



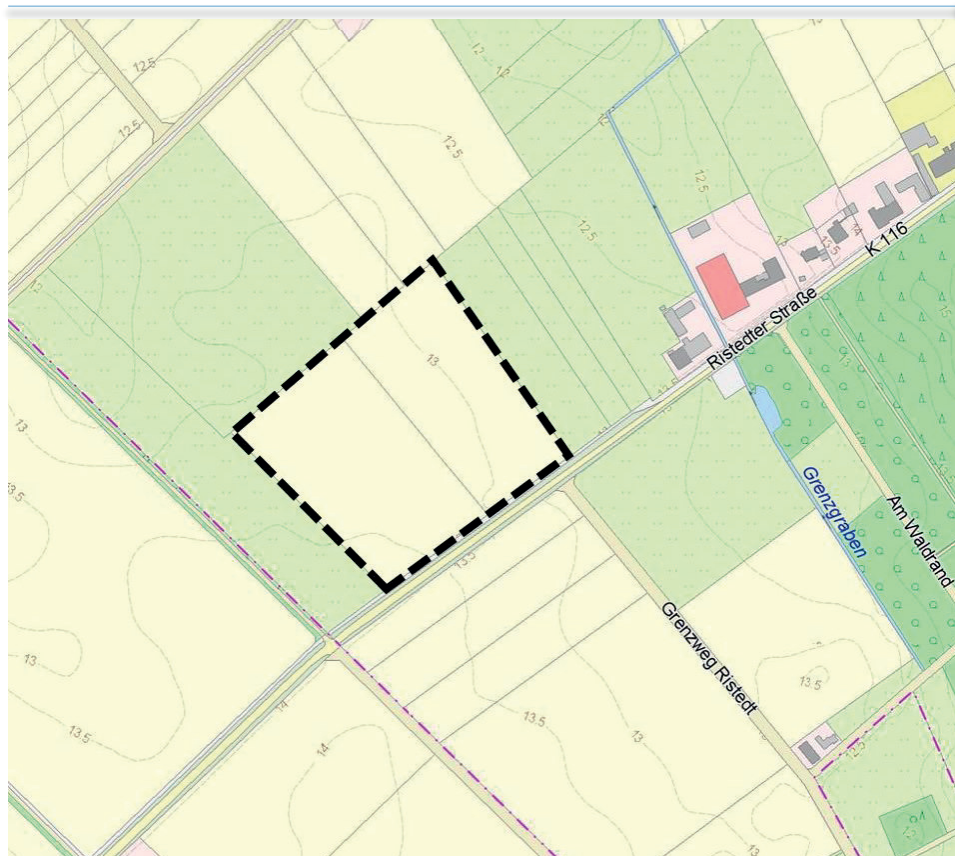
# Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Begründung mit Umweltbericht

## Bebauungsplan Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“

mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO  
im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB



Bildquelle: LGLN 2017

Abschrift

Im Auftrag:



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

<b>A</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>3</b>
1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Planungsgrundlagen .....	4
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange .....	7
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) .....	8
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB).....	9
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	9
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	9
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	10
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	14
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	18
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	20
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) .....	20
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	21
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	24
4	Inhalte des Bebauungsplans.....	24
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	24
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick .....	26
5	Örtliche Bauvorschriften.....	27
6	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen .....	29
7	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	30
<b>B</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>31</b>
1	Einleitung.....	31
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	32
2.1	Schutzgut Mensch .....	33
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	34
2.3	Schutzgut Boden .....	36
2.4	Schutzgut Wasser .....	38
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	40
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	40
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	44
2.8	Wechselwirkungen.....	44
2.9	Prognose.....	45
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	45
2.11	Planungsalternativen .....	47
3	Zusätzliche Angaben.....	47
4	Allgemeinverständliche Erklärung .....	47
<b>C</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>48</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass und Ziel der Planung

#### Anlass

Die Gemeinde Weyhe hat Flächen im Ortsteil Leeste zum städtebaulichen Sanierungsgebiet erklärt. Einen der Schwerpunkträume stellt das Umfeld des alten Bahnhofs dar. Viele der hier ehemals ansässigen Nutzungen bestehen heute nicht mehr, die Gebäudestrukturen sind für eine zeitgemäße und ortsteilverträgliche Nachnutzung kaum geeignet. Verkehrs- und emissionsintensive Betriebe, die hier vormals aufgrund des Bahnanschlusses ansässig waren, sollen aufgrund der zwischenzeitig eingetretenen Entwicklung des Ortsteils nicht wieder angesiedelt werden. Zur Revitalisierung ist vorgesehen, in den nächsten Jahren geeignete, ortsbezogene Nutzungen zu realisieren.

Einer der bislang an diesem Standort aktiven Betriebe ist ein Agrarhandels- und Dienstleistungsbetrieb. Insbesondere zu Erntezeiten wird dieser von einer Vielzahl großer Gespanne angefahren. Der Betrieb sucht seit Jahren einen geeigneten Ausweichstandort innerhalb der Gemeinde, der jedoch trotz planerischer Bemühungen bislang nicht gefunden werden konnte. Es zeigt sich, dass hohe, nutzungsbedingte Anforderungen bestehen, die eine Ansiedlung innerhalb eines regulären Gewerbegebiets kaum möglich machen.

Nach Einschätzung der Gemeinde finden sich derzeit keine geeigneten und bereits planungsrechtlich gesicherten Standorte für die Umsiedlung bzw. Neuansiedlung eines Agrarhandelsbetriebs im Gemeindegebiet. Da der Landwirtschaft hier weiterhin eine hohe Bedeutung zukommt, stellen auch solche nachgelagerten Nutzungen einen wesentlichen Bestandteil moderner Landwirtschaft dar. Die planungsrechtliche Ausweisung einer geeigneten Fläche dient daher sowohl der Umsetzung städtebaulicher Ziele des Sanierungsvorhabens in Leeste, als auch der Stärkung der lokalen Landwirtschaft. Aus diesem Grund wird die Aufstellung eines Bebauungsplans angestrebt. Ziel ist, einen konfliktarmen Agrarhandelsstandort zu entwickeln, um diese für die Landwirtschaft wichtige Nutzung im Gemeindegebiet erhalten zu können. Gleichzeitig kann die Planung zum laufenden Sanierungsvorhaben in Leeste beitragen.

#### Ziel

Ziel ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets Agrarhandel / Agrardienstleistungen an der K 116. Hiervon gehen besondere Anforderungen an die baulichen Erfordernisse wie auch die zu erwartenden Betriebsabläufe aus. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets sollen die zulässigen Nutzungen klar definiert werden. Ebenso ist beabsichtigt, z. B. die Gebäudehöhen aufgrund der nutzungsbedingt erforderlichen Siloanlagen differenziert festzusetzen. Zu berücksichtigen sind dabei vor allem die Verträglichkeit gegenüber bestehenden und umliegenden Nutzungen, etwa in Fragen der Verkehrsentwicklung und des Immissionsschutzes, aber auch des Landschafts- und Ortsbildes.

#### Planerfordernis

Innerhalb des Gemeindegebiets wurde wiederholt versucht, die An- bzw. Umsiedlung eines Agrarhandelsbetriebs zu ermöglichen. Nutzungsbedingt ergeben sich hierbei spezielle Anforderungen an potentielle Standorte, weshalb ein solches Vorhaben nicht in Angliederung an bestehende Gewerbegebiete umgesetzt werden konnte. Aus diesem Grund strebt die Gemeinde eine eigenständige Planaufstellung in Form eines Sonstigen Sondergebiets an.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Flächen dar. Das im Außenbereich liegende Gebiet ist daher nach bestehendem Planungsrecht nicht entsprechend der Zielvorstellungen der Gemeinde nutzbar.

Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB sollen daher der FNP geändert (Sonderbaufläche „Agrarhandel“) und ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 2 Planungsgrundlagen

### Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat am 21.06.2017 die Einleitung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ beschlossen.

### Lage und Größe

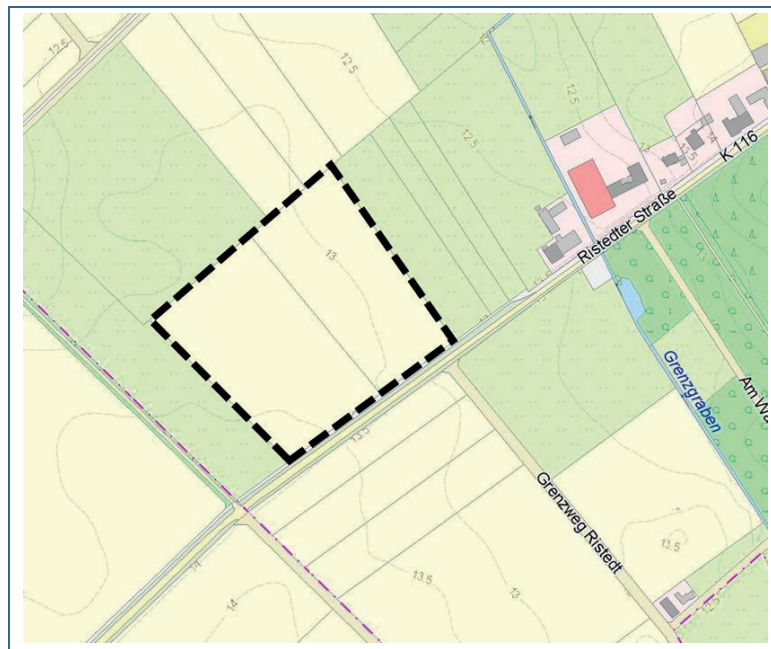
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Melchiorshausen im südwestlichen Gemeindegebiet an der Kreisstraße 116 (*Ristedter Straße*). Es umfasst eine Fläche von rund 32.930 m<sup>2</sup> nordwestlich der K 116.

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets wird wie folgt begrenzt:

- In Richtung Nordwesten durch die südöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 596/157, 155/1 und 155/2;
- In Richtung Nordosten durch die südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 164/1;
- In Richtung Südosten durch die nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 311/3;
- In Richtung Südwesten durch die nordöstliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 159/1.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Im Einzelnen sind folgende Grundstücke der Gemarkung Leeste, Flur 13 umfasst:

160/3, 160/6.

### Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP)**<sup>1</sup> 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“. Dies wird mit der Ausweisung von Sonder-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen grundsätzlich ermöglicht. Die Sicherung einer Fläche für die Ansiedlung eines Agrarhandels- und -lagerbetriebes tragen in hohem Maße zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und dem Ausbau ortstypischer Kompetenzfelder bei.

### Kreis (RRÖP)

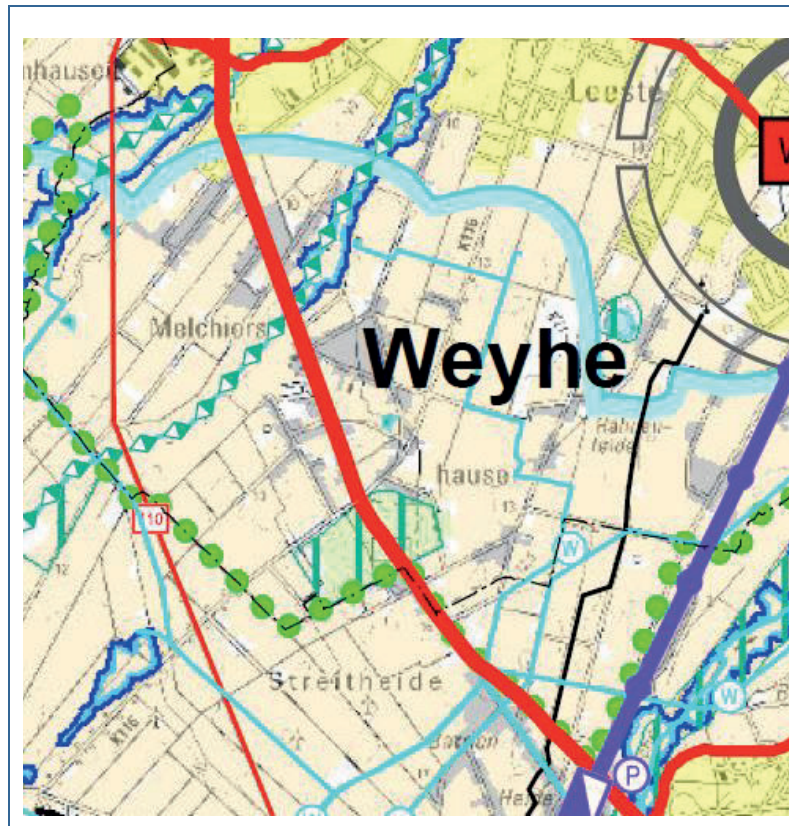
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Diepholz**<sup>2</sup> weist die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen aus. Die Gemeinde ist als Standort mit

<sup>1</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 1 Ziele und Grundsätze zur gesamt-räumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

<sup>2</sup> Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016

der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

Abb. 2 Auszug aus dem RROP 2016



Das RROP 2016 trifft keine kleinteiligen Aussagen zum Plangebiet.

Wie die gesamte Umgebung sind alle Freiflächen als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (aufgrund des hohen Ertragspotentials) verzeichnet.

Die weiter südöstlich liegenden *Melchiorshausener Fuhren* sind als Vorbehaltsgebiet Wald sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt.

Großflächig wird ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung verzeichnet.

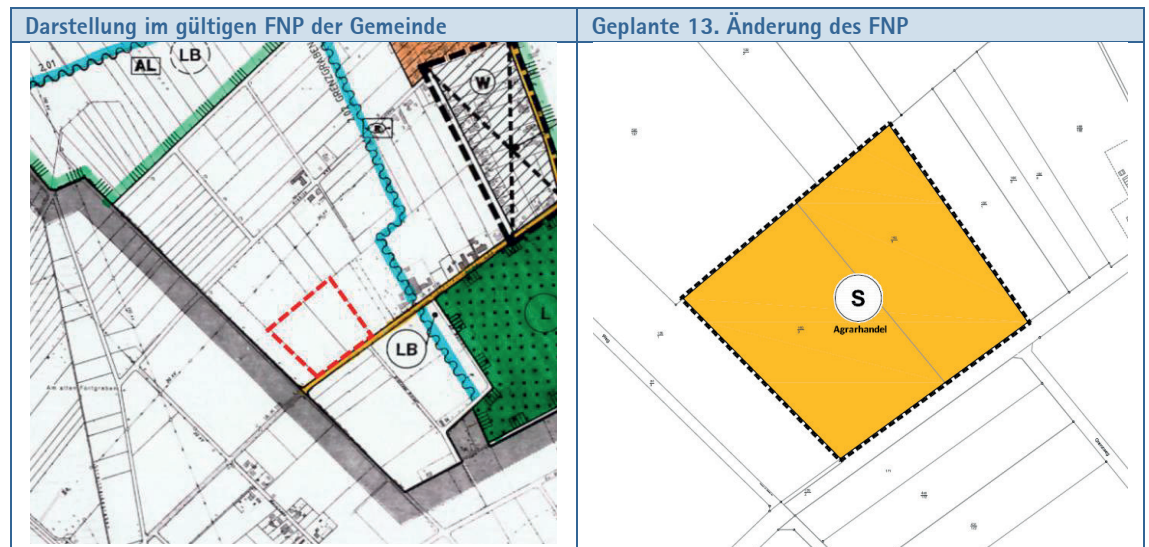
Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Durch die Ausweisungen werden Flächen für neue Arbeitsstätten im Gemeindegebiet geschaffen und die Landwirtschaft gestärkt. Die Belange der Landwirtschaft aus Sicht der Flächeninanspruchnahme sowie die Belange der Wasserwirtschaft (Trinkwasserschutzgebiet) finden in der Abwägung Berücksichtigung. Weitere Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Aussagen des RROP werden berücksichtigt.

**Gemeinde (FNP)**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die beabsichtigte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets „Agrarhandel“ ist damit derzeit nicht möglich. Aus diesem Grund wird die 13. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Abb. 3 Derzeit gültige und geplante Darstellung des FNP



**Gültiges Baurecht**

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuzählen. Damit sind ausschließlich solche Vorhaben zulässig, die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB errichtet werden dürfen.

**Standortprüfung**

Bereits in der Vergangenheit wurden in der Gemeinde Weyhe Flächen für die An- bzw. Umsiedlung eines Agrarhandelsbetriebs gesucht. An einen geeigneten Standort werden hohe Anforderungen gestellt, um langfristig einen konfliktarmen Betrieb zu gewährleisten, weshalb nur wenige Flächen potentiell für ein Planvorhaben in Frage kommen. Folgende potentielle Standorte wurden von der Gemeinde einer Vorprüfung unterzogen:

- Ortsteil Leeste – derzeitiger Standort eines Agrarhandelsunternehmens
- Ortsteil Melchiorshausen – Handwerkerhof I (Prüfung im Rahmen der Planaufstellung zum B-Plan Nr. 28 (67/102), 2012)
- Ortsteil Melchiorshausen – B 6, Syker Straße / K 116, Melchiorshausener Straße (Handwerkerhof II)
- Ortsteil Melchiorshausen – K 116, Ristedter Straße
- Ortsteil Dreye – Angliederung an das Gewerbegebiet Dreye West
- Ortsteil Dreye – Bereich der ehemaligen Ziegelei, Gewerbegebiet Seewendung

Der gewählte Standort (Ortsteil Melchiorshausen – K 116, Ristedter Straße) erweist sich als für die geplante Nutzung besonders geeignet:

- Die Fläche ist verkehrlich günstig gelegen. Über die K 116 sowie die nahe gelegene B 6 ist eine problemlose An- und Abfahrt aus dem Plangebiet sichergestellt. Zudem ist die Lage im südlichen Gemeindegebiet besonders geeignet, da diese Flächen sowohl aus dem Gemeindegebiet als auch aus den ebenfalls deutlich landwirtschaftlich geprägten Nachbargemeinden auf kurzen Wegen angefahren werden können. Rund 2/3 des relevanten Lieferverkehrs sind nach Kenntnis der Gemeinde aus den südlich angrenzenden Gemeinden zu erwarten.
- In der Umgebung des Plangebiets besteht nur vereinzelt Bebauung. Konflikte, die sich aufgrund der Nachbarschaft insbesondere zur Wohnbebauung bekanntermaßen ergeben können, werden so deutlich minimiert. Zwar wird hierfür eine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen, aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung der Nutzung erachtet die Gemeinde dies jedoch für zielführend.
- Die Fläche ist unmittelbar verfügbar und nicht abhängig von weiteren Entwicklungen. Als Solitärstandort ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans keine Abstimmung mit weiteren Planinhalten und -zielen erforderlich. Das Verfahren kann so in einem überschaubaren Zeitrahmen durchgeführt werden.

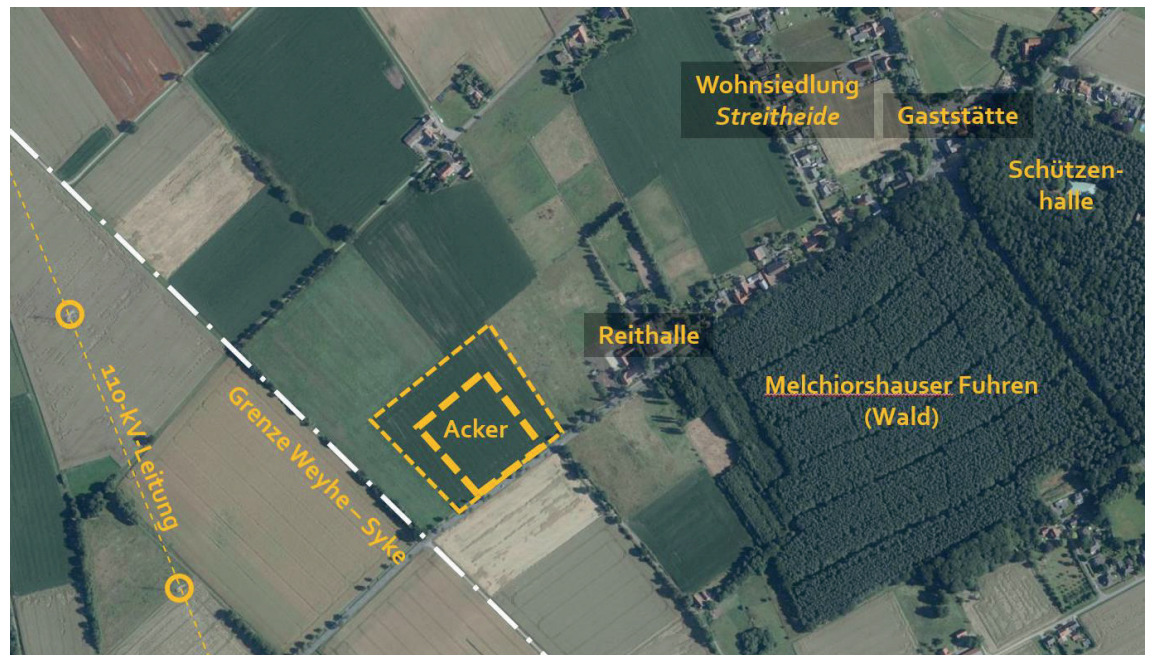
In der Betrachtung aller Belange und der Gegenüberstellung der identifizierten, möglichen Standorte entscheidet sich die Gemeinde aus vorgenannten Gründen explizit für die Fläche an der K 116 / *Ristedter Straße*.

