerbeareale an, die zum Teil auch auf Seiten der Gemeinde Stuhr gelegen sind. Südlich des Plangebiets, in einem Abstand von etwa 100 m, verläuft der Hombach. Das nächstgelegene Wohngebäude an der *Erichshofer Heide* weist einen minimalen Abstand von rund 270 m zum Plangebiet auf. Die dazwischenliegenden Flächen befinden sich in landwirtschaftlicher Nutzung (Acker).

Planung

Im Bebauungsplan wird das Plangebiet als

- Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- In Abgrenzung zum im Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Landschaftsschutzgebiet im Südwesten wird ein Pflanzstreifen zur Eingrünung mit Weidengebüschen festgesetzt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen und die Zugänglichkeit des südlich des Plangebiets gelegenen Hombachs für Unterhaltungszwecke.
- Die kleinräumige Überschneidung mit einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet wird nachrichtlich in den Plan übernommen.

Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung nach jetzigem Kenntnisstand im Wesentlichen berührt.

Abb. 10 Tabellarische Übersicht über die von der Planung voraussichtlich berührten Belange

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

**Immissionen –
Lärm**

Bei der Festsetzung von Gewerbegebieten können aufgrund der hier zulässigen und nutzungstypischen Emissionen (vornehmlich Lärm) Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Die Gemeinde hat aus diesem Grund eine schalltechnische Untersuchung³ erstellen lassen, die die Auswirkungen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ermittelt.

³ Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ in der Gemeinde Weyhe, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Ord.Nr. 20 12 2733, 26.01.2021

Abb. 11 Rechnerisch überprüfte Immissionsorte (IO)



Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs / Lärmschutzgutachten (Auszug)

Im Umfeld des Plangebiets wurden die zwei nächstgelegenen baulichen Nutzungen außerhalb festgesetzter Gewerbegebiete als relevante Immissionsorte bestimmt. Ihnen wird schalltechnisch der Schutzanspruch von Mischgebieten zugesprochen. Demnach sind folgende Orientierungswerte gemäß DIN 18005 einzuhalten:
tags (06:00-22:00 Uhr) 60 dB (A) / nachts (22:00-06:00 Uhr) 45 dB (A)

Wie die obenstehende Übersicht verdeutlicht, wurde für die Lärmbetrachtung ein etwas größerer Planbereich angesetzt, als das jetzige Plangebiet. Dies ist für die Ergebnisse unschädlich und hat keine Auswirkung auf deren Aussagekraft.

Da bereits vorhandene Gewerbenutzungen im Umfeld bestehen (Lärmvorbelastung), wird zur Einordnung des neu geplanten Gewerbebereiches davon ausgegangen, dass die Immissionen des Geltungsbereiches an den Immissionsorten die Orientierungswerte um 6 dB unterschreiten müssen, damit sie gemäß TA-Lärm keinen immissionsrelevanten Einfluss haben. Demnach sind an den Immissionsorten die Planwerte von 54 dB(A) tagsüber und 39 dB(A) nachts einzuhalten.

Die Berechnung weist nach, dass es bei einem angenommenen Lärmkontingent von 67,5 dB (A) am Tag und 52,5 dB(A) in der Nacht nicht zu einer Überschreitung der Planwerte an den bestimmten Immissionsorten kommt. Die für die Gewerbeemissionen herangezogenen Werte entsprechen den Empfehlungen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie, Hannover, „Flächenbezogene Schall-Leistungspegel und Bauleitplanung“ für die Gebietsnutzung von Gewerbegebieten (GE).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu der Einschätzung, dass breitgefächerte gewerbliche Nutzungen im Plangebiet umsetzbar sind, ohne dass sich erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm für die umliegenden Nutzungen ergeben. Dies können z.B. sein: Betriebe, die nicht erheblich belästigende Tätigkeiten ausüben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude einschl. Nebenanlagen, z.B. Parkplätze, Handwerksbetriebe, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe, Tankstellen oder Anlagen für sportliche Zwecke. Eine Lärmkontingentierung innerhalb des Gebiets ist nicht erforderlich.

Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes sind daher in Folge der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) mit den hier nach BauNVO zulässigen Nutzungen bei nutzungstypischem Emissionsverhalten keine erheblichen Beeinträchtigungen für die umliegenden Bestandsnutzungen zu erwarten.

Schützenswerte Nutzungen innerhalb von Gewerbebetrieben können insbesondere betriebsbezogene Wohnnutzungen sein. Diese normalerweise ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind im Plangebiet nicht zugelassen (siehe Kapitel 3.2).

**Immissionen –
Landwirtschaft**

Das Plangebiet grenzt an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich, im näheren Umfeld (rd. 500 m um das Plangebiet) befinden sich jedoch keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltungsanlagen. Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft, die sich einschränkend auf die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Es können sowohl die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wie auch ein verträgliches Nebeneinander des neuen Gewerbegebiets mit den umliegenden Wohnlagen hergestellt werden. Aufgrund der Entfernung entstehen keine unverträglichen Beeinträchtigungen.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

**Wohnnutzungen
außerhalb**

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden von der Planung nicht berührt. Zu den Fragen des Immissionsschutzes siehe Kapitel 3.1.

**Wohnnutzungen
innerhalb**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine kleine Teilfläche eines großen, gewerblich genutzten Areals. Die jetzt überplante Fläche soll der Erweiterung eines Bestandsbetriebes dienen. Teile des Plangebiets sind bereits in gewerblicher Nutzung und weisen keine betriebsbezogenen Wohnnutzungen auf. Die geplante Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) lässt keine Wohnbauvorhaben zu. Die ansonsten in Gewerbegebieten (GE) ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnformen werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht und sind deshalb nicht zulässig. Ziel der Planung ist, Flächen für gewerbliche Zwecke zu erschließen. Dies soll nicht durch kleinteilige, mitunter der gewerblichen Nutzbarkeit entgegenstehende Wohnnutzungen eingeschränkt werden. Darüber hinaus sind auch bei betriebsbezogenen Wohnnutzungen (z. B. Hausmeisterwohnung) Fragen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Sie könnten zu Beeinträchtigungen der Flächennutzbarkeit führen. Aus diesen Gründen werden jegliche Wohnnutzungen auf den Flächen ausgeschlossen.

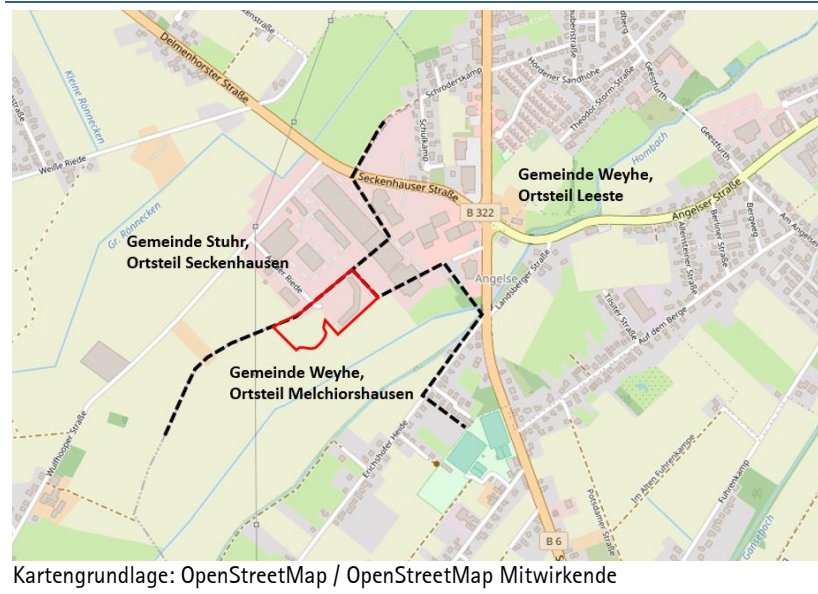
3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Anlagen für sportliche Zwecke sind generell in Gewerbegebieten zugelassen (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO). Spezifische Entwicklungsziele werden diesbezüglich mit der Planung jedoch nicht verfolgt.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Gemeinde schafft mit der Planung die Voraussetzung für eine weitere gewerbliche Entwicklung in Angrenzung an bzw. als Arrondierung von seit langem bestehenden Gewerbeflächenarealen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße *An der Riede*. Über diese wird auch der im Norden des Plangebiets schon bestehende Gewerbestandort angefahren. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Abb. 12 Lage des Plangebietes zu den berührten Gemeinden und Ortsteilen



Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der beiden Gemeinden Stuhr und Weyhe und an der Grenze von insgesamt drei Ortsteilen: Seckenhausen (Stuhr) sowie Melchiorshausen und Leeste (Weyhe). Die Planung führt den dort vorfindlichen Nutzungs- und Siedlungscharakter fort und stützt vorhandene Gewerbestrukturen. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sind berücksichtigt.

Kartengrundlage: OpenStreetMap / OpenStreetMap Mitwirkende

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Denkmalschutz
Archäologische
Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld liegen keine Baudenkmale.

Mit Schreiben vom 23.11.2020 teilt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Hannover, mit, dass sich etwa 550 m nördlich des Geltungsbereichs einst eine Gruppe von mindestens 7 vorgeschichtlichen Grabhügeln und etwa 390 m westlich weitere Grabmäler befanden, zu denen heute keinerlei nähere Beschreibungen mehr vorhanden sind. Dass in den 1930er Jahren bei einer Sandentnahmestelle östlich von Angelse Keramik der Bronzezeit gefunden wurde, spricht zusätzlich dafür, dass das Gebiet beidseits des alten Hombachs zur vorgeschichtlichen Zeit besiedelt war. Bei größeren Erdbewegungen, wie sie zumindest noch in der Westhälfte des Planbereichs zu erwarten sind, muss daher mit archäologisch relevanten Funden und Befunden sowie deren Zerstörung gerechnet werden.

