

Umweltbericht

1	Einleitung (§ 2(4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 1).....	2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1- Nr. 1a, BauGB).....	2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele (Anlage 1- Nr. 1b, BauGB)	2
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)	5
2.1	Umweltzustand und Prognose – Prüfung Schutzgüter (Anlage 1- Nr. 2a und b BauGB).....	6
2.1.1	Schutzgut Pflanzen (§ 1(6) Nr. 7a BauGB).....	6
2.1.2	Schutzgut Tiere (§ 1(6) Nr. 7a BauGB).....	10
2.1.3	Schutzgut Fläche (§ 1(6) Nr. 7a BauGB).....	16
2.1.4	Schutzgut Boden (§ 1(6) Nr. 7a BauGB)	17
2.1.5	Schutzgut Wasser (§ 1(6) Nr. 7a BauGB)	20
2.1.6	Schutzgüter Luft und Klima (§ 1(6) Nr. 7a BauGB).....	22
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild (§ 1(6) Nr. 7a BauGB)	23
2.1.8	Schutzgut Mensch (§ 1(6) Nr. 7c BauGB)	24
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter (§ 1(6) Nr. 7d BauGB).....	25
2.2	Fachpläne.....	25
2.3	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	26
2.4	Wechselwirkungen (§ 1(6) Nr. 7i BauGB)	26
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 - Nr. 2c BauGB).....	27
3.1	Planungsalternativen (Anlage 1 - Nr. 2d BauGB).....	27
3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 - Nr. 2c BauGB)	28
3.3	Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 - Nr. 2c BauGB)	28
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 - Nr. 3)	36
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 - Nr. 3a BauGB)	37
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 - Nr. 3b BauGB).....	37
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c BauGB).....	37
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 - Nr. 3d BauGB)	37

UMWELTBERICHT

Der vorliegende Umweltbericht (§ 2a BauGB) beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl für die 16. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für den Bebauungsplan Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III“.

1 Einleitung (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 1)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 (4) BauGB).

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben

(Anlage 1- Nr. 1a, BauGB)

Ziele

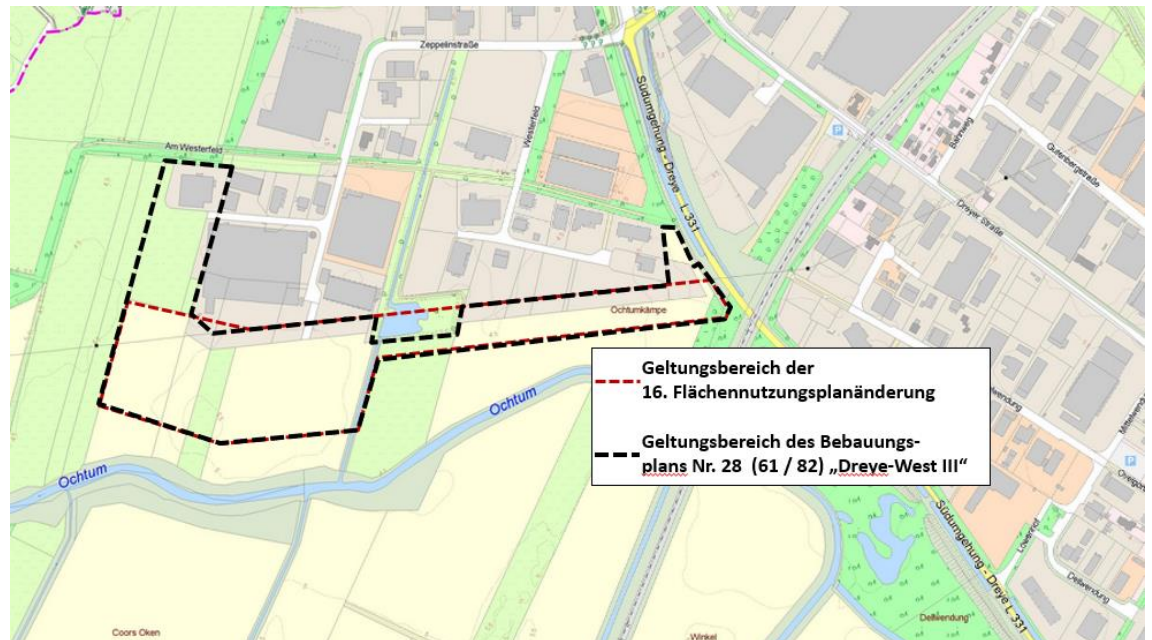
Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/82) verfolgt die Gemeinde Weyhe im Ortsteil Dreye das städtebauliche Ziel, insbesondere für die vorhandenen Betriebe im Gewerbegebiet Dreye-West III zur Bestandssicherung, weitere gewerbliche Flächenpotenziale zu aktivieren. Es ist deshalb beabsichtigt, die vorhandenen Gewerbeflächen im Bereich Dreye-West III in westliche und südliche Richtung zu arrondieren. Mit der 16. Änderung des FNP soll eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen erfolgen; mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/82) wird eine gewerbliche Nutzung der Flächen baurechtlich vorbereitet.

Standort/Größe

Die Planfläche liegt im Norden der Gemeinde Weyhe im Landkreis Diepholz. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist ca. 101.500 m² groß. Er umfasst Flächen, die bislang noch nicht als gewerbliche Bauflächen vorgesehen waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein etwas größeres Areal, ca. 124.400 m², da in Randbereichen noch eine Neuordnung des dort bestehenden Baurechts erforderlich wird.

Abb 1 Blick auf das Plangebiet (eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN 2018)



Bestand

- Ein kleiner Teil des Geltungsbereichs (des Bebauungsplanes) ist derzeit bereits als Gewerbegebiet festgesetzt und wird nun baurechtlich neu geordnet.
- Ein größerer Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Es sind erforderliche Kompensationsareale für die bislang vollzogene gewerbliche Entwicklung in Dreye-West III. Als Maßnahmenziel sind dort im wesentlichen Grünland-Graben-Areale festgesetzt, die teilweise umgesetzt wurden.
- Ein Teil gehört derzeit noch zum baurechtlichen Außenbereich und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker / Grünland).

Planung

Mit der 16. Flächennutzungsplanänderung werden gewerbliche Baufläche dargestellt. Nur mittig im südlichen Geltungsbereich wird weiterhin der dort seit langem bestehende Rückhaltebereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 28 (61/82) setzt Gewerbegebiete (GE), Verkehrsflächen und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Die Versiegelungsrate der Gewerbegebiete (GE) kann entsprechend den Festsetzungen durchweg bei maximal 80 % (Grundflächenzahl 0,8) liegen, um den gewerblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Gebäudehöhen bis maximal 14 m über Höhe der Erschließungsstraßen sind möglich. Eine Maßnahmenfläche sichert den südlich liegenden Rückhaltebereich sowie den zur Ochtum weiterführenden Graben.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele (Anlage 1- Nr. 1b, BauGB)

Fachgesetze

- Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten (§ 1 (5) BauGB).
- ... sie sollen dazu beitragen, eine menschwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern... (§ 1 (5) BauGB).
- Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten (...) insbesondere der

- Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB).
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen. (§ 1a BauGB)

Diese oben angeführten Grundsätze finden Berücksichtigung. Im seit langem bestehenden Gewerbegebiet Dreye sind die Flächen erschöpft. Einige der dort ansässigen Betriebe weisen keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr an ihrem Standort auf und fragen Flächen nach. Es werden vielfach Hochregallager genutzt, Bauhöhen bis 14 m sind baurechtlich möglich, eine intensivere bauliche Ausnutzung der genutzten Baugrundstücke ist teilweise ebenfalls nicht mehr möglich, um den betrieblichen Flächenengpässen zu begegnen.

Wiedernutzbare Brachflächen oder aufgegebene Bereiche finden sich nicht. Die Gemeinde steht aktuell vor der Frage, an anderer Stelle des Gemeindegebietes Flächen neu zu entwickeln und ggf. Betriebe dann – mit der erforderlichen öffentlichen Unterstützung – vollständig verlagern zu müssen. Zusätzliche größere, verkehrsgünstige neue Standorte im Gemeindegebiet sind jedoch nicht vorhandenen und in nächster Zeit aufgrund fehlender Verfügbarkeiten auch nicht wahrscheinlich.

Nach einer umfänglichen Vorprüfung, bei der auch alle gemeindeeigenen Flächen in die Betrachtung gezogen wurden, ist es aus Einschätzung der Gemeinde zielführend, dass die den Standort Dreye derzeit teilweise begrenzenden Kompensationsflächen (Eigentum der Gemeinde) aufgehoben und an anderer Stelle neu geschaffen werden. Für die Erschließung der zusätzlichen Gewerbeflächen werden kaum neue Erschließungsanlagen benötigt, da die Flächen von den bestehenden Grundstücken aus angefahren werden können. Da sich alle von der Planung berührten Flächen im Besitz der Gemeinde befinden, lässt sich die Planung zudem zeitnah realisieren. Eine Kompensation des damit verbundenen Eingriffs kann an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen.

Abb 2 Für die Planung relevante Gesetze

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

Fachpläne

Die nachfolgende Übersicht zeigt zusammenfassend die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld des Plangebiets:

Abb 3 Schutzgebiete

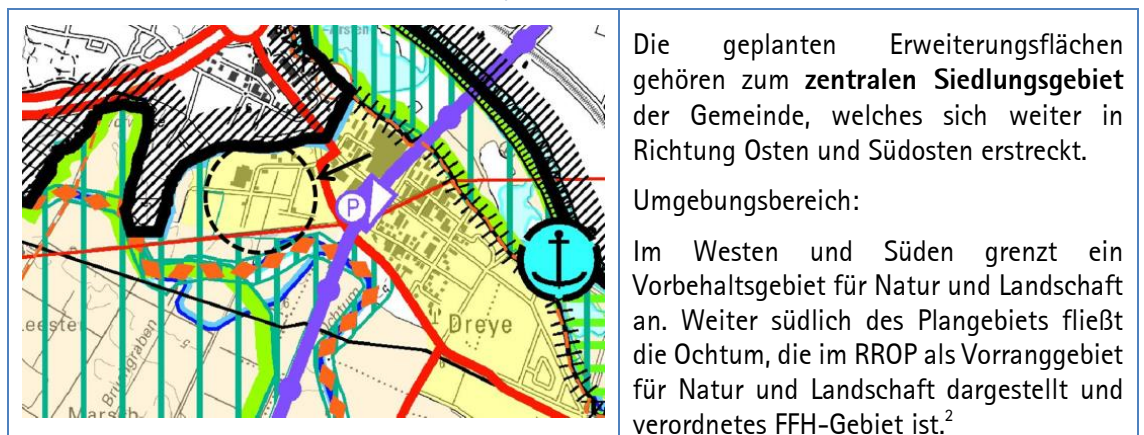
Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb / Himmelsrichtung und Entfernung
Natura 2000 (§ 32 BNatSchG)	2817-331	FFH-Gebiet Ochtum	Nein	S > 50 m
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	NSG HA 00182	Kladdinger Wiesen	Nein	W > 4,6 km
	NSG LÜ 00211	Sandtrockenrasen Achim	Nein	O > 7,8 km
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	-	-	Nein	-
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	-	-	Nein	-
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG DH 00066	Korbinsel	Nein	NO > 670 m
	LSG DH 00081	Hache, Ochtum, Klosterbach/Varreler Bäke	Nein	S > 50 m
	LSG DH 00050	Kirchweyher See	Nein	SO > 1,6 km

	LSG VER 00053	Heckenlandschaft bei Riede	Nein	SO > 3,5 km
Naturparke (§ 27 BNatSchG)	NP NDS 00012	Wildeshauser Geest	Nein	S > 5,9 km
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)	ND VER 00103	Prachermoor	Nein	O > 12,5
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	GLB DH 00001	Alte Weser	Nein	O > 1,5 km
	GLB VER 00004	Am Embserberg	Nein	O > 9,9 km
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	-	Rohrkolben-Landröhricht	Ja	-
	-	Wallhecke ¹	Ja	-

Von den obigen Fachplanungen tangiert werden das südlich liegende **FFH-Gebiet** „Ochtum“ sowie das ebenfalls dort liegende **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) „Hache, Ochtum, Klosterbach/Varreler Bäke“. Eine Prognose über die mögliche Betroffenheit dieser benannten Gebiete und Strukturen wird in Kapitel 2.2 vorgenommen. Alle sonstigen obig aufgeführten Schutzgebiete sind infolge ihrer hohen Entfernungen zum Plangebiet nicht betroffen.

Die naturschutzfachlichen Aussagen im aktuellen **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, 2016)** für den Landkreis Diepholz werden berücksichtigt. Sie stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

Abb 4 Plangebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm (eigene Darstellung auf Kartengrundlage des RROPs)



Die geplanten Erweiterungsflächen gehören zum **zentralen Siedlungsgebiet** der Gemeinde, welches sich weiter in Richtung Osten und Südosten erstreckt.

Umgebungsbereich:

Im Westen und Süden grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an. Weiter südlich des Plangebiets fließt die Ochtum, die im RROP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt und verordnetes FFH-Gebiet ist.²

■ Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB) vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 (4) BauGB):

Der gültige **Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Diepholz** ist aus dem Jahr 2008, der **Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe** stammt aus 2001³. Die dort vorzufindenden Bestandsaufnahmen spiegeln nicht mehr die realen örtlichen Verhältnisse wider, da die Aufsiedlung des gesamten Bereiches Dreye-West III darin noch nicht berücksichtigt wurde. Aus diesem Grund wurden in Vorbereitung der Planung eigene Erhebungen durchführt. Die sonstigen Ziele, Aussagen und Bewertungen der beiden Fachpläne wurde bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter jeweils berücksichtigt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Wahrscheinlich auftretende erhebliche Auswirkungen während einer möglichen Bau- und Betriebsphase können in diesem Zusammenhang nicht konkret berücksichtigt werden, da es sich vorliegend um eine vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung handelt. Infolge dieser

1 Landschaftsplan Gemeinde Weyhe 2001

2 Landkreis Diepholz – Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2016

3 Landschaftsplan Gemeinde Weyhe 2001

Angebotsplanung sind konkrete Bauvorhaben nicht bekannt. Abschließend wird jeweils auch die Null-Variante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei (Nicht-)Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild. Weiterhin werden potentielle umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter geprüft.

