



# Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

## Umweltbericht

Nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begründung für die

## 20. Änderung des Flächennutzungsplans



Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Mail [info@p3-plan-partner.de](mailto:info@p3-plan-partner.de)

<b>Umweltbericht</b> .....	<b>3</b>
1 Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1).....	3
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / des Vorhabens (Anlage 1 – Nr. 1a, BauGB).....	3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele (Anlage 1 – Nr. 1b, BauGB).....	4
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2).....	7
2.1 Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 – Nr. 2a und b BauGB).....	7
2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	7
2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	9
2.1.3 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	12
2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	12
2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	14
2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	15
2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....	16
2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....	17
2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).....	18
2.2 Fachpläne.....	19
2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	19
2.4 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB).....	20
3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 – Nr. 2c BauGB).....	21
3.1 Planungsalternativen (Anlage 1 – Nr. 2d BauGB).....	21
3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 – Nr. 2c BauGB).....	21
3.3 Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 – Nr. 2c BauGB).....	22
4 Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3).....	24
4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 – Nr. 3a BauGB).....	24
4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 – Nr. 3b BauGB).....	24
4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c BauGB).....	24
4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 – Nr. 3d BauGB).....	25

## 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 Umweltbericht gilt für die 20. Änderung des Flächennutzungsplans.

### 1 Einleitung

(§ 2 Abs. 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 Abs. 4 BauGB).

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / des Vorhabens

(Anlage 1 – Nr. 1a, BauGB)

Ziele

Südlich der *Hauptstraße* (L 335) und westlich der *Lahauser Straße* (K 117) befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die sich als letzte große unbebaute Fläche in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Kirchweyhe darstellt. Das Planvorhaben dient der Entwicklung dieser letzten Flächenreserve. Beabsichtigt wird die Entwicklung eines Quartiers mit gemischten Nutzungen sowie die Errichtung eines Hotels im Kreuzungsbereich der beiden Straßen. Das Hotel soll als Inklusionshotel Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderungen schaffen. Der gemischt genutzte Bereich ist für ergänzende Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Auf den westlich angrenzenden Flächen, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen, sind Wohnnutzungen geplant.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist eine Änderung des Flächennutzungsplans mit Darstellungen als gemischte Baufläche sowie als Sonderbaufläche erforderlich.

Standort/Größe

Das Plangebiet befindet sich zentral im Gemeindegebiet von Weyhe im Ortsteil Kirchweyhe. Die nördliche *Hauptstraße* (L 335) sowie die östliche *Lahauser Straße* (K 117) begrenzen das Plangebiet. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Größe von rd. 13.650 m<sup>2</sup>.

Abb 1 Blick auf das Plangebiet (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021)



**Bestand**

**Bestand im Plangebiet** – Das Plangebiet ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung als Acker und Intensivgrünland.

**Bestand der Umgebung** – Nördlich wird der Änderungsbereich durch die *Hauptstraße* (L 335) begrenzt. Weiter nördlich befindet sich der Ortskern Kirchweyhe mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Östlich grenzt die *Lahauser Straße* (K 117) an den Änderungsbereich, weiter östlich befinden sich Wohnnutzungen. Auch der Süden ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Westen befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, die durch den Graben Waterlose von weiterer Wohnbebauung getrennt werden. Die westliche Plangebietsgrenze verläuft in einer Tiefe von rd. 90 m parallel zur *Lahauser Straße*.

**Planung**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Änderungsbereich derzeit als Wohnbaufläche dar. Zur Umsetzung der verfolgten Planziele ist die Anpassung dieser Darstellung erforderlich. Mit der 20. Flächennutzungsplanänderung werden im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche und im Nordosten eine Sonderbaufläche Hotel dargestellt.

Gleichzeitig wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der neben dem Änderungsbereich auch die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen umfasst. Dieser sieht eine ganzheitliche Entwicklung der freien Fläche vor und plant die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Westen. Diese Planung stimmt mit den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche) überein, weshalb sich der Änderungsbereich auf die östlichen Bereiche der Freifläche beschränkt, in denen keine Übereinstimmung vorliegt.

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

**Fachgesetze**

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) sowie zu einem sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und den sonstigen Schutzgütern auf. Insbesondere sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu nutzen. Sind in Folge einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind die Vorgaben der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG) zu beachten. Mögliche erhebliche Eingriffe infolge der Planung sind darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Abb 2 Bei der Planung insbesondere zu berücksichtigende 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 Änderungsbereichs von bis zu 3 km.

Abb 3 Schutzgebiete

Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb des Plangebiets (Himmelsrichtung und Entfernung)
<b>Natura 2000</b> (§ 32 BNatSchG)	FFH-Gebiet 2817-331	Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke	Nein	NO 1,5 km
<b>Naturschutzgebiete</b> (§ 23 BNatSchG)	-	-	-	-

<b>Nationalparke</b> (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
<b>Biosphärenreservate</b> (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
<b>Landschaftsschutzgebiete</b> (§ 26 BNatSchG)	LSG DH 00081	Hache, Ochtum, Klosterbach/Varreler Bäke	Nein	NO 1,5 km
	LSG DH 00050	Kirchweyher See	Nein	NO 1,7 km
	LSG DH 00061	Blankes Schlatt und Kleines Schlatt	Nein	S 2,9 km
	LSG DH 00049	Böttcher Moor	Nein	SW 1,8 km
<b>Naturparke</b> (§ 27 BNatSchG)	NP NDS 00012	Wildeshauser Geest	Nein	S 1,7 km
<b>Naturdenkmäler</b> (§ 28 BNatSchG)	-	-	-	-
<b>Geschützte Landschaftsbestandteile</b> (§ 29 BNatSchG)	GLB DH 00003	Baum- und Heckenschutzsatzung Gemeinde Weyhe	Nein	N 950 m
<b>Gesetzlich geschützte Biotope</b> (§ 30 BNatSchG)	-	-	-	-

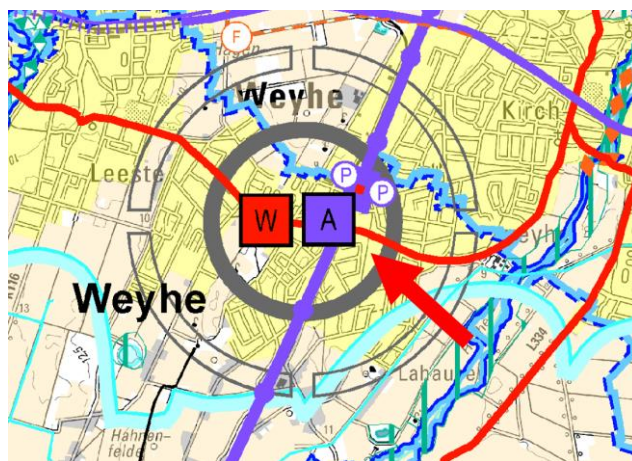
Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope. In Abständen von 950 m bis 2,9 km um das Plangebiet befinden sich ein FFH-Gebiet, vier Landschaftsschutzgebiete, der Naturpark Wildeshauser Geest sowie ein geschützter Landschaftsbestandteil. Aufgrund der hohen Entfernung sind diese Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen bzw. die Planung wirkt sich nicht erheblich auf diese aus.

RROP

- Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**<sup>1</sup> des Landkreises Diepholz datiert aus dem Jahr 2016. Die naturschutzfachlichen Aussagen im aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm werden berücksichtigt.

Abb 4 Plangebiet im Regionalen Raumordnungsprogramm (eigene Darstellung auf Grundlage RROP 2016)



Das Plangebiet ist als zentrales Siedlungsgebiet innerhalb von Weyhe dargestellt. Der Gemeinde Weyhe werden als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen für Gesundheit und Pflege die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugesprochen.

Die nördlich angrenzende L 335 wird als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung abgebildet.

1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Diepholz, 2016

LRP und LP

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

Der gültige **Landschaftsrahmenplan (LRP)<sup>2</sup>** des Landkreises Diepholz datiert aus dem Jahr 2008, der **Landschaftsplan (LP)<sup>3</sup>** der Gemeinde Weyhe stammt aus dem Jahr 2001.

Abb 5 Darstellungen des Plangebietes in den Karten des Landschaftsrahmenplanes Diepholz 2008

Karte	Darstellung
Karte 1: Arten/Biotope	Bewertung als Biotoptyp mit Grundbedeutung
Karte 2: Landschaftsbild	Landschaftsbild mit mittlerer Bedeutung
Karte 3a: Boden	Bereiche mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktionsfähigkeit; Bereiche mit hohem bis sehr hohem Winderosionsrisiko
Karte 3b: Wasser	Bereiche mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktionsfähigkeit; Gebiete mit hoher/sehr hoher Grundwasserneubildung; Bereiche mit hohem bis sehr hohem Nitratauswaschungsrisiko
Karte 4: Klima/Luft (als Textkarten 12 bis 15)	Keine Darstellungen für das Plangebiet
Karte 5: Zielkonzept	Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter; grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Nitratauswaschungsrisiko
Karte 6: Schutz, Pflege, Entwicklung	Keine Darstellungen für das Plangebiet

Insgesamt wird dem Plangebiet eine eher geringe Bedeutung zugeschrieben. Sowohl das Schutzgut Boden als auch das Schutzgut Wasser werden im Plangebiet mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktionsfähigkeit eingestuft. Laut Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans sollen in solchen Gebieten die wesentlichen Funktionen geschützt und weiterentwickelt werden. Diese Flächenkategorie ist jedoch großflächig ausgewiesen und erfasst auch weite Teile der bebauten Lagen der Gemeinde. Im Rahmen der Planung finden die Belange des Boden- und Gewässerschutzes Berücksichtigung, flächenspezifische Anforderungen ergeben sich aus der Darstellung für das Plangebiet nicht.