Für den bislang unbebauten, südwestlichen Bereich des Plangebiets besteht deshalb die Notwendigkeit, eine denkmalrechtliche Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde einzuholen, deren Erteilung mit Auflagen hinsichtlich einer Sondage im Vorfeld von Erdarbeiten verbunden sein wird. Der Umfang dieser Sondagen wird sich an den Abmessungen des bebaubaren Bereichs oder an den real überplanten Flächen orientieren, auf denen Bodeneingriffe über 30 cm Tiefe notwendig werden. Der bereits bebaute Bereich des Plangebiets kann davon ausgenommen werden. Hier ist der Boden in einem so hohen Maße überprägt, dass auch bei weiteren Bodeneingriffen kaum noch mit unzerstörten Funden gerechnet werden kann.

Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden sowie die Ausführungen bezüglich des denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsvorbehalts wurden in den Plan aufgenommen.

Ortsbild,
Baukultur

Besondere Zielsetzungen hinsichtlich des Belangs der Baukultur werden mit der Planung nicht verfolgt. Das Plangebiet weist im Norden nutzungstypische, große bauliche Strukturen auf. Die angrenzenden Gewerbegebiete sind ebenfalls mit großen Hallen und Gebäudekomplexen bebaut oder in Nutzung als Lager- und Stellplatzflächen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden diese Strukturen weitergeführt. Zulässig sind Gebäude mit Längen von mehr als 50 m und in einer Höhe von bis zu 15 m. Die Bauteppiche werden im Bereich der bestehenden Bebauung, der auch unmittelbar an die großflächig bebauten Bestandslagen angrenzt, großflächig ausgewiesen. Die getroffenen Festsetzungen tragen dafür Sorge, dass eine gute, gewerbliche Nutzbarkeit der Flächen gewährleistet wird. Auf der bisher unbebauten Teilfläche wird dabei nur ein räumlich begrenztes Baufenster festgesetzt, das sich in seiner Lage an der vorhandenen Bebauung südlich der Straße *An der Riede* orientiert. Aufgrund der nutzungstypisch erforderlichen Bauformen werden keine besonderen Gestaltungsanforderungen gestellt. Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts zur Planung.

■ Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Schutzgüter
Tiere/Pflanzen/
Artenschutz

Das Plangebiet ist im Norden gewerblich genutzt und bebaut. Der südliche Bereich wird als Acker bewirtschaftet. Am nordöstlichen Gebietsrand grenzen außerhalb des Plangebiets gelegene Baumbestände an das Gebiet an. Ein schmaler Überschneidungsbereich mit dem dortigen Bebauungsplan, der diese Pflanzungen als Gebietseingrünung festsetzt, wird als Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen in den Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) übernommen und festgesetzt. Etwas südlich, vollständig außerhalb des Plangebietes, steht ein Solitärbaum (Weide). Es ist sichergestellt, dass das Planvorhaben hier keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand auslöst.

Das Plangebiet berücksichtigt in seiner Abgrenzung das im Südwesten auf Ebene des Flächennutzungsplans ausgewiesene geplante Landschaftsschutzgebiet. In Richtung des Hombachs werden deutliche Abstände eingehalten. Es werden keine Biotoptypen mit höherer Wertigkeit oder wertgebende Strukturen (Einzelbäume, Gehölze u. ä.) überplant. Veränderungen betreffen fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Geschützte Pflanzenarten im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind sie auch nicht zu erwarten.

Im Bereich der Bestandsfläche sind in Folge der Planung keine wesentlichen Veränderungen wahrscheinlich. Die dort bestehenden Grünstrukturen können schon heute im Rahmen üblicher Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen regelmäßigen Rückschnitten und anderen Störungen ausgesetzt werden.

Tiere – Wie im Umweltbericht dargelegt, bestehen für das Umfeld des Plangebiets Erhebungsdaten aus den Jahren 2000 und 2006, die zur Kenntnis genommen werden, aufgrund ihres Alters aber keine unmittelbare Auswirkung auf das Planvorhaben haben. Grundsätzlich kommt den Landschaftsräumen im Umfeld des Hombachs immer eine Habitatfunktion zu, insbesondere für Vogelarten des Offenlandes. Aufgrund der

bestehenden Nutzungen (Gewerbe) und der westlich gelegenen Hochspannungsleitung bestehen jedoch auch deutliche Vorbelastungen, die eine besondere Wertigkeit des Plangebietes für die Vogelwelt nicht nahelegen.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen weitläufige Ackerflächen, die vergleichbare Habitate vorhalten und so einen Ausgleich für möglicherweise unmittelbar betroffene Tiere, insbesondere die Avifauna, bieten können.

Die Belange des **Artenschutzes** für Tiere stehen der Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Verbotstatbestände (Tötungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) werden nach bisherigem Kenntnisstand nicht berührt:

- Die derzeitige Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft lässt keine Herausbildung bedeutender Habitate erwarten.
- Da keine Altbaumbestände überplant werden, sind Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten regelmäßig besonders geschützter Fledermausarten ausgeschlossen. Dem Areal kann eine Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse zukommen. Diese Funktion wird mit der Überplanung eingeschränkt, was jedoch in den weiträumigen, angrenzenden Landschaftsräumen ausgeglichen wird. Erhebliche Beeinträchtigungen für die lokalen Populationen sind in Folge der Planung nicht zu erwarten.
- Amphibien sind aufgrund fehlender Strukturen im bisher baulich nicht genutzten Plangebiet nicht zu erwarten.

Die vorgenommene Einschätzung beruht auf einer Auswertung der zur Verfügung stehenden Fachkartierungen und Materialien sowie einer fachkundigen Begehung des Plangebiets durch die Gemeinde – Grünplanung und Umwelt. Mit den vorliegenden Erkenntnissen geht die Gemeinde davon aus, dass weitere Erhebungen im Planfall nicht erforderlich sind. Auf den Flächen sind aufgrund der angrenzenden Gewerbenutzungen keine weiteren seltenen Arten zu erwarten, da sich die Störungen der angrenzenden Gewerbebetriebe direkt auf die Erweiterungsfläche auswirken. Störungen auf den Fließgewässerlebensraum des Hombachs werden aufgrund der Entfernung von im Mittel 85 m ebenfalls nicht ausgelöst. Die Gemeinde stellt die verbleibenden, möglichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen hinter dem städtebaulichen Ziel der Ausweisung eines Gewerbegebietes zurück. Sie finden im Zuge der Ausgleichsermittlung Berücksichtigung.

Schutzgüter Boden / Fläche

Infolge der Planung sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Das übergeordnete gemeindliche Interesse an der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Gewerbebetrieb, wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Diese werden in der Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Die Gemeinde Weyhe ist um einen sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche bemüht, zur Umsetzung des Planziels stehen jedoch keine Flächenalternativen zur Verfügung. Das Plangebiet wird auf einen Bereich zwischen einem geplanten Landschaftsschutzgebiet sowie großflächigen Überschwemmungsgebieten begrenzt. Die Fläche ist so gewählt, dass eine Arrondierung des Siedlungskörpers stattfindet. Die Gemeinde gewichtet die Sicherung gewerblicher Entwicklungen höher, als die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.

Schutzgut
Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die natürliche Versickerung anfallenden Oberflächenwassers wird durch die Planung verändert. Ein Oberflächenentwässerungskonzept zeigt auf, welche Maßnahmen für die Oberflächenwasserbewirtschaftung im Bereich der Bestandsbebauung schon umgesetzt wurden und welche Maßnahmen für eine fachgerechte Bewirtschaftung des Oberflächenwassers im bislang unbebauten Plangebiet vorgesehen werden können. Die aufgezeigten Maßnahmen sind geeignet, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorzubeugen. Zur teilweisen Lage des Plangebiets in einem Überschwemmungsgebiet wird auf Kapitel 3.12 verwiesen.

 Schutzgüter
Luft / Klima

Am 03.07.2019 wurde in der Gemeinde Weyhe der Klimanotstand erklärt. Demnach sind bei allen Entscheidungen die Auswirkungen auf das Klima in besonderer Weise zu berücksichtigen und Lösungen zu bevorzugen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt und Artenschutz auswirken.

Infolge der Planung ist eine Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben, insbesondere wenn hierfür bisher unbebaute Areal erstmalig für eine Bebauung herangezogen werden.

Ziel der Planung ist die Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandorts. Eine Verringerung z. B. der zulässigen GRZ zur Abmilderung der möglichen Effekte auf das Klima ist für eine bestmögliche Nutzbarkeit des Gewerbegebiets nicht zielführend. Angrenzend an die Bestandslagen soll ein möglichst effektiv gewerblich nutzbarer Bereich entstehen. Die Erweiterung eines bestehenden Standorts ist dabei flächeneffizient. Die Fläche kann ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen über das bestehende Straßennetz angefahren werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird der ansässige Betrieb das Plangebiet als Erweiterungsfläche nutzen, was gegenüber z.B. einer Standortverlagerung flächeneffizienter ist. Auch innerbetrieblichen Verkehren zwischen mehreren Standorten wird so vorgebeugt. Die Aktivierung von verbleibenden Bauflächenpotentialen im Bestand wirkt dem bestehenden Druck von Flächenneuausweisungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet entgegen.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima können in Folge der Planung nicht vollständig ausgeschlossen, in Hinblick auf eine effiziente Flächennutzung aber auch nicht weiter minimiert werden. Die getroffenen Festsetzungen stehen der Umsetzung von Maßnahmen wie der Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Im Neubaustandard kann von der Einhaltung hoher energetischer Standards ausgegangen werden.

