



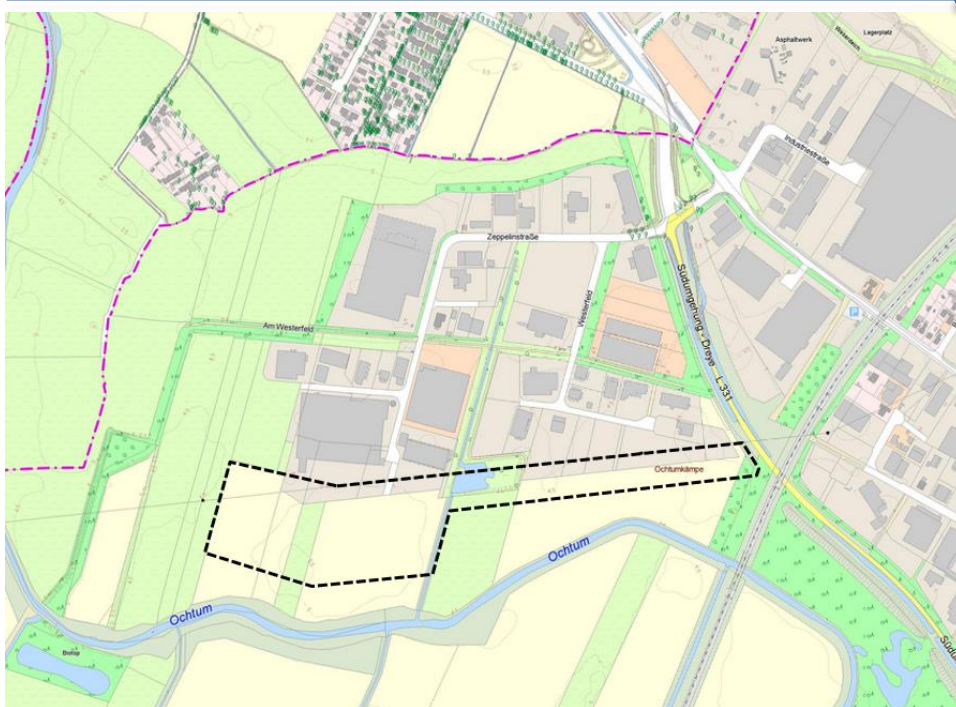
Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Begründung

16. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 28 (61 / 82) „Dreye-West III – Erweiterung“



Übersichtsplan – Bildquelle: LGLN 2018

Abschrift

Im Auftrag:



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

| | |
|---|----------|
| Begründung | 2 |
| 1 Anlass und Ziel der Planung | 2 |
| 2 Planungsgrundlagen | 3 |
| 3 Planziele und Abwägung der berührten Belange | 6 |
| 3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)..... | 7 |
| 3.2 Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) | 7 |
| 3.3 Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) | 7 |
| 3.4 Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)..... | 7 |
| 3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)..... | 7 |
| 3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)..... | 8 |
| 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Fläche, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)..... | 8 |
| 3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)..... | 11 |
| 3.9 Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) | 12 |
| 3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)..... | 12 |
| 3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB) | 13 |
| 3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)..... | 13 |
| 3.13 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)..... | 14 |
| 4 Inhalte der Planänderung..... | 14 |
| 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren | 15 |

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Weyhe finden sich derzeit kaum noch geeignete, planungsrechtlich gesicherte Standorte für gewerbliche Betriebe. Selbst viele bestehende Betriebe, insbesondere im Gewerbegebiet Dreye-West III, weisen an ihren Standorten Flächenengpässe auf und haben keine Entwicklungsspielräume mehr. Die Sicherung und Umsetzung weiterer Gewerbeflächen hat daher eine hohe Priorität für die Gemeinde.