### 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

**Bestand**

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Melchiorshausen in der Nähe der Stadtgrenze Sykes. Es grenzt unmittelbar nördlich an die *Ristedter Straße* (Kreisstraße 116) an.

Abb. 4 Nutzungen im Umfeld des Plangebiets



Der Ortsteil Melchiorshausen ist als locker bebaut und dörflich geprägt zu charakterisieren. Landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen finden sich in dichter Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt südwestlich der bebauten Strukturen des Ortskerns und hält zu den nächstgelegenen Nutzungen Abstände von mindestens 100 m ein. In etwa 150 m minimaler Entfernung liegt mit den *Melchiorshausener Fuhren* ein als Landschaftsschutzgebiet gesicherter Wald.

**Planung**

Die Planung sieht vor, ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Agrarhandel / Agrardienstleistungen“ festzusetzen, um für eine entsprechende, spezialisierte Flächennutzung Raum zu schaffen. Die SO-Fläche wird von öffentlichen Grünflächen eingefasst, die sowohl der Regenrückhaltung, als auch der besseren Einfügung in das Landschaftsbild dienen.

**Berührte Belange**

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

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

### 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet hält gemäß der Ausführungen des Umweltberichts minimale Abstände von mehr als 100 m zur nächstgelegenen Bebauung ein, zur Mehrzahl der umliegenden Nutzungen sogar Abstände von mehr als 200 m. Alle umliegenden Nutzungen werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht dem planerischen Außenbereich zugeordnet, so dass der Schutzanspruch von Mischgebieten anzunehmen ist (60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts).

Für die festgesetzte Nutzung des Sonstigen Sondergebiets Agrarhandel / Agrardienstleistungen wird ein maximaler Störgrad zugelassen, der dem eines Gewerbegebiets entspricht. Per textlicher Festsetzung wird definiert, dass ausschließlich „nicht erheblich belästigende Gewerbegebiete“ zulässig sind, was der Formulierung des § 8 BauNVO entspricht. Im Zuge von Baugenehmigungen wird die Einhaltung des Störgrades überprüft.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird regelmäßig die Verträglichkeit eines unmittelbaren Nebeneinanders gewerblicher und gemischter Nutzungen angenommen. Im Planfall liegen die nächstgelegenen, schützenswerten Nutzungen mindestens 100 m entfernt. Diese hohen Abstände zu den umliegenden Immissionsorten lassen zusätzlich eine Minderung der tatsächlich auftretenden Immissionen erwarten. Im Regelfall ist zudem von Betriebszeiten in den als unempfindlicher bewerteten Tagesstunden auszugehen. Die Gemeinde erkennt unter diesen Bedingungen keine Hinweise darauf, dass sich in Folge der Planung unverträgliche Beeinträchtigungen durch gewerblichen Lärm einstellen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

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

Wohnnutzungen werden innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Agrarhandel / Agrardienstleistungen nicht zugelassen. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

### 3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets Agrarhandel / Agrardienstleistungen nicht berührt.

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

Der Ortsteil Melchiorshausen ist durch landwirtschaftliche, (klein-)gewerbliche und Wohnbaustrukturen geprägt. Er ist locker bebaut, Freiflächen weisen auch in direkter Siedlungsnähe in der Regel eine landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünlandnutzung auf.

Bereits in einem früheren Planverfahren (B-Plan Nr. 28 (67/102), 2012) bestanden Bestrebungen, einen Agrarhandels- bzw. Dienstleistungsbetrieb im Ortsteil anzusiedeln. Hierzu wurde eine Fläche innerhalb einer größeren, gewerblichen Entwicklung geprüft (sog. Handwerkerhof). Die Ausweisung eines Sondergebiets war nicht vorgesehen, die Festsetzungen des Bebauungsplans waren hinreichend offen gefasst. Das Vorhaben konnte aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht realisiert werden. Die grundsätzliche Eignung des Ortsteils als Standort wurde jedoch nicht in Frage gestellt.

Agrarhandelsbetriebe weisen besondere bauliche und funktionale Ansprüche auf. Im Regelfall erfordert der Nutzungstyp die Errichtung von Siloanlagen. Der Lieferverkehr nimmt in den Ernte- und damit Hauptlieferzeiten spürbar zu. Durch die Nähe zu überörtlichen Verkehrsstrassen (B 6, K 116) sowie die deutlich landwirtschaftliche Prägung des Ortsteils und der angrenzenden Flächen sieht die Gemeinde weiterhin großes Potential für die Ansiedelung eines Agrarhandelsbetriebs im Ortsteil Melchiorshausen. Die Ausweisung eines Sondergebiets wird bewusst vorgenommen, um die speziellen Standortanforderungen in den Festsetzungen zu berücksichtigen und ortsteilunverträglichen Entwicklungen vorzubeugen. In Vorbereitung des Planverfahrens wurden zudem Alternativstandorte im gesamten Gemeindegebiet geprüft. In Abwägung aller Belange wies der gewählte SO-Standort an der Ristedter Straße das größte Potential auf (siehe hierzu Kapitel 2 – Standortprüfung).

Die Entwicklung an dieser Stelle stärkt Melchiorshausen als Agrar- und Wirtschaftsstandort, ohne die Qualitäten der Wohnlagen erheblich zu beeinträchtigen. Zudem trägt das Vorhaben zur Umsetzung der laufenden Sanierungsvorhaben im Ortsteil Leeste bei (siehe hierzu Kapitel 3.11).

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile werden in der Planung berücksichtigt.

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

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorhandensein denkmalgeschützter Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Mit Schreiben vom 26.10.2017 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz mit, dass etwa 450 m östlich des Geltungsbereiches, in den Melchiorshausener Fuhren, bei systematischen Begehungen im Zuge der Neuaufforstung nach Sturmschaden (1977), zahlreiche Feuersteinwerkzeuge sowie eisenzeitliche Keramik sowie des Weiteren im Umkreis von 1 km drei einzeln aufgefundene Steinbeile und –äxte gefunden wurden. Da die überplante Fläche bislang nur landwirtschaftlich genutzt wurde, ist eine erhöhte Wahrscheinlichkeit weiterer Funde gegeben. Aufgrund dessen ist für sämtliche Erdarbeiten eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Die Möglichkeit zur Umsetzung von Erkundungsmaßnahmen im Zuge von Erschließungsarbeiten (Herstellung der Erschließungsstraße sowie der Oberflächenentwässerung) wird im weiteren Verlauf des Verfahrens geprüft.

Baukultur /  
Denkmalschutz  
Archäologischer  
Denkmalschutz

## Ortsbild

Ein entsprechender Hinweis bezüglich der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sowie der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Planung ermöglicht das Entstehen von gewerblichen Baukörpern mit Längen von mehr als 50 m (abweichende Bauweise) und Hallenhöhen (Gebäudeoberkante) von bis zu 17 m. Für Siloanlagen ist eine abweichende Gesamthöhe von bis zu 35 m einschließlich technischer Aufbauten zulässig. Damit stehen die zulässigen Baukörper in deutlichem Kontrast zur im Ortsteil ansonsten weitgehend kleinteiligen Bebauung. Aufgrund des angestrebten Nutzungszwecks sind die festgesetzten Höhen erforderlich. Hallenbauten müssen so bemessen werden, dass innerhalb dieser das Abkippen großer Anhänger und Gespanne möglich ist, Siloanlagen werden aus Kapazitäts- und Funktionsgründen ebenfalls in bestimmten Mindestgrößen ausgeführt.

Das Plangebiet hält einen Abstand von mehr als 100 m zum nächstgelegenen Gebäude an der Ristedter Straße ein, zu dichter bebauten Siedlungsteilen (z. B. der Streitheide) deutlich mehr. Neben Aspekten der Erschließung und der Verfügbarkeit wurde der Standort durch die Gemeinde aktiv gewählt, damit neue Baukörper und Anlagen nicht zu dicht an die bestehende Bebauung heranrücken. Zur Abmilderung der Effekte auf das Orts-, wie auch das Landschaftsbild wird zudem eine Eingrünung der SO-Fläche mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern vorgesehen und so die Wahrnehmbarkeit und die Raumwirkung gewerblicher Bauten deutlich abgemildert (siehe hierzu auch 3.7 – Belange des Umweltschutzes: Landschaftsbild).

Die Gemeinde gewichtet die möglichen, verbleibenden Auswirkungen auf das Ortsbild durch die Zulässigkeit großer gewerblicher Baukörper geringer als das städtebauliche Ziel der Schaffung eines Standorts für ein Agrarhandels- und -dienstleistungsunternehmen. Die Nutzung kann nur im ländlich geprägten (Außen-)Raum verortet werden. Sie dient der modernen Landwirtschaft und ist auf entsprechend dimensionierte Gebäudetypen und Anlagen angewiesen. Durch die Lage in einiger Entfernung zur nächstgelegenen, kleinteiligen Nutzung sowie Festsetzungen zur Eingrünung werden geeignete Minderungsmaßnahmen ergriffen.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds werden berücksichtigt.

### 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B).

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

Die Planung ermöglicht eine Überformung von rund 3,3 ha Fläche. Da diese bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden, werden vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant.

Im Umfeld des Plangebiets besteht eine Vielzahl vergleichbarer Habitate. Es grenzen großflächige Acker- und Grünlandflächen an das Plangebiet an, in denen beispielsweise Vögel ähnliche Lebens- und Jagdräume finden können. Diese können einen Ausgleich für die möglicherweise durch die Planung unmittelbar betroffenen Tiere bieten.

Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen, Verbotstatbestände werden nicht berührt bzw. können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die derzeitige Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Durch die Nähe zur K 116 ist ein Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen ist nicht anzunehmen.

## Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden insbesondere die Belange der Flora und Fauna durch eine veränderte Beanspruchung von Lebensräumen berührt. Durch die getroffenen Festsetzungen ist vom Entstehen eines Gewerbebestands in Form eines Agrarhandels auszugehen. Umlaufend wird dieser durch Grünflächen gefasst und so gegenüber dem offenen Landschaftsraum abgegrenzt, was auch neue ökologische Qualitäten gegenüber einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche hervorbringen kann. Die durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Boden

Infolge der Planung sind durch Aufschüttung, 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.

Es wurde eine Baugrunduntersuchung<sup>3</sup> der Fläche vorgenommen. Nach Austausch der oberen, humosen Bodenschichten wird der Boden für die Errichtung von Verkehrsflächen und der Flachgründung von Hallen- und Bürogebäuden als ausreichend tragfähig eingestuft. Auch für Siloanlagen lässt sich annehmen, dass eine ausreichende Standsicherheit gewährleistet werden kann. Die Baugrunduntersuchung wurde zur Vorprüfung einer baulichen Nutzbarkeit der Fläche vorgenommen. Es wurden an insgesamt fünf Stellen Bodenproben entnommen. Für die konkrete Prüfung einzelner Vorhaben werden auf die jeweilige Gründungsplanung abgestimmte, vertiefende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Das übergeordnete gemeindliche Interesse – die Schaffung benötigter gewerblicher Bauflächen – wird an dieser Stelle den verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Diese finden in der Ausgleichsermittlung Berücksichtigung.

#### Schutzgut Fläche

Die Planung ermöglicht erstmalige bauliche Inanspruchnahme von rund 3,3 ha Fläche im Außenbereich der Gemeinde. Überplant werden landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung stehen keine Flächenalternativen innerhalb bestehender Gewerbeflächen, im Innenbereich oder in Form von Konversionsflächen zur Verfügung. Die geplante Agrarhandelsnutzung kann, begründet durch die zu erwartende hohe Zahl von Fahrbewegungen, mögliche Emissionen (Lärm, Staub) und auch das typische, bauliche Erscheinungsbild mit hohen Silos, nur schwer in bestehende Gebiete integriert bzw. an diese angegliedert werden. Nach der von der Gemeinde durchgeführten Standortprüfung (siehe hierzu Kapitel 2) erweist sich die Lage im Außenbereich in Abwägung mit den übrigen Belangen als am geeignetsten.

Die Gemeinde Weyhe ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden bemüht. Im vorliegenden Planfall stehen jedoch keine geeigneten Alternativflächen in zentralerer oder sogar bereits in baulicher Nutzung befindlicher Lage zur Verfügung. Die durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ausgelösten Beeinträchtigungen werden deshalb geringer gewichtet, als die Schaffung eines Sondergebietsstandorts für Agrarhandels- und -dienstleistungsbetriebe, da dieser Nutzungstyp ansonsten im Gemeindegebiet nicht untergebracht werden kann. Eine Verlagerung des Eingriffs könnte nur auf andere Außenbereichsflächen erfolgen und wäre immer mit vergleichbaren Beeinträchtigungen verbunden.

Das Planvorhaben steht auch in Verbindung mit dem städtebaulichen Sanierungsvorhaben der Gemeinde im Ortsteil Leeste. Hier sollen innerörtliche Flächen, die bislang gewerblich genutzt wurden, aber zu großen Teilen aus der Nutzung gefallen sind, reaktiviert werden. Es ist dafür jedoch erforderlich, auch geeignete Alternativ- und Ausweichflächen anzubieten, was u. a. mit diesem Plan umgesetzt wird. Das Vorhaben trägt so zur Verwirklichung eines Nachnutzungskonzepts für Flächen in zentraler Lage bei.

#### Schutzgut Wasser

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung verändert. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung umgesetzt.

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt (siehe hierzu Kapitel 3.12). Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb öffentlicher Grünflächen nördlich und südlich im

3 Baugrundgeologische Kurzeinschätzung / Orientierungsuntersuchung – RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg, Projekt-Nr. 06-3783, 23.06.2017

Plangebiet zu versickern. Die Flächen sind ausreichend dimensioniert, um alle erforderlichen Maßnahmen umzusetzen. Es können geeignete Vorkehrungen getroffen werden, um das Einbringen von Schadstoffen in das Grundwasser zu verhindern. Hierzu sind ein Absetzbecken sowie Absperrmöglichkeiten zum Schutz vor Havariefällen vorgesehen.

Innerhalb des Baugebiets ist bei allen baulichen Maßnahmen auf die Einhaltung der gängigen Regelwerke zu achten. Insbesondere im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – dies können z. B. Düngemittel, Kraftstoffe oder Pflanzenschutzmittel sein – gelten besondere Anforderungen. Die getroffenen Festsetzungen begründen keine automatische Zulässigkeit von wassergefährdenden Maßnahmen. Ggf. sind auf Ebene der Baugenehmigung Nachweise über besondere Schutzmaßnahmen zu erbringen.

Es kann begründet angenommen werden, dass erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser mit den getroffenen Festsetzungen entgegengewirkt werden kann.

#### Schutzgüter Luft und Klima

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 jedoch bei allen Bauvorhaben gegeben. Eine Verringerung z. B. der zulässigen GRZ zur Abmilderung dieser Effekte ist für eine bestmögliche Nutzbarkeit des Gewerbegebiets nicht zielführend. Die besondere klimawirksame Funktion der südlich angrenzenden Melchiorshäuser Fuhren wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Da die Effekte in einem üblichen Rahmen bleiben und die Beeinträchtigung weder überörtlich wirksam ist, noch eine sonstige Erheblichkeit aufweist, überwiegt das Interesse der Gemeinde, neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region ist lange anthropogen überformt und kulturlandschaftlich geprägt. Das Plangebiet gehört der Syker Vorgeest an, die auf Ebene des Landschaftsplans bereits deutliche qualitative Defizite aufweist. Im Umfeld des Plangebiets bestehen zudem mit den Siedlungsstrukturen des Ortsteils Melchiorshäuser, überörtlichen Verkehrsstrassen sowie Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen bauliche Vorbelastungen. Dennoch liegt das Plangebiet eindeutig im Außenbereich, so dass die Planung potentiell negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nehmen kann.

Bedeutsame und prägende Landschaftselemente werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine Baumreihen oder sonstige landschaftsbildtypische, strukturierende Elemente zerstört. Auf die nordöstlich gelegenen Melchiorshäuser Fuhren nimmt die Planung keinen Einfluss. Nach Aussagen der übergeordneten Planwerke (Landschaftsrahmenplan LK Diepholz / Landschaftsplan Gemeinde Weyhe) kommt der Fläche keine gesteigerte Bedeutung zu.

Insbesondere die zulässige Bauhöhe der Siloanlagen kann zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen. Mit maximal 35 m überschreiten die Anlagen jedoch noch nicht die natürliche Maßstäblichkeit. Es ist vorgesehen, die Sondergebietsfläche durch umlaufende Grünflächen zu fassen und so gegenüber der offenen Kulturlandschaft abzugrenzen. Hierzu werden öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten für standortgerechte, einheimische Laubgehölze festgesetzt, die vergleichbare Wuchshöhen erreichen können. Die Gemeinde wird die genaue Auswahl der Bäume – auch in Hinblick auf die angestrebten ökologischen Wertigkeiten – bei der Herstellung der Grünflächen berücksichtigen. Es können dabei auch vergleichsweise schnell wachsende Gehölze eingesetzt werden. Hierzu sind die Zitter- und die Silberpappel in die Pflanzliste aufgenommen, die etwa im Gegenzug zu Eichen in kürzerer Zeit größere Wuchshöhen erreichen. Mit den zusätzlich vorgesehenen Strauchpflanzungen kann sichergestellt werden, dass bereits kurzfristig ein dichter Grünsaum entsteht, der die Wahrnehmbarkeit der Grundstücksnutzung und der baulichen Strukturen abmindert. Für die Fassadengestaltung sind weiterhin ausschließlich nicht glänzende, matte und gedeckte Farben zulässig.

Zwar ermöglicht die Planung das Entstehen großer Baukörper und damit eine potentielle Veränderung des Landschaftsbildes, aufgrund der Vorprägung durch überörtliche Verkehrsstrassen, weitere technische Großbauwerke sowie eine insgesamt geringe Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild werden keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Die Gemeinde gewichtet die verbleibenden Veränderungen geringer, als das Ziel der Schaffung eines Sondergebiets

Vermeidung,  
Minimierung,  
Ausgleich/Ersatz

Agrarhandel / Agrardienstleistungen. Entsprechende Einrichtungen sind Teil einer modernen Landwirtschaft. Die Lage im Außenbereich ist für eine geregelte Betriebsführung von hoher Bedeutung. Auch eine Verlagerung an eine andere Stelle würde die verbleibenden Beeinträchtigungen nicht vollständig aufheben können. Mit der Festsetzung einer einfassenden, landschaftsbildtypischen Strauch-Baum-Hecke wird mittelfristig die Wirkung des Standortes auf das Landschaftsbild gemindert und langfristig ausglich. Der gewählte Standort wird in Abwägung aller Belange in Bezug auf das Landschaftsbild als geeignet erachtet.

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein entsprechender Flächenbedarf besteht und auch im Falle einer Verlagerung des Vorhabens auf eine alternative Fläche vergleichbare oder sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären.