 Schutzgut
Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und reicht im Westen unmittelbar bis an einen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde als geplantes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereich heran, liegt aber vollständig außerhalb dieser Gebietsausweisung.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz weist dem Landschaftsraum entlang des Hombachs (und damit auch dem Plangebiet) eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Auf das Plangebiet wirken mit den nahegelegenen überörtlichen Straßen und der westlich gelegenen Hochspannungsfreileitung zudem Vorbelastungen ein.

Bedeutsame prägende Landschaftselemente werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet weist keine Grünlandnutzung auf. Auch werden keine Hecken oder Einzelbäume überplant, denen eine besondere landschaftsbildprägende Wirkung zukommt.

Es wurde geprüft, ob gegenüber der südöstlich angrenzenden Kulturlandschaft eine Eingrünung mit standortgerechten Strauchpflanzungen festgesetzt werden kann, um eine Abschirmung der gewerblichen Vorhaben zu erzielen und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Aufgrund der im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde, in Folge derer der Geltungsbereich ausschließlich auf Flächen begrenzt wurde, die nicht innerhalb des dort gelegenen festgesetzten Überschwemmungsgebiets liegen, konnte dies jedoch nicht umgesetzt werden. Strauchpflanzungen können mit den Belangen des Hochwasserschutzes nicht konfliktfrei vereinbart werden. Eine Ausweisung von Pflanzstreifen außerhalb der Überschwemmungsgebiete und damit innerhalb der jetzt festgesetzten Gewerbegebiete hätte einen Flächenbedarf zur Folge, der die Nutzbarkeit der räumlich deutlich begrenzten Flächen weiter einschränkt.

In Richtung Südwesten, gegenüber dem auf Flächennutzungsplanebene dargestellten geplanten Landschaftsschutzgebiet, wird ein gebietsabschließender Grünsaum festgesetzt.

Die Gemeinde gewichtet die in Folge der Planung ermöglichten Auswirkungen auf das Landschaftsbild geringer, als die Erforderlichkeit der beabsichtigten gewerblichen, möglichst flächeneffizienten Entwicklung. Eine Verlagerung an eine andere Stelle des Gemeindegebiets ist im Planfall nicht möglich, da mit dem Vorhaben das vorhandene Gewerbeareal arrondiert wird und Erweiterungsflächen für einen Bestandsbetrieb vorgehalten werden sollen.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz

Eine grundsätzliche **Vermeidung** der Planung und ggf. die Entwicklung eines alternativen Standortes an anderer Stelle ist nicht sinnvoll, da es sich um eine gewerbliche Bestandspflege vor Ort handelt.

Eine **Minimierung** des Eingriffs ist insoweit erfolgt, als die naturschutzfachlich und wasserwirtschaftlich bedeutsamen Flächen (bestehendes Überschwemmungsgebiet) nicht in der Planung herangezogen werden und eine bislang überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche beplant wird. Gegenüber den großflächigen landschaftlichen Freiräumen im Südwesten ist eine Eingrünung vorgesehen.

Entsprechend der Gesetzeslage werden durch die Planung **Ausgleichsmaßnahmen** im Gebiet bzw. **Ersatzmaßnahmen** außerhalb des Plangebietes notwendig. Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Flächenänderung voraussichtlich folgendes Wertpunktedefizit:

Abb. 1 Saldo der Bewertung vor / nach der Bauaufstellung

	Wertpunkte
Vor der Planung	14.202
Nach der Planung	4.394
Saldo	-9.808

In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein Wertpunktedefizit von rund 9.808 Wertpunkten.

Die Gemeinde wird prüfen, ob zukünftig Aufwertungsmaßnahmen am Hombach bzw. am Übergangsbereich zwischen den gewerblichen Flächen, der Kulturlandschaft und dem Hombach umgesetzt werden können. Aufgrund der hohen wasserwirtschaftlichen Anforderungen, die sich aus den in diesem Bereich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ergeben (im Regelfall keine Strauchpflanzungen, um einen uneingeschränkten Wasserabfluss sicherzustellen), können zum Zeitpunkt der Planung jedoch keine verbindlichen Festsetzungen diesbezüglich getroffen werden. Das ermittelte, unmittelbar durch die Planung ausgelöste Wertdefizit wird im Flächenpool der Gemeinde

abgegolten. Hier stehen in ausreichendem Umfang Wertpunkte zur Verfügung, um einen vollständigen Ausgleich des Planvorhabens zu erzielen.

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

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung ausgewiesen.

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

Bei den vom Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm). Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden in Folge der Planung nicht ausgelöst.

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

Seitens des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege, Regionalreferat Hannover, wurde mitgeteilt, dass Hinweise darauf vorliegen, dass das Gebiet beidseits des alten Hombachs zur vorgeschichtlichen Zeit besiedelt war. Im Umfeld traten in der Vergangenheit bereits Funde auf. Für den bislang unbebauten, südwestlichen Bereich des Plangebiets besteht deshalb die Notwendigkeit, eine denkmalrechtliche Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde einzuholen, deren Erteilung mit Auflagen hinsichtlich einer Sondage im Vorfeld von Erdarbeiten verbunden sein wird (siehe auch Kapitel 3.5).

■ **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)**

Die Festsetzung von Gewerbegebieten lässt übliche, gewerbetypische Emissionen erwarten, die jedoch nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Bei besonderen, immissionsschutzrechtlich relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Der Anschluss an das Kanalnetz ist möglich.

■ **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 ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es werden keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen getroffen, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Bei gewerblichen Bauten können so z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie realisiert werden.

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

- Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008) sind für das Plangebiet bzw. das direkte Umfeld keine besonderen Darlegungen getroffen. Die weiter in Richtung Hombach gelegenen Flächen sind als Biotope mittlerer Bedeutung ausgewiesen, das Plangebiet selbst wird jedoch nur als Gebiet mit Grundbedeutung (Karte 1 – Arten und Biotope) bewertet.

- Der Landschaftsplan weist westlich an das Plangebiet angrenzend ein geplantes Landschaftsschutzgebiet aus, das auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist (siehe Abschnitt Landschaftsbild) und das weiterhin berücksichtigt wird.
- Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (2016) oder dessen Anhängen (KL-/KN-Gebiete) sind das Plangebiet und dessen Umgebung nicht als Bereiche mit besonderer natur- oder immissionsschutzfachlicher Bedeutung klassifiziert.
- Zur Lage des Änderungsbereichs innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets sowie zu einer geringfügigen Überschneidung mit einem vorsorglich gesicherten Überschwemmungsgebiet wird auf Kapitel 3.12 verwiesen.
- Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechtes, liegen für den Planungsraum nicht vor.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ **Wechselwirkungen zwischen den Belangen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden. Die erforderlichen Kompensationsberechnungen und Maßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens im Umweltbericht bilanziert und dargelegt.

■ **Auswirkungen, die für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind**
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten werden im Regelfall keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Störfallbetriebe

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Festsetzung von Gewerbegebieten wird das Entstehen nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO ermöglicht. Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der keine Zulässigkeit einzelner Vorhaben begründet, sondern lediglich den planungsrechtlichen Rahmen definiert. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb von Gewerbegebieten nicht prinzipiell ausgeschlossen. Sie unterliegen dabei immer dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften eines Bebauungsplans hinausgeht.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

■ **Wirtschaft** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

**Gewerbliche
Wirtschaft**

Die Flächen zwischen der *Seckenhauser Straße (B 322)* im Norden, der *Syker Straße (B 6)* im Osten und der *Wulfhooper Straße* sowie der Straße *An der Riede* sind in langjähriger, gewerblicher Nutzung. Das über die Gemeindegrenze Weyhe-Stuhr hinweg verlaufende Areal weist eine hohe bauliche Nutzungsdichte und eine breite Unternehmensstruktur auf, die über viele Jahre an diesem Standort gewachsen ist.

Mit der Planung soll im Süden dieser Gewerbelage eine bereits verkehrlich erschlossene Teilfläche aktiviert werden, um ein weiteres Wachstum am Standort zu ermöglichen. Es wird ein bislang nicht durch einen Bebauungsplan erfasstes Baugrundstück planungsrechtlich gesichert und darüber hinaus eine Erweiterungsfläche geschaffen, die das Gebiet in Verlängerung der Straße *An der Riede* abrundet. Festgesetzt wird, wie in den angrenzenden Plänen auch, ein Gewerbegebiet (GE), mit dem Ziel, eine gute bauliche Ausnutzung der verbleibenden Fläche zwischen den Überschwemmungsbereichen des Hombachs im Südosten und des geplanten Landschaftsschutzgebietes im Westen herzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt, also nicht mit einem spezifischen Vorhaben verbunden. Der Gemeinde ist bekannt, dass für die Planfläche eine konkrete Entwicklungsabsicht eines ansässigen Gewerbebetriebes besteht. Die Förderung lokaler Unternehmen wird grundsätzlich als wichtiger Baustein der örtlichen Gewerbepolitik für eine langfristige, positive Entwicklung der Gemeinde erachtet. Mit dem gewählten Planverfahren steht der Bereich aber für alle Formen gewerblicher Nutzung offen. Die Belange der Wirtschaft, einschließlich der Bestandspflege und -weiterentwicklung, sind in der Planung berücksichtigt.

Einzelhandel

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen werden Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Dies dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde und begründet sich durch die Lage des Plangebiets (siehe auch Kapitel 3.11).

■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die dadurch der Landwirtschaft entzogen werden. Insgesamt kommt es zu einem Flächenverlust von rund 7.800 m², der sich auf mehrere Flächeneigentümer verteilt. Die Zielsetzung, Erweiterungsflächen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu schaffen, wird in der Abwägung höher gewichtet, als die möglichen Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft.