Aufgrund der Neuregelungen zu den Überschwemmungsbereichen entlang der Ochtum können im Bereich Dreye-West III zusätzliche gewerbliche Flächenpotentiale in einer Größenordnung von rd. 9,2 ha überplant werden. Die Flächen liegen alle im Besitz der Gemeinde. Sonstige vergleichbare alternative und insbesondere verfügbare Flächen für die gewerbliche Entwicklung liegen in der Gemeinde derzeit nicht vor.

Ziel

Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, insbesondere für die vorhandenen Betriebe im Gewerbegebiet Dreye-West III zur Bestandssicherung weitere Flächenpotentiale zu erschließen. Es ist deshalb beabsichtigt, die vorhandenen Gewerbeflächen im Bereich Dreye-West III in westliche und südliche Richtung – in Abgleich mit den Neuregelungen der Wasserwirtschaft – zu arrondieren. Es soll eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen erfolgen.

Planerfordernis

Für den Geltungsbereich sieht der gültige Flächennutzungsplan derzeit im Wesentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft vor. Es handelt sich dabei weitgehend um die erforderlichen Kompensationsareale für die früheren Gewerbegebietsplanungen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB wird zugleich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/82) durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-
beschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat die Einleitung zur 16. Änderung des Flächennutzungsplans am 27.06.2018 beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dreye im nördlichen Gemeindegebiet, westlich der Landesstraße 331. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 10,1 ha. Er schließt einen bestehenden mittig liegenden Regenrückhaltebereich (0,9 ha) mit ein, damit ein zusammenhängender Geltungsbereich entsteht. Der Rückhaltebereich wird auch weiterhin gesichert. Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt:

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

Diese Ziele werden mit der Änderung angestrebt und vorbereitet. Die Sicherung weiterer Gewerbeflächen - insbesondere für Erweiterungsabsichten bereits ansässiger Betriebe - kann und soll insgesamt zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Gemeinde Weyhe beitragen.

Kreis (RROP)

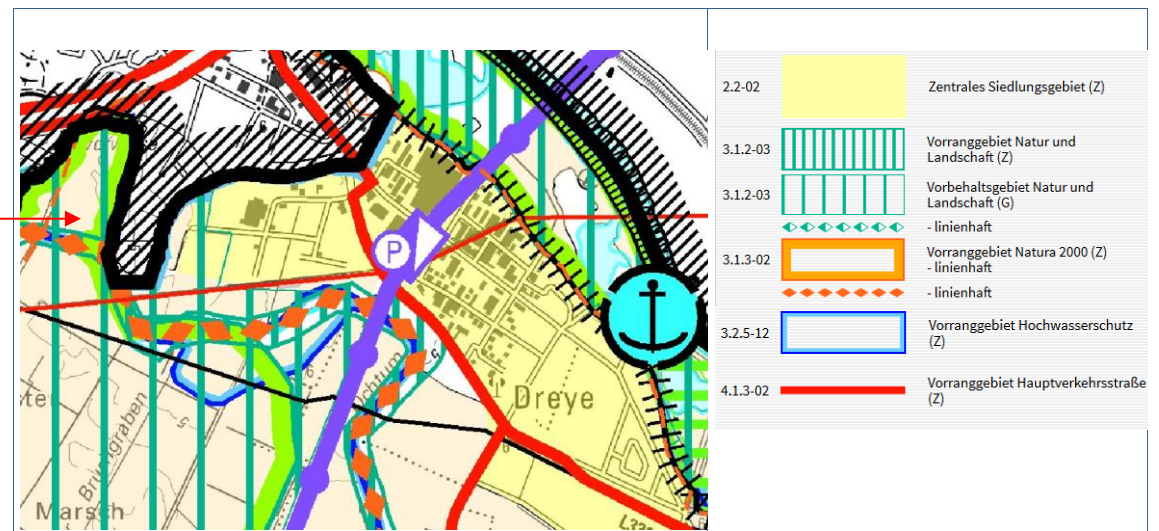
Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz**² weist die Gemeinde Weyhe als

■ Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen aus. Die Gemeinde ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

Durch die geplante 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Sicherung bestehender und das Entstehen neuer Arbeitsstätten im Gemeindegebiet vorbereitet.