2.1 Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1- Nr. 2a und b BauGB)

2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

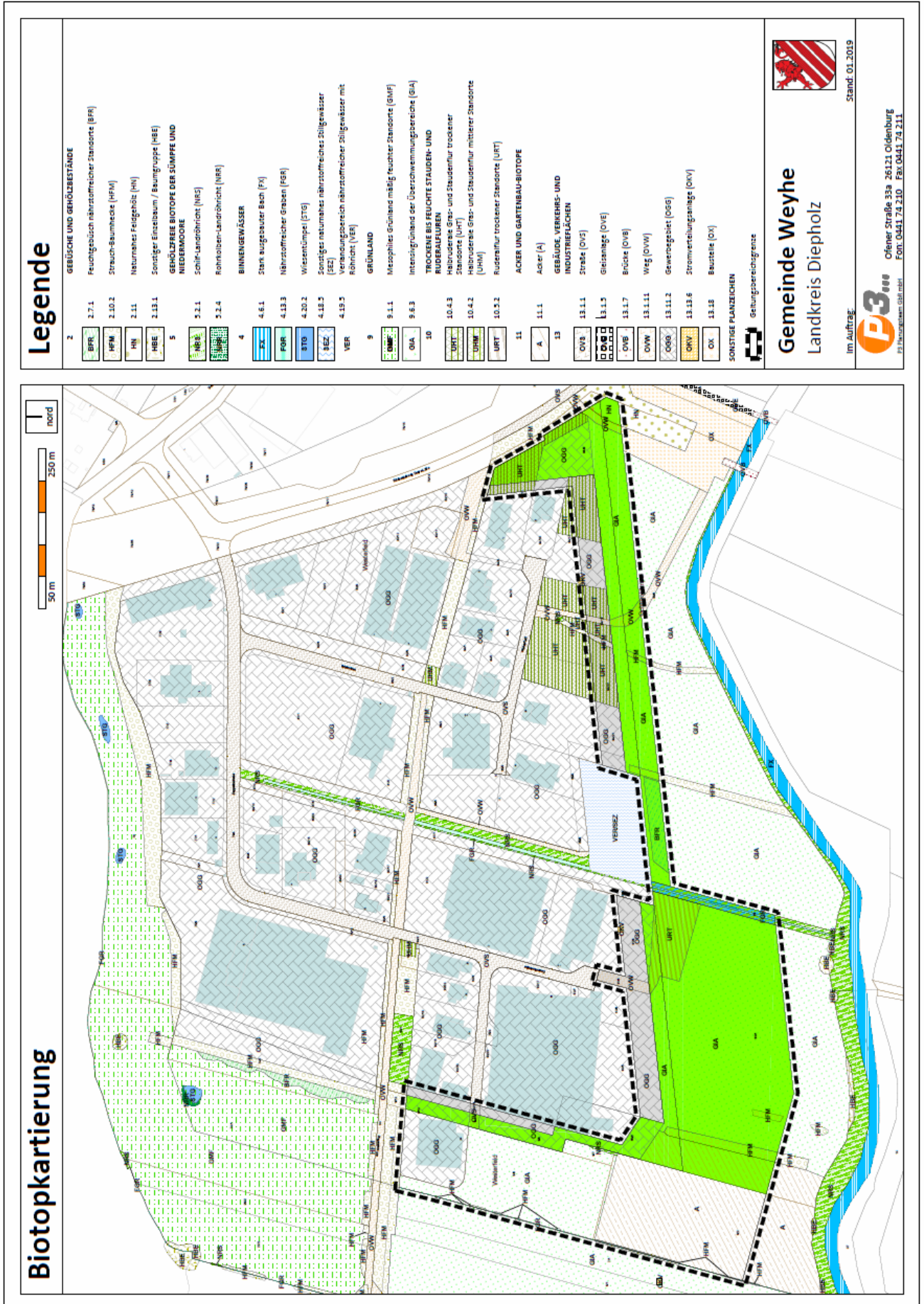
Zur Bestimmung der Biotop im Plangebiet und des näheren Umlands wurde eine Biotoptypenkartierung vor Ort durchgeführt. Diese fand am 14.08.2018 statt. Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels 2016). Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Nds. Städtetages⁴. Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, betrachtet jedoch auch angrenzende Strukturen (siehe dazu Abb. 5 – Biotopkartierung; in der Anlage im Originalmaßstab).

Der Geltungsbereich weist Biotopstrukturen auf, die durch die gewerblichen Nutzungen, die festgesetzten und z. T. umgesetzt Kompensationsmaßnahmen sowie landwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind. Großflächig dominieren Grünlandbiotop. Auch ein größerer bewirtschafteter Acker ist vorhanden. Kleinflächige, verteilte Gehölz-, Schilfröhricht- oder Ruderalbiotop fungieren als Trittsteinbiotop. Die Gehölzsäume sind eher kleinstrukturiert, der Altbaumanteil gering.

Außerhalb des Plangebietes finden sich westlich und südlich angrenzend insbesondere Grünlandflächen, die in Nähe der Ochtum in Schilfbestände übergehen.

Nachfolgend sind die aktuell erfassten Biotopstrukturen im Gebiet offengelegt. Für die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs muss auch wesentlich das jeweils geltende Planungs- bzw. Baurecht auf den Flächen einbezogen werden (siehe zur Bilanzierung Kapitel 3.3).

Abb 5 Biotopkartierung



**Biologische
Vielfalt**

Obwohl der südliche Geltungsbereich zum Niederungsbereich der Ochtum gezählt werden kann, und Niederungsbereiche aufgrund des Reichtums der Böden an organischen Bestandteilen und Nährstoffen als ökologisch wertvoll gelten, ist in diesem Teil des Plangebiets die biologische Vielfalt dennoch gering. Es dominiert Grünland, hier Weidegräser des Intensivgrünlands. Die randlichen Gehölzbestände der Strauch-Baumhecke und des Weiden-Sumpfgewächses nördlich angrenzend an den Geltungsbereich, welche nahtlos in einander übergehen, weisen eine vergleichsweise durchschnittliche biologische Vielfalt auf. Neben verschiedenen Weidenarten wachsen hier auch Weißdorn, Holunder oder Schlehen sowie mittelalte Eichen und Eschen.

Vorbelastung

Durch die bereits bestehenden großflächigen Gewerbegebiete am Autobahnkreuz Bremen-Arsten in Dreye kommt es zu Vorbelastungen für die jetzt zur Planung anstehenden Flächen. Die großen Hallenbauwerke beeinflussen das floristische Artvorkommen anlagebedingt, weil sie sich auf die natürlichen Umwelteinflüsse wie zum Beispiel Sonnenlicht oder Wasserversorgung auswirken. Die Beschattung und die Beeinflussung des Kleinklimas und des Bodenwasserhaushalts, hervorgerufen durch die großflächigen Versiegelungen, wirken auf die benachbarten Standorte, sodass diese eher für störungstolerante Pflanzenarten geeignet sind.

Im Süden des Plangebietes sind die Grünlandflächen sowie die Ackerflächen durch intensive Bewirtschaftung vorbelastet. Das Intensivgrünland ist strukturarm. Diese Form der Grünlandwirtschaft und damit verbundene anthropogene Eingriffe durch Mahd, Düngung oder Beweidung führen grundsätzlich zu einer Verarmung des Artenpools. Durch Gülledüngung, welche bei der Begehung am 14.08.2018 auf manchen Grünlandflächen festgestellt wurde, kommt es zu zusätzlichem Nährstoffeintrag. Dies kann zur Folge haben, dass nitrophile Arten wie zum Beispiel Brennesseln oder der stumpfblättrige Ampfer zunehmen und schwächere Arten verdrängt werden. Überreste von Bezäunungen zeugen von einer Beweidung der Grünländer in der Vergangenheit. Auch das selektive Fraßverhalten von Weidetieren beeinflusst das floristische Artvorkommen und die biologische Vielfalt des Grünlands. Pflanzen mit einem hohen Futterwert werden von den Weidetieren bevorzugt gefressen. Die übrigen Arten können so an Dominanz gewinnen. Die Folge ist die Verarmung des Grünlandartbestands.

Der mittig liegende Graben ist strukturarm und von durchschnittlicher ökologischer Qualität. Durch die Düngung der Grünländer werden ggf. Nährstoffe in den Graben und damit auch in die angrenzende Ochtum gespült. Dies kann zu einem erhöhten Nährstoffeintrag führen, was sich negativ auf die ökologische Qualität dieser Fließgewässer auswirken kann.

Auswirkung

Infolge der Planung ist eine Überformung der heutigen Biotop (vornehmlich Biotop des Grünlandes) gegeben. Festgesetzt werden Gewerbegebiete mit einer Versiegelung von bis zu 80 %, sowie eine kleinere Straßenverkehrsfläche mit einer 100 % Versiegelung. Auf diesen überplanten Flächen ist aufgrund der hohen Nutzungsintensität und der zu erwartenden Versiegelung nicht vom Entstehen ökologisch bedeutsamer Strukturen für Pflanzen auszugehen.

Die vorhandenen wertvollen Strukturen (Grabenstruktur und offener naturnaher Rückhaltebereich im Süden) werden durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erhalten.

Ansonsten werden Grünlandflächen überplant, die jedoch als geplante Kompensationsflächen für frühere Eingriffe vorgesehen waren und insoweit planungsrechtlich als aufgewertete Maßnahmenflächen zu bilanzieren sind. In Kapitel 3.3 werden die zu erwartenden Eingriffe bilanziert.

**Arten- und
Biotopschutz**

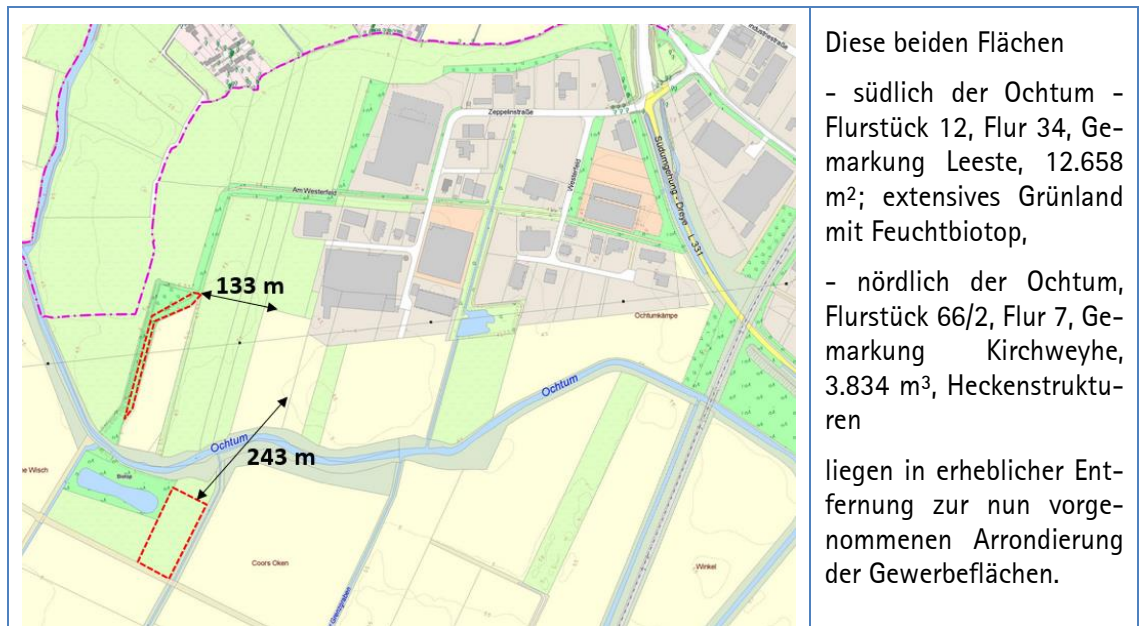
Artenschutz – Es sind keine gefährdeten Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Zufallsfunde liegen nicht vor. Aufgrund der Habitatstrukturen ist auch nicht mit dem Auftreten besonders geschützter Pflanzenarten zu rechnen. Das Einbringen invasiver Arten (§ 40a BNatSchG) ist in den bestehenden Nutzungsstrukturen nicht zu erwarten.

Biotopschutz – Nördlich, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs wurde der Biotoptyp Rohrkolben-Landröhricht kartiert. Die vorfindliche Fläche ist ca. 150 m² groß. Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop umgibt einen Wiesentümpel und hat sich aufgrund der Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans Nr. 28 (61/69) entwickelt.

Da dieser Bestand weit außerhalb des Geltungsbereichs liegt, kann er weiterhin als gesichert gelten. Des Weiteren wurden im Plangebiet Schilflandröhrichte kartiert. Eines liegt südwestlich im Geltungsbereich in leicht abschüssigem Gelände. Es profitiert aufgrund einer leichten Hangneigung vom anfallenden Regenwasser des angrenzenden Gewerbegebiets bzw. ist auf dieses angewiesen. Aufgrund seiner geringen Größe (ca. 70 m²) und der Abhängigkeit von der Wasserversorgung durch Regenwasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet ist die Bedeutung dieses Biotops als gering zu bewerten; es ist nicht als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG zu betrachten. Ein weiteres Schilflandröhricht umgibt den Graben im Westerfeld. Linienhafte Röhrichte an und in Gräben unterliegen keinem Schutz nach § 30 BNatSchG.

Stiftung Naturerbe Landkreis Diepholz – NABU - Mit der Umsetzung des Flurneuordnungsverfahrens 2003, „Ochtum und Kirchweyher See“, hat die NABU-eigene „Stiftung Naturerbe LK DH“ auf Empfehlung von Gemeinde Weyhe und Landkreis DH eine angrenzende Fläche zur Ochtum und Anna-Meyer-Stiftung erworben. Mit dieser Investition ist der NABU den Zielsetzungen des L-Planes „wertvoller Lebensraum“ gefolgt. Eine weitere zur Ochtum angrenzende Fläche, ehemaliger Ochtum-Einleiter, wurde schon in den 80er Jahren zur Sicherung der Heckenstruktur, ebenfalls in Absprache mit der Gemeinde, erworben. Die Gemeinde Weyhe selbst hatte die Nachbarfläche zum Stiftungsgrundstück erworben.

Abb 6 Lage der Flächen der „Stiftung Naturerbe LK Diepholz“ (Kartengrundlage LGLN 2018)



Der Schutzzweck dieser Flächen (Sicherung von Heckenstrukturen) wird durch die vorliegende Planung nicht entwertet.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde weiterhin das Baurecht des Bebauungsplans Nr. 28 (61/69) und dessen 1. Änderung. In diesen wäre weiterhin ein Großteil des Geltungsbereichs als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft mit dem Maßnahmenziel „Grünland-Graben-Areal“ festgesetzt. Die bisher erreichten naturschutzfachlichen Wertigkeiten auf den Flächen blieben erhalten und würden sich entsprechend den Maßnahmenzielen weiterentwickeln.

Die Flächen im Südwesten des Plangebiets, die noch in keinem Bebauungsplan überplant wurden, würden voraussichtlich weiter intensiv als Acker bzw. Grünland bewirtschaftet werden. Die ökologische Qualität bzw. die biologische Vielfalt dieser Flächen würde sich aufgrund der weiterhin bestehenden Vorbelastungen und durch die intensive Bewirtschaftung (Einbringen von Düngemitteln) bei einer Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht verbessern.

2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Nach der allgemeinen Erfassung, d.h. in Zusammenschau aller örtlichen Gegebenheiten und der vorfindlichen Biotope bzw. ihrer Wertigkeiten für das Schutzgut Tiere sind nach fachlicher Wertung der Gemeinde keine aktuellen, umfassenden Bestandserhebungen der Fauna (Brutvogel-, Amphibien- oder Fledermauserfassungen) für die angestrebten Erweiterungsflächen erforderlich. Sie werden als nicht notwendig erachtet, da unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Baufeldfreimachung außerhalb von Brutzeiten) potenzielle Verbotstatbestände des Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Lebensstätten) bei der Durchführung dieser Planung jederzeit ausgeschlossen werden können. Die für die Planung vorgesehenen neuen Kompensationsflächen im Flächenpool der Gemeinde werden neue Habitate für Tiere bieten.

Bestand

Avifauna - Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe enthält eine Kartierung zur Avifauna aus dem Jahr 2001. Diese ist aufgrund der mittlerweile vergangenen Zeitspanne (17 Jahre) und der zwischenzeitlich erfolgten Realisierung des Gewerbegebietes Dreye-West III nicht mehr aktuell und wird insoweit vernachlässigt⁵.

Über dem südlichen Geltungsbereich kreisend wurden bei der Plangebietsbegehung am 14.08.2018 zwei Mäusebussarde auf Nahrungssuche beobachtet. Diese gelten als anpassungsfähig und störungstolerant.

- Es gibt einen Hinweis darauf, dass eine Bremer Bürgerinitiative im Rahmen ihrer Stellungnahme zum „FNP Bremen 2025“ bis zum Jahr 2013 ca. 40 Vogelarten der „Roten Liste“ per Bildnachweis für die in der Nähe gelegenen Gebiete dokumentiert hat. Die NABU-Gruppe Weyhe führte in den Jahren 2013-2018 nach eigenen Angaben in dem Gebiet „nördliche Leester Marsch/Ochtum-Umfeld“ ein regelmäßiges Vogelmonitoring durch und kam zu ähnlichen Ergebnissen. In der Summe seien 45 gefährdete Vogelarten der Kategorien 1,2,3,V im Umgebungsbereich dokumentiert⁶:

Kategorie 1 - vom Aussterben bedroht - Bekassine, Bruchwasserläufer, Goldregenpfeifer, Großer Brachvogel, Haubenerle, Kampfläufer, Steinschmätzer, Sumpfohreule,

Kategorie 2 - stark gefährdet - Braunkehlchen, Flusseeeschwalbe, Flussuferläufer, Kiebitz, Knäkente, Rebhuhn, Wachtelkönig, Wendehals, Wiesenpieper, Zwergdommel,

Kategorie 3 - gefährdet - Baumfalke, Bluthänfling, Feldlerche, Feldschwirl, Fischadler, Krickente, Löffelente, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Rotschenkel, Star, Weißstorch, Wiedehopf

Kategorie V - Vorwarnliste - Blaukehlchen, Eisvogel, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Goldammer, Haussperling, Kleinspecht, Kuckuck, Rotmilan, Schwarzkehlchen, Teichhuhn, Uferschwalbe, Wachtel, Waldohreule. Neben den von vom NABU festgestellten Vogelarten belege der Landschaftsplan auch noch weitere seltene Brutvogelvorkommen sowie zahlreiche gefährdete Lurch- und Insektenarten im Plangebiet.