Über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird sichergestellt, dass alle angrenzenden landwirtschaftlichen Parzellen weiterhin für eine Bewirtschaftung zugänglich sind.

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden mit der Planung nicht berührt.

■ Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Die Planung soll zur Sicherung und zum Neuentstehen von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Weyhe beitragen.

■ Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

■ Versorgung / Infrastruktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann sichergestellt werden.

- Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** geschieht innerhalb des Abwasserverbandes über die Kläranlage in Bremen (Seehausen). Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.

- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.
- **Löschwasserversorgung** – Mit Schreiben vom 11.12.2020 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Brandschutz mit, dass aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken bestehen, wenn folgende Punkte erfüllt werden:
 1. Der Löschwasserbedarf im Planungsgebiet beträgt nach den Technischen Regeln, Arbeitsblatt 405, des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches e.V. 1.600 l pro Minute je Löschwasserbereich.
 2. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.
 3. Die o.g. Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Vorgaben sind auf Ebene der Objekt- und Ausbauplanung zu berücksichtigen und ggf. durch Hydranten, Löschwasserbrunnen o. ä. umzusetzen.

Im Bereich *An der Riede* kann nach Auskunft der Gemeinde Stuhr die Grundversorgung des Löschwasserbedarfs für Gewerbegebiete (Grundsatz 96 bis 192 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden) sichergestellt werden. Zusätzlich befinden sich im Umfeld der bestehenden Gewerbegebiete bzw. zum Teil auf den Werksgeländen 8-10 Feuerlöschbrunnen gemäß DIN 14220 mit einer Leistung von jeweils 800 l/min (entspricht 48 m³/h). Die nächstgelegenen Hydranten auf Seiten der Gemeinde Weyhe befinden sich im Bereich der *Seckenhauser Straße* und der *Erichshofer Heide*. Die Belange der Löschwassergrundversorgung sind nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt. Im Bedarfsfall ist auf Vorhabenebene sicherzustellen, dass weitere Entnahmestellen (z. B. Löschwasserbrunnen) geschaffen werden.

- 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.
- Die **Gasversorgung** erfolgt durch das Versorgungsnetz der swb Netze GmbH / Wesernetz Bremen GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich. 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.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikations**leitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Die **Müll**entsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH. Das Plangebiet kann über die Straße *An der Riede* angefahren werden.

Die Belange sind nicht berührt.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen) im Gebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

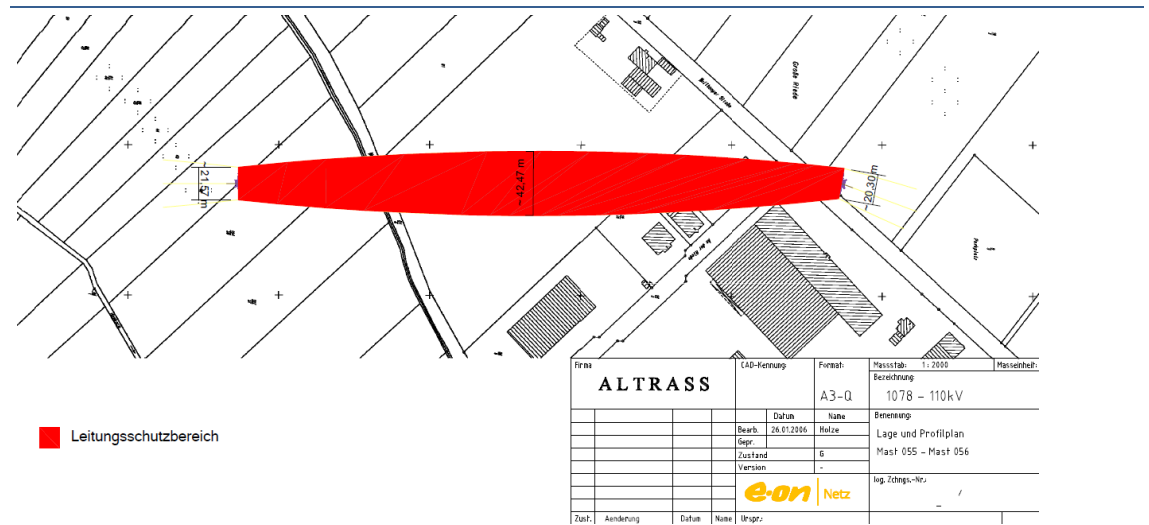
Leitungsträger

Unterirdische Leitungen – Im Plangebiet ist kein Verlauf unterirdischer Leitungstrassen bekannt. Ein allgemeiner Hinweis zum Leitungsschutz ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Freileitungen – Mit Schreiben vom 02.12.2020 weist die Avacon Netz GmbH darauf hin, dass sich im Umfeld des Geltungsbereichs der Leitungsschutzbereich der 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Bassum-Weyhe“, LH-10-1078 (Mast 055-056) befindet. Bei Einhaltung der nachfolgend benannten Hinweise bestehen gegen Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Die einzuhaltenden Abstände zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Bassum-Weyhe“, LH-10-1078 (Mast 055-056) werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Innerhalb des ausgewiesenen Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 5,0 m.

Abb. 13 Abgrenzung des Leitungsschutzbereichs der 110-kV-Leitung



Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte der Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten. Sollten Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung der Leitung, vom Verursacher zu tragen.

Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,0 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen. Nach Abschluss von Baumaßnahmen ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu

erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

Äußerste Vorsicht ist beim Einsatz von Baumaschinen (Kränen, Baggern, Aufzügen etc.) und Gerüsten sowie bei ähnlichen Vorrichtungen innerhalb der Baubeschränkungszone hinsichtlich der Freileitung geboten. Kranstellplätze unterliegen grundsätzlich einer Einzelfallüberprüfung. Arbeiten im Näherungsbereich von Hochspannungsfreileitungen erfordern eine örtliche Einweisung durch unseren dafür fachverantwortlichen Mitarbeiter. Dies ist rechtzeitig abzustimmen.

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb des bezeichneten Leitungsschutzbereichs. Die Anforderungen hinsichtlich der Grenzwerte elektrischer Anlagen ist nach geltenden Rechtsvorschriften auf Vorhabenebene zu berücksichtigen. Die Freileitung steht einer gewerblichen Entwicklung des Plangebiets nicht entgegen.

Richtfunk – Mit Schreiben vom 07.12.2020 weist die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG darauf hin, dass durch das Plangebiet zwei Richtfunkverbindungen hindurchführen. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 22 m und 52 m über Grund. Mit maximal zulässigen Bauhöhen von 15 m Gebäudeoberkante und einem Bezugspunkt auf Höhe des Straßenniveaus der Straße *An der Riede* ist sichergestellt, dass der Schutzbereich der Verbindung nicht berührt wird.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bewilligungsgebiets für den Abbau von Bodenschätzen. Es gehört zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“⁴ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen.

Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Wintershall Holding GmbH. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Rohstoffvorkommen

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung nicht bekannt.

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Externe Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße *An der Riede* erschlossen, die über die *Wulfhooper Straße* zum überregionalen Straßennetz (*B 322 / B6 / L 335*) führt. Die auf dem Gebiet der Gemeinde Stuhr gelegene *An der Riede* ist für die in Anbetracht der Plangebietsgröße zu erwartenden, zusätzlichen Verkehrsbewegungen ausreichend dimensioniert. Schon heute wird sie zur Erschließung des bereits bebauten Teilbereichs des Plangebiets genutzt. Die Straße endet in einem Wendehammer, von dem eine Zufahrt auf das Betriebsgelände abgeht.

Interne Erschließung

Eine planungsrechtliche Sicherung der internen Erschließung ist nicht erforderlich. Eine Verlängerung der Straße *An der Riede* ist nicht vorgesehen. Es ist anzunehmen, dass eine Erweiterung des bestehenden Betriebs stattfindet, der seine interne Erschließung organisiert. Auch wenn die Fläche von einem anderen Betrieb genutzt werden sollte oder sich die Erforderlichkeit einer weiteren Zufahrt auf die gewerblichen Flächen ergibt, kann diese an den bestehenden Wendehammer angeschlossen werden.

4 Bergbaurechtliche Bewilligungen, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 07/2020

Erreichbarkeit
sonstiger
Flächen

Innerhalb des Plangebiets verläuft eine Wegeparzelle (Flurstück Nr. 22/3), die der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke dient. Auch für die Anfahrt an den Hombach, etwa zu Unterhaltungszwecken, wird dieser Weg genutzt. Um die Funktion dauerhaft zu erhalten, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Hand für die Unterhaltung der angrenzenden Flächen sowie für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgesprochen. Auch die gewerblichen Bauflächen können hierüber erschlossen werden.