Auch die sonstigen Darstellungen / Ziele des RROP schließen eine planerische Inanspruchnahme des Gebiets nicht grundsätzlich aus. Die Belange von Natur und Landschaft bzw. der Landwirtschaft finden in der Abwägung Berücksichtigung, ebenso die Belange des Hochwasserschutzes und des Schutzes eines benachbarten Natura 2000-Gebietes.

Abb. 1 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016



1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), in der Fassung vom 26. September 2017, Kapitel 1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016. Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichts Hannover ist das RROP des Landkreises Diepholz derzeit außer Kraft gesetzt. Um die Rechtswirksamkeit des RROP wiederzuerlangen wiederholt der Landkreis Diepholz das Beteiligungsverfahren zum 2. RROP-Entwurf.

■ Zentrales Siedlungsgebiet (RROP 2016, zeichnerische Darstellung)

In den Darstellungen des RROP ist die zur Änderung anstehende Fläche als zentrales Siedlungsgebiet definiert. Mit Schreiben vom 21.03.2019 teilt der Landkreis Diepholz mit, dass sich der Änderungsbereich teilweise südlich angrenzend an den festgelegten Zentralen Siedlungsbereich befindet. Im RROP ist in Kap. 2.1 Ziff. 04 Satz 1 und 2 hierzu als Grundsatz der Raumordnung festgelegt, dass der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung verringert werden soll und die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte gelenkt werden soll. Die Gemeinde Weyhe hat das städtebauliche Ziel, durch die Weiterentwicklung des Standortes Dreye eine Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet gering zu halten. Das RROP beschreibt (dort Seite 15 der Begründung), dass einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung auch außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete die Festlegung des RROP nicht entgegensteht. Es ist im Rahmen einer nachhaltigen Ortsentwicklung insoweit auch gewünscht, moderate, ortsverträgliche Entwicklungen zu unterstützen.

Für die Gemeinde Weyhe ist das Ziel einer ortsverträglichen Weiterentwicklung der bestehenden gewerblichen Flächen- und Infrastruktur am Standort in Dreye auch im Sinne eines Bestandsschutzes vorhandener Betrieb von hoher Bedeutung. Diesem Belang wird Vorrang eingeräumt, demgegenüber ist eine geringfügige Überschreitung des im RROP zeichnerisch abgebildeten zentralen Siedlungsgebietes nur von untergeordneter Bedeutung. Es kommt mit der Überschreitung zu keinerlei Beeinträchtigung der Funktionszuweisung von Ortsteilen oder sonstigen Versorgungsstrukturen.“

■ Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Mit Schreiben vom 21.03.2019 weist der Landkreis darauf hin, dass sich der Änderungsbereich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft befindet. Das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sei im RROP aufgrund des hohen Ertragspotenzials festgelegt.

Die Belange einer landwirtschaftlichen Nutzung sind schon in früheren Planverfahren der Gemeinde und in Abstimmung mit dem Landkreis durch die Darstellung von größeren Kompensationsarealen entsprechend geringer gewichtet worden. Auch für die vorliegende Planfassung gewichtet die Gemeinde Weyhe die Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange höher, als die Belange der Landwirtschaft. Das städtebauliche Ziel der Gemeinde einer gewerblichen Bestandssicherung durch eine moderate weitere Flächenentwicklung am bestehenden Standort Dreye hat gerade zum Ziel, neue Flächenentwicklung an anderer Stelle des Gemeindegebietes zu vermeiden, die im Regelfall auch zulasten der Landwirtschaft gehen würden.

■ Angrenzend - Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft

Südlich angrenzend an den Änderungsbereich erstreckt sich ein großräumiges Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Es umfasst den gesamten Bereich der *Leester Marsch*.

Die *Ochtum* ist darin als linienhaftes Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt. Geschützt wird mit dieser Darstellung ein Gewässersystem mit in Abschnitten naturnah flutender Wasservegetation. Wertgebende Arten sind insbesondere gefährdete Fischarten (Flussneunauge).