Die Gemeinde nimmt zu Kenntnis, dass die genannten avifaunistischen Arten in dem Gebiet „nördliche Leester Marsch/Ochtum-Umfeld“ dokumentiert wurden. Nicht nachvollziehbar ist, wo genau die einzelnen Arten erfasst wurden.

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld liegen im Randbereich des bezeichneten Gebiets. Aufgrund der hier gegebenen Vorbelastungen ist nicht zu erwarten, dass der Geltungsbereich für die Offenlandarten, welche von der Bremer Bürgerinitiative und der NABU-Gruppe Weyhe dokumentiert wurden, als Bruthabitat eine relevante Bedeutung hat.

Für das westlich vom Planbereich gelegene Projekt der Erneuerung der Eisenbahnüberführung über die Ochtum liegt mit Datum 2014 ein landschaftspflegerischer Begleitplan vor (Landschaftspflegerische Begleitplanung mit integrierter UVS für das Projekt „Erneuerung der Eisenbahnüberführung über die Ochtum- DB Strecke: 220 Wanne Eickel Hbf – Bremen Hbf Bahn-km: 228,258, erstellt von Pöry Deutschland GmbH, Hannover, 7.11.2014): Der Untersuchungsbereich einschließlich Umgebung der Baustelle erstreckt sich dabei auch nach Westen in das mit der Erweiterung von Dreye-West III vorliegenden Gebiet. Danach wurden im damaligen Untersuchungsgebiet um die Eisenbahnüberführung auch die streng geschützten Arten Mäusebussard, Rohrweihe und Turmfalke nachgewiesen (dort Seite 19). Nach einer mündlichen

⁵ Landschaftsplan Gemeinde Weyhe 2001

⁶ Zudem wird nicht deutlich, auf welcher Grundlage die Einteilung der dokumentierten Arten in die Gefährdungskategorien fußt. Die Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (Stand 2015) stuft viele der genannten Arten in weniger hohen Gefährdungskategorien ein.

Überlieferung (Brugger) brütet sie im Schilfstreifen entlang der Ochtum. Vom landschaftspflegerischen Begleitplan wurde die Rohrweihe jedoch nicht als Brutbestand aufgenommen und wirkte sich damit auch nicht auf die Wertgebung des Bereiches aus (dort S. 20).

Der Bericht zeigt weiter auf, dass die vorfindliche Vogelwelt durch die erheblichen Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet (Lärm durch Umgehungsstraße, Eisenbahn, Gewerbegebiet) an Störungen gewöhnt ist und dass die im UG angetroffenen Brutvogelvorkommen als relativ unempfindlich gegenüber den Projektwirkungen der Bahn (Lärm, Erschütterungen, Baustellenlärm) einzustufen sind (dort Seite 22). Der landschaftspflegerische Begleitplan stellt auch fest, dass die größte Empfindlichkeit für die Mehrheit der festgestellten Arten dann gegeben ist, wenn die vorfindlichen vertikalen Strukturelemente im Untersuchungsraum entfallen (dort S. 21).

Vertikale Elemente besonderer Art sind entlang der Ochtum nicht vorhanden und entfallen durch die aktuellen Planungen der Gemeinde Weyhe nicht. Die Röhrichtbestände entlang der Ochtum bleiben durch die Planungen der Gemeinde unberührt. Der Korridor des Such- und Jagdverhaltens von Rohrweihen wesentlich entlang von Gewässern bleibt damit unbeeinflusst. Auch durch die Planungen der östlich benachbarten neuen Bahnbrücke über die Ochtum, die vergleichsweise für die in der Regel niedrigen Such- und Jagdflüge der Weihen ein höheres Kollisionsrisiko mit Zugbewegungen darstellen würden, sind im vorliegenden Begleitplan keinerlei Auswirkungen festgestellt worden.

Die Gemeinde hat zudem ihre Bewertung fachgutachterlich überprüft. Zwischen Ende April und Ende Juni 2019 wurde das Plangebiet und die Umgebung begangen und das Brutvogelaufkommen kartiert. Die Überprüfung bestätigt die getroffenen Bewertungen. Das Plangebiet wird zwar als Nahrungsraum von einem Rohrweihenpaar frequentiert, die Hauptaktivitäten der Nahrungssuche konzentrieren sich jedoch auf den röhrichtbestandenen Ufersaum entlang der Ochtum. Brutvorkommen befinden sich nicht im Plangebiet. Der bekannte Brutverdacht in dem angelegten Biotop mit Stillgewässer südwestlich der Ochtum in rd. 350m bis 400m Entfernung zum Plangebiet konnte bestätigt werden.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bietet der Geltungsbereich eingeschränkte Habitatqualitäten für Brutvögel, die störungstolerante, eher ubiquitäre avifaunistische Arten erwarten lassen.

Vorbelastungen

Der vorliegende Plan-Geltungsbereich ist aufgrund der Lage erheblich vorbelastet. Störquellen sind das direkt angrenzende Gewerbegebiet Dreye-West III (z.B. Hallenbauten mit 14 m Höhe, gewerbliche Emissionen), die querende Hochspannungsleitung im Süden, im weiteren die nördlich benachbarten Siedlungslagen Bremens, der Straßenverkehr der *Autobahn A1* und der *Südümgehung Dreye* sowie der Zugverkehr der Bahnstrecke Bremen-Osnabrück. Die umgebenden Gehölzstrukturen, bebauten Gebiete, Verkehrsstrassen und die Freileitung kammern den Randbereich und schränken den Offenlandcharakter stark ein. Dieser Randbereich ist im Vergleich zum weitläufigen Offenland der *Leester Marsch* südlich bzw. westlich der *Ochtum*, wo kaum Störquellen auftreten, deutlich unattraktiver für die Avifauna, insbesondere für Arten des Offenlandes. Die Hochspannungsleitung und die umgebenden Gehölze und Gewerbeareale bieten Prädatoren Deckung und Anstich, die Wohnlagen sind vielfach Heimstatt von Katzen. Die bereichsweise erhebliche Verlärmung erschwert die Rufverständigung. Wiesenbrutvögeln meiden in der Regel solche Räume.

Auswirkungen

Die flächenhafte Überplanung von Grünland- und Ackerflächen führt im Geltungsbereich somit nicht dazu, dass Bruthabitate für lokale Populationen der Arten der Offenlandschaft in erheblichem Ausmaß verloren gehen. Eingriffe in Bruthabitate sonstiger, z.B. gehölzbewohnender Arten, betreffen keine gefährdeten Arten. Die Planung hat diesbezüglich keine Wirkung auf lokale Populationen.

Die Zusammenschau der vorliegenden Kenntnisse, fachgutachterlichen Bewertungen und Überprüfungen legt ferner offen, dass das Jagd- und Nahrungshabitat eines Rohrweihenpaares entlang der Ochtum durch die Planungen der Gemeinde nicht in der Weise verändert oder zerstört wird, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden. Es bleiben alle Röhrichtbestände als mögliche Rückzugs- bzw. Fortpflanzungshabitate für Beutearten sowie ein mindestens 50 m breiter freier Korridor hierzu weiterhin erhalten. Die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen betrifft zudem das durch den Verlauf der vorhandenen, relativ tief gespannten KV-

Freileitung dominierte (gequerte) Areal, womit auch hier kein besonderes Jagdhabitat für tiefe Jagdflüge der Weihe beeinträchtigt wird. Ein artenspezifisch großer Aktionsraum ist weiterhin mit den kilometerweiten Freiflächen der Leester Marsch nach Süden (ca. 2,8 km) sowie dem Gewässerverlauf der Ochtum nach Westen (ca. 3 –4 km) gegeben. Es ist im positiven Fall davon auszugehen, dass durch die geplanten Maßnahmen weiter westlich auf den Ausgleichsflächen mit der Extensivierung der Ochtumau, der Schaffung von Feuchtbiotopen und neuen Röhrichtbereichen sowie kleineren Gehölzinseln neue Biotoptrittsteine für Zugvögel wie die Rohrweihe geschaffen werden.

Arten- und Biotopschutz

Die Flächen im Geltungsbereich können des Weiteren Bedeutung als Nahrungshabitate für die Avifauna haben. Hier ist flächenweise eine hervorgehobene Bedeutung erkennbar. Die Boden- bzw. Feuchtigkeitsverhältnisse auf der bislang als Kompensationsfläche bewirtschafteten Fläche nördlich angrenzend an den Geltungsbereich kann eine besondere Eignung für Insekten oder andere Nahrungsangebote für Vogelarten des Offenlandes begründen. Eine Überplanung findet hier nicht statt.

Grundsätzlich stellt die Überplanung von Nahrungshabitaten keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar. Der Plangebietentwicklung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsflächen) tragen dazu bei, dass das Nahrungsangebot im betroffenen Raum erhalten bleibt. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort südlich bzw. westlich der Ochtum zudem auch als Bruthabitate geeignet. Aufgrund des weitläufigen Offenlands und fehlenden Störquellen in der Leester Marsch südlich bzw. westlich der Ochtum bietet dieser Raum für avifaunistische Arten sowohl als Bruthabitat als auch als Nahrungshabitat eine hohe Eignung. Die Flächen werden mit dem Ziel „Wiesenvogellebensraum“ entwickelt. Es werden somit keine Störungen hervorgerufen, die die Erhaltungszustände lokaler Populationen verschlechtern.

Fledermäuse - Aufgrund der teilweise vorhandenen Strauch-Baumhecken und lückigen Gehölzstrukturen sowie der Nähe zur Ochtum ist ein Fledermausvorkommen im Geltungsbereich nicht auszuschließen. Da der Anteil des Altbaumbestandes gering ist, der für Ruhequartiere nutzbare Baumhöhlen aufweist, sind allerdings kaum Fortpflanzungs- und Ruhehabitate gegeben. Insbesondere die vorhandenen Saumgehölze, aber auch die Acker- und Grünlandflächen im Plangebiet sowie die vorhandene Grabenstruktur (Regenrückhaltebereich) bieten sich demgegenüber als potenzielle Jagd- bzw. Nahrungshabitate an.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bietet der Geltungsbereich eingeschränkte Habitatqualitäten für Fledermäuse. Es sind die regelmäßig im Tiefland auftretenden Arten zu erwarten.

Vorbelastungen

Bei der Bebauung im Gebiet ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gewerbebauten (z.T. Lebensmittellagerung) aufgrund einzuhaltender Hygienestandards (Eindringen von Schädlingen) und neuester Bauweise in jedem Fall abgedichtet sind und dass sie keine bedeutsamen Quartiere oder Überwinterungsmöglichkeiten z.B. für Fledermäuse bieten.

Auswirkungen

Insbesondere bei einem teilweise zu erwartenden Verlust der Gehölzstrukturen im nördlichen Geltungsbereich entfallen somit im Wesentlichen Jagd- und Nahrungshabitate. Soweit Altbaumbestand mit Baumhöhlen entfernt wird, sind potentiell Ruhstätten betroffen. Angesichts des geringen Altbaumanteils, der von Gehölzrodung betroffen ist, sind jedoch keine erheblichen Betroffenheiten der lokalen Populationen zu erwarten. Eine qualifizierte Begutachtung der Bestände vor Rodungsarbeiten wird dabei zu leisten sein.

Arten- und Biotopschutz

Durch eine zeitliche Steuerung verbunden mit der vorherigen Begutachtung der Rodung von Altbaumbeständen kann die Tötung von Individuen vermieden werden. Um den gegebenenfalls möglichen Verlust von Ruhequartieren in Baumhöhlen zu kompensieren, können in den verbleibenden Saumgehölzen Fledermausnistkästen aufgestellt werden. Störungen oder gar Gefährdungen des Erhaltungszustandes lokaler Populationen lassen sich damit ausschließen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind entsprechend sicher zu vermeiden.

Amphibien – Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe stellt (für 2001) einen Bestand von Erdkröten und Teichmolchen in einem ca. 4.000 m² großen Tümpel südwestlich des Geltungsbereichs

und südlich der Ochtum dar.⁷ Beeinflussungen dieses Bereiches durch die geplante Arrondierung des Gewerbegebietes Dreye sind infolge der großen Entfernung nicht gegeben. Potentielle Amphibienwanderungen gelten aufgrund der besseren Habitatbedingungen in Richtung Süden auf den Flächen der *Leester Marsch* als deutlich wahrscheinlicher. Hier sind auch weitere Gräben und Tümpel, die zum Biotopverbund beitragen, vorzufinden, was die *Leester Marsch* als geeigneten Lebensraum für Amphibien qualifiziert.

Im Plangebiet ist der Graben im Westerfeld sowie der an die nördliche Geltungsbereichsgrenze angrenzende Wiesentümpel potentiell als Lebensraum von Amphibien geeignet. Bei der aktuellen faunistischen Begehung wurden im Plangebiet selbst und der näheren Umgebung allerdings keine Amphibien gesichtet. Es konnten auch keine Hinweise auf besondere Funktionszusammenhänge zwischen dem Plangebiet und der nahen Umgebung festgestellt werden.

Biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich bietet nur punktuelle und stark eingeschränkte Habitatqualitäten für Amphibien. Artenreiche Amphibienvorkommen sind im Geltungsbereich nicht gegeben.

Vorbelastungen

Die größtenteils intensive Bewirtschaftung und Offenhaltung der Entwässerungsgräben im Plangebiet, insbesondere in den Flächen im Süden des Geltungsbereichs, lassen erkennen, dass der Geltungsbereich keine bedeutsamen Habitatqualitäten für Amphibien hat.

Auswirkungen

Sowohl der Graben im Westerfeld als auch der nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindliche Wiesentümpel sind nicht betroffen bzw. werden weiterhin erhalten/geschützt, sie können somit unverändert als mögliche Trittsteine in der Biotopvernetzung für Amphibien fungieren. Zudem wird der Bestand des Regenrückhaltebereichs im Geltungsbereich weiterhin gesichert. Es sind damit keine erheblichen Verschlechterungen für Amphibien zu erwarten.

Arten- und Biotopschutz

Der Niederungsbereich der Ochtum selbst bietet kleinteilige Habitatstrukturen für Amphibien. Er befindet sich vollständig außerhalb des Plangebiets in mindestens 50 m Entfernung. Nachteilige Einflüsse, die Amphibienpopulationen gefährden könnten, sind infolge der Planung nicht zu erwarten.

Fische – Das FFH-Gebiet „Ochtum“, welches in einer Entfernung von 50 m an das Plangebiet angrenzt, ist von Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Fischarten. Hierzu zählen die Arten Steinbeißer, Flussneunauge, Meerneunauge sowie im Süßwasser Lachs. Diese wurden im Jahr 2014 in mittlerer bis kleiner Population im Gewässer festgestellt.⁸

Vorbelastungen

Bislang erfolgt bis an die Ochtum heran die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Acker- und Grünlandflächen. Eine entsprechende Vorbelastung durch oberflächennahe Verfrachtung von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln aus der Bewirtschaftung ist teilweise nicht auszuschließen.

Auswirkungen

Die Arrondierung des Gewerbegebietes wird die Situation für gefährdete und geschützte Fischarten nicht verschlechtern. Der Eintrag von Oberflächenwasser in die Vorflut bzw. die Ochtum muss in jedem Fall vorgeklärt und gedrosselt erfolgen, so dass eine Verschlechterung der Wasserqualität ausgeschlossen wird. Hier gelten die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse, die auf eine Sicherung der Wasserqualität in der Ochtum gerichtet sind und die berücksichtigt werden.

Arten- und Biotopschutz

Mit einem Abstand von mindestens 50 m bis zur Flurstückgrenze der Ochtumniederung können negative Auswirkungen auf die wertgebende Fauna im südlich angrenzenden FFH-Gebiet Ochtum ausgeschlossen werden. Bei ordnungsgemäßen Betriebsabläufen werden keinerlei relevante Belastungen (Stoffe, Flüssigkeiten usw.) aus den Betrieben in die Umgebung emittiert, die Einfluss auf die Wasserqualität der Ochtum nehmen. Der vergleichsweise große Abstand sichert darüber hinaus eine Pufferfläche, die es erlaubt, Einträge aus dem Gewerbegebiet selbst bei Havarien zu vermeiden.