ÖPNV

Die nächsten ÖPNV Haltestellen mit regionalen Buslinien befinden sich in der *Syker Straße*. Die Belange des Verkehrs werden in der Planung berücksichtigt. Die vorhandene Verkehrssituation ist für die geplante Erweiterung ausreichend dimensioniert.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

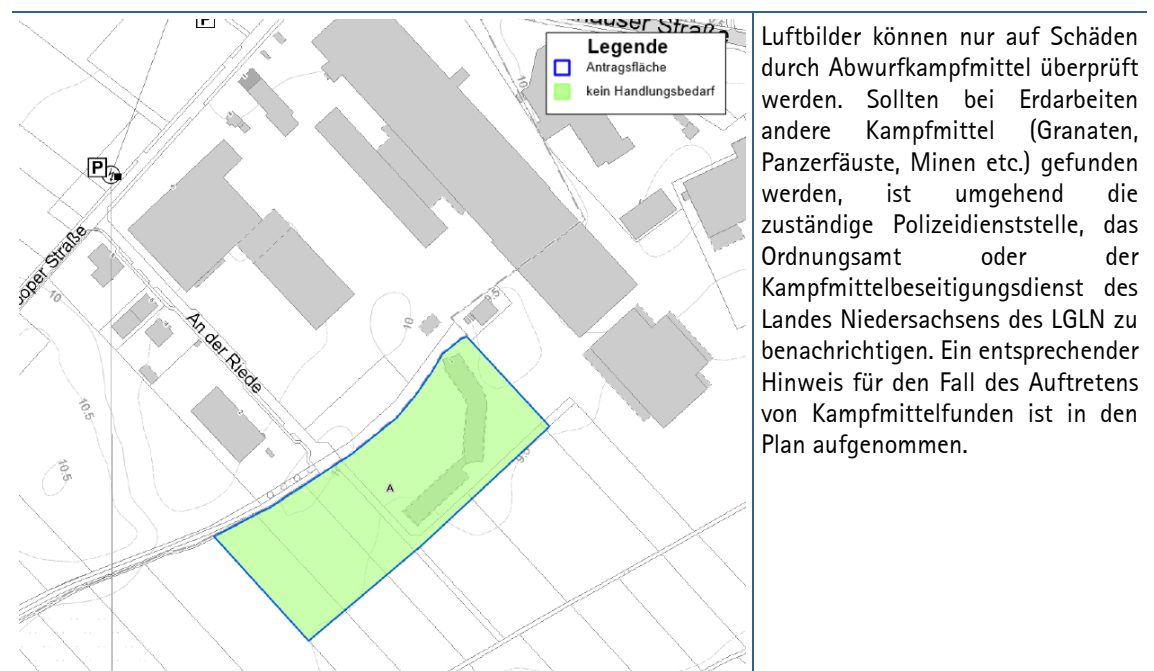
Flugsicherung

Mit Schreiben vom 09.12.2020 teilt das Bundesamt für Flugsicherung mit, dass durch den Bebauungsplan der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt wird. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand derzeit keine Einwände. Diese Beurteilung beruht auf den nach § 18a Abs. 1a, Satz 2 LuftVG angemeldeten Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen mit Stand Dezember 2020. Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird getroffen, sobald konkrete Vorhabenplanungen (z.B. Bauanträge) vorgelegt werden.

Rüstungs-
altlasten

Mit Schreiben vom 03.12.2020 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

Abb. 14 Ergebniskarte der Luftbildauswertung (Auszug), 03.12.2020



3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

- Als gewerbliches Planvorhaben berührt die Planung nicht die Inhalte der **wohnungspolitischen Gesamtstrategie** der Gemeinde Weyhe (2018).
- Mit den getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von **Einzelhandel** ist sichergestellt, dass sich infolge der Planung keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Weyhe oder auf andere Nahversorgungsstandorte im Gemeindegebiet oder der näheren Umgebung ergeben.

Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen nicht vor bzw. sind nicht betroffen. Die Belange sind nicht berührt.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

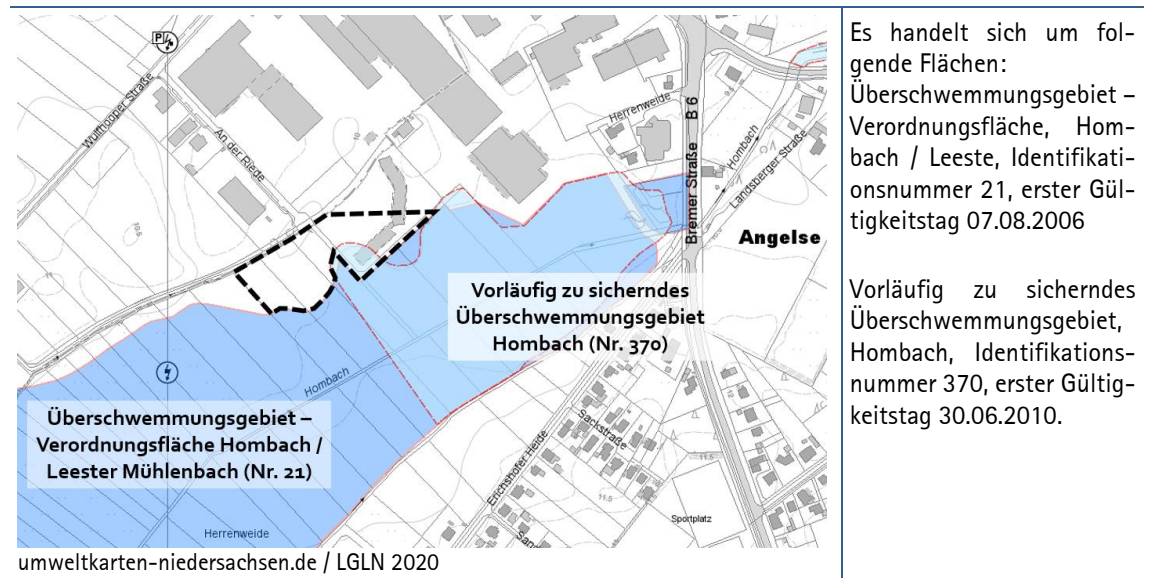
Gewässer

Der *Hombach* verläuft im Süden des Plangebiets, in einem Abstand von minimal rund 70 m zur Geltungsbereichsgrenze.

Hochwasser-
schutz

Das Plangebiet grenzt im Südosten unmittelbar an ein verordnetes Überschwemmungsgebiet (ÜSG) bzw. ein vorläufig zu sicherndes Überschwemmungsgebiet.

Abb. 15 Lage des Plangebietes in Nähe der Überschwemmungsgebiete



§ 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) führt aus, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (ÜSG) die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt ist. Dies wird mit der gewählten Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt. Es werden keine Flächen des festgesetzten ÜSGs überplant. Ein bereits in gewerblicher Nutzung befindliches Grundstück weist eine geringfügige Überschreitung mit dem vorläufig zu sicherndem Überschwemmungsgebiet auf (rd. 1.500 m²). Planungsrechtlich ist dieser Bereich aktuell nicht gesichert und daher als Gebiet nach § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich, zu definieren.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG stellen sich für eine Überplanung solcher Bereiche besondere Anforderungen:

- In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:
 1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
 2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
 3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.
 § 78 Abs. 3 WHG

Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, eine bestmögliche gewerbliche Nutzbarkeit der deutlich durch Gewerbenutzungen vorgeprägten Nachbarschaft herzustellen. Aus diesem Grund werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans bis an die Überschwemmungsgebiete heranreichend Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Aus Gründen des Bestandsschutzes soll die bereits bebaute Teilfläche, die innerhalb des vorsorglich gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt, ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt werden, da die gewerbliche Nutzung dieser Teilfläche nach Kenntnis der Gemeinde bereits vor der formellen Gebietsausweisung im Jahr 2010 bestand. Negative Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger oder auf die Bebauung zurückzuführende Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes sind der Gemeinde nicht bekannt bzw. nicht nachvollziehbar.

Eine langfristige Entwicklung von Bauflächen innerhalb der Überschwemmungsgebiete ist nach den Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht zulässig und auch nicht von der Gemeinde beabsichtigt. Dennoch ist es sinnvoll und erforderlich, die bereits entstandene Bebauung planungsrechtlich abzusichern.

Eine hochwasserangepasste Errichtung der Bauvorhaben ist gegeben. Das Gelände weist in dem betroffenen Bereich Höhen von etwa 10,30 m NHN auf, bei der vorhandenen Bebauung ist eine noch darüber liegende Fertigfußbodenhöhe anzunehmen. Für alle zukünftigen Bauvorhaben im Plangebiet gilt eine Mindest-Fertigfußbodenhöhe von 10,50 m NHN. Das Überschwemmungsgebiet wird mit einer ungefähren Bezugshöhe von 9,50 m NHN angenommen, so dass hier eine Sicherheit gewährleistet ist.

Mit Schreiben vom 26.03.2021 teilt der Landkreis Diepholz, Untere Wasserbehörde mit, dass für die Bestandsbebauung und die übrigen, hochwasserfrei aufgehöhten gewerblichen Flächen, die im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegen, im Zuge des im Jahr 2012 durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens auch ein Genehmigungsverfahren nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hätte durchgeführt werden müssen, was seinerzeit jedoch nicht erfolgte. Aus Gründen des Bestandsschutzes wird auf ein nachträgliches Verfahren verzichtet.