Die vorliegende Änderungsplanung berücksichtigt einen mindestens 50 m breiten Schutzstreifen zu allen Außengrenzen des linienhaften Natura 2000-Gebietes der *Ochtum*.

Mit Schreiben vom 21.03.2019 teilt der Landkreis Diepholz mit, dass sich das Vorbehaltsgebiet nicht südlich angrenzend an den Änderungsbereich befindet, sondern sich mit diesem überschneiden würde. Das Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft ist im RROP aufgrund eines im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz dargestellten sog. KL-Gebietes festgelegt. Im Anhang 3.1.2- 01 des RROP wird das KL-Gebiet sowohl räumlich dargestellt als auch inhaltlich begründet.

Ein Vorbehaltsgebiet gehört zu den Grundsätzen der Raumordnung. Die im RROP festgelegten Grundsätze der Raumordnung sind in der Bauleitplanung in Abwägungsentscheidungen berücksichtigt (§ 4 Abs. 1 ROG). Die im RROP aufgezeigten Entwicklungsziele für das am Rand

berührte Vorbehaltsgebiet werden durch die Planung der Gemeinde nicht in ihrem Grundsatz beeinträchtigt:

Die Leester Marsch weist eine besondere Eignung für die Erholung auf (Anlage 1, 3.1.2-01-Leester Marsch Handlungsempfehlungen). Dieser Grundsatz wird durch die extreme Randlage im Vorbehaltsgebiet und die direkt angrenzenden großen Gewerbeflächen von Weyhe nicht beeinträchtigt. Ein Beleg hierfür ist auch, dass sich der Vorrangbereich für die Freiraumnutzung nicht auf den Bereich des Plangebietes erstreckt (siehe nachfolgende Abbildung).

Abb. 2 Vorranggebiet für die Freiraumnutzung (Auszug aus dem RROP)



Ziel des Vorbehaltsgebietes ist des Weiteren die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von naturnahen Gewässern, marschtypischen Feldhecken sowie extensiv genutztem Dauergrünland als Lebensraum. Dieses Ziel wird mit der Schaffung von innerhalb des Vorbehaltsgebiets in großer Nähe liegenden Kompensationsbereichen umfänglich umgesetzt und insoweit ist auch hier nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes auszugehen.

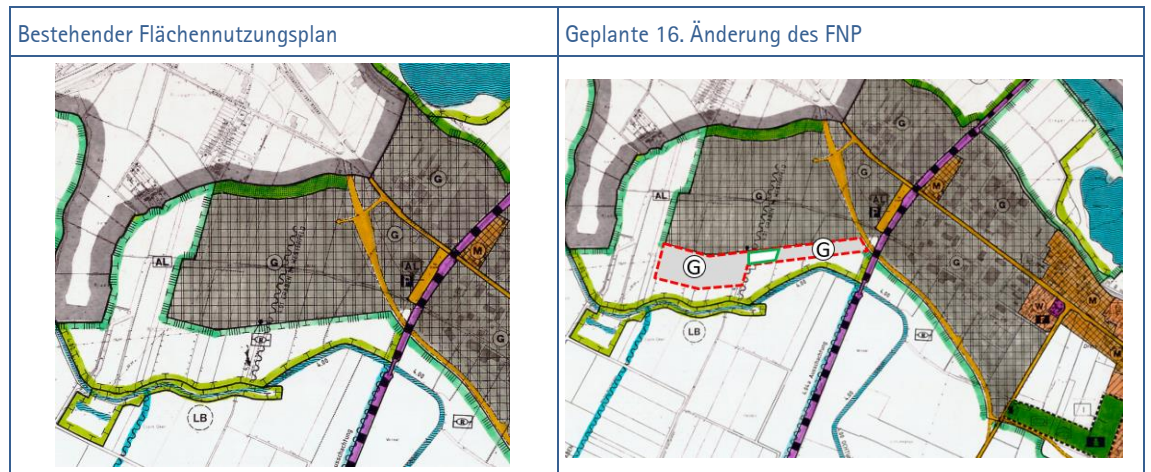
■ **Angrenzend – Vorranggebiete für den Hochwasserschutz**