Abb 6 Darstellungen des Plangebietes in den Karten des Landschaftsplanes Weyhe 2001

Karte	Darstellung
Karte 1: Landschaftseinheiten	Syker Vorgeest
Karte 1a: Böden	Podsol mit Grundwassereinfluss im Unterboden (Gley)
Karte 1b: Geologie	Fluviatile Ablagerungen weichselzeitlich
Karte 1c: Potenziell natürliche Vegetation	Trockener Eichen-Buchenwald im Übergang zum Flattergras-Buchenwald
Karte 2: Biotoptypen/Nutzungen	Acker
Karte 2a: Fauna Bestand (seltene und gefährdete Arten)	Keine Darstellungen für das Plangebiet
Karte 3: Arten- und Lebensgemeinschaften (wichtige Bereiche aus lokaler Sicht)	Keine Darstellungen für das Plangebiet
Karte 4: Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit)	Darstellung von kleinen Flächen mit naturnahem Wald in den angrenzenden Siedlungsgebieten
Karte 5: Boden, Wasser, Klima, Luft (wichtige Bereiche aus lokaler Sicht)	Keine Darstellungen für das Plangebiet
Karte 6: Landschaftsentwicklung	Darstellung als Wohnbaufläche; im nördlichen Bereich entlang der <i>Hauptstraße</i> Darstellung als Parkanlage
Karte 7: Entwicklung schutzwürdiger Bereiche	Keine Darstellungen für das Plangebiet
Karte 8: Konzeption Flächenpool	Geplante Nutzungen als Wohnbaufläche; B-Plan im Verfahren bzw. zurückgestellt (Stand 2000)

2 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landkreis Diepholz, 2008

3 Landschaftsplan, Gemeinde Weyhe, 2001

Das gesamte Plangebiet ist als Ackerfläche dargestellt. Anhand der Karten 6 und 8 des LP wird deutlich, dass das Gebiet seit Jahren als Wohnbaufläche geplant ist. Weitere Ziele, Aussagen und Bewertungen der beiden Fachpläne wurden jeweils bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(§ 2 Abs. 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 bei dem Planverfahren um die vorbereitende Bauleitplanung, nicht aber um eine Vorhabenplanung handelt. 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 potenzielle 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 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen.<sup>4</sup> Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell.<sup>5</sup>

Bestand

**Innerhalb des Plangebiets** – Der Änderungsbereich weist Biotopstrukturen auf, die durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind. Im Rahmen einer Begehung am 20.04.2021 wurde im südlichen Bereich der Plangebietsfläche großflächig der Biotoptyp artenarmes Intensivgrünland (GI) bestimmt. Nördlich dominiert Ackerland (A). Der Landschaftsrahmenplan bewertet diesen Biotoptyp als Biotoptyp mit Grundbedeutung.<sup>6</sup> Entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden Teile des Fußwegs (OVW), der die *Lahauser Straße* begleitet sowie artenarme Rasenflächen (GRA) miteingeschlossen. Entlang des Fußweges stehen drei Birken (HEB). Sie weisen Stammdurchmesser von 0,25 bis 0,35 m und Kronendurchmesser von 6 m auf. Eine Eiche (HEB) befindet sich an der südlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Änderungsbereichs mit einem Stamm von 0,35 m und einem Kronendurchmesser von rd. 8 m.<sup>7</sup> Somit weist der Änderungsbereich insgesamt vier Bäume auf.

**Außerhalb des Plangebiets** – Nördlich wird das Plangebiet durch die *Hauptstraße* (OVS) mit begleitender Scherrasenfläche (GRA) sowie standortgerechten Gehölzbestand (HPS) begrenzt. Auf der Rasenfläche wachsen in einem regelmäßigem Abstand Eichen sowie eine Birke (HEA) mit Stammdurchmessern von 0,2 bis 0,4 m und Kronendurchmessern von 6 bis 8 m. Auch der gegenüberliegende Straßenseitenraum weist Scherrasenflächen (GRA) mit Bäumen (HEA) sowie weiterem standortgerechten Gehölzbestand (HPS) auf. Daran anschließend bestehen gewerblich genutzte Flächen (OGG).

Wie bereits erwähnt, verläuft östlich des Änderungsbereichs die *Lahauser Straße* (OVS) mit einem begleitenden Fußweg (OVW). Östlich, südlich und westlich befinden sich locker bebaute Einzelhausgebiete (OEL). Drei Birken (HEB), die sich südlich des Plangebiets innerhalb der Wohngebiete befinden, weisen Stammdurchmesser von 0,35 bis 0,55 m und Kronendurchmesser von

4 Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf v. Drachenfels, 2020

5 Osnabrücker Kompensationsmodell, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, 2016

6 Landschaftsrahmenplan (LRP), Karte 1 – Arten/Biotope, Landkreis Diepholz, 2008

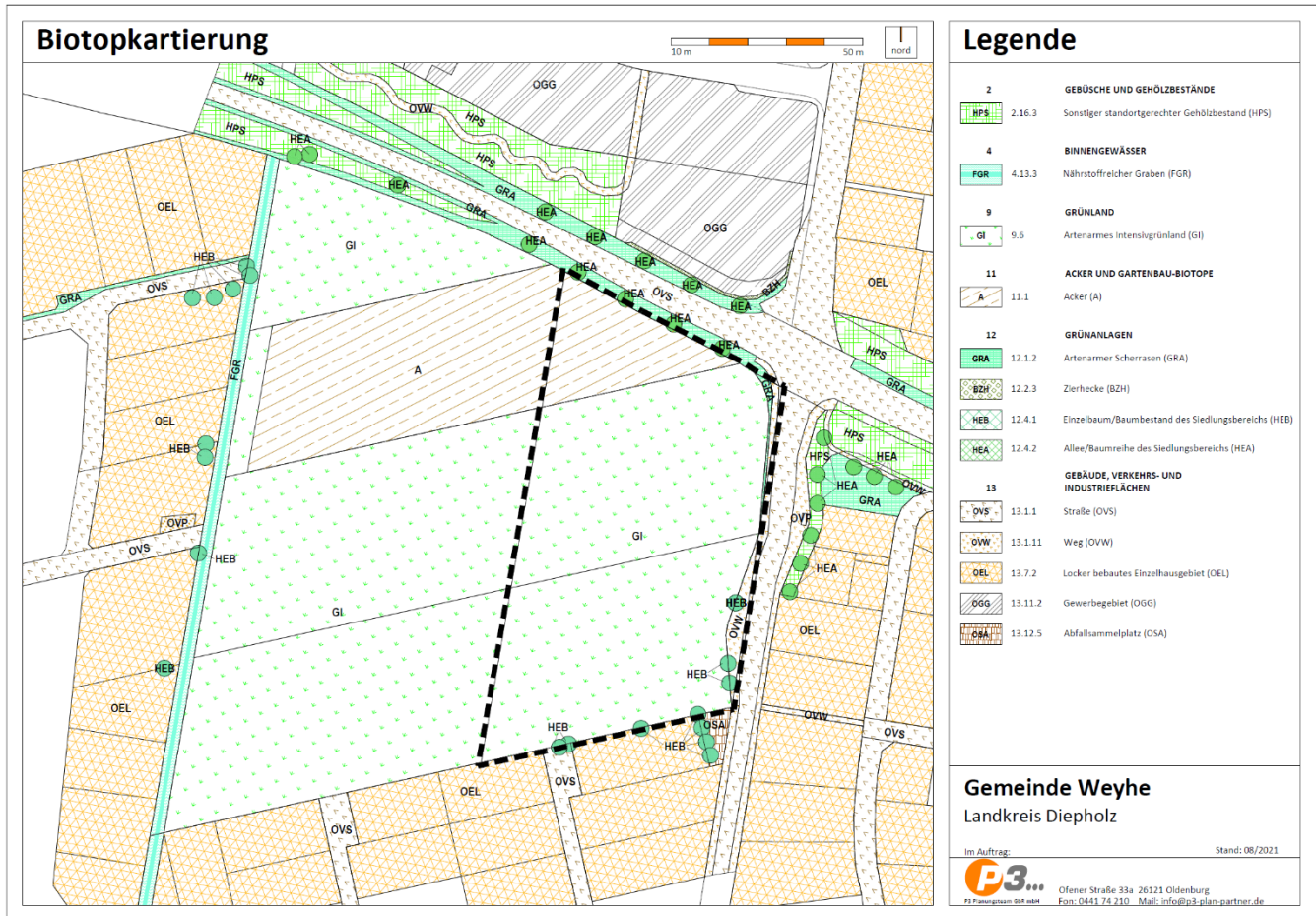
7 Baumbestandsverzeichnis Az. 18/2478 Bestandsplan, Ehrhorn Vermessung, Achim, November 2018

6 bis 10 m auf. Die Kronenbereiche ragen z. T. bis in das Plangebiet hinein. Weitere Bäume (HEB) befinden sich im Südosten an einem Abfallsammelplatz (OSA).<sup>8</sup>

Im Westen verläuft mit der Waterlose ein nährstoffreicher Graben (FGR), der die landwirtschaftlichen Flächen in Form von Acker (A) und Intensivgrünland (GI) von den wohnbaulichen Flächen trennt.

Im Folgenden ist die Biotoptypenkartierung abgebildet. Zur besseren Lesbarkeit ist die Karte dem Anhang in Originalgröße zu entnehmen.

Abb 7 Biotoptypenkartierung



**Biologische Vielfalt**

Die festgestellten Biotopstrukturen sind infolge ihrer Nutzung Intensivgrünland- bzw. Ackerfläche von durchschnittlicher Wertigkeit.

**Vorbelastungen**

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen geprägt und somit als vorbelastet einzustufen. Die intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen unterliegen regelmäßigen Bewirtschaftungsmaßnahmen. Anthropogene Eingriffe durch Mahd, Düngung oder Beweidung führen grundsätzlich zu einer Verarmung des Artenpools und zu zusätzlichen Nährstoffeinträgen. Dies kann zur Folge haben, dass nitrophile Arten wie zum Beispiel Brennnesseln oder der stumpfblättrige Ampfer zunehmen und schwächere Arten verdrängt werden. Eine natürliche Entwicklung der Flächen kann nicht stattfinden.