Oberflächen- entwässerung

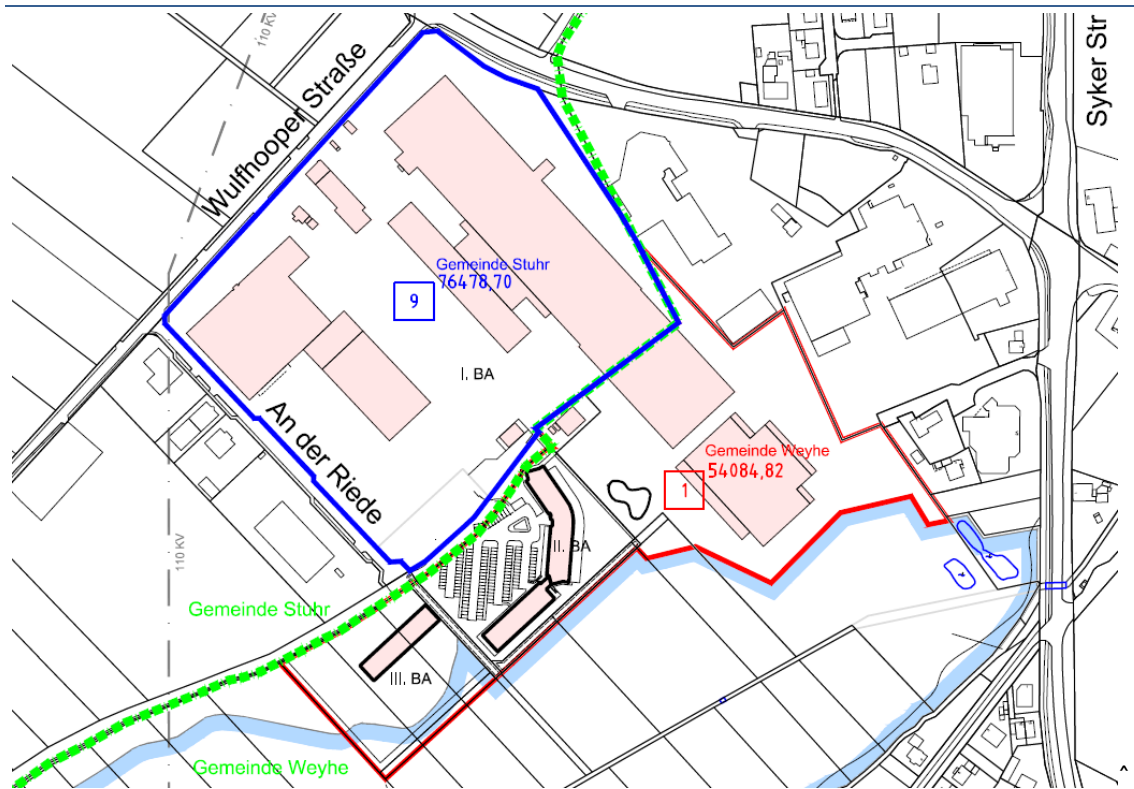
Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, so dass insgesamt bis zu 80 % der Gewerbegebietsfläche überbaut werden können. Anfallendes Oberflächenwasser kann daher nicht mehr wie bisher versickern, so dass Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung notwendig werden. Die Gemeinde hat ein Entwässerungskonzept zur Bauleitplanung⁵ erstellen lassen, das die bestehende Oberflächenentwässerung im Plangebiet aufzeigt und Möglichkeiten zum Umgang für die in Folge der Planung erstmalig überbaubare Fläche darlegt.

Das Konzept erläutert zunächst die aktuell praktizierte Entwässerung der gewerblichen Bauflächen sowohl innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Weyhe als auch der Gemeinde Stuhr. Der Bereich wird aktuell von einem Unternehmen bewirtschaftet, das das

⁵ Addicks Ingenieurbüro und Vermessung: B-Plan Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“, Niederschlagsentwässerung – Entwässerungskonzept zur Bauleitplanung, Erläuterungsbericht, 04.02.2021

Wasser des Betriebsgeländes gesammelt ableitet. Es erfolgt im Wesentlichen eine gedrosselte Einleitung in einen Regenwasserkanal in der Straße *An der Riede*.

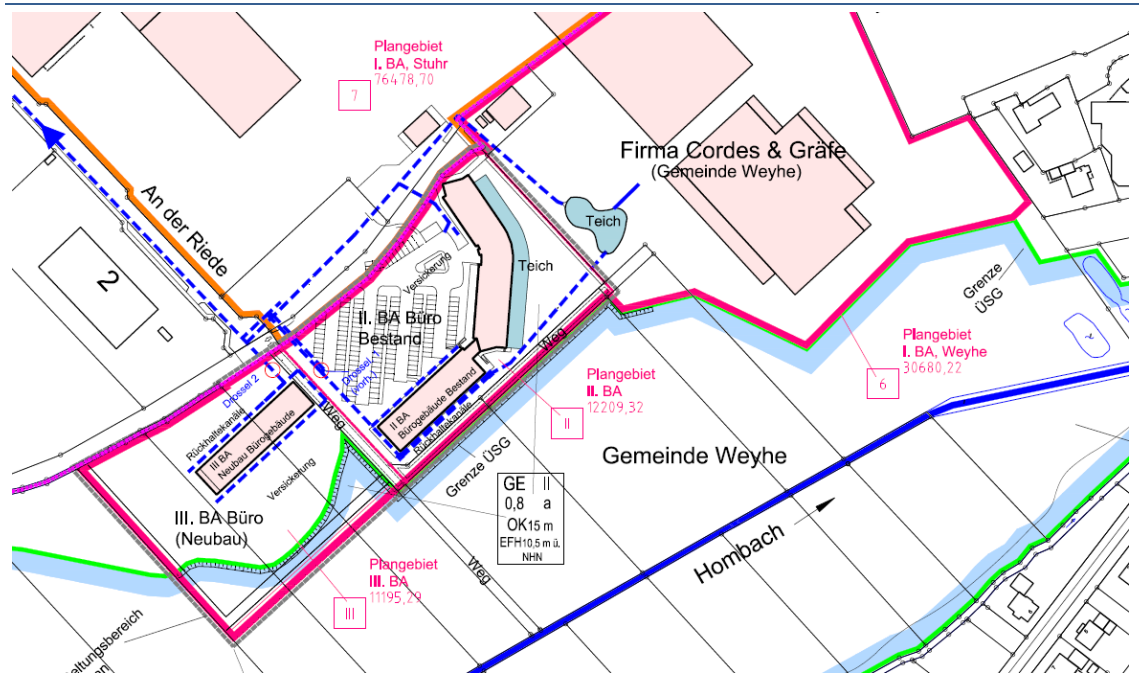
Abb. 16 Übersicht über die in den Regenwasserkanal einleitenden Gewerbegebietsflächen



Quelle: Unterlagen erstellt durch Addicks Ingenieurbüro und Vermessung, Oldenburg 2/2021

Auf Seiten der Gemeinde Weyhe ist der ermittelte Einzugsbereich 54.084,82 m², die innerhalb der Gemeinde Stuhr liegende Fläche etwa 76.478,70 m² groß. Die knapp 5,4 ha auf dem Weyher Gemeindegebiet werden zur genaueren Betrachtung auf unterschiedliche Bauabschnitte (BA) untergliedert: den langjährig bebauten Bestand außerhalb des Plangebiets (1. BA, 30.680,22 m²) im Nordosten, den bereits bebauten, aber noch nicht planungsrechtlich gesicherten Teil innerhalb des Geltungsbereichs (2. BA 12.209,32 m²) sowie den unbebauten Teil des Geltungsbereichs (3. BA, 11.195,29 m²).

Abb. 17 Einzugsflächen der Oberflächenentwässerung nach Bauabschnitten



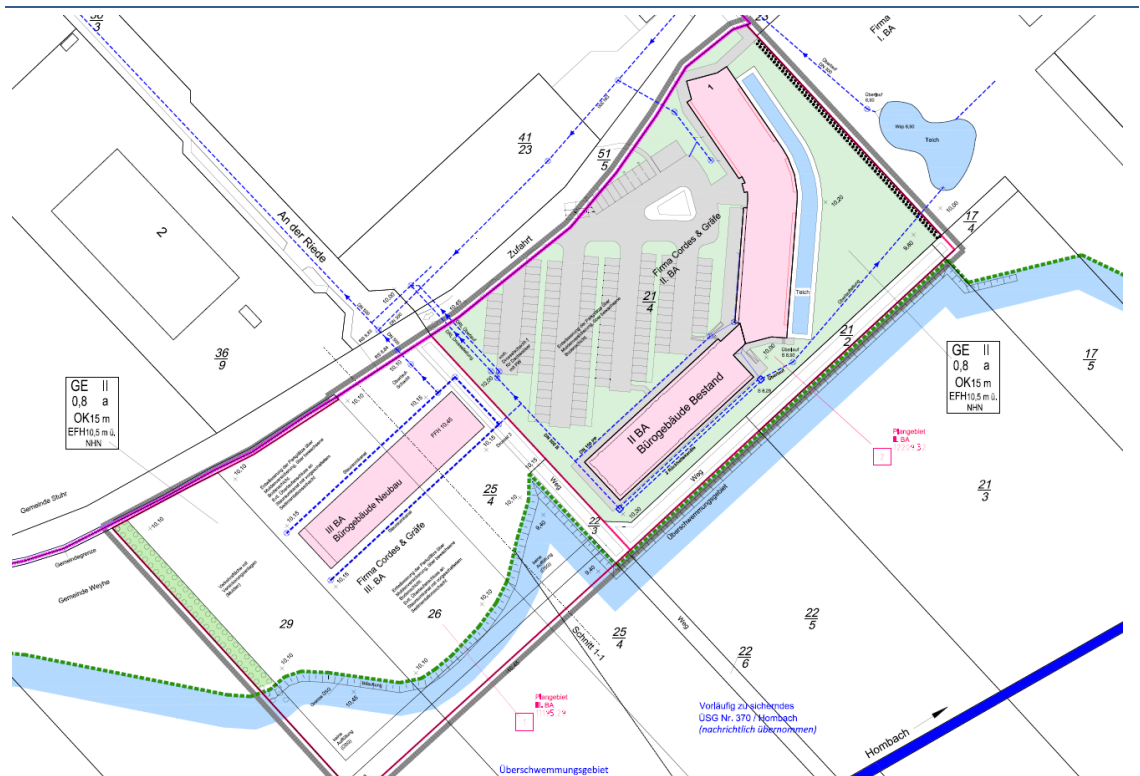
Im Bestand wird das weniger belastete Dachwasser in Stauraumkanälen zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal *An der Riede* abgeführt. Als Zwischenspeicher für Dachwasser befinden sich östlich am Bürogebäude und weiter nordöstlich auf dem Flurstück 4/27 (außerhalb des Plangebiets) Teichanlagen. In die Teichanlage auf dem Flurstück 4/27 wird Niederschlagswasser aus dem I. Bauabschnitt eingeleitet, das von dort über eine Ablaufleitung bis zum Regenwasserkanal *An der Riede* geleitet wird (Überlaufleitung).