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind südlich und westlich Vorranggebiete für den Hochwasserschutz verzeichnet. Infolge der Neuregelung des Überschwemmungsgebietes entlang der *Ochtum* sind keine Flächenüberschneidungen vorhanden und die Gemeinde Weyhe konnte die Planung zur Darstellung weiterer gewerblicher Bauflächen aufnehmen (siehe Kapitel 3.12). Die Belange der Wasserwirtschaft sind berücksichtigt.

Gemeinde (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Änderungsbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Im Wesentlichen sind hier Kompensationsareale für die bislang vollzogene gewerbliche Entwicklung in Dreye festgesetzt. Nunmehr soll dieses Kompensationsareal zugunsten einer Arrondierung der gewerblichen Flächen aufgehoben werden. Die erforderlichen neuen Kompensationsmaßnahmen werden auf nun auf anderen gemeindeeigenen Flächen in unmittelbarer Nähe umgesetzt.

Abb. 3 16. FNP Änderung in der Übersicht



Parallelverfahren

Parallel zur vorliegenden 16. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Weyhe den Bebauungsplan Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III – Erweiterung“ auf (§ 8 (3) BauGB).

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Dreye, westlich der Ortsumgebung Dreye L 331. Die überplanten Flächen werden derzeit weitgehend landwirtschaftlich bewirtschaftet (Grünland).

Planungsziel

Es ist geplant, den Geltungsbereich überwiegend als **gewerbliche Baufläche** darzustellen. In einem kleineren Teilbereich bleibt es bei der Darstellung als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (vorhandener Regenrückhaltebereich, Grabenstruktur).

Berührte Belange

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

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange für die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Dreye, westlich der Südumgehung (L 331). Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen auf dem Stadtgebiet von Bremen. Zum einen handelt es sich dabei nordwestlich um das Wohngebiet *Riederhöhe* (Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes). Zum anderen handelt es sich um das größere Wohngebiet nördlich im Bereich *Fahrenhorster Straße* (Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes). Der Änderungsbereich hält zum Gebiet Riederhöhe einen Abstand von mindestens 444 m. Der Abstand zum Gebiet *Fahrenhorster Straße* liegt bei mindestens 562 m.

Mit der vorliegenden Planung werden keine Entwicklungen eingeleitet, die den Abstand zu den vorhandenen Gebieten verringern. Die Abstände sind geeignet, den erforderlichen Immissionsschutz für die Wohngebiete weiterhin sicherzustellen. Im Zusammenspiel von Entfernung, den typischerweise zu erwartenden Beeinträchtigungen gewerblicher Nutzungen im betroffenen Bereich (Betriebe mit Hochregallagern), den anzuwendenden Schutzansprüchen von Wohngebieten sowie den bislang (und auch weiterhin) in Genehmigungsverfahren belegten Einhaltung der Orientierungswerte können unverträgliche Beeinträchtigungen weiterhin vermieden werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiteres Regelungserfordernis.

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

Wohnnutzungen können innerhalb gewerblicher Bauflächen allenfalls betriebsbezogen zulässig sein. Detailfragen regelt der begleitend erstellte Bebauungsplan. Die Belange von allgemeinen Wohnbedürfnissen sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden mit der vorliegenden 16. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

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

Die Belange werden mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen nicht berührt.

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

Der Ortsteil Dreye ist sehr stark durch die großen östlich und westlich der L 331 (Südumgehung Dreye) gelegenen Gewerbegebiete geprägt. Die vorliegende Planänderung mit dem Ziel einer weiteren Arrondierung von gewerblichen Bauflächen im Bereich von Dreye-West III stärkt den Ortsteil Dreye weiter als bedeutendsten Wirtschaftsstandort in der Gemeinde Weyhe, ohne die Qualitäten der Wohnlagen in Dreye weiter östlich zu beeinträchtigen.