Auf den verbleibenden Flächen zwischen dem Plangebiet und der Ochtum wird eine Extensivierung der Nutzung vorgesehen. Die Ackerbauliche Nutzung wird vollständig aufgegeben. Bei der Grünlandnutzung wird auf eine Düngung und den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel verzichtet.

7 Landschaftsplan Gemeinde Weyhe 2001

8 Umweltkarten-niedersachsen.de Standarddatenbögen/vollständige Gebietsdaten der FFH-Gebiete in Niedersachsen, 2018.

Damit kann der Nährstoffeintrag in die Ochtum örtlich vermindert werden. Dies trägt zum Schutz des FFH-Gebiets bei und optimiert die Umgebungsbedingungen mit Blick auf die Schutzziele.

Sonstige Wirbeltiere - Bei der Plangebietsbegehung am 14.08.2018 wurden innerhalb des Geltungsbereichs und der näheren Umgebung neben Rehen und Kaninchen keine sonstigen Wirbeltierarten festgestellt. Die vorhandenen Biotopstrukturen – ein Großteil des Geltungsbereichs ist Grünland – eignen sich vornehmlich als Nahrungshabitat.

Biologische Vielfalt

Die faunistische Vielfalt im Plangebiet ist als durchschnittlich bis gering einzustufen. Die vorhandenen Biotopstrukturen sind infolge ihrer Lage angrenzend an ein Gewerbegebiet und insgesamt beeinflusst durch die umliegenden Störquellen (Betriebe, Wohnlagen, Verkehrsstrassen, Hochspannungsleitung) von eher durchschnittlicher bis nachgeordneter Wertigkeit. Als Deckung gebende Ruhehabitats kommen nur vereinzelte Strauch-Baumbestände sowie die vorhandene mittige Grabenstruktur in Betracht. Diese Strukturen werden Großteils erhalten. Als Nahrungshabitat ist der Geltungsbereich teilweise durchschnittlich, artspezifisch aufgrund von Scheuchwirkungen (Gewerbe, Straßenverkehr, Bahntrasse) teilweise nur bedingt und nur für störungstolerante Arten geeignet.

Vorbelastung

Der Geltungsbereich unterliegt zum einen den inneren Einflüssen durch die landwirtschaftliche Nutzung des Grünlandes und des Ackers und zum anderen äußeren Einflüssen, welche von betrieblichen Aktivitäten und Anlagenwirkungen im angrenzenden Gewerbegebiet Dreye-West III sowie von Einwirkungen, die durch die benachbarten Verkehrsstrassen hervorgerufen werden.

Insgesamt sind aufgrund der umfangreichen gewerblichen und verkehrlichen Aktivitäten und Anlagen (Lärm, Licht, visuelle Störungen, Luftverwirbelungen, Barrierewirkungen) sowohl tags als auch nachts in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes nur wenige störungstolerante, sonstige Tierarten im Plangebiet zu erwarten.

Auswirkungen

Infolge der Planung ist von einem Verlust von Ruhe- und Nahrungshabitats auszugehen. Es werden jedoch infolge der vorfindlichen Habitats nur geringfügig etwaige Fortpflanzungsstätten berührt. Infolge der Arrondierung der Flächen kommt es zu keinen grundsätzlich neuen Wirkungen. Es ist zu erwarten, dass die vorkommenden Populationen ohne erhebliche Auswirkungen in benachbarte, weniger gestörte Landschaftsräume ausweichen.

Artenschutz

Artenschutz- Im Plangebiet wurden im Rahmen der örtlichen Begehung keine geschützten Tierarten festgestellt. Die vorhandenen Habitatstrukturen verweisen auf eine – wenn auch eher geringe – Bedeutung für die Avifauna und für Fledermäuse als Jagd- und Nahrungshabitat. Alle heimischen Brutvögel⁹ sind durch internationales Recht, Europarecht und Bundesrecht entweder besonders oder sogar streng geschützt. Gleiches gilt für Fledermäuse.¹⁰ Mit der Planung werden jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot – § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot – § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot – § 33 (1) Nr. 3 BNatSchG) berührt:

- Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG);

Die Planung kann nur eng begrenzt die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Arten auslösen. Im Wesentlichen betrifft dies nur die Umsetzung von gewerblichen und Erschließungsvorhaben im Plangebiet in der Bauphase. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Arten generell auszuschließen, sind z.B. Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen in Planungsgebieten nach Möglichkeit außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen. Betroffene Gehölzstrukturen sind vor den Eingriffen auf ihre aktuelle Bedeutung als Brutplatz für Vogelarten sowie bei vorhandenen Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu überprüfen. Notwendige Arbeiten in Nähe offener Gewässer sind nicht zu Zeiten der Amphibienwanderungen durchzuführen. Die obigen Maßnahmen betreffen die Ebene der

9 Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG) oder kurz Vogelschutzrichtlinie

10 Anhang IV der Flora-Fauna Richtlinie 92/43/EWG / NLWKN (Hrsg.) (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten 03/2008

konkreten Ausführungs- und Vorhabenplanung und nicht die der zunächst vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Erkennbar ist, dass mit den entsprechenden Maßnahmen Verletzungen oder Tötungen von Individuen geschützter Arten sicher ausgeschlossen werden können.

- Es ist verboten, ... wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.. (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG);

Die Planung wirkt in Flächen, die zum Teil bislang für die Fortpflanzung und Aufzucht geschützter Arten eine Bedeutung haben können. Der Flächenverlust im Plangebiet und die Einwirkungen durch gewerbliche Aktivitäten in den Randbereichen des Gebiets kann zu Störungen dieser Arten führen. Die Vergrämung, Vertreibung oder Verdrängung einzelner Tiere aus ihren bislang genutzten Bereichen ist jedoch nicht populationsrelevant, solange die Tiere ohne weiteres in für sie nutzbare störungsarme Räume ausweichen können. Im Plangebiet und seiner nahen Umgebung ist nicht mit bedeutsamen Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Betroffen können im Einzelfall wenige Tiere während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase sein, vornehmlich Vögel. Aufgrund der vorfindlichen Habitatstrukturen und angesichts der gegebenen Vorbelastungen ist eine Betroffenheit für gehölbewohnende Arten insbesondere am nordwestlichen Plangebietsrand, sowie von Offenlandarten, insbesondere im südlichen Plangebiet, im Einzelfall möglich.

Die Planung sieht die Extensivierung der verbleibenden, das Plangebiet im Norden, Westen und Süden umschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Entwickelt wird extensives Grünland. Die Ränder des Gebiets werden durch Baumpflanzungen eingegrünt. Damit werden unmittelbar benachbart Habitatqualitäten verbessert und entsprechende Ausweichmöglichkeiten geboten. Mit der Entwicklung der Baumpflanzungen werden Störungen aus dem Plangebiet wie Licht- und Bewegungsreize auf den Umgebungsflächen abgeschirmt.

Insbesondere für gehölbewohnende Arten bieten die im Westen und Norden des Plangebiets nahegelegenen, umfänglichen Gehölzsäumen Habitatstrukturen, die geeignet sind, die planungsbedingten, vergleichsweise kleinstrukturierten Gehölzverluste ohne Zeitverzug auszugleichen bzw. zu ersetzen. Das Angebot an Gehölzhabitaten wird mit Anlage der vorgesehenen Baumpflanzungen weiter verbessert.

Weitere Ausweichmöglichkeiten in Nachbarschaft des Plangebiets werden mit der Ausgleichsfläche A in rd. 60 m, und der Ausgleichsfläche B in rd. 600 m Entfernung bereitgestellt. Sie bieten vor allem Arten des Offenlandes geeignete Habitatstrukturen an. Die Extensivierung der Flächen wird vor Umsetzung von baulichen Entwicklungen im Plangebiet erfolgen. Bei der zu erwartenden geringen Individuenzahl geschützter Arten des Offenlandes, die von der Plangebietsentwicklung potentiell verdrängt bzw. gestört werden könnten, ist somit gesichert, dass vergleichsweise umfangreicher Ersatzlebensraum verfügbar ist.

Die Planung vermeidet mit den genannten Maßnahmen, dass artenschutzrechtlich bedenkliche Störungen für die lokalen Populationen der Avifauna hervorgerufen werden. Eine Gefahr, dass sich die Erhaltungszustände ganzer Populationen verschlechtern, ist nicht erkennbar. Sonstige Betroffenheiten geschützter Arten durch gebietsbedingte Störungen sind nicht erkennbar. Auch die geschützten Fischbestände in der Ochtum werden in Folge der Gebietsentwicklung keinen Störeinträgen ausgesetzt.

- Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Mit der nach Süden verlaufenden Grabenstruktur innerhalb des Geltungsbereiches werden wichtige Areale im Rahmen der Planung weiterhin geschützt, die Habitate für Amphibien bieten. Eingriffe werden hier vermieden, Habitate werden nicht zerstört. Der als Biotop schützenswerte Wiesentümpel liegt nordwestlich weit außerhalb des Plangebietes.

Die Aspekte des Artenschutzes gelten zu jeder Zeit und stehen der Planung nicht grundsätzlich entgegen. Es gibt keinerlei Anzeichen, dass das geplante Baurecht aus Gründen des Artenschutzes undurchführbar und damit rechtswidrig wäre.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nicht von einer erheblichen Verbesserung für die Fauna und insgesamt die faunistische Vielfalt auszugehen. Ein Großteil des Geltungsbereichs wäre weiter auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 28 (61/69) sowie dessen 1. Änderung als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft festgesetzt, jedoch bestünden die bereits beschriebenen Vorbelastungen und Einwirkungen auf das Plangebiet weiterhin. Die Grünlandflächen sowie der Acker würden weiter bewirtschaftet werden. Störquellen wie der Straßenverkehr der *Autobahn A1*, der *Südümgehung Dreye* sowie des Zugverkehrs auf der Bahntrasse Bremen-Osnabrück würden sich voraussichtlich weiter verfestigen und erhöhen. Auch die Störquellen durch die betrieblichen Vorgänge im angrenzenden Gewerbegebiet Dreye-West III dürften infolge der Flächenengpässe eher zunehmen, denn weniger werden.

Zukünftige deutliche Wertverbesserungen – insbesondere für die Avifauna – wären aufgrund der vorhandenen großen Störpotentiale jedoch nicht wahrscheinlich.

2.1.3 Schutzgut Fläche (§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst rd. 101.500 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist größer und hat eine Gesamtflächengröße von rd. 124.400 m².

- Teilweise sind Flächen des Geltungsbereiches bereits als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt und werden nunmehr nur neu beordnet.
- Teilweise werden festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant.
- Teilweise werden bisherige Außenbereichsflächen mit intensiver Landwirtschaft in die Nutzung genommen.

Vorbelastung

Ein geringer Anteil der Flächen des Geltungsbereichs ist in Bezug auf Versiegelung durch Bebauung vorbelastet. Dieser ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt; hier beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und somit ist eine maximale Versiegelung von 80 % möglich, die in einzelnen Betriebsgrundstücken auch bereits umgesetzt wurde. Zum größten Teil ist die Plangebietsfläche aber noch unbebaut und soll als Erweiterungsfläche für angrenzende Betriebe dienen.

Auswirkung

Die angestrebte 16. Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Arrondierung und Nachverdichtung von Gewerbeflächen vor. Statt einer Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft wird die Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgenommen. Durch die Flächenumwidmung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist aus naturschutzfachlicher Sicht von keinen Verbesserungen auszugehen.

Auf der parallel vorgelegten Bebauungsplanebene werden innerhalb des Geltungsbereichs großflächig Gewerbegebiete festgesetzt. Die Versiegelung innerhalb von Gewerbegebieten kann bis zu 80 % betragen. Im Groben werden ehemalige Kompensationsflächen, kleinere Gehölzstrukturen, Grünländer und eine größere Ackerfläche überplant und für die gewerbliche Nutzung vorbereitet. Das Gewerbegebiet Dreye-West III soll damit effizient nachverdichtet werden. Auf zusätzliche Verkehrsflächen kann weitgehend verzichtet werden. Eine intensivere Nutzung ist zu erwarten. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht findet statt. Ersatzflächen bzw. Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle im Gemeindegebiet werden infolge der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine wesentlichen Veränderungen, da keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen umgesetzt würden. Aber es ist nicht auszuschließen, dass eine Verlagerung des möglichen Eingriffs und die Schaffung von Gewerbeflächen an eine andere Stelle des Gemeindegebiets erfolgt, da solche Flächen benötigt werden.

In einer Null-Variante wäre nicht von einer steten, allmählichen Verbesserung der vorfindlichen naturschutzfachlichen Wertigkeiten im Plangebiet auszugehen, sondern die Gesamtentwicklung im

Bereich von Dreye-West III (Verkehrsaufkommen, gewerbliche Aktivitäten) wird den bereits vorhandenen erheblichen Störgrad weiter manifestieren, ggf. sogar weiter erhöhen.

2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Im Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2008 ist der Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Boden als Bereich mit allgemeiner Funktionsfähigkeit inklusiver Altlastenstandorte dargestellt.¹¹

Altablagerungen - Es liegen Erkenntnisse über drei Altablagerungen¹² angrenzend an den Geltungsbereich und in der weiteren Umgebung vor. Das Plangebiet tangiert nur eine relativ kleine Altlastenfläche mit rd. 890 m² Fläche und einem wahrscheinlichen Volumen von 1.600 m³ im nordwestlichen Bereich des Plangebietes (Westerfeld). Die Fläche ist bereits im gültigen Bebauungsplan als Altlastenfläche gekennzeichnet und als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Für alle drei Standorte sind Erkundungen erfolgt. Aus 2001 liegt eine Nachuntersuchung (Boden- und Wasserproben) zur berührten Altablagerung 252.047.4.36 durch einen Gutachter vor (Rode Umweltschutz, Wietzen, 09.01.2001). Er stellt im Gesamtergebnis fest, dass nichttoxische Kohlenstoffverbindungen von der Altablagerung in das Schutzgut Grundwasser eingetragen werden, dass insgesamt jedoch kein Sanierungsbedarf abgeleitet werden kann. Es liegen für alle drei Standorte keine akuten Gefährdungen vor, sodass für die vorliegende Planung keine weiteren sondierenden Maßnahmen notwendig sind¹³.

Abb 7 Lage der drei Altlasten (Quelle: Umweltserver Niedersachsen)

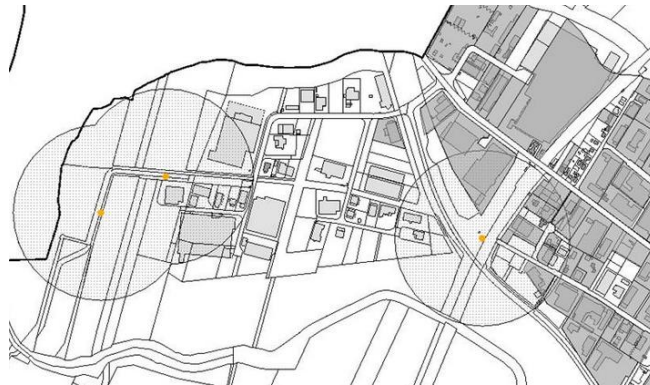


Abb 8 Altablagerung im Geltungsbereich und der nahen Umgebung

Standortnummer	Name	Fläche in m ²	Volumen in m ³	Im Geltungsbereich
2510474036	Weyhe, Dreye, Westerfeld	890	1.600	Ja
2510474053	Weyhe, Riede	6.135	8.096	Nein
2510474006	Weyhe, Dreye (6)	17.500	34.200	Nein

Rohstoffe - Das Plangebiet weist keine Rohstoffvorkommen auf.¹⁴ Zum Plangebiet liegen keine Informationen zum Thema Bergbau vor.¹⁵

Bodentyp - Der Bodentyp des Geltungsbereichs und der nahen Umgebung ist Kleimarsch.

Nur ein sehr kleiner Teil der Erweiterungsfläche liegt östlich in Richtung der Bahnstrecke noch innerhalb des Suchraumes für **schutzwürdigen Boden**, mit einer äußerst hohen Bodenfruchtbarkeit.¹⁶ Es handelt sich allerdings nur um grob verzeichnete Suchräume für solche Böden und nicht immer um faktische Ausprägungen.