**Auswirkungen**

Infolge der Planung wird eine Überformung der heutigen Biotopstrukturen ermöglicht. Dargestellt werden eine gemischte Baufläche (M) sowie eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Hotel in unmittelbarer Nähe zu den umgebenden Straßen. Somit werden die bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Wohnbauflächen überplant.

Da es sich mit den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen um keine besonders bedeutsamen Habitatstrukturen handelt, können die Auswirkungen als wenig erheblich eingestuft werden. Zu

erwarten sind neben den baulichen Anlagen der gemischten Baufläche und der Sonderbaufläche sowie Straßenverkehrsflächen auch unversiegelte Bereiche, die voraussichtlich als begrünte Bereiche angelegt werden.

Vorhandene Bäume innerhalb des Änderungsbereichs müssen unter Umständen entfernt werden, da im Zuge der Erschließung des neuen Baugebiets über die K 117 eine Bushaltestelle verlegt werden muss. Dabei kann es erforderlich sein, einen oder mehrere der im Einmündungsbereich befindlichen Straßenbäume auf dem Grundstück der Kreisstraße zu entfernen. Ausgleichspflanzungen können auf Bebauungsplanebene umgesetzt werden und sind hier auch vorgesehen. Möglich sind zudem Rückschnittmaßnahmen an den Kronenbereichen. Auch bei Bäumen, die sich außerhalb des Änderungsbereichs befinden, jedoch kleinräumig in das Plangebiet hineinragen, kann dies der Fall sein.

#### 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** – Es sind keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Plangebiets oder daran angrenzend bekannt.

#### Null-Variante

Die Flächen würden weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt werden. Sie könnten weiter intensiv als Acker und Grünland bewirtschaftet werden, aber auch eine bauliche Entwicklung ist nach den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans heute schon möglich. 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 bzw. den üblichen Folgen einer baulichen Inanspruchnahme unterliegen.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### Bestand

**Avifauna** – Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Das Plangebiet selbst stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar und kann als solche im Wesentlichen als Nahrungsbiotop dienen. Die drei Birken im Osten des Plangebiets, die Eiche im Süden sowie die Bäume auf den angrenzenden Flächen können Tierarten als Brut- und Unterschlupfraum dienen. Aufgrund der Nähe zur *Lahauser Straße* sowie zu den bereits bestehenden Wohngebieten im Umfeld sind jedoch eher störungstolerante Arten zu erwarten.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund der angrenzenden Störpotenziale (Wohngebiete, Straßen, Gewerbe) keine seltenen Brutvögel wie die Offenlandarten Kiebitz oder Feldlerche zu erwarten. Auch Zufallsfunde traten bei der Begehung nicht auf.

**Fledermäuse** – Das Plangebiet kann Fledermäusen als Jagd- und Nahrungshabitat dienen. Quartiere in den Bäumen, die sich im Änderungsbereich bzw. angrenzend befinden, sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Aufgrund der umgebenden Strukturen ist jedoch nicht mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen.

**Amphibien** – Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Gewässerflächen vorhanden. Es ist nicht von einem Vorkommen von Amphibien auszugehen.

#### Biologische Vielfalt

Die festgestellten Biotopstrukturen sind infolge ihrer Lage und aktuellen Nutzung von durchschnittlicher Wertigkeit. Im Plangebiet und den angrenzenden Strukturen sind vornehmlich siedlungs- und störungstolerante Vogelarten zu erwarten. Fledermäuse und Amphibien konnten nicht nachgewiesen werden. Insgesamt ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als durchschnittlich zu bezeichnen.

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 Einschätzung keine aktuellen, umfassenden Bestandserhebungen der Fauna (Brutvogel- oder

Fledermauserfassungen) erforderlich, da keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebiets auftraten.

**Vorbelastungen**

Im Plangebiet bestehen deutliche Vorbelastungen für das Schutzgut Tiere. Der Änderungsbereich grenzt im Süden an bestehende Siedlungsstrukturen und im Norden sowie Osten an die viel befahrende Landes- (L 335) und Kreisstraße (K 117) an. Die bereichsweise erhebliche Verlärmung ausgehend von diesen Strukturen erschwert beispielsweise die Rufverständigung für die Avifauna. Wiesenbrutvögel meiden in der Regel solche Räume.

Zudem lässt die intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen keine dauerhaften Ansiedlungen von Wiesenbrutvögeln erwarten. Lediglich eine Nutzung als Nahrungshabitat ist für diese Arten gegeben.

**Auswirkungen**

Mit den Darstellungen als gemischte Baufläche (M) sowie als Sonderbaufläche (S) werden Intensivgrünland- und Ackerbiotop überplant, denen für das Schutzgut Tiere eine vornehmliche Bedeutung als Nahrungshabitat für die Avifauna zukommt.

Infolge der vorgesehenen Nutzungen kann es zu Störwirkungen auf die hier vorkommenden Tiere kommen. Bereits heute unterliegen die Flächen jedoch einer regelmäßigen Nutzung und die angrenzenden Straßen weisen kontinuierliche Fahrtbewegungen und damit ebenfalls Störpotenziale auf. Erhebliche, gänzlich neue Beeinträchtigungsquellen werden nicht geschaffen.

Es werden keine wertvollen Strukturen überplant, denen eine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Avifauna oder Fledermäuse zukommt. Im Bereich der randlichen Baumstandorte kann es ggf. zu Eingriffen in Form von Rückschneidungsmaßnahmen kommen. Sofern dies erforderlich ist, dürfen die Maßnahmen ausschließlich außerhalb sensibler Brutzeiten (01.03. bis 30.09.) vorgenommen werden. Sollte zusätzlich die Entfernung einzelner Bäume notwendig sein, gilt ebenfalls, dass die Fällung außerhalb der benannten Zeiten durchgeführt werden sollte. Vor den möglichen Eingriffen sind die betroffenen Bäume fachkundig auf mögliche Habitate (Nester, Baumhöhlen usw.) zu überprüfen. So können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

**Arten- und Biotopschutz**

Die vorhandenen Habitatstrukturen weisen eine – wenn auch eher geringe – Bedeutung für die Avifauna und für Fledermäuse als Jagd- und Nahrungshabitat auf. Bäume in den Randbereichen können als Nistplatz dienen. Alle heimischen Brutvögel<sup>9</sup> sind durch internationales Recht, Europarecht und Bundesrecht entweder besonders oder sogar streng geschützt. Gleiches gilt für Fledermäuse.<sup>10</sup> Mit der Planung werden jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot – § 33 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG);

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG).

Baubedingte Tötungen der Avifauna können im Planfall etwa dadurch vermieden werden, dass die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit- und Aufzuchtzeit sowie außerhalb der Sommerlebensphase von Fledermäusen vom 01.03. bis zum 30.09 erfolgt. Vor einer möglichen Entfernung von Bäumen und ggf. dem Zurückschneiden der Kronenbereiche ist fachkundig zu prüfen, ob sich innerhalb der Kronenbereiche Nisthöhlen oder Winterquartiere der Fledermäuse befinden. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind vorhabenbezogen umzusetzen, um Verstöße gegen das Tötungsgebot auszuschließen.

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

- 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 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG);

Es liegt kein Verstoß gegen das Störungsverbot vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert oder wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist (§ 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Die Vergrämung, Vertreibung oder Verdrängung einzelner Tiere aus ihren bislang genutzten Bereichen ist 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. Auch um diesen Verbotstatbestand nicht zu berühren, bietet es sich an, eine Baufeldräumung außerhalb der sensiblen Zeiten der Avifauna und Fledermäuse vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen. So besteht kein Verstoß gegen das Störungsverbot.

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

Es liegt kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

Im vorliegenden Planfall werden keine bekannten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Avifauna und von Fledermäusen überplant. Sollten Eingriffe in Baumbestände notwendig werden, sind diese vorher zu überprüfen. Da jedoch nur wenige Einzelbäume hiervon betroffen sein können, stehen den Tieren weiterhin genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Revieren zur Verfügung. Nahrungshabitate, Jagdreviere und Flugrouten unterliegen als solche nicht dem Zerstörungsverbot, da eine Überplanung dessen im Planfall nicht zum Verlust der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt. Die umliegenden Hausgartenbiotope können als alternative Nahrungshabitate genutzt werden. Landwirtschaftliche Flächen bestehen weiterhin im Umfeld Richtung Osten. Zudem entstehen mit der Planung voraussichtlich Hausgärten und Außenanlagen, die kleinteilige Lebensräume bieten können. Es besteht demnach kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot.

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.

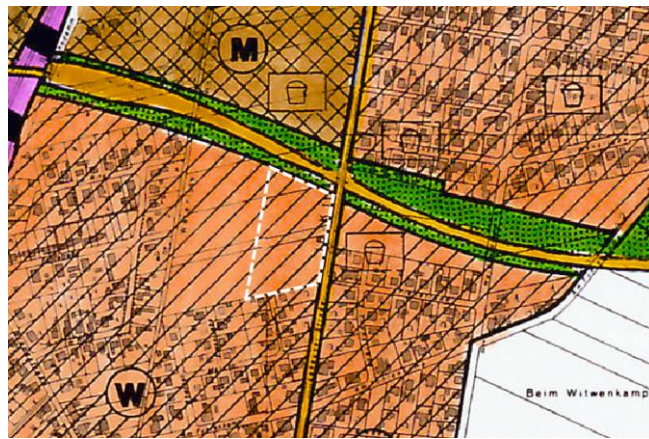
#### Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nicht von einer erheblichen Verbesserung für die Fauna und insgesamt die faunistische Vielfalt auszugehen. Aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich von Weyhe bestünden weiterhin die beschriebenen Vorbelastungen und Einwirkungen auf das Plangebiet. Die landwirtschaftlichen Flächen würden voraussichtlich weiter bewirtschaftet werden. Zukünftige deutliche Wertverbesserungen – insbesondere für die Avifauna – wären aufgrund der vorhandenen Störpotenziale und der fortgeführten, intensiven Flächenbewirtschaftung nicht wahrscheinlich. Die bestehende Darstellung als Wohnbaufläche lässt schon heute eine bauliche Flächeninanspruchnahme erwarten. Die Planung bereitet damit keine grundsätzlich neuen Eingriffe vor.