Ohne entsprechende Kompensationsleistungen führt die Planung zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Wie die vorgenommene Ermittlung des Kompensationsbedarfs zeigt, sind die im Plangebiet vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft ausreichend, um den zu erwartenden Eingriff vollständig zu kompensieren.

Durch die Planung ergibt sich gemäß den Ergebnissen des Umweltberichts sogar ein Zuwachs von etwa 1.800 Wertpunkten. Externe Flächen für Ausgleich und Ersatz werden nicht benötigt.

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

Bei den durch das Planvorhaben ermöglichten umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich im Wesentlichen um Belange des Immissionsschutzes (insb. Lärm) für die umliegenden Bewohner des Plangebietes. Die hierzu vorgenommenen Abschätzungen werden im Kapitel 3.1 dargestellt. Beeinträchtigungen treten nicht auf.

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

Ein Vorkommen besonders geschützter Sach- und Kulturgüter ist innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

■ **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 (6) 7 e BauGB)**

Die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets Agrarhandel / Agrardienstleistungen lässt keine über die für reguläre Gewerbegebiete hinausgehenden Emissionen erwarten. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser erfolgt. Da die Fläche bislang im nicht bebauten Außenbereich liegt und landwirtschaftlich genutzt wurde, müssen Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen der Ausbauplanung angelegt werden. Ein Anschluss an das Kanalnetz der Gemeinde ist möglich. Im Übrigen kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.

■ **Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (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 sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen; bei gewerblichen Bauten werden z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie häufig auch ohne gesonderte Festsetzungen realisiert. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz treffen keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (siehe dazu die Ausführungen unter 3.12). Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

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

Mit den getroffenen Festsetzungen werden Vorhaben ermöglicht, die in Folge schwerer Unfälle negative Auswirkungen auf die Umwelt nehmen können. Hierbei werden zwei wesentliche Gefahren erkannt:

- Der **Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**, insbesondere innerhalb des Wasserschutzgebiets IIIA: Zulässigkeit von Lagern und Tanks für landwirtschaftliche Nebenprodukte wie Düngemittel, Betriebstankstellen, offene und überdachte Stellplätze für betriebszugehörige LKW und andere Fahrzeuge.
- Gefahr des Entstehens **explosiver Staub-Luft-Gemische** durch die Zulässigkeit von Gebäude und Anlagen zur Anlieferung, Lagerung und Verladung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Produkte.

Das Errichten oder die wesentliche Änderung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in der Schutzzonen III A und III B im Regelfall möglich, wenn alle Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang wassergefährdenden Stoffen (AwVS) eingehalten werden<sup>4</sup>. Dies kann die Umsetzung von Maßnahmen wie ausreichend großen Auffangräumen, der Begrenzung der maximalen Lagervolumina, speziellen konstruktiven Ausführungen der Lagerbehälter oder den Einbau von Leckanzeigergeräten erforderlich machen und ist auf Ebene des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Hiermit wird hinreichend sichergestellt, dass die Gefahr von negativen Umweltauswirkungen auch im Falle eines Unfalls oder einer Havarie auf ein Minimum reduziert ist.

Bei der Lagerung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, etwa Getreide in Silos, können explosionsgefährliche Staub-Luft-Gemische entstehen. Bei Einhaltung aller üblichen Sicherheitsbestimmungen solcher Anlagen und der Nutzung moderner, technischer Standards und Arbeitssicherheitsmaßnahmen können diese Gefahren weitgehend minimiert werden. Hiervon ist im Neubaustandard auszugehen. Besondere Gefährdungen für die Umwelt ergeben sich nicht.

### 3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

- Belange der Wirtschaft (§ 1(6) Nr. 8a BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet werden lediglich betriebsbezogene Verkaufsräume zugelassen, die in direktem Zusammenhang mit dem Betriebstyp Agrarhandel / Agrardienstleistungen stehen. Sonstige

Einzelhandel

<sup>4</sup> Praxiseempfehlung für niedersächsische Wasserversorgungsunternehmen und Wasserbehörden, Handlungshilfe (Teil II), Erstellung und Vollzug von Wasserschutzgebietsverordnungen für Grundwasserentnahmen, NLWKN 2013: Errichten, Erweitern oder wesentliches Ändern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des WHG

Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt. Es ist damit ausgeschlossen, dass es an dem Standort zur Entwicklung von Handelsnutzungen kommt, die sich negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde auswirken oder neue Einzelhandelsschwerpunkte entstehen lassen. Der Einzelhandel wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

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

#### Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die dadurch der Landwirtschaft entzogen wird. Im landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum RROP des Landkreises Diepholz 2016 wird dieser eine wirtschaftliche Gesamtbedeutung von 4 von 7 Punkten zugesprochen. Diese Bewertung wird für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Gemeindegebiets getroffen.

Die Gemeinde ist um einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bemüht. Landwirtschaftliche Fläche soll erhalten bleiben, was jedoch nicht immer mit den weiteren städtebaulichen Zielen der Gemeinde vereinbar ist.

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets Agrarhandel / Agrardienstleistungen ist für die Gemeinde von hoher Wichtigkeit. Die Planung trägt zur Umsetzung eines städtebaulichen Sanierungsvorhabens im Ortsteil Leeste bei (siehe hierzu Kapitel 3.11). Es werden weiterhin Flächen für eine Nutzung geschaffen, die sich unter den derzeit gegebenen planungsrechtlichen Bedingungen nicht innerhalb des Gemeindegebiets realisieren ließen. Bemühungen in den vergangenen Jahren zeigten, dass die An- bzw. Umsiedlung eines Agrarhandelsbetriebs im Bestand oder in Angliederung an andere Planvorhaben nur schwer realisierbar ist. Gleichzeitig ist eine solche Einrichtung wichtiger Bestandteil einer modernen und zeitgemäßen Landwirtschaft. Es ist daher planerisches Ziel der Gemeinde, einen geeigneten Standort zu erschließen, um langfristig ein entsprechendes Angebot innerhalb des Gemeindegebiets erhalten zu können. Da der Landwirtschaft in Weyhe und den umliegenden Gemeinden eine bedeutende Rolle zukommt, wird eine große Notwendigkeit erkannt.

Die Gemeinde gewichtet die Umsetzung des Planziels höher, als den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Es entstehen durch den Flächenverlust zwar Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft, die Planung trägt jedoch übergeordnet auch zu Sicherung und Erhalt zeitgemäßer Wirtschafts- und Vertriebsformen bei.

Mit Schreiben vom 11.10.2017 teilt die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit, dass sich auch aus ihrer Sicht trotz der unvermeidlichen Flächeninanspruchnahme mit dem Planvorhaben merkliche Vorteile für die örtliche wie regionale Landwirtschaft ergeben.

Mit Schreiben vom 29.05.2018 trägt ein Eigentümer landwirtschaftlich genutzter Flächen die an das Plangebiet angrenzen Bedenken gegenüber den Planinhalten, insbesondere den vorgesehenen Grünfestsetzungen, vor. Er befürchtet, dass durch die festgesetzten Baumpflanzungen Verschattungen seiner Flächen auftreten, die zu geminderten Ernteerträgen führen können. Weiterhin erwartet er durch den ebenfalls entstehenden Windschatten nachteilige Auswirkungen für die Abtrocknung von Erntegut (Heuernte). In Hinblick auf die an den Rändern des Plangebiets angelegten Versickerungsmulden wird bei starken Niederschlägen eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts befürchtet; in trockenen Phasen ein weiterer Entzug des vorhandenen Wassers durch die neuen Anpflanzungen, was sich seiner Ansicht nach ebenfalls negativ auf die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der Fläche auswirken könnte.

Die rechtliche Grundlage für einzuhaltende Grenzabstände von Anpflanzungen wird in Niedersachsen durch das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) bestimmt. In § 50 NNachbG werden hierzu Grenzabstände für Bäume und Sträucher, gestaffelt nach der zu erwartenden Wuchshöhe vorgegeben. Da die angrenzende landwirtschaftliche Fläche jedoch dem Außenbereich zuzuordnen ist, findet der § 52 (2) NNachbG Anwendung. Hier wird definiert, dass im Außenbereich gemäß § 35 (1) BauGB ein Grenzabstand von 1,25 m für alle Anpflanzungen über 3 m Höhe genügt. Die festgesetzten Grünsäume sind so dimensioniert, dass alle Vorgaben des

Niedersächsischen Nachbarschaftsrechts bezüglich einzuhaltender Abstände von Bäumen und Sträuchern an Grundstücksgrenzen berücksichtigt werden können.

Es handelt sich um öffentliche Grünflächen, die von der Gemeinde Weyhe hergestellt und bewirtschaftet werden. Es ist anzunehmen, dass die Baumpflanzungen mittig innerhalb des Grünstreifens erfolgen. Der benannte Abstand von 1,25 m wird in jedem Fall berücksichtigt. Auch langfristig ist ein zu dichtes Heranrücken der Bepflanzungen an die landwirtschaftlichen Flächen ausgeschlossen.

Bezüglich der befürchteten Auswirkungen auf die Ernteerträge liegen der Gemeinde keine Hinweise darauf vor, dass es durch die Planung zu unverträglichen oder wirtschaftlich nicht tragbaren Auswirkungen auf Flächen in Nachbarschaft des Plangebiets kommt. In einer dicht bebauten, weitgehend bewirtschafteten Landschaft wie dem Weyher Gemeindegebiet treten in fast allen Planfällen bzw. bei der Umsetzung von Vorhaben Wechselwirkungen zwischen bestehenden und neuen Nutzungen auf. Ein Nebeneinander von landwirtschaftlichen Flächen und Baum- und Strauchpflanzungen ist möglich und wird an vielen Stellen des Gemeindegebiets langjährig praktiziert. Gesetzliche Anforderungen zur Einhaltung bestimmter Abstände bestehen über die benannten Grenzabstände (Nachbarschaftsschutz) hinaus nicht. Das Planziel, einen Sondergebietsstandort für Agrarhandels- und -dienstleistungsunternehmen zu schaffen, stellt die Gemeinde den ggf. verbleibenden, im Vergleich geringfügigen Beeinträchtigungen weniger Flächeneigentümer voran. Es werden keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Landwirtschaft oder einzelne Landwirte ausgelöst.

#### Forstwirtschaft

Mit den Melchiorshauer Fuhren liegt in rund 100 m östlicher Entfernung eine für die Gemeinde bedeutsame Gehölzfläche. Die Planung ermöglicht keine Entwicklungen und Vorhaben, die Beeinträchtigungen des Waldes erwarten lassen. Es werden ausreichende Abstände zwischen der Waldfläche und dem Plangebiet eingehalten.

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

Die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebiets ermöglichen gewerbliche Entwicklungen im Bereich Agrarhandel und Agrardienstleistungen. Entsprechend des Planungsziels dient die Aufstellung des Bebauungsplans der Schaffung dieser Flächen, um einen Wegfall vergleichbarer Angebote im Umfeld des Bahnhofs Leeste zu kompensieren. Die Planung trägt damit zur Erhaltung, Sicherung und ggf. auch Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

#### Technische Ver- und Entsorgung

**Trinkwasser** – Im Ortsteil Melchiorshausen erfolgt die Wasserversorgung durch die Wasserversorgungsgenossenschaft Melchiorshausen. Mit Schreiben vom 18.10.2017 teilt diese mit, dass innerhalb des Plangebiets die Versorgung durch von der Syker Vorgeest übernommen wird. Die Zuständigkeit ist zwischen beiden Versorgungsträgern abgestimmt.

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

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

**Gas** – Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der swb Netze GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

**Telekommunikation** – Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Da neue Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung

der Arbeiten zu berücksichtigen. Derzeit erfolgt die Anbindung an das Telekommunikationsnetz im Bereich des Plangebiets noch über Freilandleitungen.

**Müllentsorgung** – Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH. Die öffentliche Zufahrt auf das Plangebiet ist ausreichend für das Befahren mit LKW bemessen. Gesonderte Stellflächen für Müllbehälter sind nicht im Plan vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der Sondergebietsflächen eine angemessene Stellfläche zur Abholung berücksichtigt werden kann, die sich nicht negativ auf den öffentlichen Verkehrsraum auswirkt.

**Brandschutz** – Mit Schreiben vom 26.10.2017 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Brandschutz mit, dass aufgrund der geplanten Bebauung die Vorhaltung einer Löschwassermenge von 192 m<sup>3</sup>/h (3200 l/min Grundsatz Löschwasserbedarf Techn. Regeln Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) für die Dauer von 2 Stunden empfohlen wird. In einer Entfernung von 300 m, gemessen in der tatsächlichen Lauflänge über öffentliche Verkehrsflächen bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze, können sämtliche, voneinander unabhängige und abhängige Entnahmemöglichkeiten mit berücksichtigt werden, wobei eine Mindestentnahmemenge je Entnahmestelle von 400 l/min nicht unterschritten werden sollte.

Es ist anzustreben, die erste Löschwasserentnahmestelle möglichst nicht weiter als 150 m vom Objekt anzuordnen. Es sollte grundsätzlich angestrebt werden, das notwendige Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu entnehmen. Sofern ein Löschwasserteich zur Sicherstellung des benötigten Löschwassers herangezogen werden soll, ist dieser gem. DIN 14210 zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Sollte ein Löschwasserbrunnen erforderlich werden, so ist die DIN 14220 zu berücksichtigen bzw. anzuwenden. In beiden Fällen sind die Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr), der DIN 14244 (Sauganschlüsse) sowie der DIN 4066 (Hinweisschilder Feuerwehr) zu beachten.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass der Brandschutz durch die öffentliche Trinkwasserversorgung erfolgt (leitungsgebunden). Der Brandschutz kann durch den Einbau von Unterflurhydranten sichergestellt werden. Im Zuge der Ausbauplanungen sind in Kenntnis der empfohlenen Löschwassermenge ggf. erforderliche Standorte innerhalb der Planstraße oder innerhalb der SO-Fläche vorzusehen.

**Leitungsträger** – Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die Leitungsnetze verlaufen in der Regel in den öffentlichen Straßenräumen. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

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

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von **Altlasten** innerhalb des Plangebiets vor. Sie sind infolge der bisher ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Da Altlastenfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können, ist ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Funden in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Erlaubnis- und Bewilligungsgebiets für den Abbau von Bodenschätzen. Es gehört zum Erlaubnisfeld „Achim (neu)“<sup>5</sup> und zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“<sup>6</sup> 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.

5 Bergbaurechtliche Bewilligungen, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 10/2016

6 Bergbaurechtliche Erlaubnisse, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 10/2016

Oberflächen-  
wasser

Altlasten

Bergbau

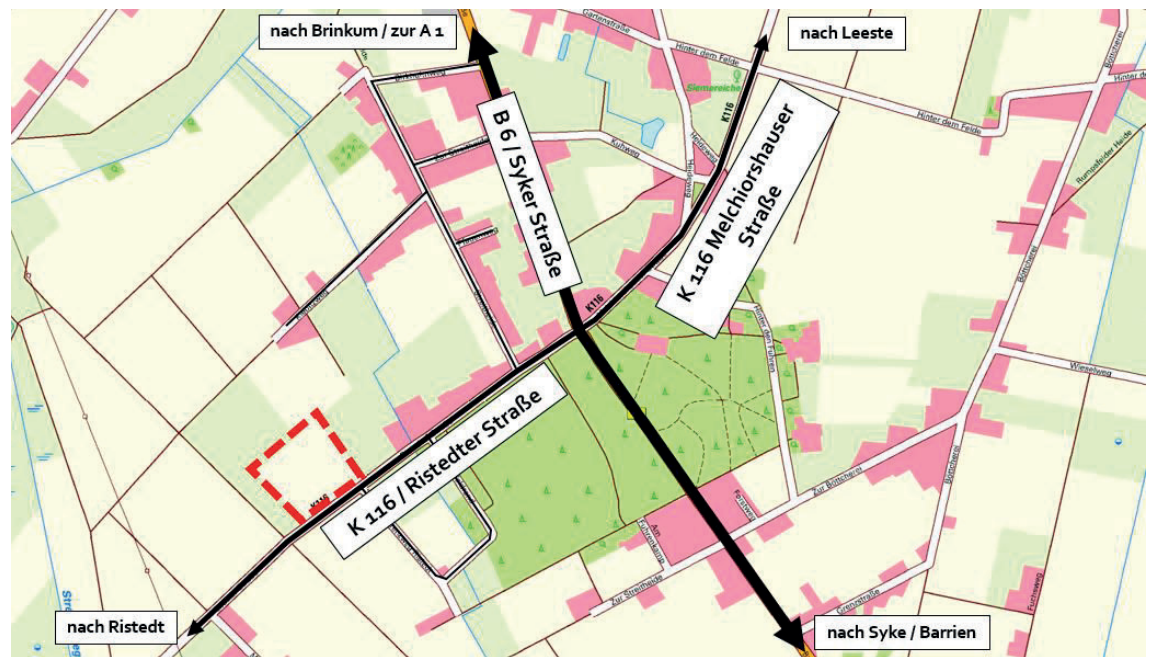
### 3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

**Externe Erschließung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die K 116 an, die in etwa 650 m nordöstlicher Richtung die B 6 kreuzt. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist sehr gut. Über die K 116 kann in Richtung Süden das Stadtgebiet Sykes erreicht werden, in Richtung Norden der Weyher Ortsteil Leeste. Die B 6 stellt eine wichtige, überörtliche Verbindungstrasse dar, über die sowohl die umliegenden Kommunen wie Syke, Barrien und Stuhr, aber auch bei Bedarf die Autobahn 1 auf kurzem Weg angefahren werden können.

Für die angestrebte Flächennutzung durch einen Agrarhandelsbetrieb ist eine gute verkehrliche Anbindung von hoher Bedeutung. Wesentlicher Nutzungszweck ist die Anlieferung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen und Produkten zur Erntezeit sowie deren anschließender Weitertransport. Eine gute Erreichbarkeit ist dafür Voraussetzung. Mit der Lage an der K 116 ist dies sichergestellt. Dies schließt auch die stärker landwirtschaftlich geprägten Ortschaften im südlichen Umfeld des Plangebiets ein, aus denen schwerpunktartig Lieferverkehre zu erwarten sind. Nach Kenntnis der Gemeinde kommen rund 2/3 der Lieferverkehre am bisherigen Standort aus den südlich angrenzenden Gemeinden.

Abb. 6 Überörtliches Erschließungssystem



**Interne Erschließung**

Das Sonstige Sondergebiet wird über eine von der K 116 abgehende neu geplante kurze Gemeindestraße erschlossen, die auf einer Länge von 20 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Parzellenbreite beträgt 15,0 m. Da in Erntezeiten eine hohe Zahl von Fahrtbewegungen großer Gespanne erwartet wird, erachtet die Gemeinde diese Dimensionierung für angemessen, auch wenn voraussichtlich nur ein einziger Betrieb darüber erschlossen wird. Dies dient der Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der angrenzenden K 116. Die erschlossene SO-Fläche ist so dimensioniert, dass die Anlage ausreichend großer interner Erschließungsflächen problemlos möglich ist. Auf dem Grundstück können in ausreichendem Umfang Aufstellflächen angelegt werden, um einem Rückstau auf die K 116 auch bei maximaler Nutzungsintensität vorzubeugen.

**Verkehrsentwicklung**

Die geplante Sondergebietsnutzung eines Agrarhandels lässt insbesondere zu den Erntezeiten im Sommer ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erwarten. Landwirte bringen als Zulieferer ihre Ernteerträge zum hier geplanten Umschlags-Standort, wo sie gesammelt und anschließend weitertransportiert werden. Der Erntezeitraum liegt, abhängig von den Witterungsbedingungen und den sortenspezifischen Erntezeiten, zwischen Mitte Juni bis zum August/September. Insgesamt werden etwa sechs Wochen mit einem erhöhten Fahraufkommen erwartet.

Um die in Folge der Planung zu erwartende Verkehrsentwicklung auf der K 116 sowie der nahegelegenen B 6 zu ermitteln, hat die Gemeinde eine verkehrstechnische Untersuchung

beauftragt<sup>7</sup>. Hierbei wurden zunächst mithilfe einer Videoanalyse die derzeitigen Verkehrsmengen der K 116 sowie der B 6 erfasst.