11 Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz 2008

12 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:32.000, Altlasten, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS, 2018

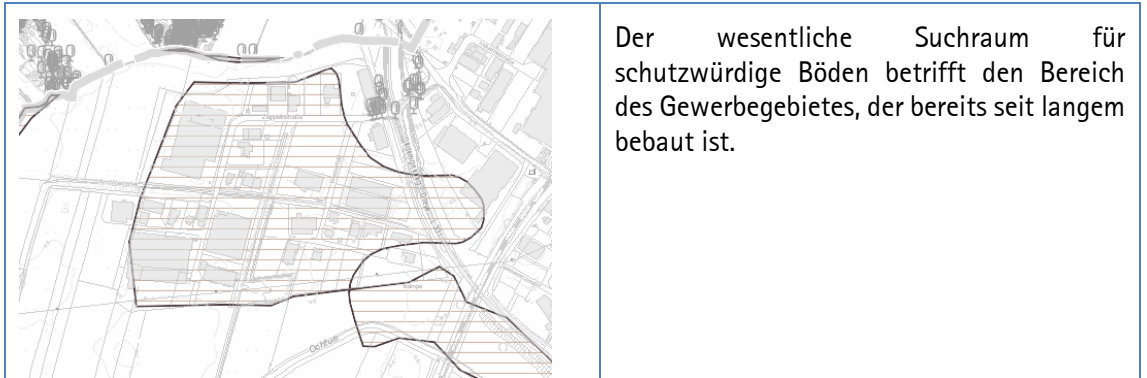
13 ebenda

14 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25.000, Rohstoffsicherung, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS, 2018

15 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25.000, Bergbau, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS, 2018

16 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:25.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS, 2018

Abb 9 Suchräume für geschützte Böden (Quelle: NIBIS, LBEG 2018, schutzwürdige Böden)

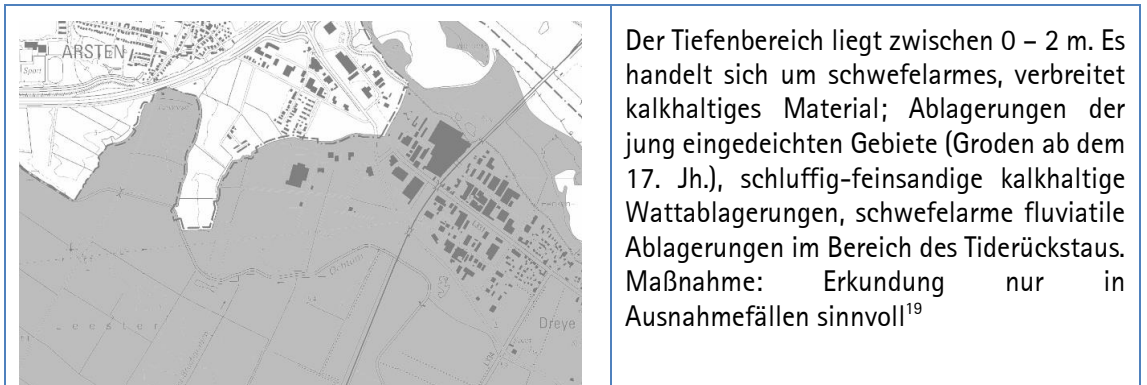


Der wesentliche Suchraum für schutzwürdige Böden betrifft den Bereich des Gewerbegebietes, der bereits seit langem bebaut ist.

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem **sulfatsaure Böden** wahrscheinlich sind.¹⁷ Das Gefährdungspotenzial sulfatsaurer Böden ergibt sich durch mehrere Faktoren (vgl. Geofakten 24)¹⁸:

- extreme Versauerung (pH <4,0) des Bodens bzw. des Baggergutes, die Pflanzenschäden verursachen;
- deutlich erhöhte Sulfatkonzentrationen im Bodenwasser bzw. Sickerwasser;
- erhöhte Schwermetallverfügbarkeit bzw. -löslichkeit und erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Sickerwasser;
- hohe Gehalte an betonschädlichen Stoffen und
- hohe Korrosionsgefahr für Stahlkonstruktionen.

Abb 10 Sulfatsaure Böden in niedersächsischen Küstengebieten (Quelle: NIBIS, LBEG 2018, sulfatsaure Böden)



Der Tiefenbereich liegt zwischen 0 – 2 m. Es handelt sich um schwefelarmes, verbreitet kalkhaltiges Material; Ablagerungen der jung eingedeichten Gebiete (Grodan ab dem 17. Jh.), schluffig-feinsandige kalkhaltige Wattablagerungen, schwefelarme fluviatile Ablagerungen im Bereich des Tiderückstaus. Maßnahme: Erkundung nur in Ausnahmefällen sinnvoll¹⁹

- Sulfatsaure Böden können zu bedeutenden Problemen bei Bauvorhaben führen. Ursache dieser Probleme sind hohe, geogen bedingte Gehalte an reduzierten an-organischen Schwefelverbindungen (v. a. Eisensulfide wie Pyrit). Probleme treten dann auf, wenn die Böden z. B. im Rahmen von Bauvorhaben entwässert und/oder aus dem natürlichen Verbund herausgenommen werden. Bei der daraus resultierenden Belüftung des Bodenmaterials wird Pyrit oxidiert und erhebliche Mengen an Sulfat und Säure werden freigesetzt. Durch mehrwöchige Bauzeiten kann es zum Zutritt von Sauerstoff in sonst vom Grundwasser beeinflussten Bodenschichten kommen und dadurch zu bedeutenden Versauerungsschüben und einer relevanten Freisetzung von Schwermetallen führen. Dementsprechend können notwendige Entwässerungsmaßnahmen die Gefährdung durch Oxidation der Schwefelverbindungen erhöhen und auch über den Bau- und Zufahrtbereich des eigentlichen Baugrundstücks hinausreichen.²⁰

Aus Gründen des Gewässerschutzes für die in der Nähe verlaufende Ochtum, die dortige Gewässergüte und die damit verbundene Wertigkeit des Gewässers für Fische sind vorsorgende Erforschungen bei erforderlichem Bodenaushub im geplanten Gewerbegebiet sowie dann ggf. begleitende Maßnahmen (z.B. fachgerechte Lagerung des Aushubes) sinnvoll.

Rüstungsaltslasten - Es liegen derzeit keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel im Boden vor. Aus Sicherheitsgründen werden regelmäßig seitens

17 Ingenieurgeologische Übersichtskarte 1:32.000, sulfatsaure Böden in Nds. Küstengebieten, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS, 2018

18 nach Mitteilung des LBEG - Stellungnahme im Rahmen der Planungen zum Ortskern Dreye 2018

19 Ebenda Erläuterung

20 nach Mitteilung des LBEG (Stellungnahme im Rahmen der Planungen zum Ortskern Dreye 2018)

des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen. Im vorliegenden Planfall sind frühzeitige Erforschungsmaßnahmen (Luftbildauswertungen der Alliierten) infolge der Nähe zu ehemals bombardierten Einrichtungen in Bremen ebenfalls angeraten.

Vorbelastung

Der Boden des Plangebiets ist teilweise vorbelastet:

- Innerhalb der Bereiche, in denen bereits Gewerbegebiete festgesetzt sind, finden sich Versiegelungen bis zu 80 %. Hier ist der Boden verdichtet und Bodenbildungsprozesse sind unterbunden.
- Ein Großteil des Plangebietes weist noch landwirtschaftlich genutzte Flächen auf. Durch die intensive Bewirtschaftung des Ackers innerhalb des Plangebiets kommt es zu regelmäßigen Eingriffen in den Boden und dessen Struktur. Bei den Grünlandflächen bezeugen Zäune auch eine mögliche Beweidung in den vergangenen Jahren. Die Beweidung und Düngung des Grünlands führt zu einem erhöhten Nährstoffeintrag und einer Nährstoffanreicherung im Boden. Durch Vertritt kann es zu Bodenverdichtungen kommen, die sich auch eher negativ auf den Pflanzenbestand bzw. -vielfalt und damit auf die Bodenfunktion auswirken. Die vorhandene Vegetation beeinflusst wiederum die Entstehung und Zusammensetzung des Bodens, der Oberflächenabfluss bewirkt Erosion und wirkt erneut nachteilig auf die Bodenbildung.
- In einem kleineren Areal nördlich angrenzend an das Plangebiet findet sich eine Altlast, von der jedoch nach bisherigem Kenntnisstand keine Gefährdung ausgeht.

Auswirkung

Altablagerung: Der Hinweis auf die nördlich angrenzende Altablagerung wird in der vorliegenden Planung weiterhin nachrichtlich übernommen. Aus 2001 liegt eine Nachuntersuchung (Boden- und Wasserproben) zur berührten Altablagerung 252.047.4.36 durch einen Gutachter vor²¹. Er stellt im Gesamtergebnis fest, dass nichttoxische Kohlenstoffverbindungen von der Altablagerung in das Schutzgut Grundwasser eingetragen werden, dass insgesamt jedoch kein Sanierungsbedarf abgeleitet werden kann. Die sonstigen beiden Standorte liegen weit entfernt vom Geltungsbereich. Sie wirken sich ebenfalls nicht auf die Planung aus.

Boden: Durch das Planvorhaben ergeben sich hinsichtlich Versiegelungen Veränderungen zum bisherigen Stand. Die maximale Versiegelungsrate im geplanten Gewerbegebiet beträgt 80 %.

Durch das Befahren mit Baufahrzeugen und das Anlegen von Bauwegen und Lagerplätzen in der Bauphase kommt es zu Bodenverdichtungen. Baubedingt kann es beispielsweise durch Maschinenöl zu Schadstoffeinträgen kommen, was eine Beeinträchtigung verschiedener Bodenfunktionen zur Folge hat. Baumaschinen und ihre Techniken sind aber auf dem neuesten Stand und entsprechen den aktuellen Gesetzen, Vorgaben und Richtlinien. Mögliche Einträge können so auf ein Minimum reduziert werden. Betriebsbedingt ist der Schadstoffeintrag von winterlichen Räumdienstleistungen zu nennen, was die Salinität des Bodens zunehmen lässt.

Als erheblichen Eingriff im Sinne des Bodenschutzes ist zu werten, wenn die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch grundlegend ge- bzw. zerstört werden. Die Bodenfunktionen und -wertigkeiten können durch Bodenaustausch und Versiegelung stark beeinträchtigt oder zerstört werden. Mit der Umsetzung der Planung kommt es im Geltungsbereich zu Bodenabtrag, was mit einer Zerstörung von Bodenfunktionen verbunden ist.

Durch den Auftrag bzw. die Überdeckung des vorhandenen Bodens durch neuaufgetragene Materialien, welche meist andere Eigenschaften als der bestehende Boden haben, kann in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung der Boden nicht mehr seinen ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen nachkommen.

Mit Grundwasserstandsänderungen, hervorgerufen durch ggf. erforderlichen Grundwasserabsenkungen infolge von Bauarbeiten, können Änderungen der Standort- und Bodeneigenschaften verbunden sein. Bei zukünftigen Baumaßnahmen sollten diesbezüglich auch das mögliche Vorkommen von sulfatsauren Böden beachtet und frühzeitig untersucht werden.

Sulfatsaure Böden sind bei Baumaßnahmen abfallrechtlich zu behandeln und eine ordnungsgemäße Lagerung / Beseitigung ist vorzusehen.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bodensituation unverändert. Die Schaffung von erstmaligem Baurecht für einen Großteil des Geltungsbereichs würde nicht erfolgen. Der Bebauungsplan Nr. 28 (61/69) sowie dessen 1. Änderung würden für einen Großteil des Plangebiets weiterhin Ausgleichsflächen mit dem Maßnahmenziel Grünland-Graben-Areal festsetzen. Durch die allmähliche weitere Umsetzung der bislang auf den Flächen vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen und das Zurückdrängen intensiver Landwirtschaft auf den Flächen könnten sich Verbesserungen für das Schutzgut Boden einstellen.

2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Grundwasser: Die Grundwasserneubildungsrate im Geltungsbereich liegt zwischen 51 und 100 mm/a. Die Basis des oberen Grundwasserleiters wird bei kleiner 0 m bis -25 m zu NN beschrieben.²² Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung im Plangebiet wird als mittel beschrieben. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Schichten zum Grundwasser ist mittel. Die Entnahmebedingungen für Grundwasser im Bereich des Plangebiets sind gut.²³

Im Umfeld befinden sich **keine Wasserschutzgebiete**. Die nächstgelegenen Gebiete befinden sich weit östlich im Bereich von Achim (Wittkoppenberg) oder weit südlich im Bereich Ristedt.²⁴

Gewässer: Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Graben mit dem Namen „Graben im Westerfeld“. Dieser entwässert über ein Regenrückhaltebereich des bestehenden Gewerbegebiets in die Ochtum. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Wiesentümpel, der als Ausgleichsmaßnahme angelegt wurde.

Abb 11 Verlauf und Lage der Gräben im Plangebiet (eigene Darstellung auf Kartengrundlage von umwelt.niedersachsen.de 2018)

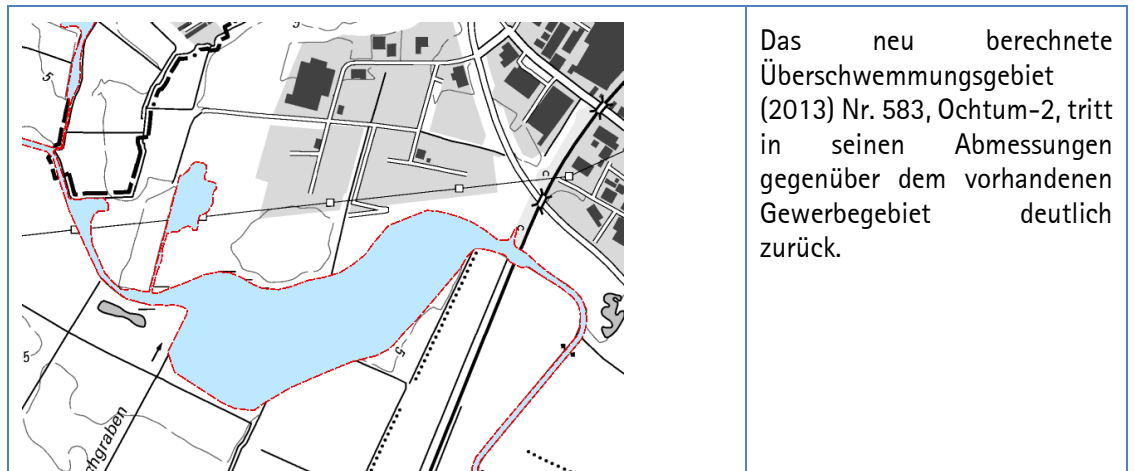


Oberflächenentwässerung: Das anfallende Oberflächenwasser versickert derzeit auf den landwirtschaftlichen Flächen. Zwei randliche Grabenstrukturen führen dabei zur Vorflut der Ochtum. Zur Entwässerung der angrenzenden Gewerbegebiete ist dort mittig ein größerer Regenrückhaltebereich für das anfallende unbelastete Oberflächenwasser umgesetzt worden.

Überschwemmungsgebiet: Südlich des Geltungsbereiches entlang der Ochtum existiert ein Überschwemmungsgebiet. Das früher festgesetzte Überschwemmungsgebiet reichte in seinen Ausdehnungen bis an die bestehenden Gewerbegebiete heran.