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

**Bestand** Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst rd. 13.650 m<sup>2</sup>.

Abb 8 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans



Der Flächennutzungsplan weist derzeit im Bereich der 20. Änderung eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) auf.

Nördlich befinden sich Grünflächen, ein sonstiger Hauptverkehrszug sowie gemischte Bauflächen (M). Östlich sind Flächen für die Landwirtschaft, westlich eine Bahnanlage dargestellt.

Weitere Flächen der nahen Umgebung unterliegen ebenfalls der Darstellung als Wohnbaufläche.

Für das gesamte Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Zeitgleich mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen des Änderungsbereichs sowie zusätzlich die westlich angrenzenden Flächen.

**Vorbelastungen** Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt und somit langfristig für die Bebauung vorgesehen.

**Auswirkungen** Die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplans sieht die Darstellung einer gemischten Baufläche und einer Sonderbaufläche entlang der *Lahauser Straße* vor. Mit dieser Darstellung sind im Vergleich zur aktuellen Darstellung einer Wohnbaufläche leicht erhöhte Versiegelungsgrade möglich (GRZ von 0,6 bis 0,8 nach BauNVO).

Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- 8.340 m<sup>2</sup> gemischte Baufläche (M)
- 5.310 m<sup>2</sup> Sonderbaufläche (S)

Die erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fläche zu bewerten. Der gesamte Planungsraum wird jedoch bereits heute im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit als zu bebauender Bereich ausgewiesen. Es werden keine neuen Flächen im offenen Landschaftsraum in Anspruch genommen, sondern eine langjährig für die Bebauung vorgesehene, allseitig umbaute Freifläche. Somit berücksichtigt die Planung nach Möglichkeit die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Fläche.

**Null-Variante** Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine wesentlichen Veränderungen. Eine Bebauung ist schon heute möglich. Lediglich der maximal realisierbare Versiegelungsgrad wird durch die Änderung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche/Sonderbaufläche erhöht.

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

**Bestand** Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler und in der Bodenlandschaft der Talsandniederungen. Die Bodenregion ist der Geest zugeschrieben. Vorherrschend ist der **Bodentyp** mittlerer Gley-Podsol.<sup>11</sup> Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe bestätigt diesen Bodentyp als typischen Boden der Landschaftseinheit Syker Vorgeest.<sup>12</sup>

11 NIBIS-Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, 2017

12 Landschaftsplan Karte 1 Landschaftseinheiten, Gemeinde Weyhe, 2001

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz bewertet das Schutzgut Boden im Plangebiet mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktion. Zudem sind Bereiche mit hohem bis sehr hohem Winderosionsrisiko verzeichnet.<sup>13</sup>

**Relief** – Das Gelände ist überwiegend eben mit Höhen von 9,0 bis 9,5 m NHN. Der Geländehochpunkt befindet sich mit 9,5 m NHN im südlichen Bereich.

Es sind keine Suchräume für **schutzwürdige Böden** verzeichnet.<sup>14</sup> Die **Bodenfruchtbarkeit** (Ertragsfähigkeit) wird im gesamten Änderungsbereich als gering angegeben.<sup>15</sup>

Die **Verdichtungsempfindlichkeiten** sind im gesamten Plangebiet gering.<sup>16</sup>

Das Plangebiet wird als gut geeignet für **Erdwärmekollektoren** dargestellt. Dies entspricht der höchsten Eignungsklasse und somit einer Wärmeentzugsleistung von über 30 W/m<sup>2</sup> für eine Einbautiefe von 1,2 bis 1,5 m.<sup>17</sup>

Ein **Rohstoffvorkommen** weist das Plangebiet nicht auf.<sup>18</sup>

Es liegen keine Erkenntnisse über **Altablagerungen**<sup>19</sup> und **Rüstungsaltslasten**<sup>20</sup> vor. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind diese aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten. Auch der Landkreis Diepholz hat keine Verdachtsfälle gemeldet.

Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie liegt das Plangebiet innerhalb des **Bergbauberechtigungsfeldes** Achim-Barrien (Berechtigungsart: Bewilligungen). Rechteinhaber ist die Wintershall DEA Deutschland GmbH. Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.<sup>21</sup>

Zur Beschreibung der Bestandsaufnahme des Schutzguts Boden wird zudem die **Baugrunduntersuchung**<sup>22</sup> des Gebiets herangezogen. Diese wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“ angefertigt und deckt somit nicht nur den Änderungsbereich, sondern auch die westlich angrenzenden Flächen mit ab. Es wurden insgesamt zehn Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante (u. GOK) niedergebracht. Die Untersuchungen zeigen einen oberflächlichen Mutterbodenhorizont (OH) mit Mächtigkeiten zwischen 0,4 und 0,9 m und einer geringen Tragfähigkeit. Unterhalb des Mutterbodens bis mindestens 4 m u. GOK folgen enggestufte Sande (SE) mit einer teilweise schwach schluffigen Ausbildung (SU), die gut tragfähig sind.

Es wurde zusätzlich eine **Untersuchung von Bodenproben**<sup>23</sup> zur Einschätzung der Belastungssituation (nach den Richtlinien der LAGA) der abzufahrenden Böden vorgenommen. Die Mischproben aus dem Mutterbodenhorizont sowie aus den Sanden zeigen keine nennenswerten Anteile (Volumenanteil unter 10 %) an Fremdbestandteilen. Die zusätzliche Untersuchung der Schadstoffkonzentration (Schwermetalle und organische Schadstoffe) und Störstoffen (TOC, pH-Wert, Leitfähigkeit, Chlorid und Sulfat) ergab ebenfalls keine auffälligen Bodenbelastungen.

Im September 2021 wurde ein **ergänzender Ergebnisbericht**<sup>24</sup> für die Erkundungstätigkeiten innerhalb des Änderungsbereichs erstellt. Es wurden zwei zusätzliche Rammkernsondierungen vorgenommen und die Wasserdurchlässigkeit bestimmt. Anhand von entnommenen Bodenproben kann die Durchlässigkeit als „stark durchlässig“ beschrieben werden.

13 Landschaftsrahmenplan Karte 3a Böden, Landkreis Diepholz, 2008

14 NIBIS-Kartenserver, Suchräume für schutzwürdige Böden, 2018

15 NIBIS-Kartenserver, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), 2018, Revision 2019

16 NIBIS-Kartenserver, Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit, 2017, Revision 2019

17 NIBIS-Kartenserver, Potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren in Niedersachsen 1 : 50.000

18 NIBIS-Kartenserver, Rohstoffsicherungskarte von Niedersachsen 1 : 25.000, 2000

19 NIBIS-Kartenserver, Altablagerungen, 2000, Revision 2011

20 NIBIS-Kartenserver, Rüstungsaltslasten, 1998

21 NIBIS-Kartenserver, Bodenschätze (Bewilligungen), 2008, Revision 2021

22 Baugrunduntersuchung BV Erschließung Lahauer Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-18-18, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 29.11.2018

23 LAGA Untersuchung von Bodenproben BV Erschließung Lahauer Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-1-19, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 30.01.2019

24 Ergebnisbericht für die Erkundungstätigkeiten „B-Plan Nr. 28 (61/66) Lahauer Straße“, Projekt Nr. 210090-2, Geo-Engineering.org GmbH, Bremen, 16.09.2021

**Vorbelastungen**

Die Untersuchung der Bodenproben zeigt keine nennenswerte Vorbelastung bezogen auf die dort untersuchten Stoffe. Durch die intensive Bewirtschaftung des Ackers ist jedoch mit dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und den damit verbundenen Nährstoffeinträgen (Stickstoff, Phosphor und Kalium) und Anreicherungen von Nährstoffen zu rechnen. Es ist von Eingriffen in den Boden und damit Beeinträchtigungen seiner natürlichen Struktur auszugehen. Die natürlichen Bodenfunktionen und die Bodenzusammensetzung sind somit als vorbelastet anzusehen.

**Auswirkungen**

Durch das Planvorhaben werden hinsichtlich der Versiegelung Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand ermöglicht. Mit dieser Darstellung einer gemischten Baufläche sowie einer Sonderbaufläche sind im Vergleich zur aktuellen Darstellung einer Wohnbaufläche leicht erhöhte Versiegelungsgrade möglich (GRZ von 0,6 bis 0,8 nach BauNVO). Zudem wird mit der vorliegenden Planung die Bebauung des Änderungsbereichs beabsichtigt. Demnach wird eine bisher landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen.

Der minder tragfähige oberflächliche Mutterbodenhorizont (OH) wird voraussichtlich von der Baufläche abtragen und durch einen Austauschboden ersetzt. Mit dem Auftrag neuen Bodens bzw. der Überdeckung des vorhandenen Bodens mit Material, das in der Regel andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist, können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens beeinträchtigt werden. Die Sande in den tieferen Bodenschichten sind im Planfall als ausreichend bis gut tragfähig eingestuft, so dass hier kein Bodenaustausch erforderlich wird.

Die Planung ermöglicht Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) auswirken können. Als erheblichen Eingriff im Sinne des Bodenschutzes ist zu werten, wenn die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch grundlegend ge- bzw. zerstört werden. Verdichtung und Versiegelung lösen ebenfalls Beeinträchtigungen aus.

**Null-Variante**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Es ist anzunehmen, dass die landwirtschaftliche Fläche weiterhin intensiv bewirtschaftet wird. Die intensive Nutzung lässt konstante Auswirkungen auf den natürlichen Bodenhaushalt und die Pedogenese (Prozess der natürlichen Bodenentstehung) erwarten. Mit der bestehenden Darstellung einer Wohnbaufläche für das gesamte Plangebiet ist jedoch schon heute auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Bebauung des Areals vorgesehen.