Abb. 7 Verkehrsmengen nach Richtung (Kfz/24h), Verkehrsuntersuchung PGT, 06/2017



Die Ristedter Straße weist mit rund 3.550 Kfz/24 h eine vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung auf. Die B 6 ist hingegen mit fast 16.000 Verkehrsbewegungen/24 h in Richtung Süden und ca. 15.000 Kfz/24 in Richtung Norden stark befahren.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsbelastung durch die geplante Agrarhandelsnutzung werden die bekannten Daten zum Fahrtaufkommen des bislang im Ortsteil Leeste ansässigen Agrarhandelsunternehmens herangezogen. Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/111) dient als Angebotsbebauungsplan nicht der Vorbereitung eines einzelnen, spezifischen Vorhabens, so dass die Werte nicht gesichert auf diesen Standort übertragen werden können. Die real eintretende Flächennutzung kann sich anders darstellen und entsprechend stärkere oder schwächere Verkehrsbewegungen generieren. Durch die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet sowie die Flächengröße kann jedoch eine grundlegende Vergleichbarkeit angenommen werden. Die Gemeinde erachtet dieses Vorgehen als zielführend, um eine Einschätzung darüber zu erlangen, in welchem Umfang mit veränderten Verkehrsbewegungen zu rechnen ist und ob dies besondere Anpassungen erforderlich werden lässt.

Folgende Fahrtbewegungen werden in die Prognose eingestellt:

- Lieferverkehre für die Anlieferung und Abholung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen,
- Anlieferung und Abnahme von Düngemitteln,
- Verkaufsraum mit ganzjährigem Verkauf von Zubehör u. ä. mit Kunden- u. Geschäftsverkehr,
- Beschäftigtenverkehr und Geschäftsfahrten.

Die Ermittlung erfolgt getrennt für die Erntezeit sowie für übrige Jahr. In der Erntezeit wird von etwa 125 Kfz/24 für beide Richtungen mit einem Schwerlastanteil von 75% ausgegangen, im übrigen Jahr von 50 Kfz/24 Stunden mit einem Schwerlastanteil von rd. 23%.

Es gibt keine Hinweise, dass diese Verkehrszunahme zu einer Überlastung der umliegenden Verkehrstrassen führt. Da die Schließung dieses Standorts beabsichtigt ist, ist keine erhebliche Zunahme der Verkehrsbewegungen insgesamt, sondern eher eine Verlagerung zu erwarten. Der bestehende Standort in Leeste weist vergleichbare Verkehrszahlen auf. Ein Großteil dieses Verkehrs erfolgt bereits heute über das Straßennetz der B6 sowie der K 116. Die Straßen, einschließlich des

7 Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 28 (67/109) „Gewerbegebiet Melchiorshausen / B 6 II“ in Weyhe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 14.06.2017

Kreuzungspunkts mit der B 6, sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Verkehrsbewegungen aufzunehmen.

Für die Zufahrt zum Gebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand und Vorabstimmung mit der NLStBV GB Nienburg keine Einrichtung einer Linksabbiegehilfe notwendig. Es ist jedoch sicherzustellen, dass ein ausreichender Aufstellbereich für die auf das Gelände fahrenden Fahrzeuge besteht, sodass ein Rückstau auf die Kreisstraßen auch während der verkehrintensiven Anlieferungen in der Erntezeit vermieden wird. Die festgesetzte Sondergebietsfläche ist ausreichend dimensioniert, um dies zu gewährleisten. In den Plan wird hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

### 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

#### Rüstungs- altlasten

Mit Schreiben vom 18.10.2017 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Es werden daher Maßnahmen der Gefahrenerforschung (Luftbildauswertung) empfohlen. Im Vorfeld möglicher baulicher Maßnahmen wird diese Empfehlung an den bzw. die jeweiligen Vorhabenträger weitergegeben.

Es kann nie vollständig ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kriegsblindgänger aufzufinden sind. Mögliche Blindgänger dürfen nicht zu einer Gefahr werden. Bei Baumaßnahmen ist deshalb jederzeit auf mögliche Kampfmittel zu achten, bei Funden sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

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

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

#### Sanierung des Ortskerns Leeste

Seit mehreren Jahren arbeitet die Gemeinde Weyhe am Abbau städtebauliche Missstände im Ortskern Leeste. Durch umfangreiche Maßnahmen soll eine funktionale und strukturelle Aufwertung erreicht werden. Hierzu wurde u. a. ein Sanierungsgebiet im Bereich des Ortskerns festgesetzt, um den Defiziten planerisch entgegenzuwirken.

Einer der identifizierten Schwerpunkträume ist das Umfeld des alten Bahnhofs Leeste. Dieser wird zu überwiegenderen Teilen durch aufgegebene oder nur noch teilweise in Betrieb befindliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Sowohl aus funktionalen wie auch aus gestalterischen Gesichtspunkten erachtet die Gemeinde diesen innerörtlichen Standort zukünftig als nicht mehr für großflächige Gewerbenutzungen geeignet.

Es ist für die Gemeinde aus diesem Grund von hoher Bedeutung, Alternativstandorte zu erschließen, um die verbleibenden Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets erhalten und den Wegfall gewerblicher Bauflächen kompensieren zu können.

Von einem bisher am Bahnhofsstandort ansässigen genossenschaftlichen Agrarhandelsbetrieb sind langjährige Verlagerungsabsichten bekannt. Aus Sicht der Gemeinde ist dies im Sinne des Sanierungsvorhabens zu begrüßen. Unter anderem sollen die hier bestehenden, alten Futtermittelwerke mit den angeschlossenen Hochsiloplanzen abgebrochen und der nicht zentrenrelevante Lieferverkehr aus dem Ortskern von Leeste gebracht werden. Es zeigt sich jedoch, dass derzeit im Gemeindegebiet keine planungsrechtlich gesicherten, geeigneten Alternativstandorte für diesen Nutzungstyp zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtliche Sicherung eines eigenständigen Sondergebiets, das auf die speziellen Nutzungsanforderungen abgestimmt ist. Die Planung dient nicht explizit der Verlagerung dieses Betriebs. Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass kein eigenständiges Projekt geplant, sondern grundsätzlich dem ermittelten Flächendefizit für den Nutzungstyp „Agrarhandel / Agrardienstleistungen“ entgegengewirkt wird. Die Umsetzung des

Sanierungsvorhabens ist dabei ebenso Anlass der Planung, wie das grundsätzliche Bestreben der Gemeinde, nachfragegerecht erforderliche Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen. Eine geeignete Fläche wurde im gesamten Gemeindegebiet gesucht (siehe auch die Hinweise in Kapitel 2 – Standortsuche), und wird am gewählten Standort mit der vorliegenden Planung für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet.

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte stehen der Planung nicht entgegen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ermöglicht die Umsetzung von Sanierungsvorhaben in Leeste.

### 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

#### Hochwasser- schutz

Für den Hochwasserschutz als bedeutsam ausgewiesene Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Plangebiets und umgebend nicht verzeichnet. Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

#### Oberflächen- entwässerung

Mit der Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Sonstiges Sondergebiet sind durch Bebauung und Versiegelung Beeinträchtigungen des natürlichen Boden- und Wasserhaushalts zu erwarten. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht wie bisher natürlich innerhalb des Plangebiets versickern, so dass Maßnahmen zur Regenrückhaltung notwendig werden.

Von einem Fachbüro wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erstellt<sup>8</sup>. Zur Abstimmung der Grundzüge des Oberflächenentwässerungskonzepts fand am 24.08.2017 im Rathaus der Gemeinde Weyhe ein Abstimmungsgespräch zwischen den Vertretern der Wasserwirtschaft (Landkreis Diepholz – UWB, Abwasserverband, Hache-Hombach-Verband) und der Gemeinde statt. Folgende Berechnungsgrundlagen werden in der Konzepterstellung berücksichtigt:

- Bemessungshäufigkeit:  $n=0,2$  / 5-jähriges Ereignis;
- Überflutungsereignis: 30-jährig zur Abschätzung;
- Bemessung der Kanäle: 2-jähriges Ereignis DIN EN 752;
- Bemessung der Versickerungsmulde: DWA-A 138 (vereinfachtes Verfahren);
- Kf-Wert:  $2 \times 10^{-5}$  (Schätzung des Bodengutachters; zur Antragsstellung werden Sickerversuche durchgeführt).

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über Versickerungsanlagen abgeleitet werden. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen dem unbelasteten Dachwasser und dem Oberflächenwasser der belasteten Verkehrsflächen. Nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde ist für die Behandlung des belasteten Oberflächenwassers das Merkblatt M 153 DWA anzuwenden. Eine überschlägliche Bewertung nach vorhandener örtlicher Situation ergibt die Möglichkeit, hierzu ein Absetzbecken der Sickermulde vorzuschalten.

Es wird eine separate Ableitung des auf den Dachflächen und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Eine Vermischung erfolgt nicht. Das unbelastete Dachwasser kann direkt über Rohrleitungen in flache Versickerungsmulden eingeleitet werden. Das mit Schadstoffen belastete Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen wird über Rohrleitungen gesammelt und einer Vorbehandlung in Form eines Absetzbeckens mit schwimmender Tauchwand zugeleitet. Von hier erfolgt die Einleitung in eine Versickerungsmulde. Die Anordnung der Versickerungsanlagen erfolgt innerhalb der seitlich neben den Betriebsflächen geplanten Grünflächen, die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerungslandschaft“ im Plan festgesetzt werden. Es ist geplant, in der „Versickerungslandschaft“ durch eine naturnahe Gestaltung auch ökologische Wertigkeiten zu generieren. Dies wird mit der gleichzeitigen Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verdeutlicht. Die Flächen sind hierzu ausreichend dimensioniert. Anpflanzungen, eine natürliche Gestaltung der Versickerungsflächen, flache Böschungsneigungen und ähnliche Maßnahmen können realisiert werden und stehen dem technischen Anlagenzweck nicht entgegen.

<sup>8</sup> Addicks Ingenieurbüro und Vermessung: „Bebauungsplan Nr. 28 (67/111) ‚Gewerbegebiet Ristedter Straße‘ – Niederschlagsentwässerung. Entwässerungskonzept. Entwässerungsplanung zum B-Plan“, 04.10.2017

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist ein Mindestgrundwasserabstand zur Muldensohle von 1,0 m einzuhalten. Der Grundwasserhochstand ergibt sich aus den Angaben des Bodengutachters zzgl. 2,0 m (Berücksichtigung Trinkwasserförderung). Zudem besteht im Ausbau eine Abhängigkeit zur Höhe der vorgenommenen Geländeauffüllung der Baufläche. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird ein Niveau der Betriebsfläche (OK Befestigung) von 14,2 m angenommen. In diesem Fall ist die Herstellung der Sickermulden mit ausreichender Staulamelle problemlos möglich.

Das vorgeschaltete Absetzbecken soll gegenüber dem Grundwasser mit einer Tondichtungsbahn abgedichtet werden. Bei den derzeit anzunehmenden Ausbauhöhen besteht ein ausreichendes, natürliches Gefälle für die Ableitung des Oberflächenwassers in den Regenwasserkanälen. Der Einsatz von Pumpen wird daher voraussichtlicher nicht erforderlich.

Für einen möglichen Havariefall wird für die Verbindungsleitung zwischen dem Absetzbecken und der Sickermulde der Einbau eines Schiebers in einem Schachtbauwerk in der Verbindungsrohrleitung vorgesehen. Somit ist sichergestellt, dass stark belastetes Wasser nicht der Versickerung zugeführt wird, sondern z. B. durch Abpumpen dem System entzogen werden kann. Ebenso ist bei einer Aufhöhung der Flächen sicherzustellen, dass auch bei Starkregenereignissen die umliegenden Ackerflächen nicht überflutet werden. Diese Sicherungsmaßnahmen lassen sich mit der vorgesehenen Konzeption umsetzen.

Alle erforderliche Unterhaltungswege und sonstige bauliche Nebenanlagen, die zu Betrieb und Pflege der Versickerungsanlagen erforderlich sind, dürfen innerhalb der öffentlichen Grünflächen angelegt werden. Dies ist per textlicher Festsetzung sichergestellt.

Eine weiterhin enge und frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Stellen, insbesondere der Unteren Wasserbehörde des Landkreises, wird angestrebt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist ein problemloser Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser gewährleistet. Bei Umsetzung der entwickelten Maßnahmen sind Beeinträchtigungen des Grundwassers ausgeschlossen. Mit den festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden ausreichend dimensionierte Bereiche gesichert. Die Festsetzungen sind so gefasst, dass alle erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden können. Die Flächen verbleiben in der Zuständigkeit der öffentlichen Hand. Eine zeitnahe Umsetzung und dauerhafte Unterhaltung sind sichergestellt.

#### Trinkwasser- schutzgebiet

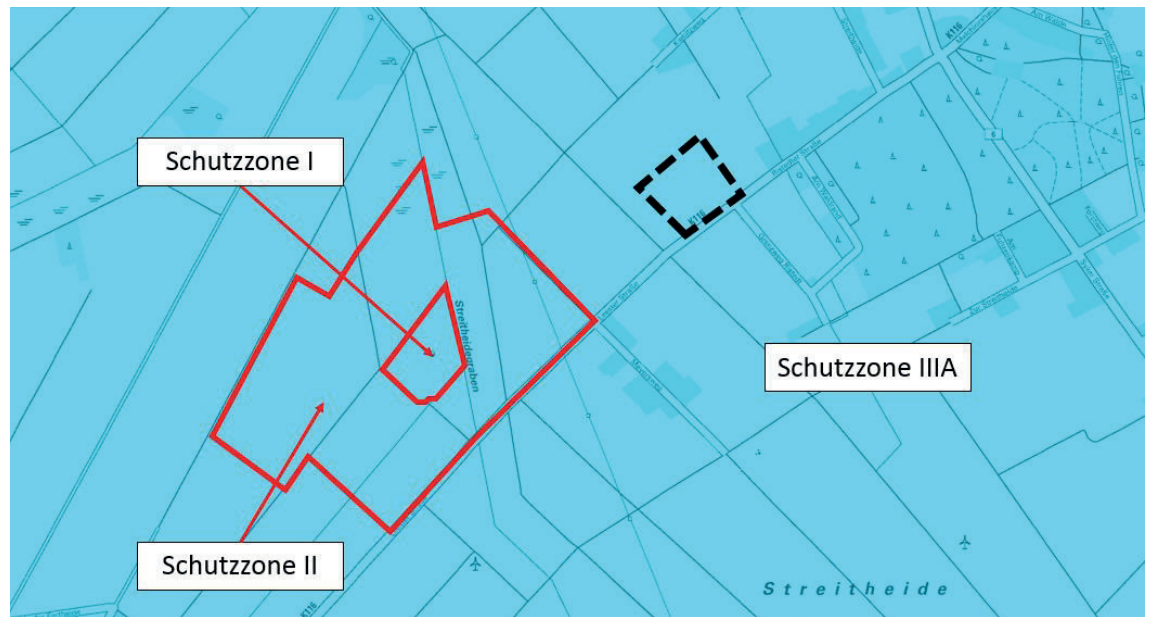
Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Ristedt in der Schutzzone IIIA. Auch das Regionale Raumordnungsprogramm weist das Plangebiet und weite Teile der Umgebung als Vorranggebiet der Trinkwassergewinnung aus.

Trinkwasserschutzgebiete werden in die Schutzzonen I – IIIA / IIIB unterteilt. Die Schutzzone I dient dem unmittelbaren Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnenstandorte) und weist entsprechend den höchsten Schutzanspruch auf. Die Schutzzone II („Engere Schutzzone“) dient dem Schutz vor Verunreinigungen durch Mikroorganismen. 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, dient<sup>9</sup>.

Das Plangebiet liegt in etwa 500 m Entfernung zum nächsten Brunnenstandort (Schutzzone I) und hält einen Mindestabstand von etwa 320 m zur Schutzzone II ein.

<sup>9</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Trinkwasserschutzgebiete. URL: <http://www.bmub.bund.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewasser/trinkwasser/trinkwasser-trinkwasserschutzgebiete/>, aufgerufen am 01.12.2016

Abb. 8 Lage der Schutzzonen I und II zum Plangebiet



Mit Schreiben vom 24.10.2017 teilt die Harzwasserwerke GmbH als örtlicher Wasserversorger folgende Hinweise mit:

- Die an Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von Betriebsstoffen.
- Sofern bei Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.
- Eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers über die bewachsene Bodenzone ist auf dem Grundstück möglich. Eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen.
- Bei der Versickerung des Niederschlagswassers in der Versickerungsanlage ist auf eine ausreichende Dimensionierung zu achten, um ein Überlaufen der Mulde und des vorgeschalteten Absetzbeckens zu verhindern und eine optimale Versickerungsleistung zu gewährleisten.
- Eine Trennung zwischen unbelastetem und belastetem Niederschlagswasser der Fahr-, Stell- und Abfüllflächen muss dauerhaft gewährleistet sein.
- Die Sohle der Versickerungsanlage hat einen Mindestabstand von 1 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufzuweisen.
- Bei Bau und Betrieb der Versickerungsmulden sind die technischen Regeln des DWA Arbeitsblattes A 138 einzuhalten. Die Bestimmungen der AwSV in seiner neuesten Fassung sind zu beachten.
- Bei wasserdurchlässigen Flächen ist darauf zu achten, dass keine Kontamination dieser Flächen zu besorgen ist.
- Abfüll- und Entnahmeplätze müssen stoffundurchlässig und in ausreichender Größe vorgehalten werden.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des WHG ist außerhalb von zugelassenen Anlagen, Vorrichtungen oder Behältnissen, aus denen ein Eindringen in den Boden nicht möglich ist, nicht zugelassen.
- Das Errichten von Behältern zur Lagerung von flüssigen organischen Düngern ist nur mit Leckerkennung möglich. Die Dichtheit der Anlagen muss jederzeit kontrollierbar sein.

- Das Errichten von ortsfesten Anlagen zum Lagern von festen organischen Düngern oder Siliergut sowie zum Anlegen von Silagemieten ist nur mit fester Sohle sowie Auffangvorrichtung für verunreinigtes Niederschlagswasser möglich.
- Grundsätzlich müssen Abfüllflächen von Tankstellen inkl. der erforderlichen Fugen, Anschlüsse an Einbauten (z. B. Zapfsäulen) und Entwässerungsrinnen, sowie Aufkantungen und Rinnen flüssigkeitsundurchlässig sein und den zu erwartenden Beanspruchungen standhalten. Derartige Abfüllflächen sollten in überdachten Bereichen eingerichtet werden.
- Für die Abgabe von Kraftstoff aus Lagerbehältern mit mehr als 1.000 l Rauminhalt dürfen nur Abgabeeinrichtungen mit selbsttätig schließenden Zapfventilen oder Zapfventile mit Aufmerksamkeitsschalter verwendet werden.

Die Hinweise betreffen vornehmlich die Ebene der Baugenehmigung und -ausführung und finden hier Berücksichtigung. Die Vorgaben zur Oberflächenentwässerung werden in der Erstellung des Oberflächenentwässerungskonzepts beachtet und z. T. auch in die textliche Festsetzung überführt.

Eine ordnungsgemäße gewerbliche Nutzung der Flächen vorausgesetzt, gehen von der Ausweisung des Sonstigen Sondergebiets Agrarhandel / Agrardienstleistungen keine negativen Auswirkungen auf das Trinkwassergewinnungsgebiet aus. Anforderungen des Grundwasserschutzes werden in der Planung beachtet. Beim Bau von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Dünge- oder Pflanzenschutzmittel) sind auf Ausführungsebene die geltenden Rechtsgrundlagen und Verordnungen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Besondere weiterführende Regelungen zum Ausschluss einzelner Betriebstypen werden nicht für erforderlich erachtet. Auf Ebene der Bauleitplanung ist der Belang ausreichend berücksichtigt. Auch das raumordnerische Ziel des Trinkwasserschutzes steht der Planung nicht entgegen.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden berücksichtigt.

### 3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Wohnnutzungen sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets nicht zulässig. Dies schließt auch Einrichtungen für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ein. Die Belange werden mit der Planung nicht berührt.