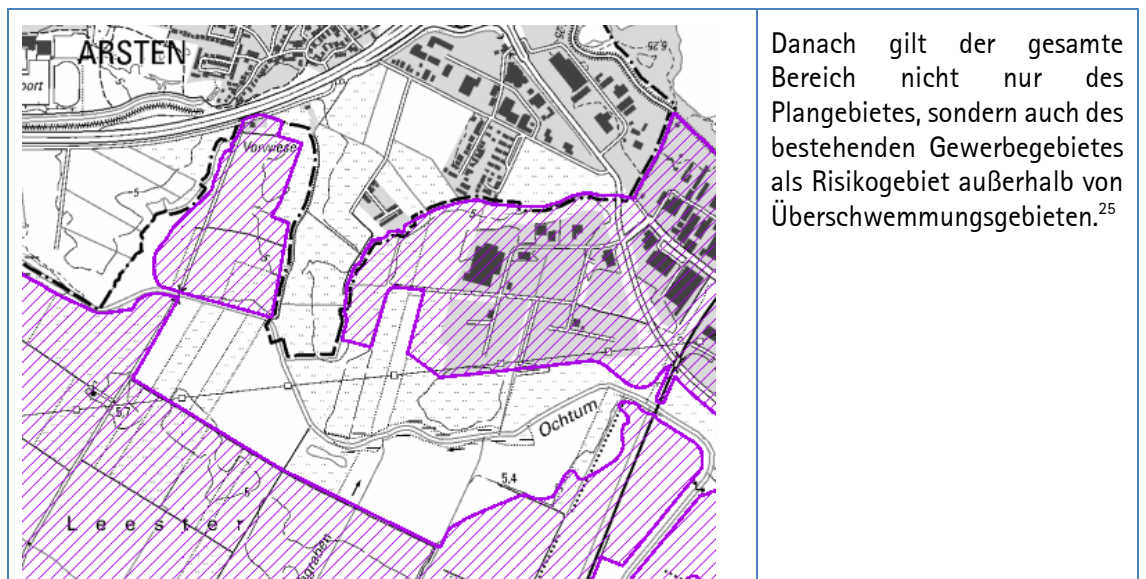
22 Basis des oberen Grundwasserleiter-Komplexes 1:200.000, Geodatenzentrum Hannover, 2018
 23 Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen, 1:200.000, Lage der Grundwasseroberfläche, Schutzpotenzial, Mächtigkeit, Geodatenzentrum Hannover, 2018
 24 Umweltkarten Niedersachsen, Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Trinkwasserschutzgebiete, 2018

Abb 12 Überschwemmungsgebiet (ÜSG), vorläufig gesichert (umwelt.niedersachsen.de 2018 Umweltkarten)



Risikogebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb eines Risikogebiets nach § 78b WHG. Bei Risikogebieten ist davon auszugehen, dass ein potentiell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann. Gemäß § 78b WHG Abs. 2 sollen bauliche Anlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Es sollen bei den Anforderungen an die Bauweise auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Abb 13 Risikogebiet nach § 78b WHG (umwelt.niedersachsen.de 2018 Umweltkarten)



Vorbelastung

Die intensive Bewirtschaftung des Ackers und des Grünlands führen ggf. zu einem Nährstoffeintrag in das Grundwasser. Auch in die Gräben und in das FFH-Gebiet Ochtum, welches in südlicher Richtung außerhalb des Plangebiets liegt, kann der Dünger durch Auswaschungen gelangen, was ebenfalls zu einem Nährstoffeintrag führt. Entsprechend den Karten des Nds. Ministeriums wird für die *Ochtum* (jedoch im gesamten Streckenverkauf durch Weyhe) festgestellt, dass der Wasserkörperstatus erheblich verändert ist. Hervorgerufen wird dies durch die Landwirtschaft, die Landentwässerung und den Hochwasserschutz. Der ökologische Zustand weist ein mäßiges Potenzial auf, für Fische sei der Zustand als „gut“ zu beschreiben, der chemische Zustand allerdings zeige sich in der Kategorie „nicht gut“. Es wird in den Analysen zusätzlich aufgezeigt, dass keine Überschreitungen durch industrielle Schadstoffe für die Ochtum vorliegen.²⁶

25 Umweltkarten Niedersachsen; Risikogebiete außerhalb von ÜSG, 2018

26 Umweltkarten Niedersachsen, WRRL, Oberflächengewässer, Ökologischer Zustand Fließgewässer, 2018

Auswirkung

Durch die Planung werden neue versiegelte Gewerbe- und Verkehrsflächen vorbereitet. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt in Gewerbegebieten 80 %. Mit der geplanten großflächigen Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung werden die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung vor Ort beeinflusst. Die Überlegungen zum einem Oberflächenentwässerungskonzept (Abwasser Verband) liegen vor. Zukünftig wird keine Versickerung mehr auf den Flächen stattfinden, dafür wird eine Vorbehandlung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken selbst vorgeschrieben. In der Planung ist berücksichtigt, dass die Betriebe vor Ort zur ordnungsgemäßen Zurückhaltung und Bewirtschaftung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers herangezogen werden. Es erfolgt eine gedrosselte Einleitung in die vorhandenen Kanäle bzw. die allgemeine Rückhaltung und von hier in die Vorflut. Es werden insgesamt keine erheblichen Auswirkungen eintreten.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Geltungsbereich bis auf die bereits bestehenden Gewerbegebiete unversiegelt, sodass die Oberflächenentwässerung durch Versickerung weiterhin gewährleistet wäre. Der aktuelle Entwässerungszustand der landwirtschaftlich genutzten Flächen bliebe erhalten: Das Intensivgrünland und der Acker im Westen würden weiterhin über untergeordnete, nicht klassifizierte Grabenstrukturen an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze entwässert. Die intensive Bewirtschaftung des südlichen Geltungsbereichs würde voraussichtlich fortgeführt werden, sodass weiterhin ein hoher Nährstoffeintrag in das Grundwasser möglich wäre.

2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima (§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem eher kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem eher atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. Es weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West.²⁷

Für die Gemeinde Weyhe liegen keine Luftreinhaltepläne vor. Außerdem liegen keine besonderen Bestandsdaten für das Schutzgut Luft vor.

Vorbelastungen

Durch die Straßen im bestehenden Gewerbegebiet und die *Autobahn A1* sowie die *Südümgehung Dreye* ist der Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Luft vorbelastet. Durch den Straßenverkehr ist von einer erhöhten Feinstaubbelastung auszugehen.

Das lokale Klima des Plangebiets ist durch die angrenzenden Strukturen des bestehenden Gewerbegebiets und die damit verbundenen bebauten Flächen vorbelastet. Es sind allgemeine, bautypische Veränderungen anzunehmen (z.B. lokal erhöhte Temperatur und geringere Luftfeuchtigkeit auf versiegelten Flächen, Beschattung, veränderte Winde durch Bebauung).

Auswirkungen

Infolge der durch die Planung ermöglichten Bebauung können sich lokalklimatische Veränderungen einstellen, die sich sowohl auf die angrenzenden Gebiete wie auch das Plangebiet auswirken können. Durch die Festsetzungen von Gewerbegebieten kann der Geltungsbereich bis zu 80 % versiegelt werden. Aufgrund von Versiegelungen kann kein Wasser aus dem Boden verdunsten, was beispielsweise zur Kühlung der Luft beiträgt. Es ist von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchtigkeit auszugehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben. Die Effekte bleiben in einem üblichen Rahmen und die Beeinträchtigung ist weder überörtlich wirksam, noch weist sie eine sonstige Erheblichkeit auf. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Klima in der Gemeinde Weyhe sind unwahrscheinlich. Klimawirksam für die Gemeinde Weyhe ist insbesondere die großflächige Offenlandschaft der *Leester Marsch* südlich der *Ochtum* außerhalb des Plangebiets. Die Nutzung der Plangebietsflächen schmälert die Offenlandschaft in ihrem Randbereich, die zu erwartenden klimatischen Auswirkungen werden jedoch im Gesamttraum nicht erheblich sein.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wären für die Schutzgüter Luft und Klima keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1(6) Nr. 7a BauGB)

Bestand

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Diepholz wird der Geltungsbereich der der naturräumlichen Haupteinheit „Wesermarschen“ zugeteilt. Die Gegend ist ursprünglich geprägt von Marschgrünland und kleineren Fließgewässern.

Das Plangebiet liegt entsprechend der Aussagen von 2008 in einem Bereich mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.²⁸ Allerdings wurde in dieser Bewertung das Gewerbegebiet von Dreye-West III noch nicht berücksichtigt. Der Landschaftsplan beschreibt im damaligen Zustand das Grünland, die Gehölze und Strauch-Baumhecken bzw. Wallhecken als wertgebend für das Landschaftsbild.²⁹

Mit der vorliegenden Planung wird ein großes bestehendes gewerbliches Areal in Dreye erweitert. Das vorhandene Areal mit einer Fläche von rd. 34 ha wird geprägt von großflächigen Betrieben (Hallenlängen bis zu 180 m) und hohen Hallenbauten (bis 14 m). Es dominieren Betriebe aus der Speditionsbranche / Lagerhaltung.

Im Süden entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine 110 kV-Hochspannungsleitung. Zwei Stahlgittermasten dieser Leitung liegen direkt im Geltungsbereich.

Als Ort in direkter Nähe zur Hansestadt Bremen weisen aktuell die umliegenden Verkehrsstrassen (Autobahn, Südumgehung, Bahntrasse) ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf. Die Verkehrswege liegen hochtrassiert. Auf die Beeinflussung des gesamten Landschaftsbildes durch hohe Lärmimmissionen weist auch bereits der damalige Landschaftsrahmenplan hin.

Vorbelastung

Aufgrund der Gewerbegebiete und der Nähe zur Hansestadt Bremen kommt es zu einer hohen Verkehrsdichte insbesondere auch auf der östlich vom Geltungsbereich verlaufenden *Südumgehung Dreye*. Nach Norden und Osten gesehen ist das Landschaftsbild überformt. Durch die *Südumgehung* wurde das Landschaftsbild weiter zerschnitten – auch aktuell durch die Erfordernisse der Modernisierung der Bahntrasse – sodass die bestehende Natürlichkeit als gering einzustufen ist.

Im Süden grenzt das Niederungsgebiet der Ochtum an den Geltungsbereich. Seinen Ursprungscharakter und damit den verbundenen ökologischen Wert hat die Niederung in diesem Bereich durch die nördlichen gewerblichen Entwicklungen, aber auch teilweise beeinflusst durch die querende Verkehrsstrasse und Bahnstrecke sowie durch wasserwirtschaftliche Maßnahmen (Korrekturen des Verlaufs) verloren.

Der Geltungsbereich des Plangebietes besteht in Richtung zur Ochtum zu einem Teil aus Grünland, welches nur in geringem Umfang randlich an Grundstücken von Strauch-Baumhecken gegliedert wird. Die ursprüngliche Kleinteiligkeit der landwirtschaftlichen Flächen des Geltungsbereichs sowie der Umgebung ist aufgrund intensiver Nutzung verloren gegangen. Auf einer vorhandenen größeren Ackerfläche innerhalb des Geltungsbereichs wird Mais angebaut. Auf den südlich angrenzenden Flächen dominiert großflächiger Maisanbau.

Auch nach Westen gesehen ist das Landschaftsbild nicht frei von Beeinträchtigungen. Hier verläuft dominant in der Wahrnehmung die 100 kV-Leitung mit ihren hohen Stahlgittermasten weiter in Richtung Brinkum. Nach Süden, Richtung Leester Marsch gesehen, öffnet sich die freie Landschaft. Dominant wirken hier große Ackerbauflächen (insbesondere auch Maisanbau für Biogasanlagen).

Auswirkungen

Durch die Neuplanung werden keine wichtigen Sichtachsen zerstört. Weil es sich bei der Planung um die Erweiterung / Arrondierung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets handelt, fallen die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild eher gering aus. Innerhalb des Geltungsbereichs ist vom Entstehen von Strukturen auszugehen, die im Wesentlichen dem Bestand des Gewerbegebiets Dreye-West III entsprechen. Die Gebäude können auch weiterhin eine Höhe von 14 m im Maximum erreichen. Zusammen mit der als eher gering beschriebenen aktuellen Wertigkeit des Landschaftsbildes im Geltungsbereich können in Folge der Planung zwar Veränderungen eintreten, die aber insgesamt gesehen nicht erhebliche Veränderungen darstellen.

Direkt angrenzend an die neu geplanten Flächen bleiben die bisher vorhandenen Grünland-Graben-Areale der restlichen – früher geplanten – Kompensationsflächen weiter bestehen. Darüber hinaus

28 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz 2008

29 Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe 2001

ist als planungsbegleitende Maßnahme die Eingrünung des Plangebiets an seinen neuen Rändern durch Reihen schnell wachsender Baumarten vorgesehen. Damit werden zum Teil auch bisherige Störungen des Landschaftsbildes an den alten Gebietsrändern, vor allem im Nordwesten und im Süden, wo bislang keine Eingrünung gegeben war, mit der Entwicklung der Pflanzungen zunehmend aufgehoben. In diesen Sichtachsen wird eine Verbesserung der heutigen Situation erreicht.

Null-Variante

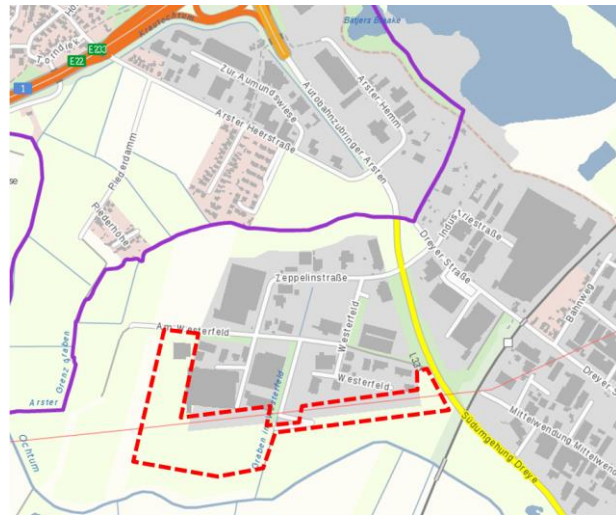
Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine wesentlichen Veränderungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Dominant in der Sichtachse von Süden nach Norden bleiben die vorhandenen Gewerbegebiete mit ihren Bauten und die Verkehrsstrassen.

2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1(6) Nr. 7c BauGB)

Bestand

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches auf Bremer Seite. Mit der Arrondierung der Gewerbeflächen rücken mögliche Lärmquellen nicht näher an diese Bebauung heran. Der Geltungsbereich hält zum Gebiet *Riederhöhe* einen Abstand von mindestens 444 m. Der Abstand zum Gebiet *Fahrenhorster Straße* liegt bei mindestens 562 m.

Abb 14 Lage des Plangebietes bezogen auf die nächstgelegenen Wohngebiete in Bremen (Kartengrundlage: LGLN Webatlas, 2018)



Vorbelastung

In Bezug auf Lärmimmissionen sind die Wohngebiete auf Bremer Seite vorbelastet. Die aktuellen Verkehrslärmkarten (Bremen) zeigen die großen verlärmten Korridore entlang der Hauptverkehrsachsen, mit denen auch die beiden Wohngebiete *Riederhöhe* und *Fahrenhorster Straße* belastet sind.

Abb 15 Einwirkungen durch Straßenlärm für die Bremer Wohngebiete Riederhöhe und Fahrenhorster Straße (Quelle: Umweltserv Bremen)



Neben der Einwirkung durch den Verkehr finden sich ebenfalls Vorbelastungen durch Gewerbegebiete von Bremen, die direkt nördlich an das Wohngebiet *Fahrenhorster Straße*

angrenzen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz ist der gesamte Bereich westlich der Südumgehung als erheblich durch Lärm vorbelastet gekennzeichnet.³⁰

Auswirkungen

Infolge der Planung werden innerhalb des Geltungsbereichs neue Gewerbenutzungen entstehen. Sie liegen jedoch weiter entfernt von den Bremer Wohngebieten als die bislang vorhandenen Gewerbenutzungen. Es ist aufgrund der großen Entfernungen nicht von einer zusätzlich beeinträchtigenden Situation auszugehen. Es ergeben sich keine weiterführenden immissionsschutzrechtlichen Regelungserfordernisse.

Visuelle Störungen können durch die Eingrünung des Plangebiets an seinen neuen Rändern durch Reihen schnell wachsender Baumarten mit deren Entwicklung zunehmend abgeschirmt werden.

Null-Variante

Die derzeitigen Auswirkungen aus dem bisher vorhandenen Gewerbegebiet bleiben weiterhin bestehen.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter (§ 1(6) Nr. 7d BauGB)

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs und der nahen Umgebung sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.

Ein Vorkommen von archäologischen Funden unterhalb der Geländeoberfläche kann nie grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei vergangenen Baumaßnahmen traten keine Zufallsfunde oder Hinweise auf. Alle Funde müssen bei der zuständigen Behörde gemeldet werden.

Vorbelastung

Keine.

Auswirkung

Die Planung ermöglicht die vollständige Überformung des Plangebiets. Es ist wahrscheinlich, dass im Zuge der Bauvorbereitung umfangreiche Erdarbeiten durchgeführt werden, bei denen mögliche Fundstellen zu Tage treten können. Alle Funde sind meldepflichtig.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen oder der Fortführung der bereits festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auszugehen. Archäologische Zufallsfunde, aber auch die Zerstörung von Fundstellen, sind infolge landwirtschaftlicher Nutzungen der Flächen nie ausgeschlossen.