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

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

Im Umfeld des Plangebiets sind denkmalgeschützte Gebäude oder Objekte nicht bekannt.

Das Gebiet wurde in der überschaubaren Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Es liegen dabei keine Hinweise für das Vorkommen archäologischer Bodenfunde vor. Dennoch können diese bei Bodenarbeiten nie ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Dreye und stellt eine Weiterführung der bestehenden gewerblichen Strukturen in Dreye-West III dar. Belange des Ortsbildes werden damit nicht neu

Baukultur /
Denkmalschutz

Archäologischer
Denkmalschutz

Ortsbild

betroffen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine weiteren Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgelöst.

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

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

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

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (liegt als eigenständiges Dokument vor).

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

Schutzgüter Tiere
und Pflanzen

Die Planung ermöglicht eine Überformung von rund 10,1 ha zusätzlicher Fläche für Gewerbe. Es werden vornehmlich Biotoptypen mit einer Grundbedeutung überplant, da die Flächen aktuell noch weitgehend landwirtschaftlich (Grünareale) bewirtschaftet werden³. Hinsichtlich des Schutzguts Tiere können Beeinträchtigungen durch eine veränderte Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Es handelt es sich um Biotoptypen, die vornehmlich als Futterhabitate für die Avifauna dienen. Im Umfeld des Plangebiets findet sich jedoch eine Vielzahl vergleichbarer Habitate. Nach Süden schließen mit der *Leester Marsch* weite offene Landschaftsräume an.

Die überplanten Areale waren für die früheren Gewerbegebietentwicklungen teilweise als Kompensationsbereiche vorgesehen. Im Umweltbericht werden die Bilanzierungen offengelegt, mit welchem Flächenanteil und in welcher Werthöhe Kompensationsmaßnahmen für die früheren Planungen neu auszugleichen sind. Beeinträchtigungen können durch die Aufwertung von Lebensräumen in nächster Nähe zum Plangebiet auf gemeindeeigenen Flächen ausgeglichen werden.

Die Belange des Artenschutzes sind bei allen Maßnahmen zu beachten. Die aktuelle Flächennutzung führte nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Die Belange des Artenschutzes stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht entgegen.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung wird die erstmalige, bauliche Nutzung von rund 9,2 ha gewerblicher Baufläche vorbereitet, die bislang noch weitgehend landwirtschaftlich genutzt wurde. Die Gemeinde Weyhe ist bemüht, die Inanspruchnahme neuer Flächen so gering wie möglich zu halten. Die Entwicklung alternativer Gewerbestandorte ist der Gemeinde derzeit nicht möglich. Die Gemeinde verfügt ansonsten über keine geeigneten und verfügbaren Flächen. Insoweit ist die Arrondierung der bestehenden Gewerbefläche im Bereich Dreye vorrangig. Zugleich werden damit die Erweiterungserfordernisse der bereits ansässigen Betriebe berücksichtigt. Der Belang des Flächenverbrauchs wird dabei geringer gewichtet, als die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde.

Schutzgüter
Boden / Wasser

Infolge der Planung sind durch Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Sie können durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgüter Luft
und Klima

Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet durch die geplanten Flächenarrondierungen wesentlich verändern. Bereits jetzt besteht in Dreye ein großes gewerblich genutztes Areal mit sehr unterschiedlichem Betriebsbesatz. Östlich verläuft die viel frequentierte Südumgehung Dreye und weiter nördlich die A1, insoweit sind auch aktuell

Schutzgut
Landschaftsbild

Feinstaubbelastungen anzunehmen. Hinsichtlich des Schutzgutes Luft gilt für die Betriebe das Immissionsschutzrecht. Das Entstehen besonderer zusätzlicher Emissionen und Luftbelastungen ist jedoch bei Umsetzung der Erweiterungsvorhaben der bereits ansässigen Betriebe innerhalb der gewerblichen Bauflächen nicht zu erwarten.

Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region ist anthropogen überformt und wird heute vornehmlich durch die ausgebildete Kulturlandschaft geprägt. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dreye, der durch die bestehende Bebauung und die überörtlichen Verkehrsstrassen Vorbelastungen aufweist. Der Flächennutzungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der Flächendarstellung ist jedoch vom Entstehen gewerblicher Hallenbauten auszugehen. Es können Baukörper entstehen, die von Süden kommend in der offenen Landschaft weithin sichtbar sind. Im Umfeld des Plangebiets finden sich auch heute weithin sichtbare, das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauten in Form z.B. einer Hochspannungs-Freileitung und großer gewerblicher Hallenbauten. Der wirtschaftliche Belang sowie die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen wird in diesem Zusammenhang von der Gemeinde höher gewichtet, als Veränderungen des bereits vorbelasteten Landschaftsbildes in diesem Bereich.

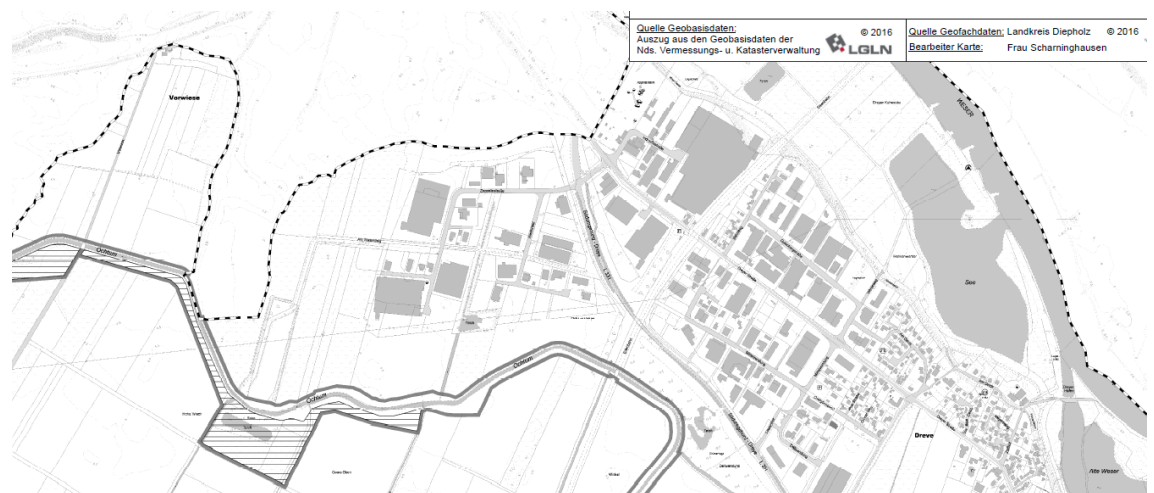
Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich/Ersatz

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer bislang noch überwiegend landwirtschaftlich extensiv genutzten Grünlandfläche. Es sind Flächen die bislang als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen waren und die damit teilweise Kompensationsmaßnahmen für früher erfolgte Eingriffe enthalten. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch die Überplanung bislang vorhandener Kompensationsflächen und den neuen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsstufe keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können. Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ist das genaue Wertedefizit ermittelt. Ein Ausgleich des Wertedefizits kann auf nahegelegenen gemeindeeigenen Flächen erfolgen.

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

Südlich des Änderungsbereiches verläuft in einer Entfernung von mindestens 50m Abstand das FFH-Gebiet Nr. 250 „Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke“. Das FFH-Gebiet besteht seit 2007.

Abb. 5 Lage des FFH Gebietes Nr. 250



Die besondere Wertigkeit stellt sich als Fließgewässer mit flutender Wasservegetation dar, das insbesondere für gefährdete Fischarten (z.B. Flussneunauge) Bedeutung besitzt. Infolge dieser vornehmlich wertbestimmenden Arten wird die Schutzgebietsverordnung durch die Ausweitung der gewerblichen Bauflächen weiter nördlich davon nicht erheblich berührt.