## 4 Inhalte des Bebauungsplans

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der  
baulichen  
Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **Sonstiges Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Agrarhandel / Agrardienstleistungen** (§ 11 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Einrichtungen, zur Lagerung und Verladung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Produkte, für landwirtschaftliche Nebenprodukte sowie betriebszugehörige Verkaufs- und Büroräume und Nebenanlagen. Auch die einfache Weiterbehandlung landwirtschaftliche Produkte wird zugelassen (z. B. in Form von Reinigung oder Trocknung), Verarbeitungs- oder Produktionsprozesse (z. B. Mühlen- oder Mischfutteranlagen) jedoch explizit ausgeschlossen, da diese in aller Regel größere Bauhöhen erfordern, ein weiteres Verkehrsaufkommen bedingen und zum Teil deutlich höhere Emissionen erzeugen.

Zudem wird die Errichtung von Mobilfunkanlagen ausdrücklich ausgeschlossen. Diese werden regelmäßig als untergeordnete Nutzung auf hohen Baukörpern errichtet. Auch wenn es sich hierbei in der Regel um flächenmäßig kleine Anlagen handelt, sind sie betriebsbedingt immer so angebracht, dass sie weithin sichtbar sind. Das Sondergebiet dient ausdrücklich der Schaffung von Flächen für Agrarhandels- und -dienstleistungsunternehmen. Auch wenn es sich hierbei um gewerbliche Nutzungen handelt, weisen diese einen eindeutigen Bezug zum kurlandschaftlichen Raum auf. Die von den Anlagen ausgehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und ihre

Wahrnehmbarkeit im Raum werden von der Gemeinde aus diesem Grund als verträglich eingeschätzt. Mobilfunkanlagen weisen diesen Bezug nicht auf. Um dem Entstehen zusätzlicher Beeinträchtigungen durch solche Fremdnutzungen entgegenzuwirken, wird die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen im Sonstigen Sondergebiet ausgeschlossen.

Es wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gewählt, um den Nutzungszweck der Fläche eindeutig zu bestimmen. Es ist nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde, an dem gewählten Standort im Außenbereich zusätzlich gewerbliche Entwicklungen jedweder Art zuzulassen. Vielmehr zeigte sich in den vergangenen Jahren, dass die An- bzw. Umsiedlung eines Agrarhandelsbetriebs hohen planungsrechtlichen Anforderungen ausgesetzt ist, die im Bestand bzw. in Nachbarschaft zu weiteren Nutzungen nur schwer erfüllt werden können. Mit der Ausweisung des Sondergebiets wird diesem Umstand entsprochen. Die besonderen Nutzungsanforderungen werden auf der überplanten Fläche zusammengeführt (siehe textliche Festsetzung § 1).

#### Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundstücksausnutzbarkeit gewerblich genutzter Baugrundstücke nach § 17 BauNVO und ermöglicht damit eine bestmögliche Nutzung der ausgewiesenen Flächen.

Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** wird auf I begrenzt.

Die **maximal zulässige Gebäudeoberkante** wird mit 17 m festgesetzt. Silos dürfen abweichend bis zu einer Höhe von 35 m, einschließlich aller technischen Aufbauten, ausgeführt werden. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (siehe textliche Festsetzung § 2).

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 (siehe textliche Festsetzung § 3).

#### Baugrenzen

Über **Baugrenzen** werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig. Die Baugrenzen halten einen Abstand von jeweils fünf Metern zu den umlaufenden Grünflächen ein. Entlang der südöstlich gelegenen K 116 ist die Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab der Fahrbahnkante der jeweiligen Straßen, einzuhalten, was in mit den dort festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt wird (siehe textliche Festsetzung § 4).

#### Verkehrsflächen

Die **Straßenverkehrsfläche** dient der Anlage einer gemeindlichen Erschließungsstraße. Zur Gewährleistung eines ausreichend breiten Straßenraums, insbesondere zur Herstellung von Straßen, die für eine problemlose Ein- und Ausfahrt von LKW ausgelegt sind, wird eine Straßenbreite von 15,0 m ausgewiesen.

#### Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Straßenverkehrsfläche auf die Kreisstraße 116 werden **Sichtdreiecke** in die Planzeichnung aufgenommen. Der von diesen erfasste Bereich ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von Bebauung und Bepflanzung über 0,75 m Höhe freizuhalten (siehe dazu die Hinweise auf dem Plan). Mit einer Schenkellänge von 110 m ist sichergestellt, dass eine ausreichende Annäherungssicht gewährleistet ist. Der hintere Bezugspunkt liegt 10 m von der Fahrbahnkante der K 116 entfernt.

#### Grünflächen

Es werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die gleichzeitig auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen.

Gegenüber der offenen Landschaft ist innerhalb dieser Flächen auf einem Streifen von 9,0 Metern Breite eine Strauch-Baumhecke anzulegen. Die so entstehende Eingrünung trägt zum Schutz des Landschaftsbildes bei, indem sie die Wahrnehmbarkeit der entstehenden Gewerbenutzung langfristig deutlich abmindert. Außerdem entstehen so neue, wertvolle Habitatstrukturen für Tiere und Pflanzen.

Weiterhin soll innerhalb der öffentlichen Grünflächen die Oberflächenentwässerung realisiert werden. Hierzu werden zwei Flächen als sog. Versickerungslandschaften ausgewiesen. In Übereinstimmung mit dem Oberflächenentwässerungskonzept ist vorgesehen, anfallendes Oberflächenwasser innerhalb dieser Zonen über vegetationsbedeckte Mulden der Versickerung zuzuführen. Neben den räumlich deutlich untergeordneten, technischen Anlagen – im Wesentlichen einem Absetzbecken zur Vorbehandlung – sollen die Bereiche naturnah gestaltet werden. Auch Anpflanzungen sind zulässig, sofern die wasserwirtschaftliche Funktion hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die Flächen bleiben in der Zuständigkeit der öffentlichen Hand, so dass die konzeptkonforme Umsetzung, die Durchführung der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen sowie insgesamt der langfristige, qualitativ hochwertige Erhalt der Flächen sichergestellt sind.

## 4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

### § 1 Art der baulichen Nutzung: Sonstiges Sondergebiet Agrarhandel / Agrardienstleistungen

Das sonstige Sondergebiet Agrarhandel / Agrardienstleistungen dient der Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe mit dem Ziel der Anlieferung, Lagerung, Weiterbehandlung und dem Weitertransport landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Produkte sowie angeschlossenen Nebenanlagen und in Zusammenhang mit dem Nutzungszweck stehender, untergeordneter Nutzungen (§ 11 BauNVO).

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen zur Anlieferung, Lagerung und Verladung sowie zur Weiterbehandlung (z. B. durch Reinigung, Trocknung oder Quetschung) landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Produkte sowie landwirtschaftliche Betriebsmittel (z. B. Dünge- und Pflanzenschutzmittel),
- betriebszugehörige Büroräume,
- Betriebszugehörige Verkaufsräume, die eine Fläche von 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb nicht überschreiten dürfen,
- Betriebstankstellen,
- offene und überdachte Stellplätze für betriebszugehörige LKW und andere Fahrzeuge.

Explizit ausgeschlossen werden:

- Mühlengebäude und Futterwerke (z. B. Mischfutterwerke, Pressfutterwerke),
- Mobilfunkanlagen als Haupt- oder Nebenanlagen.

### § 2 Höhe baulicher Anlagen

Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe. Hochsilos dürfen abweichend bis zu einer Höhe von 35,0 Metern, einschließlich aller technischen Aufbauten, ausgeführt werden.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße in ihrer Fahrbahnmitte (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

### § 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind in der in offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen.

### § 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

**§ 5 Öffentliche Grünflächen**

**§ 5.1 Zweckbestimmung Versickerungslandschaft**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Versickerungslandschaft, die zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, dienen insbesondere der Versickerung von Oberflächenwasser.

Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch und unterirdisch) zulässig. Die Flächen sind naturnah zu entwickeln, sofern dies der wasserwirtschaftlichen Funktion nicht entgegensteht. Erforderliche technische Einrichtungen (z. B. Absetzbecken, Pumpen) und Unterhaltungswege sind zulässig.

Die Versickerungsflächen müssen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Bei Bau und Betrieb von Versickerungsmulden sind die Anforderungen der technischen Regeln (DWA-Arbeitsblatt A 138) einzuhalten. Die Mächtigkeit des Sickerraums muss mindestens 1,0 Meter über dem natürlichen Grundwasserspiegel betragen. Eine direkte Ableitung des Oberflächenwassers in unterirdische Versickerungsanlagen ohne Behandlung sowie eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebiets Ristedt nicht zulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche sind weiterhin Anpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig.

**§ 5.2 Zweckbestimmung Grünsaum**

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünsaum, die zudem als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu pflanzen:

- Je angefangene 10,0 Meter ist ein Baum der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zulässigen Pflanzen sind aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Für die Pflanzungen sind folgende Qualitäten zu verwenden: Solitär, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Weiterhin sind vierreihig, in einem Abstand von maximal 1,25 m in und zwischen den Reihen, Sträucher (2x verpflanzt, mind. 3 Triebe, 100-125 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der angeführten Pflanzliste zu wählen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Laubbäume		Sträucher	
Stieleiche	Quercus robur	Weißdorn	Crataegus monogyna
Feldahorn	Acer campestre	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Rotbuche	Fagus silvatica	Roter Holunder	Sambucus racemosa
Winterlinde	Tilia cordata	Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Vogel-Kirsche	Prunus avium	Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Silberpappel	Populus alba	Haselnuss	Corylus avellana
Zitterpappel	Populus tremula	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
		Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

**5 Örtliche Bauvorschriften**

**Örtliche Bauvorschriften**

**1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“.

## 2 Fassaden-/Dachgestaltung

Fassaden und vergleichbare, ansichtsprägende Außenbauteile (z. B. Silowände) dürfen ausschließlich in nicht glänzenden, matten Materialien und Farben ausgeführt werden.

Gleiches gilt für Dachflächen geneigter Dächer, sofern die Dachneigung mehr als 10° beträgt. Ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.

## 3 Werbeanlagen

### 3.1 Größe von Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgeführt werden.

Innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße 116 von 20,0 Metern (gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) ist die Errichtung von Werbeanlagen nicht zulässig.

### 3.2 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.

## 4 Ordnungswidrigkeiten

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

### Begründung

Aufgrund der Lage im weitgehend unbebauten Außenbereich, ist die Umgebung des Gebiets gegenüber optischen Beeinträchtigungen überdurchschnittlich anfällig. Um potentiellen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, die durch die Ausweisung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung – im Planfall in Form eines Sondergebiets für Agrarhandel und Agrardienstleistungen – typischerweise auftreten können, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Für Fassaden- und Dachfarben werden Vorgaben gemacht, die glänzende Materialien und Farbgebungen ausschließen. Bei gewerblichen Vorhaben ist in der Regel vom Entstehen großer, weithin wahrnehmbarer Baukörper auszugehen. Im Planfall handelt es sich zudem um einen Solitärstandort im Außenbereich, dem eine besondere Wahrnehmbarkeit zukommt. Mit der örtlichen Bauvorschrift soll sichergestellt werden, dass die gewerblichen Baukörper ein Mindestmaß an gestalterischen Qualitäten einhalten. Detailliertere Vorgaben, wie etwa über zu verwendende Fassadenmaterialien, sind bei gewerblichen Bauvorhaben nicht zielführend. Die getroffenen Vorgaben dienen dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und lassen gleichermaßen ausreichende Spielräume für zukünftige Vorhabenträger.

Weiterhin wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen reguliert. Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal von Gewerbebauten darstellen bzw. in Form von Fremdwerbeanlagen aus planungsrechtlicher Sicht sogar selbst als gewerbliche Nutzung anerkannt sein. Problematisch sind jedoch Tendenzen zu immer größeren und auffallenderen Werbeanlagen. Durch die Lage im Außenbereich und die Nähe zu den Melchiorshäuser Fuhren sind besondere Anforderungen zum Schutz der Landschaft zu erfüllen. Zu große, optisch störende oder deplatzierte Werbeanlagen werden daher ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss der Anlagen innerhalb der 20-m-Bauverbotszone entlang der *K 116* wird zugleich den Belangen der Verkehrssicherheit entsprochen.

## 6 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

### Nachrichtliche Übernahmen

**Bodenschätze** – Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Achim (neu)“ und zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall Holding GmbH.

**Trinkwasserschutzgebiet** – Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (WSG) Ristedt, Schutzzone IIIA (Gebietsnummer 03251041101 / Teilgebietsnummer 003). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie aller weiteren rechtlichen Regelungen zu Planung, Bau und Betrieb gewerblicher Nutzungen und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind zu berücksichtigen.

**Anbauverbot** – Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Kreisstraße 116 sind die Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) und des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten (§ 24 NStrG / § 9 FStrG).

### Hinweise

**Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde** – Aufgrund von archäologischen Funden im Umfeld des Plangebiets stehen sämtliche Erdarbeiten unter Vorbehalt einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des 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 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

**Sichtdreiecke / Verkehrssicherheit** – Die eingetragenen Sichtdreiecke zur Kreisstraße 116 sind von sichtbehindernden baulichen Anlagen oder Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,75 m freizuhalten. Die Erschließung innerhalb des Sonstigen Sondergebiets ist in einer solchen Weise anzulegen, dass auch in intensiven Nutzungszeiten ausreichende Aufstellflächen für den Lieferverkehr vorgehalten werden. Ein Rückstau auf die K 116 ist zu verhindern.

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

**Leitungsbetreiber** – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf der Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

**Rüstungsaltlasten** – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen in Hannover zu informieren.

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

**Rechtsgrundlagen**

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22) geändert worden ist

## 7 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche Übersichtsdaten**

Größe des Plangebiets (gerundet)	32.930 m <sup>2</sup>
Sonstiges Sondergebiet Agrarhandel/ Agrardienstleistungen	19.600 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	330 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Versickerungslandschaft“	8.190 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Grünsaum“	4.810 m <sup>2</sup>

**Zeitlicher Überblick**

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
21.06.2017	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
06.10.-30.10.2017	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
22.11.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
23.04.-30.05.2018	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
08.05.-11.06.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
26.09.2018	Satzungsbeschluss	§ 10 (1) BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur die Planurkunde. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

**Durchführung der Planungen**

Der Standort für einen Agrarhandels- und Dienstleistungsbetrieb soll planungsrechtlich gesichert werden. Innerhalb der Gemeinde besteht ein vergleichbares Flächenangebot bislang nicht. Im Zuge der Ortskernsanierung Leestes werden entsprechende Flächen zum Ausgleich für aus der Nutzung fallende Betriebsstrukturen gesucht. Es ist daher von einer zeitnahen Umsetzung baulicher Maßnahmen auszugehen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 13.08.2019	Gez. Dr. Ulrike Schneider
Gemeinde Weyhe, den 10.03.2022	L.S.  In Vertretung Gez. Ina Pundsack

## B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/111). Es handelt sich um identische Plangebiete.

### 1 Einleitung

#### Kurzdarstellung Inhalte und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Weyhe die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets Agrarhandel / Agrardienstleistungen. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans wird hierzu im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 13. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Bislang werden hier landwirtschaftliche Nutzungen dargestellt, was nun in Sonderbauflächen „Agrarhandel“ geändert werden soll.

#### Umweltziele

Abb. 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz
NBodSchG	Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Das Plangebiet wird nur in den Bereichen entwickelt, die aktuell und relativ kurzfristig in die Umsetzung gehen werden.

#### Untersuchungs- tiefe

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung bezieht sich in Übereinstimmung mit § 2 (4) Satz 3 BauGB auf die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ und wird entsprechend in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad angepasst.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich erheblich einwirken können. Hierzu werden regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die Planung bereitet die Entwicklung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Agrarhandel / Agrardienstleistungen vor. Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt. Wenngleich die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets kleinteiligere Bestimmungen trifft, als die eines Baugebiets nach §§ 2-9 BauNVO, wird mit der Aufstellung der Bauleitpläne kein konkretes Vorhaben vorbereitet. Die Festsetzungen geben den Rahmen vor, innerhalb dessen eine Entwicklung der Fläche möglich ist. Aus diesem Grund sind Prüfungen der Auswirkungen der Bauphase sowie detaillierter, nutzungsspezifischer Auswirkungen nicht möglich. Mit der geplanten Darstellung werden zudem keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Für das Auftreten besonderer oder außergewöhnlicher erheblicher Umwelteinwirkungen in Folge der zulässigen Nutzungen liegen keine Hinweise vor.


## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparks, Naturdenkmälern, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden sind.

Aussagen der Fachpläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder direkt angrenzende Flächen sind weder als „Natura 2000“-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch als Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmäler (§§ 23-26, 28 BNatSchG sowie §§ 16-19, 20-21 NAGBNatSchG) ausgewiesen. Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Wildeshäuser Geest, der Flächen der Landkreise Oldenburg, Cloppenburg, Vechta und Diepholz erfasst.

Abb. 2 Übersicht über die geprüften Schutzgebiete und ihre Lage zum Plangebiet

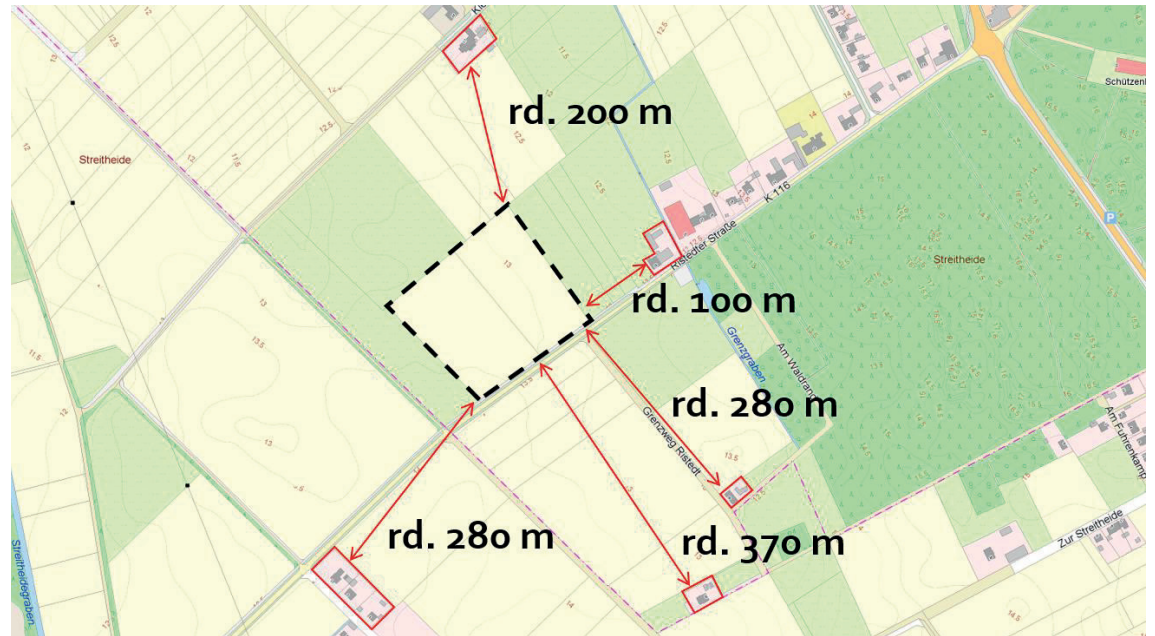
Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet / außerhalb (Himmelsrichtung)	
<b>Land Niedersachsen</b>					
Natura 2000	FFH-Gebiete	-	-	-	-
	EU-Vogelschutzgebiete	-	-	-	-
Naturschutzrechtlich besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	Naturschutzgebiet (NSG)	-	-	-	-
	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Streitheide	Waldfläche Melchiorshäuser Fuhren	nein	O, 0,1 km
		Ristedter Ölpott	-	nein	NW, 0,9 km
	Fauna	Binsenbrache am Hauslingsmoor	-	nein	NW, 0,7 km
	Brutvögel	Erfassung 2006	Erfassung 2010	einmalige Erfassung eines Kornweihen-Brutpaars (1998)	ja
ja					-
Naturpark	Naturpark	Wildeshäuser Geest	Geest-, Marsch- und Moorlandschaften	ja	-
<b>Landkreis Diepholz</b>					
Wasserschutz	Trinkwasserschutzgebiet Ristedt	Schutzzone IIIA	Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insb. vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen	ja	-
Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP) LK Diepholz 2016	Vorranggebiet Trinkwassergewinnung			ja	-
	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft			nein	O, 0,1 km
	Vorbehaltsgebiet Wald			nein	O, 0,1 km
	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (hohes Ertragspotential)			ja	-
<b>Gemeinde Weyhe</b>					
	Waldentwicklung LSG Streitheide / Melchiorshäuser Fuhren	Kompensationsflächenpool	Aufforstung vielfältiger Gehölzstrukturen	nein	O, 1,2 km

## 2.1 Schutzgut Mensch

### Immissions- schutz Lärm

Von gewerblichen Nutzungen können Emissionen ausgehen, die geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen auszulösen.