2.2 Fachpläne

Aussagen der Fachpläne oder bestehende gesetzliche Regelungen stehen der Planung nicht entgegen.

Natura 2000

Südlich des Plangebietes verläuft das **FFH-Gebiet Ochtum** mit einer Entfernung von mindestens 50 m Abstand zur Flurstückgrenze der Ochtum. Der hauptsächliche Schutzzweck des FFH Gebietes ist die in der Ochtum vorfindliche seltene Fischfauna. Schädliche Wassereinträge in die Ochtum aufgrund der gewerblichen Nutzungen waren und sind nicht zu erwarten. Es ist nicht von Beeinträchtigungen für dieses Gebiet auszugehen (§ 1(6) Nr. 7b BauGB).

EU-Vogelschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Schutzgebiete

Die Ochtum ist als **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) in schmaler Längsausdehnung ausgewiesen (§ 26 BNatSchG), das in seiner östlichen und westlichen Weiterführung auch die Hache, den Klosterbach sowie die Varreler Bäke umfasst. Für den von der Planung beeinflussten Bereich des LSG (Ochtum) ist jedoch zugleich ein FFH-Gebiet festgesetzt (siehe oben Natura 2000). Beeinträchtigungen sind mit den festgesetzten Maßnahmen (insbesondere zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser) ausgeschlossen.

Sonstige Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturdenkmäler §§ 23-25, 28,29 BNatSchG) sind nicht ausgewiesen.

**Landschafts-
rahmenplan**

Der aktuelle **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Diepholz ist aus dem Jahr 2008. Die damals im Plan ermittelten naturschutzfachlichen Bestände sind mittlerweile überplant oder haben sich deutlich verändert. Das zwischenzeitig entstandene Gewerbegebiet Dreye-West III wird in dem Plan

nicht berücksichtigt, so dass die Aussagekraft für das heutige Plangebiet gering ist. Es wurden eigene Bestandsaufnahmen durchgeführt. Berücksichtigt wurden weiterhin die übergreifenden Ziele des Landschaftsrahmenplans.

Für die Gemeinde Weyhe liegt ein **Landschaftsplan** aus dem Jahr 2001 vor. Die damals im Plan ermittelten naturschutzfachlichen Bestände sind mittlerweile überplant oder haben sich verändert. Wesentliche Aussagen, die gegen das vorliegende Planvorhaben sprechen, werden nicht getroffen.

Es gibt keine sonstigen Pläne, welche das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht betreffen (§ 1(6) Nr. 7g BauGB).

Erhaltung der
Luftqualität

Für die Gemeinde Weyhe liegen keine Luftreinhaltepläne vor (§ 1(6) Nr. 7h BauGB). Das Planvorhaben bereitet eine gewerbliche Nutzung vor (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO). In der Nutzungskategorie des § 8 BauNVO sind nur gewerbliche Betriebe zulässig, die „nicht erheblich belästigen“. Die sonstigen erforderlichen Regelungen zu betrieblichen Prozessen und zur Luftreinhaltepläne trifft das Immissionsschutzrecht.

2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Konkrete Vorhaben sind nicht bekannt und insoweit können die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen nur in allgemeiner Form aufgezeigt werden.

Emissionen und
Abfälle

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) können in üblichem Umfang bau-, anlagen- und betriebsbedingte Emissionen und Abfälle gewerblicher Art entstehen. Betriebe, von denen besondere Emissionen ausgehen können oder die spezielle Abfälle produzieren, sind üblicherweise nicht zulässig. Hierfür sind in der Regel eigenständige Plan- und Prüfverfahren unter Berücksichtigung der geltenden Fachgesetze und Richtlinien erforderlich (§ 1(6) Nr. 7e BauGB).

Nutzung
regenerativer
Energien

Zu den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien treffen die vorliegenden Planungen keine gesonderten Festsetzungen. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. In Bezug auf die Nutzung von regenerativen Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen (§ 1(6) Nr. 7f BauGB).

Risiko für
Unfälle

Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) werden im Grundsatz keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1(6) Nr. 7j BauGB). Es gelten auch die üblichen Abwägungsbelange für ggf. festgestellte Störfallbetriebe.

Eingesetzte
Techniken und
Stoffe

Im Bebauungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Im Neubaustandard ist von der Anwendung zeitgemäßer technischer Standards und Materialien auszugehen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b-hh).

2.4 Wechselwirkungen (§ 1(6) Nr. 7i BauGB)

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselwirkungen durch die Planung sind vielfältig. Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen viele Wechselwirkungen. Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht erkennbar oder zu erwarten.

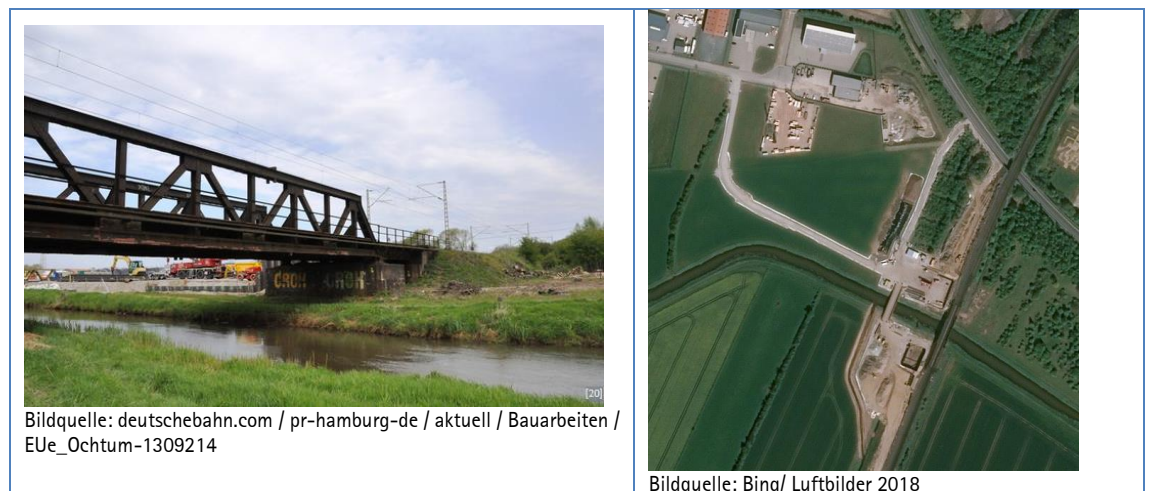
Abb 16 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	Weitgehender Verlust von Habitaten	oo
Tiere	Wenig erhebliche Auswirkungen (tlw. Störung und Zerstörung von Nahrungshabitaten)	o
Fläche / Boden	Weitgehende Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung im Gewerbegebiet (80 %)	oo
Wasser	Veränderung der örtlichen Grundwasserspense durch Versiegelung (80 %)	o
Luft und Klima	Überplanung einer Freifläche	o
Landschaftsbild	Geringe Auswirkungen durch Arrondierung der vorhandenen westlichen und südlichen Gewerbeflächen	-
Mensch	Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit	o
Kultur-/Sachgüter	Keine wesentlichen Auswirkungen	-
Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich Positiv: ●● sehr erheblich / ● erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich		

Benachbarte Plangebiete

Es bestehen im Umfeld keine vergleichbaren Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Östlich des Plangebietes wird derzeit südwestlich in rd. 80 m Entfernung die Eisenbahnüberführung über die Ochtum vollständig erneuert. Es ist infolge dessen eine große Baustelle vorhanden.

Abb 17 Blick auf die Baustelle der Eisenbahnüberführung



Bildquelle: deutschebahn.com / pr-hamburg-de / aktuell / Bauarbeiten / EUE_Ochtum-1309214

Bildquelle: Bing/ Luftbilder 2018

Sie wirkt mit ihrem Baustellenverkehr, der durch das Gewerbegebiet von Dreye-West III und eine spezielle an der *Ochtum* entlangführende Baustraße als (temporäre) Vorbelastung. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist jedoch keine kumulierende Wirkung von Auswirkungen mehr anzunehmen. Bei der Baustraße ist von einem Rückbau nach Fertigstellung der Maßnahme auszugehen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-ff).

Klimawandel

Das Planvorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-gg).

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 - Nr. 2c BauGB)

3.1 Planungsalternativen (Anlage 1 - Nr. 2d BauGB)

Das Planvorhaben dient der Erweiterung des Gewerbegebiets Dreye-West III. Viele bestehende Betriebe weisen an ihren Standorten Flächenengpässe auf und haben keine Entwicklungsspielräume mehr. Die Gemeinde will dem mit der Ausweisung zusätzlicher, gewerblicher Bauflächen, die an die heutigen Gewerbeflächen angrenzen, entgegenwirken.

Im Geltungsbereich wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Großteil des Gebiets erstmalig Baurecht geschaffen. Die Sicherung und Umsetzung weiterer Gewerbeflächen hat für die Gemeinde Weyhe eine hohe Priorität. Zur Umsetzung des Planziels – Erweiterung des

Gewerbegebiets – ist der unmittelbare räumliche Zusammenhang zu den heutigen Bauflächen von hoher Bedeutung, weshalb die Inanspruchnahme alternativer Flächen daher nicht infrage kommt. Die Anforderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden werden berücksichtigt.

3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 - Nr. 2c BauGB)

Planerisches Ziel der Gemeinde Weyhe ist die Schaffung von weiterem Bauland zur Erweiterung des Gewerbegebiets Dreye-West III. Dafür werden die vorhandenen natur- und kulturräumlichen Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs überplant. Zu einem kleinen Teil sind innerhalb des Geltungsbereichs bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt bzw. Gewerbegebiete festgesetzt. Der Großteil des Areals besteht jedoch aus einer Ausgleichsfläche für Natur und Landschaft (Maßnahmenziel Grünland-Graben-Areal) sowie landwirtschaftlichen Flächen (Grünland / Acker). Durch die Überplanung dieses Areals mit gewerblichen Bauflächen werden insbesondere die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Fläche/Boden berührt. Angesichts des erforderlichen Planungszieles gibt es nur geringe Möglichkeiten, die Wirkungen auf die betroffenen Schutzgüter im Plangebiet selbst zu minimieren. Es wird bewusst ein hoher Versiegelungsgrad von bis zu 80 % der Flächen festgesetzt, um eine möglichst effiziente Flächennutzung zuzulassen und so den Bedarf nach weiteren Flächen möglichst zu minimieren. Das Planziel einer verdichteten Gewerbegebietserweiterung lässt kaum weitere Minimierungsmaßnahmen zu. Als wesentliche Minimierungsmaßnahme wird der Erhalt der vorhandenen Rückhalte- und Grabenflächen im südlichen Plangebiet vorgesehen. Sonstige Festsetzungen zu Anpflanzungen etc. enthält die Planung jedoch nicht.

Die Gemeinde hat in der vorliegenden Planung die gewerblichen Belange höher gewichtet, als die Umsetzung von zusätzlichen Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches. Bereits in der Vergangenheit waren z.B. Festsetzungen zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen auf den freien Grundstücksflächen der Betriebe meist nicht zielführend. Die erforderlichen Einzäunungen der Betriebe, Brandschutzerfordernisse, Erfordernisse der Lebensmittelhygiene etc. kollidieren oft mit naturschutzfachlichen Erfordernissen und stehen nicht selten sogar im Widerspruch dazu. Insoweit wird für den vorliegenden Planfall der zu erwartende Eingriff an anderer Stelle des Gemeindegebietes kompensiert. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung (Erweiterung des Regenrückhaltebereichs / Erhalt der ableitenden Grabenstrukturen) werden die sonst durch bauliche Maßnahmen ausgelösten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser aufgelöst.

3.3 Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 - Nr. 2c BauGB)

Die Planung – insbesondere die Überformung der aktuell festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen – wird zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde das Niedersächsische Städtetagmodell aus dem Jahr 2013 angewandt. Es wird allein die Fläche der verbindlichen Bebauungsplanung bilanziert. Hier ist der Geltungsbereich etwas größer als bei der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und insoweit gelten die ermittelten Kompensationserfordernisse auch die rechnerischen Eingriffe im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ab.

Berücksichtigt bei der Bilanzierung wurde

- das teilweise bereits bestehende Baurecht auf den Flächen (plangegebene anzusetzende Wertigkeit nach bestehendem Bebauungsplan) und die seinerzeit angestrebte / bilanzierte Wertigkeit für die damals festgesetzten Kompensationsflächen im Plangebiet;
- sowie die aktuelle Nutzung bzw. die vorfindlichen Biotoptypen in den Bereichen, die derzeit den unbepflanzten Außenbereich darstellen und intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Zur Ermittlung der heute nach Planrecht bestehenden bzw. in der Örtlichkeit entstandenen Wertigkeiten wurde das Plangebiet in vier Sektoren unterteilt. Es liegt immer die aktuelle Biotoptypkartierung bei. Es ist jedoch auch jeweils aufgezeigt, wenn für die Bilanzierung das aktuell gültige Planrecht zugrunde gelegt wird.

Sektor I		Realsituation						Angestrebtes Planungsrecht							
Art der Nutzung	Kürzel	Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertigkeit	Wertpunkte	Wesentliche Pflanzenarten	Art der Nutzung	Fläche in m ²	Wertigkeit	Wertpunkte					
Außenbereich, kein Planungsrecht	GIA	Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche	14.920	2	29.840	Horstig wachsende Gräser, Deutsches Weidelgras, Wiesen-Sauerampfer	Gewerbegebiet (GE) (36.650 m ²) - Versiegelt (max. 80 %) - Nicht versiegelt (20 %)	29.320 7.330	0 1	0 7.330					
											A	16.510	1	16.510	-
											FGR	80	3	240	Brennnesseln, Flatterbinsen, Brombeeren
											NRS	70	5	350	Schilf, Brennnesseln
											OGG	4.056 1.014	0 1	0 1.014	-
Gesamt			36.650	-	47.954		36.650	-	7.330						

Defizit (47.954 – 7.330)	- 40.624
--------------------------	-----------------

Sektor II		Angestrebtes Planungsrecht		Realisation		Aktuelles Planungsrecht				
Art der Nutzung	Fläche in m ²	Wertigkeit	Wertpunkte	Kürzel	Biotyp	Wesentliche Pflanzenarten	Art der Nutzung	Fläche in m ²	Wertigkeit	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE) (8.370 m ²) - Versiegelt (max. 80 %) - Nicht versiegelt (20 %)	6.696	0	0	OVW	Weg	-	Gewerbegebiet (GE) (8.370 m ²) - Versiegelt (max. 80 %) - Nicht versiegelt (20 %)	6.696	0	0
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünland-Graben-Areal & Gehölzanzpflanzungen und -festsetzungen)	1.674	1	1,674	OKV	Stromverteilungsanlage	-	Gewerbungsgebiet (Nr. 1) B-Plan Nr. 28 (61/82) 1. Änderung (2002) Flächengröße: 1.880 m ²	1.674	1	1,674
	47.310	4	189,240	OGG	Gewerbegebiet	-	Maschinenfläche (Nr. 2) B-Plan Nr. 28 (61/82) 1. Änderung (2002) Flächengröße: 30.080 m ²	47.310	4	189,240
				A	Acker	Ruderalarten	Waldnahmefläche (Nr. 3) B-Plan Nr. 28 (61/82) 1. Änderung (2002) Flächengröße: 37.550 m ²			
				URT	Ruderalflur trocken. Standorte	Weiden, Weißdorn, Eichen, Eschen, Holunder	Gewerbegebiet (Nr. 8) B-Plan Nr. 28 (61/82) 1. Änderung (2002) Flächengröße: 6.490 m ²			
				HFM	Strauch-Baumhecke	Horstig wachsende Gräser, Deutsches Weidelgras, Wiesen-Sauerampfer	Grabenfläche (Nr. 4) B-Plan Nr. 28 (61/82) 1. Änderung (2002) Flächengröße: 1 m ²			
				GIA	Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche					
Gesamt	55.680	-	190.914	OVS	Straße	-		55.680	-	190.914