**2.1.5 Schutzgut Wasser**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

**Bestand**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz bewertet das Schutzgut Wasser im Plangebiet mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktion. Zudem sind Bereiche mit hoher/sehr hoher Grundwasserneubildung und Nitratauswaschungsrisiko verzeichnet.<sup>25</sup>

**Grundwasser** – Im gesamten Plangebiet wird der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) mit 0,70 m u. GOK, der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) mit 1,7 m u. GOK angegeben. Der MNGW wurde abgesenkt.<sup>26</sup> Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde Wasser in den offenen Bohrlöchern in Tiefen zwischen -2,25 m u. GOK und -2,55 m u. GOK angetroffen. Es ist mit wechselnden Wasserständen zu rechnen. Der mittlere Grundwasserhöchststand wird auf -1,5 m u. GOK festgelegt.<sup>27</sup> Bei der Nachuntersuchung<sup>28</sup> im Jahre 2021 lag der Wasserstand zum Zeitpunkt der Erkundung bei 2,70 m u. GOK (7,07 NHN).

Das **Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung** wird für das gesamte Plangebiet als gering angegeben.<sup>29</sup>

25 Landschaftsrahmenplan Karte 3b Wasser, Landkreis Diepholz, 2008

26 NIBIS-Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, 2017

27 Baugrunduntersuchung BV Erschließung Lahausers Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-18-18, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 29.11.2018

28 Ergebnisbericht für die Erkundungstätigkeiten „B-Plan Nr. 28 (61/66) Lahausers Straße“, Projekt Nr. 210090-2, Geo-Engineering.org GmbH, Bremen, 16.09.2021

29 NIBIS-Kartenserver, Schutzpotenzial der Gewässerüberdeckung, 1982

**Durchlässigkeit des Untergrundes** – Die Grundvoraussetzung für eine Versickerung besteht mit einem ausreichend wasserdurchlässigen Boden. Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung bieten die Böden im Plangebiet gute Bedingungen für die Versickerung von Regenwasser.<sup>30</sup>

**Gewässer** – Westlich in einer Entfernung von rd. 120 m verläuft der Graben Waterlose, ein Gewässer III. Ordnung. Gewässerflächen in Form von Binnen- oder Stauseen sind in der näheren Umgebung nicht vorzufinden.

**Überschwemmungsgebiete** – Es sind keine Überschwemmungsgebiete in der nahen Umgebung des Änderungsbereichs verzeichnet.

**Wasserschutzgebiete** – Rd. 300 m südlich des Plangebiets befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet Ristedt mit aktiven Wassergewinnungsanlagen. Heilquellenschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht ausgewiesen.

**Oberflächenentwässerung** – Das anfallende Oberflächenwasser des Plangebiets versickert derzeit über die belebte Bodenzone oder wird im Oberflächenabfluss der Waterlose zugeführt.

#### Vorbelastungen

Die intensive Bewirtschaftung des Ackers führt ggf. zu Nährstoffeinträgen in das Grundwasser.

#### Auswirkungen

Durch die Planung wird das Entstehen neuer versiegelter Flächen vorbereitet. Die mit der Bebauung verbundenen Versiegelung beeinflusst die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung vor Ort. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind notwendig. Diese können allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert behandelt und ggf. festgesetzt werden. In der Regel können die Anforderungen innerhalb von Baugebieten problemlos berücksichtigt werden.

Durch die Darstellung einer gemischten Baufläche sowie einer Sonderbaufläche ergeben sich keine Auswirkungen auf die Waterlose.

#### Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Änderungsbereich zunächst voraussichtlich unversiegelt, sodass die Oberflächenentwässerung durch Versickerung weiterhin gewährleistet wäre. Die intensive Bewirtschaftung des Änderungsbereichs würde voraussichtlich fortgeführt werden, sodass weiterhin ein hoher Nährstoffeintrag in das Grundwasser möglich wäre. Mit der bestehenden Darstellung einer Wohnbaufläche für das gesamte Plangebiet ist jedoch schon heute auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Bebauung des Areals vorgesehen, die sich immer auch auf den natürlichen Wasserhaushalt auswirken kann (Versiegelung, Überbauung).

## 2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

#### Bestand

**Großklima** – Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem mehr kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem mehr 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.<sup>31</sup>

**Kleinklima** – Das Kleinklima des Plangebiets ist geprägt durch die umgebenden Siedlungsstrukturen. Dicht an die nördliche Änderungsbereichsgrenze heranrückend befindet sich die *Hauptstraße* (L 335), die nach Westen hin ansteigend als hochtrassiertes Bauwerk auf einem Erdwall ausgeführt ist. Östlich liegt die *Lahauser Straße* (K 117).

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

#### Vorbelastungen

Das Plangebiet ist durch die viel befahrenen Straßen in Bezug auf das Schutzgut Luft vorbelastet. Durch den Straßenverkehr ist von einer erhöhten Feinstaubbelastung auszugehen. Aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen ist der Luftaustausch im Plangebiet schon heute eingeschränkt.

30 Baugrunduntersuchung BV Erschließung Lahauser Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-18-18, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 29.11.2018

31 Landschaftsrahmenplan Kapitel 3.5: Klima/Luft, Landkreis Diepholz, 2008

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

#### Auswirkungen

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat am 03.07.2019 den Klimanotstand erklärt. Bei allen Entscheidungen sind die Auswirkungen auf das Klima in besonderer Weise zu berücksichtigen und Lösungen zu bevorzugen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz auswirken.

Infolge der durch die Planung ermöglichten Bebauung können sich lokalklimatische Veränderungen einstellen, die sich sowohl auf die angrenzenden Gebiete wie auch das Plangebiet auswirken können. Aufgrund von Bebauung und Versiegelung kann Wasser nicht mehr ungehindert aus dem Boden verdunsten, um beispielsweise zur Kühlung der Luft beizutragen. 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. Es werden keine Freiluftschneisen überplant.

Durch die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade oder den Erhalt von Offenbodenbereichen lassen sich die lokalen Auswirkungen abmildern. Festsetzungen oder weitere Maßnahmen zum Klimaschutz dazu können lediglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Klima in der Gemeinde Weyhe sind unwahrscheinlich.

#### Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wären für die Schutzgüter Luft und Klima keine Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten. Mit der bestehenden Darstellung einer Wohnbaufläche für das gesamte Plangebiet ist schon heute auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Bebauung des Areals vorgesehen, die sich immer auch auf Luft und Klima auswirken kann (Versiegelung, Überbauung).

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

#### Bestand

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der Thedinghäuser Vorgeest und zur Landschaftseinheit der Syker Vorgeest.<sup>32</sup> Dem gesamten Änderungsbereich wird in Bezug auf das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung zugesprochen.<sup>33</sup>

Im RROP sind keine Vorsorge- oder Vorranggebiete für z. B. landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Das Plangebiet bietet keine besonderen Strukturen und ist auch nicht Teil eines wichtigen Bereichs für Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Insgesamt kommt dem Änderungsbereich keine herausgehobene Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

#### Vorbelastungen

Durch landwirtschaftliche Nutzungen ergibt sich eine einseitige Flächennutzung, die mit einer geringen Natürlichkeit bewertet und als vorbelastet eingestuft werden kann. Im Plangebiet bestehen zudem durch die angrenzenden bzw. nahe gelegenen Siedlungsbereiche sowie die direkt entlang des Änderungsbereichs verlaufenden Straßen Vorbelastungen. Die Natürlichkeit ist hier ebenfalls gering.

#### Auswirkungen

Da sich das Plangebiet in einer stark bebauten Umgebung befindet, ist das Schutzgut Landschaftsbild nicht vordergründig relevant. Es ist vom Entstehen von Strukturen auszugehen, die im Wesentlichen dem Bestand der angrenzenden Gebiete entspricht. Zusammen mit der als eher gering beschriebenen aktuellen Wertigkeit des Landschaftsbildes im Änderungsbereich können in Folge der Planung zwar Veränderungen eintreten, die aber insgesamt gesehen als nicht erheblich eingestuft werden.

Durch die Neuplanung werden keine wichtigen Sichtachsen zerstört.

#### Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine wesentlichen Veränderungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

32 Landschaftsrahmenplan Textkarte 2 Naturräumliche Gliederung, Landkreis Diepholz, 2008

33 Landschaftsrahmenplan Karte 2 Landschaftsbild, Landkreis Diepholz, 2008

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

**Bestand**

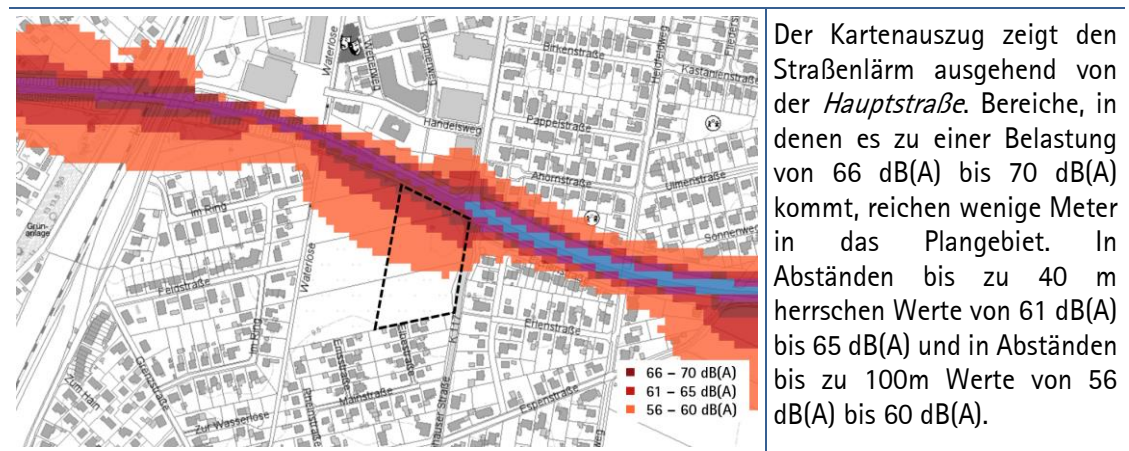
Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und weist keine Wohnnutzungen auf. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich östlich, südlich, westlich und teilweise nördlich des Änderungsbereichs. Diese werden zum Teil durch Lärmschutzbauwerke von der *Hauptstraße* abgeschirmt.