Abb. 3 Nächstgelegene Bebauung mit Schutzansprüchen in der Umgebung



Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere Einzelwohnlagen, die nicht Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und auch nicht anderweitig durch Planungsrecht gesichert sind.

Die TA Lärm weist für die durch die BauNVO definierten Baugebiete Immissionsrichtwerte aus, jedoch nicht für Gebiete und Einrichtungen, für die keine Baugebietsklassifizierungen bestehen. Diese sollen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung beurteilt werden.

Auch wenn die das Plangebiet umgebenden nächsten Nutzungen vornehmlich dem Wohnen dienen, wird nicht der Schutzanspruch eines allgemeinen oder sogar reinen Wohngebiets erkannt. Es handelt sich um Einzelwohnlagen im Außenbereich. Aus diesem Grund wird auch im Planfall der aus schalltechnischer Sicht üblicherweise angesetzte Schutzanspruch von Kern-, Dorf- und Mischgebieten für die umliegenden Emissionsorte herangezogen.

Abb. 4 Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm (8/98)

Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)
--	------------------	--------------------

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

**Auswirkungen:** Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird regelmäßig eine Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen in Nachbarschaft zu gemischten Nutzungen angenommen. Dies entspricht dem vorliegenden Planfall. Die textliche Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets bestimmt, dass hier nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind, was der Definition eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO entspricht. Die umliegenden Nutzungen, für die wie dargelegt der Schutzanspruch eines Mischgebiets anzunehmen ist, halten zudem große Abstände von mindestens 100 m ein. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass in Folge der Planung erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm für die bestehenden, umliegenden Nutzungen eintreten.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Tiere: Vögel

Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Das Plangebiet selbst stellt sich vollständig als Ackerfläche dar und kann als solche im Wesentlichen als Nahrungsbiotop dienen. In Nachbarschaft des Plangebiets (umliegende landwirtschaftliche Flächen, vereinzelte Hausgärten und Baumreihen) ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraums auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten als geschützt. Hinweise darauf, dass das Plangebiet als Habitat besonders geschützter Vogelarten dient, liegen nicht vor. Es ist nicht Teil eines EU-Vogelschutzgebiets. Den östlich gelegenen Melchiorshauser Fuhren ist eine besondere Bedeutung als Lebensraum zuzusprechen, diese liegen jedoch in einer Entfernung von mindestens 150 Metern außerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rd. 13 km<sup>2</sup> großen Bereichs, der als wertvoller Bereich für Brutvögel ausgewiesen wird<sup>10</sup>. Für das Erhebungsjahr 2006 ist eine nationale Bedeutung angegeben, im Jahr 2010/ergänzt 2013 wird der Status aufgrund keiner neu vorliegenden Daten als „offen“ angegeben. Die Einstufung resultiert aus einer Sichtung eines Kornweihen-Brutpaares im Jahr 1998. Für die Folgejahre liegen keine weiteren, offiziellen Erhebungen vor, wenngleich weitere, private Sichtungen gemeldet werden. Als Ackerfläche mit einer Größe von rund 33.000 m<sup>2</sup> weist das Plangebiet weder in Bezug auf seine naturräumlichen Qualitäten noch seine Größe eine besondere Bedeutung innerhalb des gesamten ausgewiesenen wertvollen Bereichs (rd. 13,34 km<sup>2</sup>) auf.

### Tiere: Fledermäuse

Bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt. Baumbestände und Altbäume, die eine Funktion als Habitat aufweisen können, sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

### Tiere: Amphibien

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Teiche, Gräben oder vergleichbare Gewässerstrukturen, die als Habitate für Amphibien dienen können. Ein Vorkommen geschützter Amphibien ist daher nicht anzunehmen.

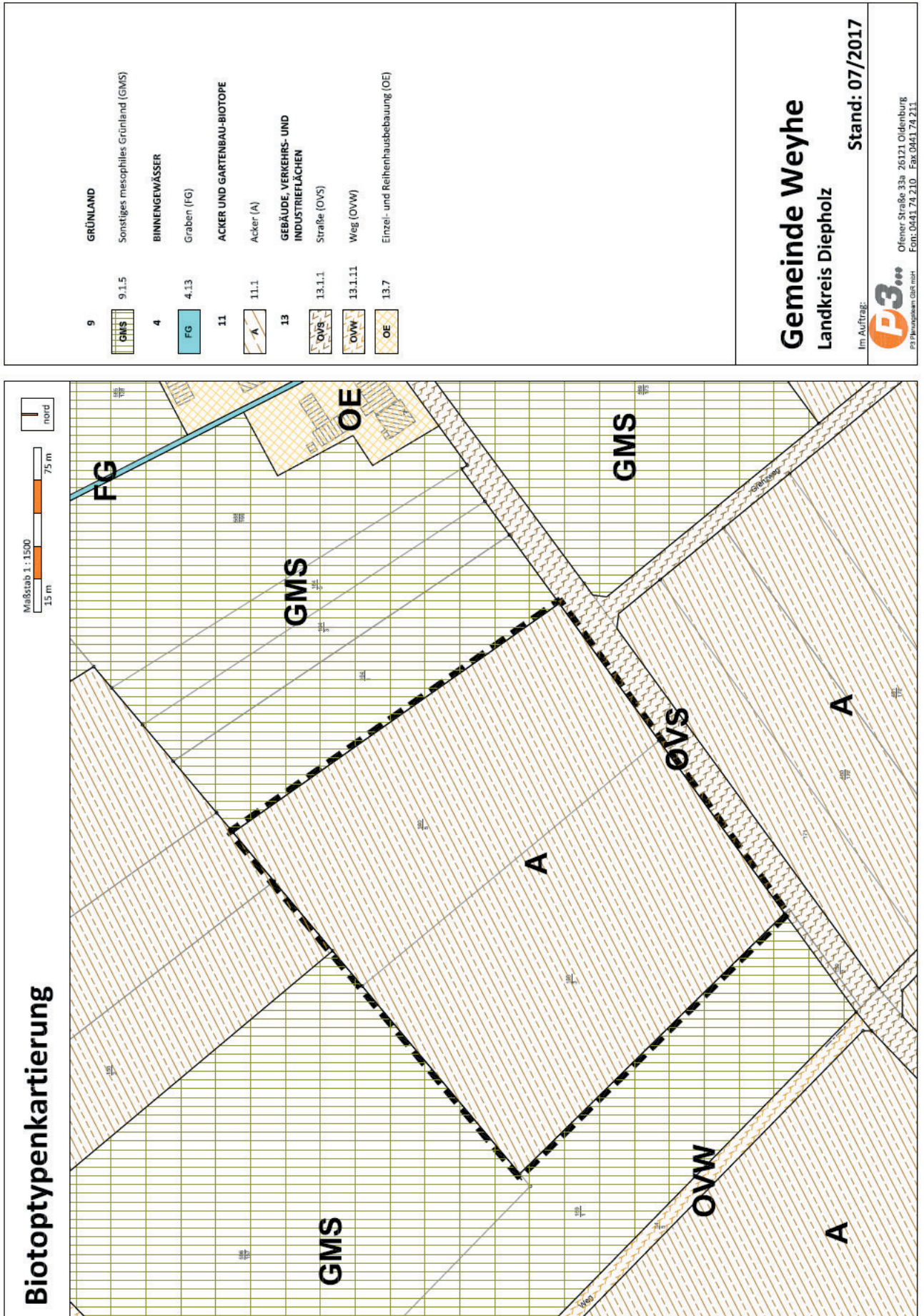
**Auswirkungen:** Die Überplanung des Gebiets stellt einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen – insbesondere Nahrungshabitate von Vögeln – dar. Das Gebiet weist durch die intensive Bewirtschaftung sowie die angrenzende Kreisstraße Vorbelastungen auf. Das Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen ist nicht anzunehmen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere die ubiquitären Vogelarten des Siedlungsraumes hier vorzufinden sind. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche kann in der angrenzenden, weiträumigen Agrarlandschaft mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden.

Es ist vorgesehen, eine das Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft abgrenzende Eingrünung in Form von Baum-Strauch-Pflanzungen vorzunehmen. Dies kann gegenüber der bisherigen Ackernutzung neue Brut- und Futterhabitate, insbesondere für Vögel, schaffen. Negative Auswirkungen auf die nahe gelegenen Melchiorshauser Fuhren sind in Folge der Planung nicht zu erwarten. Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot - § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot - § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden. Bei der Umsetzung können insbesondere durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entfernung von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämuungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä.) können diese Auswirkungen jedoch minimiert werden.

### Pflanzen

Im Plangebiet ist ein Vorkommen geschützter Arten nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsstrukturen auch wenig wahrscheinlich. Das Plangebiet wird als Acker intensiv bewirtschaftet. Entlang der K 116 finden sich einzelne Straßenbäume (Birken), die jedoch alle außerhalb des Plangebiets stehen. Die umliegenden Flächen werden zum Teil ebenfalls als Acker, zum Teil als Grünland bewirtschaftet.

Abb. 5 Biotypenkartierung



Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>11</sup>.

Infolge der Planung ist eine Nutzung der Fläche als Sonstiges Sondergebiet Agrarhandel / Agrardienstleistungen mit einer Versiegelung von bis zu 80 % der Bauflächen vorgesehen. Große Flächenanteile (rd. 1/3) des Plangebiets werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier sind sowohl Maßnahmen der Regenrückhaltung, als auch der Eingrünung gegenüber dem offenen Landschaftsraum vorgesehen. Die Ermittlung des Saldos (in Folge der Planung zu erwartendes, rechnerisches Defizit gemäß Städtetagmodell) findet sich in Kapitel 2.10.

**Auswirkungen** – Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker), die nur geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Alle umliegenden, naturräumlichen Strukturen bleiben erhalten. Die östlich gelegenen Melchiorshäuser Fuhren werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auf den Sondergebietsflächen ist eine weitgehende Versiegelung (bis zu 80 %) zu erwarten. Infolge der Planung entstehen aber auch neue Grünräume. Es werden öffentliche Grünflächen zum Zwecke der Regenrückhaltung sowie zur Einfassung des Plangebiets gegenüber der offenen Landschaft vorgesehen.

Am Übergang zur offenen Landschaft ist die Anlage einer Strauch-Baumhecke vorgesehen. Auf einer Breite von 9,0 m wird hierzu eine öffentliche Grünfläche mit einem Anpflanzungsgebot für standortgerechte, einheimische Laubgehölze festgesetzt.

Die beiden nördlich und südlich der SO-Fläche festgesetzten Grünflächen werden als Versickerungslandschaft ausgewiesen. Hier soll nach den Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts eine Versickerung des Niederschlagswassers über naturnah angelegte Versickerungsmulden erfolgen. Technische Anlagenteile, etwa in Form von Absetzbecken, sind gemäß der Konzeption nur in räumlich deutlich untergeordneten Teilbereichen erforderlich. Über diese Anlagen wird sichergestellt, dass nur unbelastetes Oberflächenwasser in die Versickerungsanlagen eingeleitet wird.

Alle öffentlichen Grünflächen sind gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Auch innerhalb der Versickerungslandschaft sind Anpflanzungen standortgerechter, einheimischer Laubbäume zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Es ist vom Entstehen neuer, ökologischer Qualitäten auszugehen.

Mit der Überplanung von Ackerbiotopen wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ausgelöst, die jedoch auch eine Aufwertung durch die Schaffung neuer Grünflächen mit sich bringt. Durch die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen kann eine vollständige Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebiets erreicht werden.

## 2.3 Schutzgut Boden

### Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird im Norden des Plangebiets als Gley-Podsol, im Süden als Braunerde angegeben<sup>12</sup>. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet<sup>13</sup>. Für eine Tiefe von 0 bis 1 Meter wird die Bodenklasse 3 festgestellt, es handelt sich demnach um leicht lösbare Bodenarten<sup>14</sup>. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz spricht dem Boden eine

11 Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

12 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen

13 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen

14 Ingenieurgeologische Übersichtskarte Bodenklassen nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

„allgemeine“, in Teilen auch eine „beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit“ zu<sup>15</sup>. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird als gering bis mittel eingestuft<sup>16</sup>.

Die Geländehöhen wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ermittelt. Sie liegen zwischen rd. 13,70 m und 12,80 m NN. Die Hochpunkte liegen im Südwesten des Plangebiets, von wo das Gelände in nordöstliche Richtung abfällt. Bei der Baugrunduntersuchung wurde folgende Bodenzusammensetzung angetroffen<sup>17</sup>:

Das Gebiet weist auf den oberen 0,3-0,4 m eine durchgehende Mutterbodenschicht aus humosen, mittelsandigen und schwach schluffigen Feinsanden auf. Darunter schließen sich Flugsandablagerungen des Holozän und der Weichsel-Kaltzeit in einer Schichtstärke zwischen 1,4 und 1,9 m an. Örtlich begrenzt wurde eine 0,4 m dicke, bindige Lage aus einem schwach tonigen Sand-Schluff-Gemisch mit steifer Konsistenz (1,0-1,4m u. Geländeoberkante) angetroffen. An der Basis der Flugsande setzt sich die Schichtenfolge mit Flussablagerungen der Weichsel-Kaltzeit fort. Diese bestehen überwiegend aus rolligen Flusssanden, aus Fein- und Mittelsanden, die schwach bis stark schluffig ausgeprägt sind. Die Mutterböden weisen eine lockere Lagerung auf. Die nachfolgenden Flugsande sind mitteldicht bis dicht gelagert. Den sandigen Schichtgliedern der Flussablagerungen wird eine mitteldichte Lagerung zugeordnet.

#### Fläche

Infolge der Planung können rund 3,3 ha Fläche erstmalig in Anspruch genommen werden, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Rund 20.000 m<sup>2</sup> werden dabei als Baufläche ausgewiesen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 ist mit dem Entstehen von bis zu 16.000 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche auszugehen.

#### Rohstoffe, Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Erlaubnis- und Bewilligungsgebiets für den Abbau von Bodenschätzen. Es gehört zum Erlaubnisfeld „Achim (neu)“<sup>18</sup> und zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“<sup>19</sup> für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Wintershall Holding GmbH.

#### Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

#### Rüstungs- altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltlasten) im Boden vor.

**Auswirkungen:** Durch die Planung wird ein Überbauen der Flächen ermöglicht. Es werden Gebäude, Erschließungsstraßen, versiegelte Zufahrts- und Betriebsbereiche usw. entstehen, die gegenüber dem jetzigen, unbebauten und offenen Charakter eine deutliche Veränderung darstellen.

Infolge der Planung sind daher erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung von bis zu 80 % der Baugrundstücksflächen werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals deutlich eingeschränkt. Innerhalb der vornehmlich für die Oberflächenentwässerung vorgesehen Grünflächen sind nur zu geringen Teilen Versiegelungen zu erwarten (Absetzbecken, ggf. Unterhaltungswege), jedoch sind auch im Bereich der Versickerungsmulden Veränderungen der Bodenfunktion wahrscheinlich.

15 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3a: Boden, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

16 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (2016) / Landwirtschaftlicher Fachbeitrag der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2015), Karte 2

17 Baugrundgeologische Kurzeinschätzung / Orientierungsuntersuchung – RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg, Projekt-Nr. 06-3783, 23.06.2017

18 Bergbaurechtliche Bewilligungen, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 10/2016

19 Bergbaurechtliche Erlaubnisse, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 10/2016

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Grundwasser

Der mittlere Grundwasserhochstand wird für das Plangebiet mit 5 dm unter Geländeoberfläche (GOF) im Norden und mit 13 dm u. GOF im Süden angegeben<sup>20</sup>. Die Schutzbedürftigkeit der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft<sup>21</sup>. Die Grundwasserneubildungsrate wird als sehr hoch angegeben, die Funktionsfähigkeit des Wassers im Naturhaushalt als „mit allgemeiner Funktionsfähigkeit“ in Teilen „beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit“ beschrieben<sup>22</sup>.

Bei den im Rahmen der Erstellung einer Baugrunduntersuchung vorgenommenen Bohrungen wurde die Grundwasseroberfläche zwischen 2,9 und 3,6 m unter Flur (absolute Lage bei 10,18-9,79 m NN) angetroffen<sup>23</sup>. Die Beprobungen fanden im Juni 2017 statt. Zur Berücksichtigung jahreszeitlicher Schwankungen wird in der Baugrunduntersuchung ein Bemessungswasserstand von rund 10,8 m NN angesetzt.

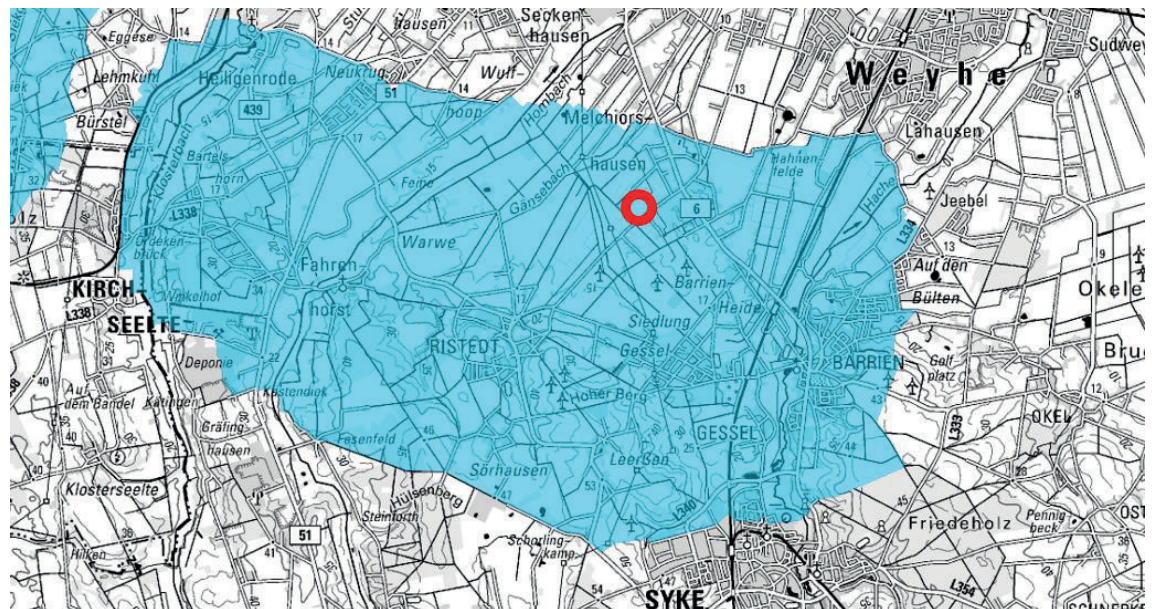
Der Landkreis Diepholz (UWB) weist mit Schreiben vom 28.08.2017 darauf hin, dass diese gemessenen Grundwasserstände durch den in etwa 500 m Entfernung gelegenen Trinkwasserbrunnen der Harzwasserwerke beeinträchtigt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Brunnen auch zukünftig betrieben werden. Bei temporärer oder dauerhafter Einstellung des Brunnenbetriebs ist jedoch von steigenden Grundwasserspiegeln um etwa 2,00 m auszugehen.

### Trinkwasser-schutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Ristedt, Schutzzone IIIA. Auf Ebene der Regionalplanung ist das Gebiet als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung gefasst, das noch über die Grenzen des Trinkwasserschutzgebiets hinausreicht.

Die Schutzzone III stellt innerhalb der Wasserschutzgebiete die weiteste Schutzzone dar. Sie „dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen“<sup>24</sup>.