Defizit (190.914 – 10.680) - 180.234

Sektor III		Angestrebtes Planungsrecht											
Aktuelles Planungsrecht Gewerbeland Nr. 8 BPlan Nr. 28 (61/69) 1. Änderung (2002) Fläche: 10.080 m ² Gewerbefläche Nr. 8 BPlan Nr. 28 (61/69) 1. Änderung (2002) Fläche: 6.490 m ² Grünfläche Nr. 12 BPlan Nr. 28 (61/69) 1997 Fläche: 1.400 m ²		Realisation 	Art der Nutzung Offener Graben	Fläche in m ² 1.400	Wertigkeit 3	Wertpunkte 4.200	Wesentliche Pflanzenarten Brennnesseln, Schilf, vereinzelt Blutweiderich Schilf, Brennnesseln	Biototyp Nährstoffreicher Graben Schilf-Landröhricht	Kürzel FGR BRS	Art der Nutzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünland-Graben-Areal)	Fläche in m ² 2.300	Wertigkeit 4	Wertpunkte 9.200
Defizit (13.400 - 13.400)													- 0

Sektor IV		Aktuelles Planungsrecht		Realisation		Angestrebtes Planungsrecht				
Art der Nutzung	Fläche in m ²	Wertigkeit	Wertpunkte	Kürzel	Biotoptyp	Wesentliche Pflanzenarten	Art der Nutzung	Fläche in m ²	Wertigkeit	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE) (9.000 m ²) - Versiegelt (max. 80 %) - Nicht versiegelt (20 %)	7.200	0	0	GIA	Intensivgrünland der Überschwemmungsbereiche	Horstig wachsende Gräser, Deutsches Weidelgras, Wiesen-Sauerampfer	Gewerbegebiet (GE) (28.370 m ²) - Versiegelt (max. 80 %) - Nicht versiegelt (20 %)	22.696	0	0
	1.800	1	1800	UHT	Halbruderales Gras- und Staudenflur nährstoffreicher Standorte	Ruderalarten, Acker-Kratzdistel, Wiesen-Sauerampfer, Jakobs-Greiskraut, Schachtelhalm, Löwenzahn, vereinzelt Flatterbinse		5.674	1	5.674
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünland-Graben-Areal, Gehölzanzpflanzungen + Ochtumauen-Renaturierung)	19.370	4	77.480	BFR	Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte	Weiden, Schilddorn		28.370	-	-
				HFM	Strauch-Baumhecke	Weiden, Weißdorn, Eichen, Eschen, Holunder				
				HN	Naturnahes Feldgehölz	Feldgehölze				
				OVW	Weg	-				
				OGG	Gewerbegebiet	-				
OKV	Stromverteilungsanlage	-								
Gesamt	28.370	-	79.280					28.370	-	5.674

Defizit (79.280 – 5.674) - 73.606

Die Wertigkeit des Geltungsbereichs setzt sich in der Übersicht wie folgt zusammen:

Abb 18 Bestand – Wertigkeit vor Neuaufstellung B-Plan – Zusammenfassung

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Bisheriger B-Plan-Bereich				
Gewerbefläche (GE) (22.440 m ²)				
- Versiegelt (max. 80%)	X	0	17.952	0
- Nicht versiegelt (20%)	PZA	1	4.488	4.488
Flächen für Maßnahmen (Kompensationsareale, durchschnittliche Wertigkeit)	HFM, GF, NSS, BNR	4	68.980	275.920
Wasserfläche (nähstoffreicher Graben)	FGR	3	1.480	4.440
Bisheriger Außenbereich				
Artenarmes Intensivgrünland	GIA	2	14.920	29.840
Acker	A	1	16.510	16.510
Schilflandröhricht	NRS	5	70	350
Summe			124.400	331.548
* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen				
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch				

Abb 19 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht (Bebauungsplan-Ebene)

Nutzung nach geplantem Baurecht	Typ	Wertfaktor*	Flächengröße in m ²	Wertpunkte
Gewerbegebiet (118.420 m ²)				
- Versiegelt (max. 80%)	X	0	94.736	0
- Nicht versiegelt (20%)	PZA	1	23.684	23.684
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (bestehende Rückhalteflächen / Graben)	FGR / BRS	4	2.300	9.200
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Graben)	FGR	3	1.400	4.200
Verkehrsfläche	X	0	2.280	0
Summe			124.400	37.084
* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch				

Abb 20 Saldo der Bewertung

Nutzung nach geplantem Baurecht	Wertpunkte
Vor der Planung	331.548
Nach der Planung	37.084
Saldo	- 294.464

Das Planvorhaben löst ein Wertdefizit von voraussichtlich – 294.464 Wertpunkten aus.

Weil dieses Wertedefizit nicht durch weiterführende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann, werden externe Ausgleichsflächen im Nahbereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung hinzugezogen.

Ausgleichsflächen

Abb 21 Lage der Kompensationsflächen im Nahbereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung (eigene Darstellung auf Kartengrundlage LGLN 2018).

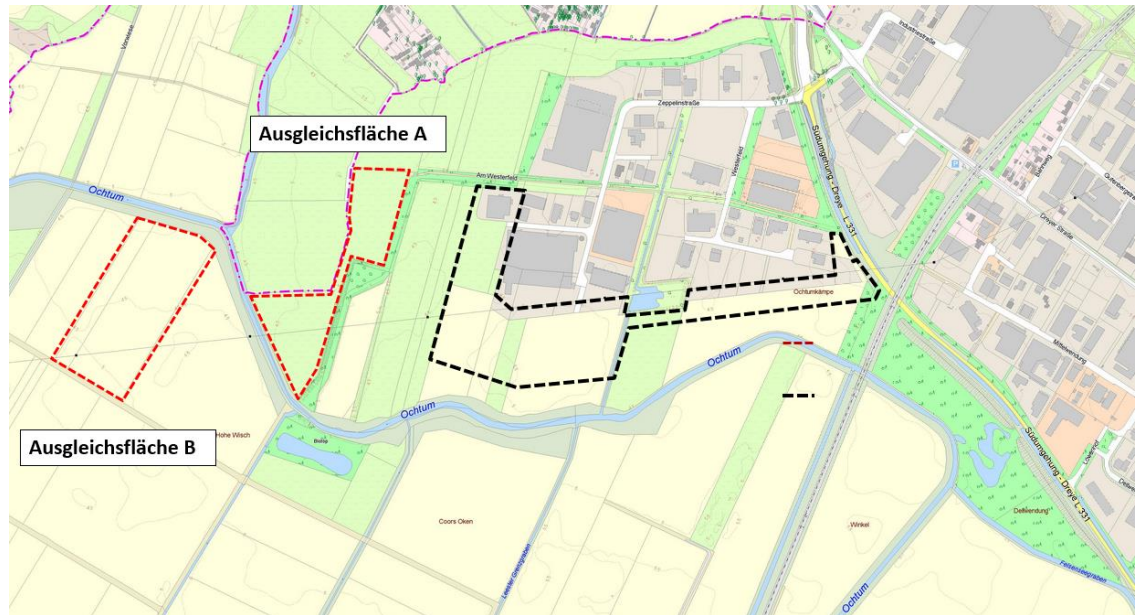


Abb 22 Ausgleichsfläche A (eigene Darstellung auf Kartengrundlage Luftbild der Gemeinde, 2018).

Ausgleichsfläche A – Bei der Ausgleichsfläche A handelt es sich um das Flurstück 1/4, Flur 7 in der Gemarkung Kirchweyhe mit einer Gesamtflächengröße von ca. 51.900 m². Dieses liegt ca. 60 m westlich vom Geltungsbereich entfernt.

Das Flurstück besteht zu ca. 51.100 m² aus Grünland, der Gehölzanteil beträgt ca. 800 m². Im nordwestlichen Bereich des Flurstücks wurde bereits im Rahmen der Neugestaltung einer Landesstraßenkreuzung eine 1.500 m² große Fläche des Flurstücks für Kompensationszwecke zur Verfügung gestellt (rote Kontur). Abzüglich dieser bereits bestehenden Kompensationsfläche und dem Gehölzanteil verbleiben noch 49.600 m² intensiv genutztes Grünland, das als externe Ausgleichsfläche zur Verfügung steht.

Als Maßnahme wird die Entwicklung von Extensiv-Grünland mit 1 - 2 feuchten Senken (Größe: jeweils ca. 1.000 m²) vorgesehen. Ferner wird die Fläche direkt an die Ochtum angeschlossen, um dort eine Aue-Renaturierung zu vollziehen. Es werden zudem Ruderalflächen und Gehölzanpflanzungen zur Steigerung der Strukturvielfalt vorgesehen. Damit wird die Wertstufe 4 erreicht. Die Maßnahme ist mit dem Mittelweserverband abgestimmt.

Abb 23 Ausgleichsfläche B (eigene Darstellung auf Kartengrundlage Luftbild der Gemeinde, 2018)




Ausgleichsfläche B – Die Ausgleichsfläche B besteht aus den Flurstücken Nr. 4 und Nr. 5 der Flur 34, Gemarkung Leeste mit insgesamt 65.492 m² (52.481 m² + 13.011 m²). die Flächen liegen rd. 600 m vom Plangebiet entfernt in westlicher Richtung.

Es handelt sich um eine Ackerfläche an der Ochtum in der Leester Marsch.

Als Maßnahme wird die Entwicklung von Extensiv-Grünland mit zwei bis drei feuchten Senken (Größe: jeweils ca. 1.000 m²) vorgesehen. Die südlichen Flächen in der Leester Marsch werden mit Feuchtbiotopen, Röhrichtbereichen und auch mit Gehölzinseln versehen. Eine Anbindung an die Ochtum ist nicht möglich, da der Mittelweserverband Pachtverträge mit Landwirten geschlossen hat und die Pächter auf ihr Nutzungsrecht bestehen. Mittelfristig versucht die Gemeinde die Flächen mit den betroffenen Landwirten so zu tauschen, dass großzügige Randflächen an der Ochtum entstehen, die sich komplett von der Weidenstraße im Westen bis zum Wirtschaftsweg im Osten (am alten Biotop) erstrecken.



Das Grünland wird insgesamt gemäß der gemeindlichen Extensivierungsverträge bewirtschaftet. Die Umsetzung einer Staffelmahd, wie von der Unteren Naturschutzbehörde vorgeschlagen, erfolgt nicht. Gestaffelte Mähzeiten können zwar verbesserte Rückzugsräume und unterschiedliche Nahrungsangebote für verschiedene Tierarten begünstigen, allerdings ist dies der Gemeinde in Kenntnis der dort wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe aus betriebswirtschaftlichen Gründen derzeit nicht möglich.

Bilanz

Abb 24 Bestand – Wertigkeit vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche-Bestand	Typ	Wert-faktor*	Flächen-größe in m ²	Wertpunkte
Ausgleichsfläche A	Intensivgrünland	2	49.600	99.200
Ausgleichsfläche B	Acker	1	65.492	65.492
Summe			115.092	164.692
* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch				

Abb 25 Bestand – Wertigkeit nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche - Planung	Typ	Wert-faktor*	Flächen-größe in m ²	Wertpunkte
Ausgleichsfläche A	Extensivgrünland mit Senken	4	49.600	198.400
Ausgleichsfläche B	Extensivgrünland mit Senken	4	65.492	261.968
Summe			115.092	460.368
* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch				

Abb 26 Saldo der Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen

	Wertpunkte
Vorher	164.692
Nachher	460.368
Saldo der Ausgleichsflächen	+ 295.676

In der Summe können durch die Ausgleichsmaßnahmen auf den insgesamt 2 Ausgleichsarealen rund 295.676 Wertpunkte erzielt werden.

Für den berechneten Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 294.760 Wertpunkte zu ersetzen. Mit den geplanten Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen entsteht rechnerisch ein leichter Überschuss von insgesamt 1.212 Wertpunkten in der Gesamtbewertung.

Abb 27 Gesamtsaldo – Eingriff / Ausgleich

	Wertpunkte
Saldo Wertpunkte – Eingriff auf der Planfläche durch Gewerbegebiete	- 294.464
Saldo Wertpunkte – Maßnahmen der Ausgleichsflächen	295.676
Gesamt	+ 1.212

Weitere begleitende Maßnahmen

Über diese dem Planvorhaben direkt zugeordneten Maßnahmen hinaus sieht die Gemeinde weitergehende Maßnahmen vor, die die Planung bzw. die Gebietsentwicklung begleiten werden. So wird die Bewirtschaftung der Flächen, die zwischen dem Plangebiet und im Süden der Ochtum, im Norden bzw. Nordwesten der Landesgrenze Bremen verbleiben, vollständig extensiviert. Diese Flächen werden insgesamt zu extensivem Grünland umgewandelt bzw. weiterentwickelt. Bei der Bewirtschaftung wird vollständig auf den Einsatz von Dünger jeglicher Art und Pflanzenschutzmitteln verzichtet. Mit der Extensivierung soll insbesondere der Schutz des FFH-Gebietes „Ochtum“ optimiert werden. Auch für eher störungstolerante Vogelarten, insbesondere Bodenbrüter, die aus den Flächen des Plangebiets verdrängt werden, sollen damit die Habitatbedingungen in unmittelbarer Nachbarschaft der bisherigen Lebensräume verbessert werden.

Darüber hinaus werden entlang der neuen Plangebietsgrenzen, die nicht durch Gehölze eingegrünt sind, Reihen schnell und hochwachsende Baumarten gepflanzt (Silberweide – Salix alba, Espe – Populus tremula, Esche – Fraxinus excelsior, Eberesche – Sorbus aucuparia). Ausgenommen werden nur Bereiche, in denen das Plangebiet direkt an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Ochtum heranreicht und dies nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde nicht zulässig ist. Die Maßnahme dient der Abschirmung visueller Störungen aus dem Plangebiet für Mensch und Fauna.

4 Zusätzliche Angaben (§ 2 (4) BauGB, Anlage 1 - Nr. 3)

4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 - Nr. 3a BauGB)

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

4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 - Nr. 3b BauGB)

Es ist angeraten, vor Beginn von Baumaßnahmen durch eine Baufelduntersuchung zu erheben, ob sulfatsaure Böden angeschnitten werden. Soweit dies der Fall sein kann, sind fachgerechte Maßnahmen für den Umgang mit dem Boden zu berücksichtigen.

Generell ist darauf zu achten, dass bei Baufeldfreimachungen keine Brut- bzw. Lebensstätten besonders geschützter Tierarten (Vogelarten, Fledermäuse) erheblich gestört, beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG).

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB - Nr. 3c BauGB)

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist es, insbesondere für die vorhandenen Betriebe im Gewerbegebiet Dreye-West III zur Bestandssicherung und Erweiterung weitere Flächenpotentiale zu sichern. Es ist deshalb beabsichtigt, die vorhandenen Gewerbeflächen im Bereich Dreye-West III in westliche und südliche Richtung - in Abgleich mit den Neuregelungen zu den Überschwemmungsgebieten der Wasserwirtschaft - zu arrondieren. Es soll eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Der parallel erstellte Bebauungsplan sieht nachgeordnet die Ausweisung von Gewerbegebieten (GE) nach § 8 BauNVO vor.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird vorhandenes Baurecht überplant, bisherige festgesetzte Kompensationsflächen entfallen und noch intensiv landwirtschaftliche genutzte Grün- und Ackerflächen werden erstmalig in einen Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die möglichen Versiegelungen im Gewerbegebiet von bis zu 80 % kommt es insbesondere zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Fläche. In Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Luft/Klima, Mensch, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind die zu erwartenden Auswirkungen nur gering oder auch nicht erheblich.

In der Summe kann das mit der Planung entstehende Wertedefizit an geeigneter Stelle in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes kompensiert werden.

4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 - Nr. 3d BauGB)

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013
- v. Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Juli 2016, erschienen in Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, 07/2016
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008
- Landschaftsplan Weyhe, erstellt durch Planungsgruppe Grün, 2001

- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Diepholz, 2016
- Landschaftspflegerische Begleitplanung mit integrierter UVS für das Projekt „Erneuerung der Eisenbahnüberführung über die Ochtum“; Pöryr Deutschland GmbH, Nov. 2014
- 16. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 28 (61/82) „Dreye West III - Erweiterung“ sowie Erweiterungsfläche Nord, Erfassung Biotoptypen Avifauna Amphibien; P3 Planungsteam GbR mbH, Juni 2016

Im Auftrag der Gemeinde Weyhe ausgearbeitet von:P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 20.12.2019

gez. Carsten Zippel

Gemeinde Weyhe, den 11.03.2022

gez. Frank Seidel
Bürgermeister