Landwirtschaftliche Hofstellen liegen nicht im näheren Umfeld bis zu 500 m um das Plangebiet.

**Vorbelastungen**

In Bezug auf Verkehrslärmimmissionen ist das Plangebiet durch die *Hauptstraße* (L 335) sowie die *Lahauser Straße* (K 117) vorbelastet. Auch die Bahntrasse in einer minimalen Entfernung von rd. 350 m stellt eine Vorbelastung dar. Die Verkehrsmengenkarte Niedersachsen<sup>34</sup> gibt für die L 335 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 10.700 bis 11.400 Kraftfahrzeugen und 200 bis 300 Schwertransporten an.

Abb 9 Straßenlärm ausgehend der *Hauptstraße* (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021 Straßenlärm Lden – day, evening, night 2017)



Der Lärmaktionsplan der Gemeinde Weyhe<sup>35</sup> registriert zudem in Teilbereichen des Änderungsbereichs einen Schienenlärm ausgehend der westlichen Bahntrasse von über 55 dB(A).

Um die relevanten Auswirkungen im für die Planung erforderlichen Umfang genau zu bestimmen, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen, die die Einwirkungen auf das Plangebiet beschreibt und in ihrer Erheblichkeit bewertet.<sup>36</sup> Die Untersuchung bezieht sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Untersuchungsergebnisse werden daher nur für die Beurteilung darüber herangezogen, ob sich in Bezug auf Lärmimmissionen unvermeidbare Konflikte ergeben können, die der Planung entgegenstehen. Ergänzend wurde eine Prognose über das Verkehrsaufkommen erstellt, um die Bestandssituation wie auch den voraussichtlich von der Planung ausgelösten Verkehr in ihrer jeweiligen Erheblichkeit beurteilen zu können.<sup>37</sup>

Es wird festgestellt, dass der auf das Gebiet einwirkende **Verkehrslärm** für Teile des Gebiets als erheblich zu bewerten ist. In den Bereichen unmittelbar an der Kreuzung zwischen der *Hauptstraße* und der *Lahauser Straße* treten die höchsten Werte auf.

Weiterhin wurde überprüft, ob die dem Plangebiet gegenüberliegenden Gewerbenutzungen erhebliche Lärmemissionen auslösen, die sich auf die geplanten Nutzungen als Vorbelastung auswirken können. Hierfür wurden nutzungstypische Emissionswerte angesetzt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Vorbelastung durch die nördlich der *Hauptstraße* gelegenen Gewerbenutzungen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. Erhebliche **Vorbelastungen durch Gewerbelärm** bestehen damit für die Fläche nicht.

34 Verkehrsmengenkarte Niedersachsen, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 2015  
 35 Lärmaktionsplan Weyhe 3. Stufe Abbildung 3.4 „Hot Spots“ – Fassadenpegelpunkte Lärmkartierung 3. Stufe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 14.11.2018  
 36 Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers an der Lahauser Straße in Kirchweyhe, Gemeinde Weyhe 1. Fortschreibung, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), 19.01.2022  
 37 Verkehrliche Untersuchung zum Baugebiet „Lahauser Straße“ in der Gemeinde Weyhe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 15.08.2019

**Auswirkungen**

Die schalltechnische Untersuchung nennt drei unterschiedliche Arten von relevanten Emissionen, die auf den Planungsraum einwirken bzw. von diesem ausgehen können.

- Verkehrslärm ausgehend der *Hauptstraße* und der *Lahauser Straße* sowie der Bahntrasse, der auf den Änderungsbereich einwirkt,
- Gewerbelärm bestehender Nutzungen nördlich der *Hauptstraße* sowie Gewerbelärm, der innerhalb des Plangebiets in Folge der Darstellung gemischter Bauflächen bzw. der Sonderbaufläche Hotel entstehen kann,
- Der bei der vollständigen Gebietsentwicklung potentiell entstehende, zusätzliche Verkehrslärm (planinduzierter Verkehrslärm).

**Verkehrslärm** – Zur Bewertung der Ergebnisse wurden Rasterlärmkarten für die flächenhafte Entwicklung des Verkehrslärms am Tag und in der Nacht auf Höhe der zulässigen Geschosse erstellt. Diese zeigen, dass der maßgebliche Orientierungswert sowohl tags als auch nachts in Teilen des Änderungsbereichs überschritten wird. Aufgrund dessen ergeben sich Anforderungen an die Anordnung von Außenwohnbereichen und Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm sowie eine an eine nutzerunabhängige Belüftung von Schlafräumen. Diese Anforderungen können auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht umgesetzt werden. Es bedarf der textlichen Festsetzungen zum Schallschutz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Den festgestellten Überschreitungen können jedoch i. d. R. mit geeigneten Festsetzungen entgegengewirkt werden, so dass keine unüberwindbaren Beeinträchtigungen erkannt werden.

**Gewerbelärm** – Die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel für den Gewerbelärm ausgehend von der musterhaft berechneten Hotelnutzung einschließlich Parkplatzfläche liegen nachts im Mischgebiet, welches sich westlich im Änderungsbereich befindet, teilweise über dem Immissionsrichtwert der TA Lärm. Zudem stellen auch die Maximalpegel kurzzeitiger Einzelereignisse ein weiteres einschränkendes Kriterium dar. Die schalltechnische Untersuchung stellt auch bezüglich des Gewerbelärm Möglichkeiten zur Konfliktlösung dar. Die Festsetzung geeigneter Baugrenzen oder die Umsetzung einer technischen Schallschutzmaßnahme sollten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauser Straße“ diskutiert werden. Die geplanten Nutzungen im Änderungsbereich sind prinzipiell umsetzbar, wenn entsprechende Maßnahmen zur Konfliktlösung vorgesehen werden.

**Planinduzierter Verkehrslärm** – Die schalltechnische Untersuchung legt dar, dass entsprechend der aktuellen Rechtsprechung auch die planbedingte Lärmzunahme von Verkehrslärm und ihre Auswirkung auf die schutzbedürftige Bebauung im Zuge von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist. Die durch die geplanten Nutzungen im Änderungsbereich erzeugten Verkehre führen zu geringen, zwar rechnerisch ermittelbaren, aber nicht wahrnehmbaren Pegelsteigerungen des Verkehrslärms von weniger als 1 dB. An keinem Immissionsort wird durch die geringfügige Erhöhung die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschritten. An drei Gebäuden wird jedoch eine Überschreitung der Auslösewerte der Lärmaktionsplanung der Gemeinde festgestellt. Für die betroffenen Gebäude könnte die Umsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen eine Möglichkeit zur Kompensation der erhöhten Verkehrslärm-Immissionen darstellen. Diese sind jedoch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht umzusetzen. Grundsätzlich bestehen jedoch geeignete Minderungsmaßnahmen oder Abwägungsspielräume auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. planungsunabhängig über Maßnahmen der Lärmaktionsplanung.

**Null-Variante**

Bei einem Verzicht auf die Planung wäre zunächst eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzungen wahrscheinlich, so dass in dem Bereich weder neue Wohn- noch Gewerbenutzungen entstehen. Damit würden keine neuen, vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützenden Nutzungen entstehen, aber auch keine Verkehre in erheblichem Umfang generiert werden, so dass sich für den Menschen und insbesondere die Gesundheit keine Veränderungen ergeben.

**2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

**Bestand**

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine schutzwürdigen Böden oder Bodendenkmale vorhanden. Auch Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht bekannt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Vorbelastungen	Das Plangebiet weist landwirtschaftliche Nutzungen auf. Untertägige Fundstellen können bei allen Bodenarbeiten beeinträchtigt oder zerstört werden.
Auswirkungen	<p>Die Planung ermöglicht die vollständige Überformung des Plangebiets. Bei größeren Erdbewegungen, wie sie innerhalb der Bauflächen im Plangebiet zu erwarten sind, muss mit archäologisch relevanten Funden und Befunden sowie deren Zerstörung gerechnet werden.</p> <p>Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilte im Vorfeld der Planung mit, dass aufgrund von Funden in der Umgebung eine harte Prospektion des Plangebiets für erforderlich gehalten wird. Die Suchschnitte sollten nicht schmaler als 4 m sein und einen Abstand 30 m zueinander nicht überschreiten. Die Gemeinde wird entsprechende Arbeiten rechtzeitig beauftragen und sicherstellen, dass die Belange des vorbeugenden Schutzes von Kultur- und Sachgütern berücksichtigt werden.</p>
Null-Variante	Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen auszugehen. Archäologische Zufallsfunde, aber auch die Zerstörung von Fundstellen, sind infolge landwirtschaftlicher Nutzungen der Flächen nie ausgeschlossen.

## 2.2 Fachpläne

Natura 2000	Im Plangebiet oder in einer Entfernung von bis zu 1,5 km sind keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.
Schutzgebiete	Auch weitere nach §§ 23 bis 30 BNatSchG geschützten Gebiete oder Strukturen (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope) sind im Plangebiet nicht vorhanden und liegen in ausreichender Entfernung zum Änderungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung.
RROP, LRP, LP	<p>Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt das Plangebiet als zentralen Siedlungsbereich und damit als bereits bebaut bzw. für eine Bebauung vorgesehen dar. Der Landschaftsrahmenplan (Landkreis Diepholz) sowie der gemeindliche Landschaftsplan treffen keine Aussagen, die dem Planvorhaben grundsätzlich entgegenstehen.</p> <p>Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramm und des Landschaftsrahmenplans sowie des Landschaftsplan stehen der Planung insgesamt nicht entgegen.</p>
Erhaltung der Luftqualität	Für die Gemeinde Weyhe liegen keine Luftreinhaltepläne vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB). Das Planvorhaben bereitet das Entstehen gemischter Nutzungen vor. Es sind keine Entwicklungen zu erwarten, die sich erheblich auf die Luftqualität auswirken. Ggf. treffen die jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Fachgesetze Regelungen zu betrieblichen Prozessen und zur Luftreinhaltung. Es liegen keine sonstigen Pläne in Weyhe vor, die das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht betreffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).