Über diesen Regenwasserkanal wird das Wasser dem nördlich gelegenen Gewässer II. Ordnung „Große Rönnecken“ zugeleitet. Zum südlich gelegenen Hombach besteht keine Zuleitung. Da es sich hierbei um ein EU-relevantes Gewässer handelt, wäre eine Einleitung in den Hombach mit hohen Anforderungen und Erfordernissen hinsichtlich der Vorbehandlung von Oberflächenwasser verbunden. Eine Nutzung des Gewässers für die Ableitung des Oberflächenwassers ist auch zukünftig nicht vorgesehen.

Das belastete Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und Parkplätze im II. BA wird in flache Versickerungsmulden abgeführt und über eine 20 bis 30 cm dicke belebte Oberbodenschicht in das Grundwasser eingeleitet (Vorreinigung). Das Oberflächenwasser von den Nebenflächen, Gehwegen und Gebäudezugängen versickert über die angrenzenden Grünflächen (Flächenversickerung).

Da keine Hinweise auf Überflutungen und dergleichen für den II. Bauabschnitt vorliegen, wird davon ausgegangen, dass die Oberflächenentwässerung regelkonform ausgeführt wurde, und eine Verschärfung des Abflussgeschehens im öffentlichen Regenwasserkanal nicht erfolgte. Bei allen umgesetzten Maßnahmen geht die Gemeinde davon aus, dass die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen eingeholt wurden bzw. in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein sachgerechter Umgang mit dem Oberflächenwasser sichergestellt ist.

Abb. 18 Entwässerungskonzept zur Bauleitplanung



Quelle: Unterlagen erstellt durch Addicks Ingenieurbüro und Vermessung, Oldenburg 2/2021

Das Oberflächenentwässerungskonzept beschreibt weiterhin, in welcher Form eine Erweiterung der Oberflächenentwässerung im 3. Bauabschnitt erfolgen kann. Hierfür wird eine Fortführung der bestehenden Nutzungen als Referenz angenommen (Bebauung mit einem Bürogebäude, Parkplatzflächen), die Ergebnisse sind jedoch auch auf andere Nutzungsszenarien übertragbar. Für den Angebotsbebauungsplan wird nachgewiesen, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung entsprechend der wasserrechtlichen Anforderungen im Plangebiet möglich ist. Differenzierte Festsetzungen, etwa in Form öffentlicher Flächen für die Regenrückhaltung werden nicht vorgesehen, da die Gewerbetreibenden entsprechend der individuellen Grundstücksnutzung die Bewirtschaftung des Oberflächenwassers selbst sicherstellen müssen. Es werden Hinweise darauf gegeben, in welcher Weise ein Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser erfolgen kann. Alle vorgesehenen Maßnahmen sind rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz abzustimmen und ggf. zur Genehmigung vorzulegen.

Die Ableitung von Dachwasser neuer Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen kann, wie auf der bereits bebauten Fläche, über Stauraumkanäle mit gedrosselter Einleitung in den Regenwasserkanal *An der Riede* erfolgen. Der maximal zulässige Abfluss vom Grundstück (Drosselung) ist mit dem Betreiber des Regenwasserkanals abzustimmen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets im Verhältnis zum gewerblich genutzten Gesamttraum wird eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal *An der Riede* nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung im Kanalsystem führen.

Eine Versickerung des belasteten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen und Parkplätze im 3. Bauabschnitt ist grundsätzlich möglich. Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor⁶, die eine gute Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nachweist. Es ist ein mittlerer Grundwasserpegel von 8,82 m NHN (mittlerer höchster Wasserstand im Zeitraum 1996 bis

6 Krauss & Coll. Geoconsult GmbH & Co. KG: Allgemeine Baugrunduntersuchung, 02.10.2020

2020) anzusetzen, der über eine nördlich des Plangebiets gelegene Grundwassermessstelle ermittelt wurde. Für eine ordnungsgemäße Versickerung sind flache Versickerungsmulden herzustellen. Die Versickerung erfolgt über eine 20 cm bis 30 cm bewachsene Oberbodenschicht. Im Auffüllungsbereich der Versickerungsmulden ist darauf zu achten, dass das eingebaute Bodenmaterial gute Versickerungseigenschaften aufweist. Eine Durchlässigkeit des Anfüllmaterials von $k_f \geq 1 \times 10^{-5}$ m/s ist unterhalb der Versickerungsflächen sicherzustellen. Zur Einhaltung der Versickerungseigenschaften sind die Parkplätze und deren Zufahrten so anzulegen, dass die sehr flachen Versickerungsmulden ausreichend Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Der zu berücksichtigende Abstand ist mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Für Rückhaltung, Speicherung und Versickerung von Oberflächenwasser sind die entsprechenden Einleitungsanträge bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen. Die Dimensionierung der Versickerungsmulden erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138. Der Nachweis der Rückhaltespeicher erfolgt aktuell nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117. Die Drosselung ist gesondert nachzuweisen. Für die hergestellten Entwässerungsanlagen ist eine Bestandsdokumentation zu erstellen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept weist nach, dass ein ordnungsgemäßer Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser innerhalb des Plangebiets praktiziert wird bzw. auf den neu bebaubaren Grundstücksflächen umsetzbar ist. Abweichungen von dem im Konzept skizzierten Vorgehen sind möglich, sofern die wasserrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Die jeweils aktuellen technischen Regeln sind bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Belange der Wasserwirtschaft finden in der Planung Berücksichtigung.

Trinkwasser- schutz

Das Planvorhaben befindet sich in der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Ristedt. Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bei allen Bauvorhaben sind die beteiligten Firmen und Subunternehmen darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten und dementsprechend einzuweisen. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä).
- Sofern bei Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.
- Auf der Baustelle sind Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorzuhalten. Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z. B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtigkeitsprüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten, etc.) zu beachten, insbesondere auch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).
- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist das zuständige Wasserwerk zu benachrichtigen.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt gelten unbenommen der Festsetzungen des Bebauungsplans und sind bei allen Vorhaben zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiete werden in die Schutzzonen I – IIIA / IIIB unterteilt. Die Schutzzone I dient dem unmittelbaren Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnenstandorte) und weist den höchsten Schutzanspruch auf. Die Schutzzone II („Engere Schutzzone“) dient dem Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (zum Beispiel

Bakterien, Viren und Wurmeier), die bei geringer Fließdauer und -strecke zur Trinkwassergewinnungsanlage gefährlich sind. Von der äußeren Grenze der Schutzzone II braucht das Grundwasser mindestens 50 Tage bis zum Eintreffen am Brunnenstandort. Darüber hinaus werden alle Flächen des unterirdischen Einzugsgebiets der Schutzzone III („Weitere Schutzzone“) zugeordnet, die dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere chemischer und radioaktiver Einträge, dient⁷.

Das Plangebiet hält zum nächsten Brunnenstandort (Schutzzone I) einen Abstand von rund drei Kilometern ein. Eine ordnungsgemäße gewerbliche Nutzung der Flächen vorausgesetzt, gehen von der Festsetzung von Gewerbegebieten keine negativen Auswirkungen auf Trinkwassergewinnungsgebiete aus. Weiterführende Regelungen sind nicht erforderlich. Wie die benachbarten Gewerbegebiete zeigen, kann eine Vereinbarkeit zwischen gewerblichen Nutzungen und den Anforderungen des Trinkwasserschutzes gewährleistet werden. Weiterhin ist das geltende Regelwerk in der Bauausführung zu beachten. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden berücksichtigt.

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

4 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der
baulichen
Nutzung

Es wird ein **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt. Innerhalb des GE werden Biogasanlagen, Stall- und Tierhaltungsanlagen sowie Einzelhandelsnutzungen (bis auf Werksverkauf) ausgeschlossen. Für die landwirtschaftlichen Nutzungen (Biogas/Tierhaltung) stehen im Außenbereich ausreichend und regelmäßig auch besser geeignete Flächen zur Verfügung. Die Planung eines neuen Gewerbegebiets erfolgt vornehmlich für solche Betriebe, die an anderer Stelle nicht untergebracht werden können. Beispielhaft können dies handwerkliche oder produzierende Betriebe sein, aber auch andere gewerbliche Nutzungen, die aufgrund z. B. ihres Flächenbedarfs oder Emissionsverhaltens nicht innerhalb der sonstigen gemeindlichen Baugebiete vorgesehen werden können.

Der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen erfolgt, um die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde nicht zu gefährden. Großflächige Einzelhandelsnutzungen wären an diesem nicht integrierten Standort aufgrund raumordnerischer Anforderungen nicht zulässig, aber auch kleinere Einzelhandelsvorhaben können sich negativ auf die Angebots- und Versorgungsstruktur in der Gemeinde auswirken. Als einzige Ausnahme sind Einrichtungen des Werksverkaufs zulässig, die sich der eigentlichen Gewerbenutzung deutlich unterordnen müssen (siehe textliche Festsetzung § 1).