Abb. 6 Lage des Plangebiets innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Ristedt (Schutzzone IIIA)  
Bildquelle: Global Net FX Umweltkarten / LGLN 2016

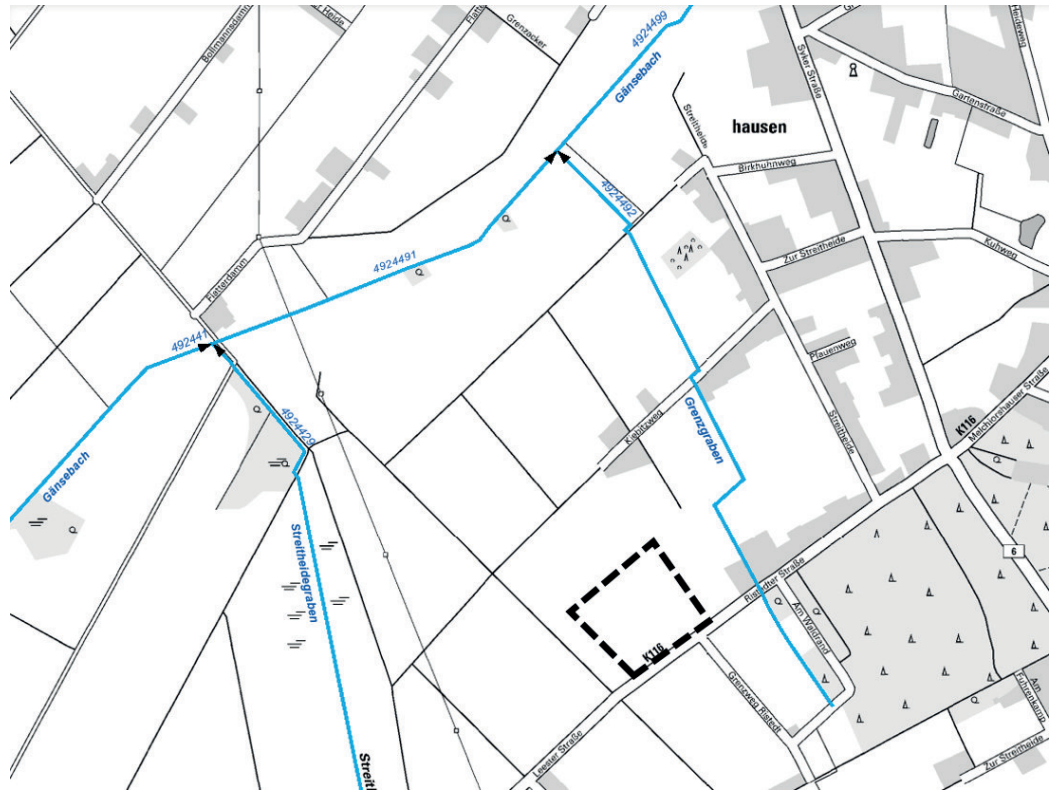


20 Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, 2014  
 21 Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, 1982  
 22 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3b: Wasser, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008  
 23 Baugrundgeologische Kurzeinschätzung / Orientierungsuntersuchung – RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg, Projekt-Nr. 06-3783, 23.06.2017  
 24 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Trinkwasserschutzgebiete. URL: <http://www.bmub.bund.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewasser/trinkwasser/trinkwasser-trinkwasserschutzgebiete/>, aufgerufen am 01.12.2016

**Gewässer**

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Gewässerstrukturen. Der nächstgelegene Graben ist der Grenzgraben in etwa 200 m nordöstlicher Richtung.

Abb. 7 Umliegende Gewässerstrukturen (umweltkarten-niedersachsen.de / LGLN 2017)



**Oberflächen-entwässerung**

Durch die Überplanung des Gebiets ist mit einem erhöhten Versiegelungsgrad durch Gebäude, Zufahrts- und Betriebsflächen zu rechnen, der den natürlichen Wasserkreislauf in seiner Funktion beeinträchtigt. Ein detailliertes Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt, in dem geeignete Minimierungsmaßnahmen gegen die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgezeigt werden.

Es ist vorgesehen, Oberflächenwasser in den nördlich und südlich der Baufläche liegenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Dabei soll zwischen unbelastetem Dachflächenwasser und dem potentiell verunreinigten Wasser der Betriebsflächen unterschieden werden. Für das Wasser der Betriebsflächen wird eine Vorbehandlung in Form eines Absetzbeckens vorgesehen. Das so vorgereinigte Wasser wird dann, wie auch das Dachflächenwasser, über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsmulden sollen naturnah als sog. Versickerungslandschaften ausgeführt werden. Die Muldensohlen müssen einen Mindestabstand von einem Meter zum Grundwasser einhalten, was per textlicher Festsetzung bestimmt wird. Die natürlichen Grundwasserstände werden im Bereich des Plangebiets durch die Trinkwassergewinnung beeinflusst und liegen daher derzeit rund 2,0 Meter unterhalb ihres natürlichen Standes. Als Bemessungsgrundlage wird jedoch der natürliche Grundwasserstand herangezogen, der nach Informationen des Landkreises Diepholz (UWB) bei rund 12.66 m NN anzusetzen ist.

**Abwasser**

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Sie werden in der zentralen Kläranlage entsprechend dem Stand der Technik gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind dadurch nicht zu befürchten.

**Auswirkungen:** Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird sichergestellt, dass diese Beeinträchtigungen weitgehend ausgeglichen werden. Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt

vor. Für die Umsetzung erforderliche Flächen werden planungsrechtlich in Form von öffentlichen Grünflächen gesichert. Die Umsetzung und Unterhaltung soll durch die öffentliche Hand erfolgen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Potentiell wassergefährdende Nutzungen können im Genehmigungsverfahren besonderen baulichen Anforderungen oder Genehmigungsvorbehalten unterliegen. Es gelten die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes sowie alle gesetzlichen Vorgaben. Das Entstehen gewerblicher Nutzungen innerhalb der Schutzzone III ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen und steht nicht dem Trinkwasserschutzziel auf Ebene der Raumordnung entgegen. Die getroffenen Festsetzungen schaffen keine allgemeine Zulässigkeit wassergefährdender Vorhaben.

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung sieht den Bau eines Absetzbeckens vor, das der Versickerungsmulde vorgelagert wird. Das gesammelte Wasser der Fahrflächen wird damit einer Vorbehandlung unterzogen, mit der z. B. Leichtflüssigkeiten und andere Einträge entfernt werden können. Durch den Einbau zusätzlicher Schieber kann die Einleitung von belastetem Wasser in die Versickerungsmulden temporär sogar vollständig unterbunden werden. Die Maßnahmen sind geeignet, das Einbringen von Verunreinigungen in die Versickerungsmulden zu verhindern. Um ausreichende Flurabstände zum Grundwasserstand einzuhalten, wird eine Aufhöhung des Geländes vorgesehen. Der Gewässerschutz, der innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes als von besonderer Bedeutung anzusehen ist, ist bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sichergestellt.

In Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, soweit auf Ebene der Bauausführung alle geltenden Vorgaben zum Wasserschutz eingehalten werden. Es kann begründet angenommen werden, dass die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

## 2.5 Schutzgüter Luft und Klima

### Großklima

Der Landschaftsplan Weyhe<sup>25</sup> beschreibt das Großklima innerhalb der Gemeinde als ozeanisch geprägt. Bei vergleichsweise milden Temperaturen im Sommer wie im Winter zeigen sich nur geringe Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresumlauf. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 650–700 mm. Die Hauptwindrichtung ist West.

### Kleinklima

Den bisher unbebauten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs kann wie allen Ackerflächen eine Bedeutung in der Kalt- und Frischluftproduktion zugesprochen werden. Den östlich gelegenen Melchiorshäuser Führen kommt als Waldgebiet ebenfalls eine wichtige Rolle als kaltluftproduzierende Fläche zu.

**Auswirkungen** – Durch die Planung wird eine bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche selbst klimawirksam. Es sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Durch die Bebauung der Fläche können sich lokalklimatische Veränderungen einstellen. Auf den versiegelten Flächen ist z. B. von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt jedoch nicht vor. Auch weiterhin stehen in ausreichendem Maß Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung. Wichtige Durchlüftungsschneisen der Gemeinde bzw. des Ortsteils werden nicht überplant. Durch die großen, plangebietsinternen Grünflächen, die als Pflanz- und naturnahe Regenrückhaltebereiche angelegt werden, sind gebietsinterne Ausgleichsfunktionen zu erwarten.

## 2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Mit Schreiben vom 26.10.2017 teilt der Landkreis Diepholz – Untere Naturschutzbehörde mit, dass durch die in Folge der Planung zulässigen Baukörper von bis zu 35,0 m Höhe (Silos) Eingriffe in das Landschaftsbild ausgelöst werden können. Eine verbal-argumentative Beschreibung des so ermöglichten Eingriffs und seiner Auswirkungen wird nicht als ausreichend nachvollziehbar

erachtet. Aus diesem Grund wird eine Betrachtung im Rahmen eines anerkannten Bewertungsverfahrens vorgeschlagen.

### Methodische Bewertung des Landschaftsbildes nach Köhler und Preiß

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit „Thedinghäuser Vorgeest“ zugeordnet. Es liegt in der Landschaftseinheit „Syker Vorgeest“<sup>26</sup>.

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Diepholz liegt das Plangebiet in einem Bereich mit nur mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild<sup>27</sup>. Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe<sup>28</sup> führt dies vertiefend aus (Kapitel 2 –Vielfalt, Eigenart, Schönheit): Der der Vorgeest zuzuordnende Südteil der Gemeinde weist eine starke Besiedelung sowie intensive Ackernutzungen auf. Es werden Zersiedelungstendenzen erkannt, die zur Verschlechterung des Landschaftsbildes beitragen. Das Landschaftsbild weist starke Beeinträchtigungen auf. Der Landschaftsplan kommt zu der Beurteilung, dass durch zum Teil starke Zersiedlung, Streubebauung und die Zerschneidung durch einige stark befahrene Straßen die Vorgeest in Weyhe in weiten Teilen die unattraktivste Landschaftseinheit hinsichtlich des Landschaftsbildes in Weyhe darstellt (Kapitel 2.2.2.3.5 Vorgeest).

Es existieren unterschiedliche Modelle zur methodischen Bewertung des Landschaftsbildes. Als Kriterien und Indikatoren zur Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes benennen Köhler und Preiß<sup>29</sup> die Elemente „Natürlichkeit“, historische Kontinuität und Vielfalt. Die Bestandsbeschreibung dieser Indikatoren erfolgt auf Grundlage des im Landschaftsplan beschriebenen allgemeinen Zustands der Landschaft sowie den vor Ort anzutreffenden Verhältnissen:

#### ■ „Natürlichkeit“

„Natürlichkeit‘ zeigt sich durch: Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft [...], Erlebbarkeit auffälliger, naturraumtypischer Tierpopulationen, Erlebbarkeit naturraumtypischer Geräusche und Gerüche, Erlebbarkeit von Ruhe.“

Der Landschaftsplan stellt fest, dass die meisten Flächen der Vorgeest intensiv als Acker bewirtschaftet werden. Naturnahe Strukturen sind selten oder fehlen in weiten Teilen völlig. Als bedeutsam wird im Umfeld des Plangebiets vor allem der Mischwaldbestand der nahegelegenen Melchiorshäuser Fuhren bezeichnet. Weitere typische, natürliche Elemente stellen Stillgewässer (Schlatts) dar, die sich im Umfeld des Plangebiets nicht finden.

Die bestehende Natürlichkeit des Plangebiets und seines näheren Umfelds ist als gering einzustufen. Neben den vorzufindenden bzw. fehlenden Strukturen mindern die angrenzende Kreisstraße sowie die nahegelegene Bundesstraße mit den von ihnen ausgehenden Emissionen (Verkehrslärm, Gerüche) die Erlebbarkeit der natürlichen Landschaft.

#### ■ Historische Kontinuität

„Historische Kontinuität zeigt sich durch: Maßstäblichkeit der Landschaftsgestalt (historisch gewachsene Dimension), Harmonie der Landschaftsgestaltung (keine abrupten und untypischen Kontraste in Farbe und Form), Erkennbarkeit historischer Kulturlandschaftselemente bzw. historischer Kulturlandschaften.“

Im Landschaftsplan wird ausgeführt, dass traditionell ein kleinteiliges Nebeneinander von Wald, Korn- bzw. Kartoffelfeldern, blühenden Feldrainen und Hecken die lokaltypische Kulturlandschaft prägte. Innerhalb dörflicher Strukturen stellen zudem Hofgehölze (vornehmlich Stileichen), Obstwiesen und dörfliche Ruderalfluren traditionelle Bestandteile des Landschaftsbildes dar. Heute hingegen überwiegen ausgeräumte Agrarlandschaften.

<sup>26</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 2: Naturräumliche Gliederungen und Landschaftseinheiten, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008  
<sup>27</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 2: Landschaftsbild, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008  
<sup>28</sup> Landschaftsplan Weyhe, erstellt durch Planungsgruppe Grün, Köhler, Storz und Partner, Dezember 2001  
<sup>29</sup> B. Köhler/A. Preiß: Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1/2000

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Acker genutzt, angrenzend bestehen neben weiteren Äckern noch mehrere als Grünland bewirtschaftete Flächen.

Es ist eine geringe historische Kontinuität festzustellen. Zwar besteht mit Acker- und Grünlandflächen keine ausschließlich monokulturelle Flächennutzung, die ursprüngliche Kleinteiligkeit ist dennoch mit den ausgeräumten und für moderne Bewirtschaftungsformen optimierten Flächenzuschnitten verloren gegangen. Klare Ortsränder haben sich nicht ausgebildet. Es finden sich zwar einige Einzelhoflagen, jedoch überwiegen in den letzten Jahrzehnten entstandene Siedlungsstrukturen, die keine historisch gewachsenen, standorttypischen Eigenarten aufweisen und die sich locker entlang der größeren Straßen erstrecken. Eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum besteht nicht.

■ Vielfalt

„Vielfalt drückt sich aus in: naturraumtyischer Vielfalt der unterschiedlichen Flächennutzungen, der räumlichen Struktur und Gliederung sowie des Reliefs der Landschaft, Erlebbarkeit der naturraum- und standorttypischen Arten.“

Der Landschaftsplan beschreibt innerhalb der weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaften eine auffällige Gehölzarmut und die in weiten Teilen völlig fehlenden Hecken und Gehölzstrukturen.

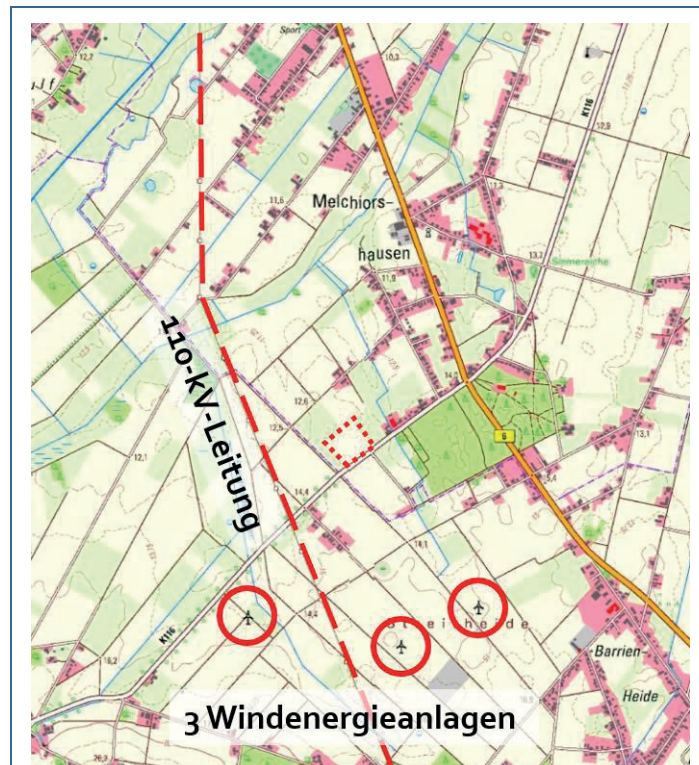
Zwischen den Ackerschlägen und Grünlandflächen bestehen bis heute vereinzelt Gehölzsäume, die jedoch häufig keine dichten Strukturen aufweisen, sondern eher als lockere, abschnittsweise unterbrochene Baumreihen zu charakterisieren sind.

Auch Acker- und Grünlandflächen können Habitatfunktionen für bestimmte Tierarten aufweisen, insbesondere in Form von Futterhabitaten für Vögel. Wie jedoch in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (siehe Kapitel 2.2) festgestellt wird, ist vornehmlich vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraums auszugehen.

■ Freiheit von Beeinträchtigungen

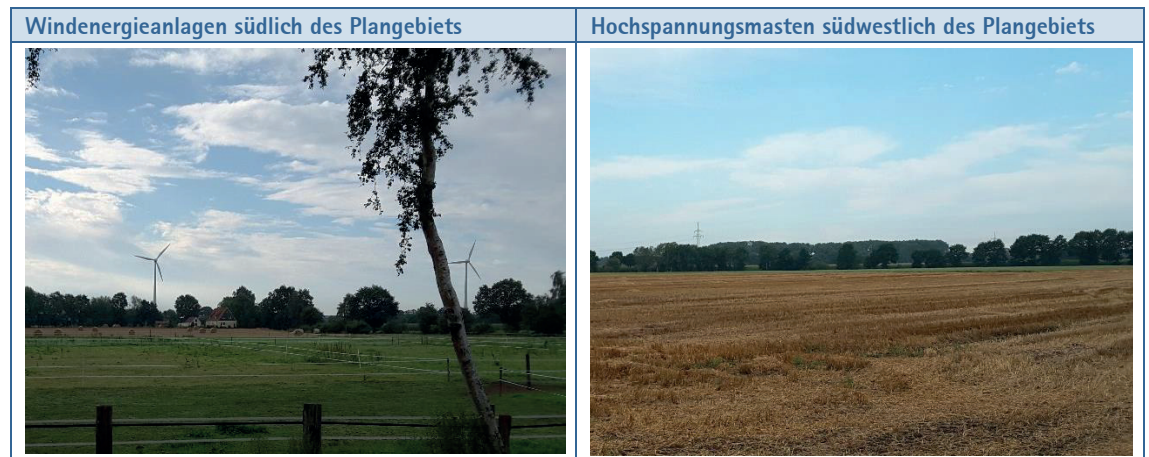
Weiterhin sind in ihrer Einzelwirkung besonders dominante Störungen als überlagernde Beeinträchtigungen zu erfassen bzw. die Freiheit von Beeinträchtigungen zu bewerten.

Abb. 8 Bestehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Bauwerke



Im Umfeld des Änderungsbereichs finden sich Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch technische Bauwerke. In Richtung Süden, auf dem Gebiet der Stadt Syke, stehen drei Windenergieanlagen in einer Entfernung von jeweils rund einem Kilometer zum Plangebiet. Zudem verläuft westlich im Abstand von etwa 400 m eine Hochspannungsfreileitung (110 kV). Die landschaftsbildtypische Ausprägung der Kulturlandschaft ist damit gerade aus nördlicher Blickrichtung (Wohnsiedlung Streitheide) bereits durch weithin sichtbare, technische Anlagen beeinträchtigt.

Abb. 9 Bestehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes



Auch die südöstlich des Plangebiets verlaufende K 116 sowie die nahegelegene B 6 sind als überörtliche Verkehrsstrassen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen als Vorbelastungen des Landschaftsbildes zu erfassen.

Die Umgebung weist daher eindeutige Vorbelastungen durch nicht landschaftsbildtypische und der natürlichen Maßstäblichkeit nicht entsprechende technische Bauwerke auf.

#### ■ Auswirkungen

Durch die Planung wird die bauliche Inanspruchnahme bislang unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen am Siedlungsrand des Ortsteils Melchiorshausen ermöglicht. Festgesetzt werden Sondergebietsflächen, auf denen das Entstehen von Baukörpern mit einer Höhe von bis zu max. 17,0 m (Gebäudeoberkante) zulässig ist. Nutzungstypische Hochsilos dürfen abweichend maximal 35,0 m Höhe, einschließlich aller technischen Aufbauten, aufweisen. Dies kann Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslösen.