## 2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Emissionen und Abfälle	Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche sowie einer Sonderbaufläche Hotel im Flächennutzungsplan können nur im üblichen Umfang bau-, anlagen- und betriebsbedingte Emissionen und Abfälle 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 Abs. 6 Nr. 7e BauGB).
Nutzung regenerativer Energien	Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien ist mit der vorliegenden Planung nicht ausgeschlossen. Festsetzungen dazu können lediglich auf Bebauungsplanebene getroffen werden. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).
Risiko für Unfälle	Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche sowie einer Sonderbaufläche Hotel werden in der Regel keine Bauvorhaben ermöglicht, die geeignet sind, schwere Unfälle oder Katastrophen

Eingesetzte  
Techniken und  
Stoffe

auszulösen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Nutzungen bekannt, die sich ihrerseits erheblich auf die neuen Bauflächen auswirken können. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

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

## 2.4 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 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 10 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	- Überplanung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche - Ggf. Fällung oder Rückschnittmaßnahmen an den vorhandenen Bäumen innerhalb des Änderungsbereichs bzw. in den angrenzenden Bereichen	o
Tiere	- Verlust von Nahrungshabitaten für die Avifauna - Ggf. Fällung oder Rückschnittmaßnahmen an den vorhandenen Bäumen (vorherige fachkundige Prüfung auf Nisthöhlen und Nester) - Schutz/Neuentstehen von Lebensräumen	o
Fläche	- Zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich, auf Flächen, die im FNP als Bauflächen dargestellt sind - Leicht erhöhte Versiegelungsgrade möglich (GRZ von 0,6 bis 0,8 nach BauNVO)	o
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort durch baubedingte Bodenarbeiten und Versiegelungen - Voraussichtlich Austausch der oberen Bodenschichten notwendig	oo
Wasser	- Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend abgemindert werden können	o
Luft und Klima	- Überplanung von Kaltluftproduktionsflächen - Bautypische Auswirkungen auf das lokale Klima	-
Landschaftsbild	- Keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Lage der Fläche	-
Mensch	- Überschreitung von Orientierungswerten (Verkehrslärm), die mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert werden können - Planinduzierter Verkehrslärm sowie ausgehender Gewerbelärm mit geringfügigen Erhöhungen für umliegende Immissionsorte	o
Kultur- / Sachgüter	- Keine erheblichen Auswirkungen	-
Negativ:           ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich Positiv:           ●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich		

Klimawandel

Das Planvorhaben lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b – 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 Entwicklung einer heute landwirtschaftlichen Fläche südlich der *Hauptstraße* im Ortsteil Kirchweyhe. Es handelt sich um die letzte große Flächenreserve in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Aufgrund von Lage und Größe handelt es sich um ein für die Gemeindeentwicklung strategisch besonders bedeutsames Areal. Hier ist die Entwicklung eines Quartiers mit gemischten Nutzungen beabsichtigt. Im Nordosten soll ein Hotel als Ankernutzung die Flächenentwicklung prägen. Die angrenzende Fläche wird als gemischte Baufläche entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Änderungsbereich heute schon als Wohnbaufläche dar und sieht den Bereich somit insgesamt für eine bauliche Entwicklung vor. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans wird nun abweichend eine gemischte Bebauung sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel vorgesehen.

Die Planänderung erfolgt, um die fortgeschriebenen gemeindlichen Entwicklungsziele, insbesondere die Umsetzung einer Hotelnutzung, auf den ortskernnahen Flächen zu ermöglichen. Deren Umsetzung ist innerhalb der jetzigen Darstellung als Wohnbaufläche nicht möglich. Darstellungsalternativen werden dafür nicht erkannt.

Da es sich bei der Planung um ein Vorhaben zur Entwicklung einer zentral gelegenen Fläche handelt, bestehen keine Flächenalternativen. Der in der Nähe von Ortskern und Bahnhof gelegene Bereich, der zudem unmittelbar an zwei überörtliche Verkehrsstrassen angrenzt, soll zur Stärkung der gesamten Ortslage als gemischt genutztes Areal entwickelt werden. Die dabei vorgesehene Hotelnutzung wird gezielt auf dieser Fläche vorgesehen, um möglichst große Synergie-Effekte erzielen zu können. Zur Erreichung des Planziels werden keine Flächenalternativen erkannt.

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

Planerisches Ziel ist eine durchmischte Entwicklung der zentral gelegenen Fläche, die u. a. das Entstehen eines Hotelstandorts vorbereitet. Für eine effiziente Nutzung der Fläche werden keine wesentlichen Spielräume erkannt, um das Auftreten der benannten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden. Dies wäre regelmäßig nur bei einem Verzicht auf die Planung bzw. der Freihaltung größerer Teile des Plangebiets umsetzbar, was den Planzielen entgegensteht.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans bestehen nur eingeschränkte Möglichkeiten, die Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter im Plangebiet zu minimieren. Grundsätzlich sollten aus bodenschutzfachlicher Sicht bei allen baulichen Vorhaben geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgesehen werden. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v. a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z. B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte

auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die die wenig erheblich beeinträchtigten Schutzgüter Fläche, Wasser und Mensch betreffen, können mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplans nicht umgesetzt werden. Lediglich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können Festsetzungen zur Regenrückhaltung sowie zum Immissionsschutz getroffen werden, die die Auswirkungen abmildern. Eine Abmilderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erfolgt insofern, als dass nur Flächen in Anspruch genommen werden, die ohnehin für die Bebauung vorgesehen sind.

In den Plan wird ein Hinweis zu archäologischen Bodenfunden aufgenommen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Zudem empfiehlt sich die Durchführung einer harten Prospektion, um archäologisch relevante Funde auszuschließen bzw. diese zu sichern. Somit gelten die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter als nicht erheblich.

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

Die vorliegende Flächenplanung wird ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und somit zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde das Osnabrücker Kompensationsmodell aus dem Jahr 2016 angewandt. Bei den in Ansatz gebrachten Biotoptypen (ausschließlich Bauflächen entsprechend den derzeitigen Darstellungen des FNPs) ist jedoch auch bei der Anwendung des Städtetag-Modells kein anderes Ergebnis zu erwarten.

Es wurden die Biotoptypen nach geltendem Planungsrecht berücksichtigt. Die Wertigkeiten des Plangebiets setzen sich wie folgt zusammen:

Bestand vor  
Eingriff

Abb 11 Bestand vor Eingriff

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Wohnbaufläche (entsprechend gültigem FNP)				
- Versiegelt (max. 60 %)	X	0	8.190	0
- Unversiegelt (40 %)	PZA	1	5.460	5.460
<b>Summe</b>			<b>13.650</b>	<b>5.460</b>

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

Bestand nach  
Eingriff

Eine Bewertung der Eingriffsschwere kann nur überschlägig vorgenommen werden. Da der Plan als übergeordneter Bauleitplan keine Festsetzungen, sondern nur grundsätzliche Aussagen zur Flächennutzung trifft, können keine gebietsinternen Minimierungsmaßnahmen o. ä. berücksichtigt werden. Es werden daher die maximal zulässigen Versiegelungsraten nach Baunutzungsverordnung (§ 17 BauNVO) in Ansatz gebracht. Für gemischte Bauflächen ist von einer maximalen GRZ von 0,6, für Sonderbauflächen von 0,8 auszugehen. Zuzüglich der üblicherweise zulässigen Überschreitung von 50 % wird für die Maximalbetrachtung bei beiden Bauflächen eine Versiegelung von bis zu 80% der Grundstücksfläche angesetzt.

Abb 12 Bestand nach Eingriff

Nutzung nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Gemischte Baufläche (M)				
- Versiegelt (max. 80 %)	X	0	6.672	0
- Unversiegelt (20 %)	PZA	1	1.668	1.668
Sonderbaufläche (S) Hotel				
- Versiegelt (max. 80 %)	X	0	4.248	0
- Unversiegelt (20 %)	PZA	1	1.062	1.062
<b>Summe</b>			<b>13.650</b>	<b>2.730</b>

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

Saldo der Bewertung

Abb 13 Saldo der Bewertung

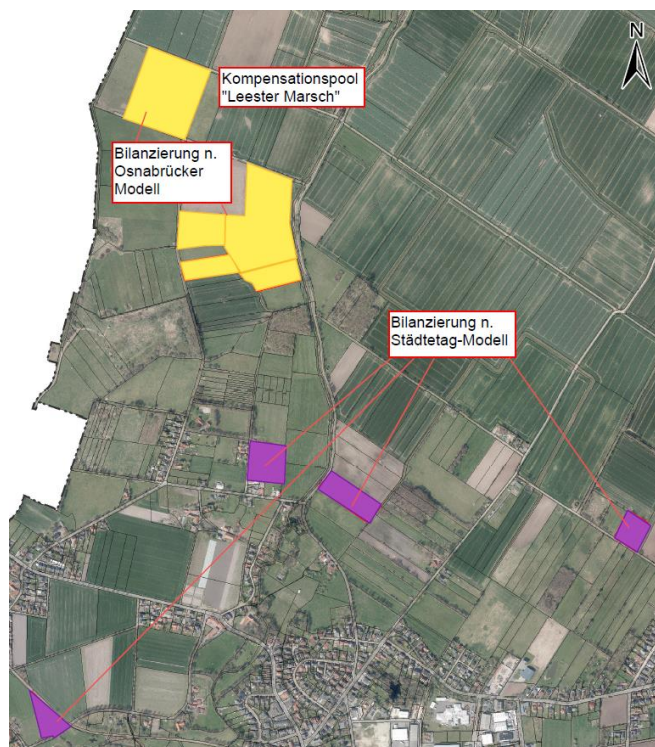
	Wertpunkte
Vor der Planung	5.460
Nach der Planung	2.730
<b>Summe</b>	<b>-2.730</b>

Es ergibt sich ein rechnerisches Defizit von voraussichtlich 2.730 Wertpunkten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden notwendig, sofern auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden.