Die in Gewerbegebieten nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnformen werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht und sind somit nicht zulässig. Die eher kleinteilige Erweiterung des Gewerbegebiets zielt auf eine bestmögliche Ausnutzung der zwischen

⁷ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Trinkwasserschutzgebiete. URL: <https://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewasser/trinkwasser/trinkwasser-trinkwasserschutzgebiete/>, aufgerufen am 28.01.2021

Überschwemmungsgebiet und dem geplanten Landschaftsschutzgebiet gelegenen Fläche ab, die voraussichtlich vornehmlich als Erweiterungsfläche für einen Bestandsbetrieb fungieren wird. Das Areal soll dabei der Zielsetzung der Gemeinde nach für gewerbliche Zwecke dienen und nicht durch kleinteilige, mitunter sogar einer gewerblichen Nutzbarkeit entgegenstehende Wohnnutzungen weiter eingeschränkt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird auf **0,8** begrenzt, was eine Versiegelung von 80% der Baugrundstücke ermöglicht. Für gewerbliche Nutzungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Erweiterung eines Bestandsbetriebes, ist ein hoher Versiegelungsgrad der Grundstücke regelmäßig von großer Bedeutung, da neben den in der Regel schon großen Gebäuden auch in den Außenbereichen Zufahrts- oder Stellplatzflächen benötigt werden.

Es werden maximal **zwei Vollgeschosse (II)** mit einer maximalen Höhe der **Gebäudeoberkante (OK) von 15,0 m** zugelassen (siehe textliche Festsetzung § 2), was einer nutzungsüblichen Bauweise entspricht. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogene Straße *An der Riede* in der Mitte des an das Plangebiet grenzenden Wendehammers. Die minimale **Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)** wird aus Gründen des Hochwasserschutzes auf **10,5 m ü. NHN** festgesetzt.

Eine Baumassenzahl oder Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist es, eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen. Mit der festgesetzten Höhe von max. 15 m und den ausgewiesenen Baugrenzen wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke hinreichend beschränkt.

Überbaubare Fläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Im nördlichen Grundstücksbereich, der schon heute teilweise bebaut ist, werden großzügige Baugrenzen ausgewiesen. Hier können, wie auch auf den nördlich angrenzenden Nachbarflächen, weitgehend uneingeschränkt bauliche Vorhaben realisiert werden.

Im südwestlichen Teilbereich, für den mit der Planung eine erstmalige Bebauung ermöglicht wird, wird nur ein kleinerer Bauteppich festgesetzt. Bebauung kann hier nur in einem nahe der Erschließungsstraße gelegenen Areal realisiert werden. Neue Baukörper orientieren sich so in ihrer Lage an den Bestandsbauten südlich *An der Riede*. Die umliegenden Außenflächen der Gewerbegebiete, die außerhalb der Bauteppiche liegen, können mit der vorgenommenen Festsetzung trotzdem genutzt werden, etwa als Zufahrten oder Stellplatzflächen.

Bauweise

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig. Dies ist bei gewerblichen Bauvorhaben häufig erforderlich und dient einer möglichst effizienten Flächenausnutzbarkeit (siehe textliche Festsetzung § 3).

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Ein bestehender Weg wird über die Ausweisung eines **Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (GFL)** zugunsten der öffentlichen Hand für die Unterhaltung der angrenzenden Flächen und des Hombachs, für die Erschließung der gewerblichen Bauflächen sowie für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen gesichert. Die Parzelle, die u. a. die Erreichbarkeit rückwärtig gelegener landwirtschaftlicher Flächen sicherstellt, bleibt damit für den Erschließungszweck erhalten, kann aber bei Bedarf auch den Gewerbegrundstücken zugeschlagen werden (siehe § 5 der textlichen Festsetzungen).

Grünflächen

Am südwestlichen Rand des Plangebiets wird eine 5 m breite private Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine Weidenhecke festgesetzt, um eine Eingrünung zwischen dem

Plangebiet und dem auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten geplanten Landschaftsschutzgebiet herzustellen (siehe textliche Festsetzung § 4).

Im nördlichen Plangebiet, im schmalen Überlappungsbereich zwischen dem neuen Bebauungsplan und dem bestehenden Plan Nr. 28 (67/72) „Herrenweide“ wird ein 2 m breites Erhaltungsgebot für einen dort bestehenden Pflanzstreifen ausgesprochen.

Überschwemmungsgebiet

Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets des Hombachs ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Richtfunk

Der Verlauf einer das Plangebiet querenden Richtfunktrasse ist hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten (GE) sind folgende Arten von Nutzungen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 8 BauNVO):

- Biogasanlagen,
- Stallanlagen und Tierhaltungsanlagen,
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des sog. Werksverkaufs („Annexhandel“) für Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe; sofern dieser in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und in der Verkaufsfläche der Betriebsfläche untergeordnet ist (max. 10% der Geschossfläche des Hauptbetriebs), bleibt dieser zulässig.

Folgende Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante (OK) von 15 m nicht überschreiten. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt die zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogene Straße *An der Riede* in der Mitte des an das Plangebiet grenzenden Wendehammers. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (oberer Bezugspunkt) muss aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens eine Höhe von 10,50 m ü. NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO) betragen.

§ 3 Abweichende Bauweise

Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten. Die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 4 Grünordnung

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünsaum“, die zudem als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, sind

standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen. Hierzu sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 1,5 m in und zwischen den Reihen, Weiden (Grauweide – *Salix cinerea*, Salweide – *Salix caprea*, Silberweide – *Salix alba*) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL1) wird zugunsten der öffentlichen Hand für die Unterhaltung der angrenzenden Flächen und des Hombachs, der Erschließung der gewerblichen Bauflächen sowie für die Erschließung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (derzeit Flurstücke Nr. 17/4, 17/5, 21/3, 22/5, 22/6, 25/4, 26, 29, 124/30) ausgesprochen.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL2) wird zugunsten der öffentlichen Hand für die Unterhaltung der angrenzenden Flächen sowie für die Erschließung und Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen (derzeit Flurstücke Nr. 17/4, 17/5, 21/3, 22/5, 22/6) ausgesprochen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bergbau – Das Gebiet gehört zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall Holding GmbH.

Trinkwasserschutzgebiet – Das Plangebiet liegt in einem Wassergewinnungsgebiet (Schutzzone IIIA – im Ausweisungsverfahren). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie aller weiteren rechtlichen Regelungen, insbesondere auch zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), sind zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiet – Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig zu sichernden Überschwemmungsgebiets des Hombachs (Identifikationsnummer 370, erster Gültigkeitstag 30.06.2010) entsprechend § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG).

Die Gebietsabgrenzung ist zeichnerisch in den Plan übernommen. Die Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets zu beachten.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – 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 gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. 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.

Mit Schreiben vom 23.11.2020 weist das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (Regionalreferat Hannover) darauf hin, dass aufgrund von Funden im Umfeld alle

Bodenarbeiten über 30 cm Tiefe im südlichen Plangebiet (Flurstücke 25/4, 26, 29) einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde bedürfen.

Altlasten – Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen.

Richtfunk – Die durch das Plangebiet führende Richtfunkverbindung ist hinweislich in die Planzeichnung übernommen. Die Fresnelzone befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 22 m und 52 m über Grund. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern (u.a. Hochdruckerdgasleitung) sind zu beachten. Der Verlauf sonstiger Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

Überschwemmungsgebiet – Bei allen Vorhaben, die das nachrichtlich übernommene vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet betreffen oder sich auf dieses auswirken können, sind die rechtlichen Grundlagen insbesondere des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) zu berücksichtigen. Ggf. ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Landkreises Diepholz erforderlich.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Rechts-
grundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 793) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 353) geändert worden ist;

4.4 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Örtliche Bauvorschriften im Überblick

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“.

§ 2 Werbeanlagen

§ 2.1 Größe von Werbeanlagen - Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgeführt werden (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO).

§ 2.2 Beleuchtung von Werbeanlagen - 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 (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO).

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nr. 2 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 Abs. 3 NBauO).

Begründung

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher Absichten erlässt die Gemeinde Weyhe im Planfall die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 Abs. 3 NBauO. Es werden Regelungen bezüglich der zulässigen Werbeanlagen getroffen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO).

Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal gewerblicher Nutzungen darstellen und aus betrieblichen Gründen erforderlich sein. Problematisch sind jedoch Tendenzen zu immer größeren und auffallenderen Werbeanlagen, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken können. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und schließt im Norden an bestehende Gewerbeflächen an. Nach Süden grenzt es an die offene Kulturlandschaft. Überdimensionierte oder besonders störende Werbeanlagen wären hier weithin sichtbar und würden sich deutlich negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Die Gemeinde erlässt daher eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen. Sie werden auf eine Gesamtansichtsfläche von 15 m² pro Grundstück begrenzt und dürfen nicht höher als die maximal zulässige Gebäudehöhe ausgeführt werden. Beleuchtung ist ausschließlich in indirekter Form zulässig und darf nicht mit wechselnden Lichtern ausgeführt werden. Blendwirkungen sind auszuschließen. Übermäßig große, weithin sichtbare oder störende Anlagen sind ausgeschlossen, es bleiben jedoch ausreichende Möglichkeiten der im Plangebiet vertretenen Unternehmen, um Eigenwerbung (etwa in Form von Unternehmensnamen und -logo, Hinweisschildern auf dem Firmengelände u. ä.) zu betreiben.

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

 Städtebauliche
Übersichtsdaten

Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) - Plangebiet		rd. 20.610 m ²
Gewerbegebiete (GE)		20.270 m ²
Private Grünfläche		340 m ²

 Zeitlicher
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
23.09.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
30.11.-11.12.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
30.11.-11.12.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
26.02.-29.03.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
26.02.-29.03.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
15.12.2021	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:

 P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 03.06.2022

gez. Dr. Ulrike Schneider / Planverfasser

Gemeinde Weyhe, den 08.06.2022
In Vertretung
gez. Ina Pundsack-Bleith