Zusätzlich sieht die Planung vor, das Gebiet umgrenzend durch eine Neupflanzung gegenüber dem Landschaftsraum abzugrenzen. Es wird eine 9,0 m breite, öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot für standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt. Ziel ist die Herstellung einer dichten Strauch-Baumhecke.

Die Untersuchung der Indikatoren „Natürlichkeit“, historische Kontinuität und Vielfalt zeigt auf, dass von der Planung keine Flächen mit besonderen Wertigkeiten betroffen sind. Es handelt sich um eine den Anforderungen einer modernen Agrarlandschaft entsprechende, weitgehend ausgeräumte Kulturlandschaft mit nur wenigen landschaftsbildtypischen Eigenarten. Den in rund 200 m Entfernungen beginnenden Melchiorshausener Fuhren kommt eine deutlich höhere Bedeutung zu. Sie werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Mit drei Windenergieanlagen sowie einer 110-kV-Freileitung bestehen im Umfeld des Änderungsbereichs Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch technische Bauwerke (keine Freiheit von Beeinträchtigungen).

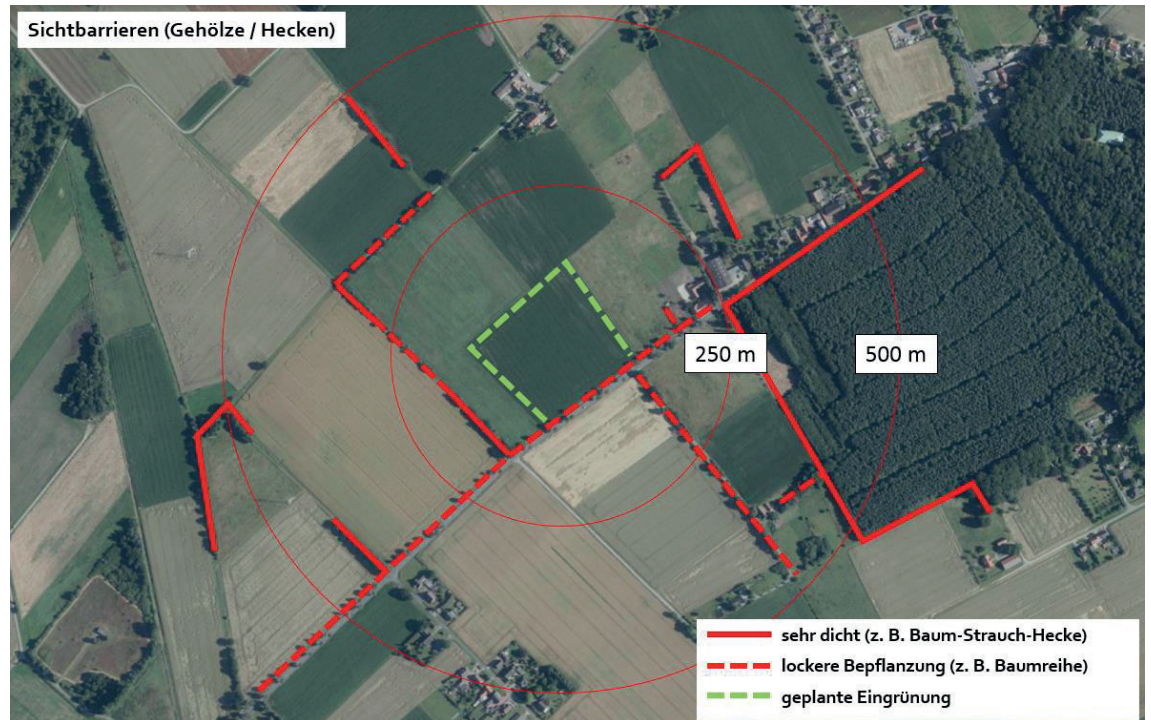
Bei Betrachtung der Vorbedingungen sind trotz der zulässigen Bauhöhen von bis zu 35 m für Siloanlagen erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Die Planung ermöglicht einen Eingriff auf einer Fläche von rund 33.000 m<sup>2</sup>, die derzeit ausschließlich einer intensiven Ackerbewirtschaftung unterliegt. Wertgebende Strukturen werden nicht überplant.

Mit einer maximalen Bauhöhe von 35 m wird die natürliche Maßstäblichkeit der Region nicht überschritten. Standortgerechte Bäume wie z. B. Eichen oder Buchen können identische Höhen erreichen. Es ist eine Eingrünung des Standortes mit ebensolchen Bäumen vorgesehen. Auch wenn ein vollständiges Einwachsen aufgrund der erforderlichen Wuchsdauer erst langfristig zu erwarten ist, wird der Eingriff aus Sicht des Landschaftsbildes somit abgemildert.

Die im weiteren Umfeld des Plangebiets befindlichen Grünstrukturen tragen dazu bei, dass die Fernwahrnehmbarkeit der zulässigen Baukörper deutlich abgemildert wird. Üblicherweise wird –

z. B. in der Windenergieplanung – ein Wirkradius vom 15-fachen der zulässigen Anlagenhöhe als Wirkraum definiert. Im Planfall entspricht dies einem Radius von rund 500 m.

Abb. 10 Bestehende Sichtbarrieren im Umkreis von 500 m um den geplanten Standort



Es zeigt sich, dass innerhalb des 500 m-Radius nur wenige Wohnlagen zu finden sind. Auch das Wegenetz, von dem aus Baukörper potentiell wahrgenommen werden können, beschränkt sich neben der K 116 auf wenige, vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Wege.

In Richtung Westen stellen die Melchiorshäuser Fuhren sowie die Bau- und Grünstrukturen an der K 116 eine Sichtbarriere dar, die etwa bei Annäherung von der kommend B 6 der Fernwahrnehmbarkeit entgegenwirkt. Auch aus Südwesten kommend ist durch Baumreihen entlang der Straßen und Äcker eine deutliche Abmilderung der Raumwirkung zu erwarten. Die vorgesehenen Neuanpflanzungen schirmen das Plangebiet zusätzlich in Richtung Norden und Nordosten ab.

Bei voller Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen können Baukörper entstehen, die in der Landschaft wahrgenommen werden können. Es werden jedoch geeignete Maßnahmen zur Minderung dieses potentiellen Eingriffs vorgenommen. Dem Plangebiet und dem bewirtschafteten Umfeld kommt keine gesteigerte Bedeutung zu. Im Zusammenwirken mit den bestehenden, natürlichen Strukturen, die wesentliche Sichtachsen entlang der Verkehrswege brechen, sind in Folge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter  
Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Kulturgütern vor.

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

## 2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb. 11 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Zusätzliche Emissionsquellen, aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten	o
Pflanzen	Verlust, aber auch Neuschaffung von Lebensräumen	•
Tiere	Verlust, aber auch Neuschaffung von Lebensräumen	•
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort, zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (lokale Versickerung) voraussichtlich weitgehend minimiert werden kann	-
Klima / Luft	nur geringe Auswirkungen auf das lokale Klima	-
Landschaftsbild	Entstehen neuer gewerblicher Baukörper und Silos im Außenbereich ermöglicht, aber auch Eingrünung vorgesehen	o
Kultur- / Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen	-

Negativ:   ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich  
 Positiv:   ••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

## 2.9 Prognose

Bei Durch-  
führung der  
Planung

Bei Durchführung der Planung sind insbesondere die Schutzgüter Tier und Pflanzen (Überformung von Lebensräumen) sowie Boden (Versiegelung) betroffen. Die Planung liegt im unbeplanten Außenbereich, weshalb geringe, jedoch nicht erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffe können die ermöglichten Eingriffe in ihrer Schwere jedoch deutlich abgemindert werden, so dass keine dauerhaften nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten sind.

Bei Nicht-  
durchführung  
der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Boden unversiegelt in seinem jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Nicht auszuschließen ist eine auch zukünftig intensivierete landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die zu einer weiteren Minderung der vorfindlichen ökologischen Qualitäten führen kann. Vom Entstehen neuer, ökologischer Qualitäten ist in diesem Falle nicht auszugehen.

## 2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Minimierung

Zur Vermeidung, Minimierung möglicher Auswirkungen durch Bebauung werden angesichts der vorfindlichen Wertigkeiten folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Begrenzung des Versiegelungsgrades der SO-Flächen auf gewerbegebietstypische Maße;
- eine großflächige Ausweisung gebietsinterner Grünflächen zur weitgehenden Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebiets;
- die lokale Versickerung anfallenden Oberflächenwassers in naturnah gestalteten Versickerungsanlagen;
- eine umlaufende Eingrünung des Baugebiets mit der Vorgabe, standortgerechte Gehölze (Sträucher und Bäume) zu pflanzen, um eine Abgrenzung gegenüber der offenen Kulturlandschaft herzustellen und ein Einfügen des Plangebiets in die Landschaft zu ermöglichen.

Ersatz

Durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs möglich. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Wertigkeiten vor und nach der Planung dar.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages<sup>30</sup>.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Eingriffsumfangs ist zwischen der FNP- und der B-Plan-Ebene zu unterscheiden. Die Plangebiete von B-Plan und FNP sind im vorliegenden Planfall identisch.

Abb. 12 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Acker	A	1	32.930	32.930
<b>Summe Bestand</b>	-	-	<b>32.930</b>	<b>32.930</b>

Auf Ebene des FNP werden keine gebietsinternen Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen in die Ermittlung eingestellt, da diese ausschließlich auf B-Plan-Ebene festgesetzt werden können. Die Fläche wird in ihrer Gesamtheit als Sonderbaufläche festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird mit 0,8 angenommen, da dies für gewerbliche Flächen i. d. R. den maximal zulässigen Versiegelungsgrad abbildet.

Abb. 13 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht (FNP-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Sonderbaufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0	26.344	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PH	1	6.586	6.586
<b>Summe nach Planung</b>			<b>32.930</b>	<b>6.586</b>

Abb. 14 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht (B-Plan-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Sonderbaufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0	15.680	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PH	1	3.920	3.920
Öff. Grünfläche: Pflanzgebot Baum-Strauch-Hecke	HFM	3	4.810	14.430
Öff. Grünfläche: Versickerungslandschaft		2	8.190	16.380
Verkehrsfläche	X	0	330	0
<b>Summe nach Planung</b>	-	-	<b>32.930</b>	<b>34.730</b>

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungslandschaft“ wird ein Wertfaktor von 2 angesetzt. Auf der Fläche werden flache, naturnahe Versickerungsmulden angelegt. Zulässig sind ebenso standortgerechte Gehölzpflanzungen, sofern sie der wasserwirtschaftlichen Funktion nicht entgegenstehen. Die so gesicherten Flächen werden nicht vollständig für die Anlage der Regenrückhaltebereiche benötigt, sondern zu Teilen ausschließlich als naturnahe Grünflächen mit standortgerechten Bepflanzungen angelegt. Die sich entwickelte Wertigkeit kann daher mittelfristig den Wertfaktor von 2 übersteigen. In diesem ist jedoch gleichzeitig berücksichtigt, dass andere Teile der Fläche nicht naturnah angelegt werden können. Erforderliche Unterhaltungswege, Absetzbecken und andere technische Einrichtungen weisen geringere Wertigkeiten auf. Dies wird mit dem gewählten Wertfaktor ausreichend berücksichtigt. Diese Anlagenteile werden jedoch einen deutlich untergeordneten Anteil der Fläche einnehmen, so dass eine überwiegend naturnahe Herstellung der Fläche erfolgt. Die getroffene Bilanzierung kann damit als deutlich auf der sicheren Seite angesetzt betrachtet werden.

Abb. 15 Saldo der Bewertung

	Ebene Flächennutzungsplan (Wertpunkte)	Ebene Bebauungsplan (Wertpunkte)
Vor der Planung	32.930	32.930
Nach der Planung	6.586	34.730
<b>Saldo</b>	<b>-26.344</b>	<b>+ 1.800</b>

Auf FNP-Ebene ergibt sich damit ein rechnerisches Defizit von voraussichtlich 26.344 Wertpunkten (Maximalbetrachtung).

Auf Ebene des Bebauungsplans ist eine deutlich differenzierte Betrachtung möglich. Hier können plangebietsinterne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Es zeigt sich, dass sich eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreichen lässt. Die Entwicklung einer das Plangebiet einfassenden Strauch-Baumhecke sowie naturnaher Regenrückhaltebereiche in Form einer Versickerungslandschaft lassen rechnerisch sogar eine leichte Aufwertung des Gebiets erwarten. Die ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen.

### 2.11 Planungsalternativen

Die Planung ermöglicht die Überformung einer bislang intensiv bewirtschafteten Ackerfläche im Außenbereich der Gemeinde, nahe der Stadtgrenze Sykes. Die Gemeinde Weyhe ist seit langem bemüht, eine geeignete Fläche für die Ansiedlung eines Agrarhandelsbetriebs planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der speziellen Standortanforderungen kommen hierzu fast ausschließlich vergleichbare Flächen im Außenbereich in Betracht.

Aus Sicht des Umweltschutzes kann die Planung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Diese wären jedoch voraussichtlich auch bei einer Verlagerung des Vorhabens an alle anderen geeigneten Standorte gegeben. Auf der gewählten Fläche wird mit den getroffenen Festsetzungen eine Kompensation in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsstandort vorgesehen. Sofern die planungsrechtliche Sicherung eines SO-Standorts erfolgen soll, bestehen keine geeigneten Alternativen, die geringere Auswirkungen erwarten lassen.

## 3 Zusätzliche Angaben

### Prüfverfahren

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort und den einschlägigen Fachplänen der Gemeinde, des Landkreises und des Landes. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

### Maßnahmen zur Überwachung

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

## 4 Allgemeinverständliche Erklärung

Das Planvorhaben sieht die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Agrarhandel / Agrardienstleistungen auf einer Gesamtfläche von rund 33.000 m<sup>2</sup> vor. Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert, der den gesamten Bereich zukünftig als Sonderbaufläche darstellt, sowie ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem werden rund 20.000 m<sup>2</sup> als Baufläche (Sonstiges Sondergebiet „Agrarhandel / Agrardienstleistungen“ und Zufahrtsstraße), die übrigen Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die das Plangebiet zukünftig auf drei Seiten eingrünen. Zudem soll hier anfallendes Oberflächenwasser in einer naturnah angelegten Versickerungslandschaft in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Bislang wurden die Flächen als Acker genutzt.

Die Planung betrifft vornehmlich die Schutzgüter Boden und Fläche sowie das Landschaftsbild. Es werden Flächen im Außenbereich überplant, die bislang nicht bebaut waren. Die natürlichen

Bodenfunktionen werden dabei voraussichtlich erheblich beeinträchtigt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen der Oberflächenentwässerung können Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser jedoch weitgehend vermieden werden.

Im Bebauungsplan werden Bauhöhen von bis zu 17 m für Gebäude und bis zu 35 m für Siloanlagen (einschließlich aller technischen Aufbauten) zugelassen. Dies kann Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslösen. Die potentiellen Auswirkungen wurden in einer Landschaftsbildprüfung erfasst und bewertet. Mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so weit wie möglich abgemindert werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen für die ausgelösten und nicht weiter zu mindernden Eingriffe werden nicht erforderlich. Mit den festgesetzten Grünflächen, auf denen die Anlage weitgehend naturnaher Versickerungsräume sowie einheimischer Laubbaum- und Strauchhecken vorgesehen ist, wird gegenüber der bisherigen Ackernutzung eine ökologische Aufwertung der Fläche erreicht. Die in einer Kompensationsrechnung ermittelte Eingriffsschwere kann durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

## C ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Weyhe beabsichtigt, einen Standort für ein Agrarhandelsbetriebe auszuweisen. Bereits seit mehreren Jahren wurden hierzu geeignete Grundstücke im Bestand wie auch im bislang unbeplanten (Außen-)Bereich gesucht und geprüft. Es wird ein möglichst konfliktarmer Standort benötigt, um die laufende städtebauliche Sanierung des Ortskerns Leeste fortführen zu können. Hier besteht ein solcher Betrieb, der aber aufgrund immissionsschutzrechtlicher und verkehrlicher Anforderungen zukünftig nicht weiter betrieben werden kann. Nach umfangreicher Standortprüfung wurde eine geeignete Fläche gefunden. Erforderlich sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sonstiges Sondergebiet.

### Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Am 22.11.2017 wurden die Planinhalte des Vorentwurfs der Öffentlichkeit auf einer Bürgerversammlung vorgestellt. In der sehr gut besuchten Veranstaltung wurden die beabsichtigten Planungsziele und vorgeschlagenen Festsetzungen intensiv, u. a. mit Vertretern einer örtlichen Bürgerinitiative, diskutiert. Neben einer Vielzahl von Fragen, wurden auch konkrete Anregungen vorgebracht, die in die Überarbeitung des Plans einfließen. So wurden Anlagen zur intensiven Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, z. B. Pressfutterwerke, im Gebiet ausgeschlossen. Ebenfalls wurde eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche in den Plan aufgenommen, da die Anwohner das Entstehen eines Bau- bzw. Gartenmarktes befürchteten. Die zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet wurden entsprechend präzisiert. Weitere Hinweise zielten auf den Schutz des Landschaftsbildes sowie die Lage der Fläche in einem Trinkwasserschutzgebiet ab. Der Anregung, geringere Bauhöhen festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da dies aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der üblichen technischen und baulichen Standards dem beabsichtigten Nutzungszweck entgegensteht.

Weiterhin wurden Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt. Es wurde eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Landschaftsbild angeregt (Kreisheimatbund, Landkreis Diepholz), die in Form einer methodischen Bestands- und Auswirkungenanalyse in die Planunterlagen aufgenommen wurde. Die Festsetzungen zur gebietsumlaufenden Eingrünungen wurden geringfügig angepasst, um einen bestmöglichen Schutz des Landschaftsbildes sicherzustellen. Aus Sicht der Raumordnung wurde darauf hingewiesen, dass ein Entstehen großflächigen Einzelhandels auszuschließen sei, was durch die Anpassung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet

sichergestellt wird. Hinweise der Landesstraßenbauverwaltung betreffend die Anbindung an die Kreisstraße 116 werden berücksichtigt sowie der Schutz des Grundwassers durch ergänzende Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung verbessert. Weitere vorgebrachte Hinweise (Leitungsschutz, Denkmalschutz) werden in der Ausbauplanung umgesetzt.

#### Ergebnisse der Offenlegung der Planung

In der Offenlegung brachte nur noch ein Bürger eine Stellungnahme vor. Der Eigentümer von an das Plangebiet angrenzenden Flächen wies auf mögliche Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit seiner Grundstücke hin, die u. a. durch die Verschattung des vorgesehenen Grünsaums hervorgerufen werden können. Es wurde diesbezüglich eine Ergänzung der Abwägung der Belange der Landwirtschaft, aber keine inhaltliche Änderung der Planung vorgenommen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gab es kaum Stellungnahmen. Lediglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises regte eine Anpassung der vorgesehenen Pflanzliste an, um dem Anspruch standortgerechter Gehölzpflanzungen gerecht zu werden. Dies wurde berücksichtigt. Die weiteren Hinweise werden in der Ausbauplanung berücksichtigt.

#### Gesamtergebnis der Abwägung

Im Planverfahren wurden infolge der Stellungnahmen insbesondere die Belange des Landschaftsbildes detaillierter geprüft. Es werden geeignete Maßnahmen vorgesehen, um die Eingriffsschwere im Rahmen der Möglichkeiten abzumindern. Zudem wurden die zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet „Agrarhandel / Agrardienstleistungen“ präzisiert.

Die Stellungnahmen bezogen sich fast ausschließlich auf die Inhalte des Bebauungsplans. Einwände gegen die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche „Agrarhandel“ im Flächennutzungsplan wurden nicht vorgebracht. Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war keine Änderung oder Modifikation der übergeordneten Planungsziele beider Planstufen (13. Änderung FNP / Bebauungsplan Nr. 28 (67/111)) erforderlich.

#### Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 21.06.2017 eingeleitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 (3) BauGB). Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 13 sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/111) erfolgten am 26.09.2018.

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen.

-----