Gleichzeitig mit der FNP-Änderung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Geltungsbereich auch die westlich angrenzenden Flächen umfasst. Hierfür wird ein eigenständiger Umweltbericht verfasst, in dem auf Grundlage der realen Flächennutzung als landwirtschaftliche Fläche und unter Berücksichtigung der gebietsintern festgesetzten Minimierungsmaßnahmen die tatsächlich zu erwartende Eingriffsschwere ermittelt wird. Auf FNP-Ebene ergibt sich kein unmittelbar umzusetzendes Ausgleichserfordernis. Es soll jedoch eine Einschätzung vorgenommen werden, ob in ausreichendem Umfang Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, oder ob die Planung eine Entwicklung vorbereitet, für die die Ausweisung zusätzlicher Kompensationsflächen erforderlich ist.

Für den externen Ausgleich steht der gemeindliche Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“ zur Verfügung. Die Gemeinde befindet sich derzeit in Abstimmung mit dem Landkreis Diepholz, um den Pool um mehrere Ergänzungsflächen zu erweitern. Dabei ist eine Einrichtung von zwei Ökokonten vorgesehen, in denen in einem Pool Wertpunkte nach dem Osnabrücker Modell und im anderen nach dem Städtetag-Modell vorgehalten werden. Zukünftig soll vorrangig das Städtetag-Modell genutzt werden.

Abb 14 Flächenübersicht zum Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“



Bei den beiden nördlich gelegenen Flächen handelt es sich um die bislang als Flächenpool „Leester Marsch“ anerkannten Ausgleichsflächen. Die Anerkennung der vier kleineren, weiter südlich gelegenen Flächen, wird derzeit von der Gemeinde beim Landkreis beantragt.

Hier vorgesehene bzw. teilweise bereits umgesetzte Maßnahmen umfassen Grünlandextensivierung, die Anlage von randlichen Gehölzstreifen, und Gewässerflächen. Mit den Maßnahmen sollen rund 60.000 Wertpunkte aktiviert werden.

Damit stehen für das ermittelte, auf Ebene der Flächennutzungsplanung eher geringe Wertdefizit von 2.730 Wertpunkten genügend Wertpunkte für eine externe Zuweisung des Ausgleichs zur Verfügung. Auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene ist im Planfall ein höheres Wertdefizit zu erwarten, da die Bewertung hierbei auf der heutigen tatsächlichen Flächennutzung aufbaut und nicht wie im FNP von der bisherigen Darstellung als Wohnbauflächen. Zudem umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans ein größeres Areal. Eingriffsmindernd können auf dieser Ebene gebietsinterne Festsetzungen berücksichtigt werden. Mit dem nachgewiesenen Potential von bis zu rund 60.000 Wertpunkten verfügt die Gemeinde über ein ausreichend großes Wertpunkte-Budget, um die ggf. extern abzulösenden Eingriffe zu kompensieren. Die Berechnung erfolgt im

Umweltbericht des gleichzeitig erstellten Bebauungsplans und ist nicht Teil dieses Verfahrens. Der Flächennutzungsplan bereitet keine Entwicklungen vor, die aus Sicht von Natur und Landschaft nicht innerhalb gemeindlicher Kompensationsflächen abgegolten werden können.

## 4 Zusätzliche Angaben

(§ 2 Abs. 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)

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c BauGB)

Zentral im Gemeindegebiet von Weyhe, im Ortsteil Kirchweyhe befindet sich eine rd. 13.650 m<sup>2</sup> große Fläche, die derzeit als Acker und Grünland genutzt wird. Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Weyhe ist es, die Fläche südlich der *Hauptstraße* (L 335) und westlich der *Lahauser Straße* (K 117) zu entwickeln. Beabsichtigt wird die Entwicklung eines Quartiers mit gemischten Nutzungen sowie die Errichtung eines Hotels im Kreuzungsbereich der beiden Straßen. Zur Umsetzung dieser Ziele ist die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellungen als gemischte Baufläche sowie als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel erforderlich.

Gleichzeitig wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der neben dem Änderungsbereich auch die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen umfasst. Der Bebauungsplan sieht eine ganzheitliche Entwicklung der freien Fläche vor und plant zusätzlich die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Westen. Diese Entwicklung stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche) überein, weshalb sich der Änderungsbereich auf die östlichen Bereiche der Freifläche beschränkt, in denen keine Übereinstimmung vorliegt.

Die Planung kann in üblichem Umfang Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft auslösen. Überplant werden landwirtschaftliche Flächen mit einer insgesamt geringen Wertigkeit. Es kommt zu erheblichen Auswirkungen des Schutzguts Boden sowie zu wenig erheblichen Auswirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Wasser und Mensch.

- **Schutzgut Boden** – Durch die möglichen Versiegelungen und die baubedingten Bodenarbeiten werden die Bodenfunktionen am Standort beeinträchtigt. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/88) „An der Lahauser Straße“ erstellten Baugrunduntersuchungen ermitteln minder tragfähige Mutterbodenhorizonte (OH), die voraussichtlich von der Baufläche abgetragen und durch einen Austauschboden ersetzt werden müssen. Mit dem Auftrag neuen Bodens bzw. der Überdeckung des vorhandenen Bodens können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens beeinträchtigt werden.
- **Schutzgut Pflanzen** – Im Plangebiet bestehen neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Intensivgrünland) vier Bäume (drei Birken, eine Eiche). Im Zuge der Planung kann es zu Eingriffen an den bestehenden Bäumen sowie Bäumen außerhalb des Plangebiets, deren Kronenbereiche in den Änderungsbereich ragen, kommen. Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche sowie einer Sonderbaufläche ist aber auch das Entstehen von Hausgärten und begrünten Außenanlagen zu erwarten, die als neuer Lebensraum für Pflanzen dienen.

- **Schutzgut Tiere** – Der Änderungsbereich dient vornehmlich als Nahrungshabitat für die Avifauna. Es ist von einem Vorkommen siedlungstoleranter Arten auszugehen. Ein Vorkommen von Fledermäusen und somit die Nutzung als Jagdhabitat kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Bevor mögliche Eingriffe in die vorhandenen Bäume durchgeführt werden, ist eine Überprüfung der Kronenbereiche durch eine fachkundige Person dringend zu empfehlen, um keine Nisthöhlen und Nester der Avifauna sowie Habitate von Fledermäusen zu zerstören und keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berühren. Neue Lebensräume entstehen mit den Hausgärten und begrünten Außenanlagen. Somit können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als wenig erheblich eingestuft werden.
- **Schutzgut Fläche** – Im Vergleich zur aktuellen Darstellung im FNP als Wohnbaufläche sind mit der 20. Änderung leicht erhöhte Versiegelungsgrade möglich. Die erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu werten. Da der gesamte Planungsraum jedoch bereits heute im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und damit als zu bebauender Bereich ausgewiesen wird, werden keine neuen Flächen im offenen Landschaftsraum in Anspruch genommen. Die Planung berücksichtigt demnach die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Fläche.
- **Schutzgut Wasser** – Mit der Planung wird Bebauung und somit Versiegelung ermöglicht. Diese beeinflussen die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung vor Ort. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern, weshalb Maßnahmen zur Oberflächenversickerung notwendig sind. Diese können nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden.
- **Schutzgut Mensch** – Die Gemeinde hat die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, die drei Arten von relevanten Emissionen nennt, die auf den Planungsraum einwirken bzw. von diesem ausgehen können: einwirkender Verkehrslärm, einwirkender sowie entstehender Gewerbelärm, planinduzierter Lärm. Es ergeben sich Überschreitungen von Orientierungswerten (Verkehrslärm), die mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert werden können. Zudem ist aufgrund des planinduzierten Verkehrslärms sowie Gewerbelärm, der sich ausgehend vom Änderungsbereich ergeben wird, mit geringfügigen Erhöhungen für umliegende Immissionsorte zu rechnen. Auf Ebene des Bebauungsplans können geeignete Festsetzungen getroffen oder Abwägungsspielräume genutzt werden, um erheblichen Beeinträchtigungen vorzubeugen.

Alle weiteren Schutzgüter (Luft/Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

In der Gesamtbetrachtung sind in Folge der Planung keine übermäßig erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter werden in der Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“ erfasst. Grundsätzlich steht der gemeindliche Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“ mit ausreichend Wertpunkten für eine Anrechnung des entstehenden Wertdefizits und somit einen externen Ausgleich zur Verfügung.

#### 4.4 Referenzliste der Informationsquellen

(Anlage 1 – Nr. 3d BauGB)

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- Anhang IV der Flora-Fauna Richtlinie 92/43/EWG / NLWKN (Hrsg.) (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten 03/2008
- Baugrunduntersuchung BV Erschließung Lahauer Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-18-18, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 29.11.2018
- Baumbestandsverzeichnis Az. 18/2478 Bestandsplan, Ehrhorn Vermessung, Achim, November 2018
- Ergebnisbericht für die Erkundungstätigkeiten „B-Plan Nr. 28 (61/66) Lahauer Straße“, Projekt Nr. 210090-2, Geo-Engineering.org GmbH, Bremen, 16.09.2021

- LAGA Untersuchung von Bodenproben BV Erschließung Lahausener Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-1-19, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 30.01.2019
- Landschaftsplan, Gemeinde Weyhe, erstellt durch Planungsgruppe Grün, 2001
- Landschaftsrahmenplan, Landkreis Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008
- Lärmaktionsplan Weyhe 3. Stufe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 14.11.2018
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Osnabrücker Kompensationsmodell: Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, 2016
- Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Diepholz, 2016
- Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers an der Lahausener Straße in Kirchweyhe, Gemeinde Weyhe 1. Fortschreibung, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), 19.01.2022
- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- Verkehrliche Untersuchung zum Baugebiet „Lahausener Straße“ in der Gemeinde Weyhe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 15.08.2019
- Verkehrsmengenkarte Niedersachsen, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 2015
- 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

**Im Auftrag der Gemeinde Weyhe ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den 07.07.2022

gez. Carsten Zippel

Gemeinde Weyhe, den 07.07.2022

gez. Frank Seidel

-----