Zwischen den äußeren Begrenzungen des Natura Gebietes und den gewerblichen Bauflächen verbleibt weiterhin ein Mindestabstand von 50 m, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist und für den weiterhin die bislang vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen gelten.

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

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidbare, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

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

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

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht. Für gewerbliche Abfälle gilt das Fachrecht.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Innerhalb der geplanten Bauflächen kann im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung die gezielte Nutzung erneuerbarer Energie (Solarthermie / Photovoltaik) zugelassen werden.

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz benennt keine spezifischen oder widerstreitenden Ziele für das Plangebiet.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe⁴ bildet den gesamten Bereich von Dreye-West III noch in dem Zustand ab, der vor der Umsetzung des großen Gewerbegebietes vorzufinden war. Für die mittlerweile seit vielen Jahren umfänglich bebauten Bereiche sind deutliche Änderungen der Wertigkeiten eingetreten.

Für den Bereich der *Ochtum* wird auch damals als Ziel der Erhalt und die Verbesserung von extensiv bewirtschaftetem mesophilem und feuchtem Grünland mit artenreichem randlichem Graben und Gewässerbiozinösen genannt.⁵ Diese Ziele werden durch einen ausreichend hohen Abstand zum Natur 2000 Gebiet der *Ochtum* weiterhin berücksichtigt.

Die weiter südlich vom Änderungsbereich verlaufende *Ochtum* ist Teil eines Fließgewässerschutzsystems⁶. Diese Schutzsysteme repräsentieren den Fließgewässertyp einer naturräumlichen Region im Einzugsbereich eines Verbindungsgewässers. Sie sind so zu schützen und zu renaturieren, dass sich die unter naturnahen Bedingungen typische Arten- und Biotopvielfalt auf ihrer gesamten Fließstrecke wiedereinstellen kann. Sie sind die Kerngewässer des Natur- und Fließgewässerschutzes in Niedersachsen, an denen Renaturierungsmaßnahmen vorrangig umgesetzt und schwerpunktmäßig gefördert werden. Durch die Abstände des Änderungsbereichs von mindestens 50 m zum festgesetzten FFH-Gebiet der *Ochtum* werden diese Schutzziele nicht beeinträchtigt.

Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgelegten Gebiets zur Einhaltung der Luftqualität.

Landschafts-
rahmenplan / LK

Landschaftsplan /
Gemeinde

Fließgewässer-
schutzsystem

4 Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe, erstellt durch Planungsgruppe Grün, Bremen, (2001)

5 Ebenda, Karte Schutzgut Landschaftsbild

6 Niedersächsische Umweltkarten – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Klimaschutz / NLWKN / LGLN

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

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

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

Mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine spezifischen Vorhaben ermöglicht, sondern es wird eine Flächennutzung lediglich vorbereitet. Kleinteilige Festsetzungen trifft nur der begleitend erstellte Bebauungsplan. Von der Umsetzung gewerblicher Vorhaben, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten wären, ist nicht auszugehen. Die bisherigen gewerblichen Nutzungen im Gebiet (z.B. Speditionsbetriebe, Großhandel etc.) sind nicht in besonderer Weise anfällig für schwere Unfälle. Gleichwohl handelt es sich um große Gewerbeflächen. Sie liegen kompakt im Ortsteil Dreye und sind damit weit entfernt von Wohnnutzungen auf Weyher oder Bremer Seite. Durch die Lage wurde weiterhin eine Risikominimierung berücksichtigt.

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

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

Gewerbliche
Wirtschaft

Mit der Planung werden die Belange der örtlichen Wirtschaft in hohem Maße berücksichtigt. Insbesondere bereits ansässigen gewerblichen Betrieben werden weitere Entwicklungsmöglichkeiten durch zusätzliche Betriebsflächen geschaffen. Flächenengpässe werden abgebaut.

Einzelhandel

Die Lage der gewerblichen Flächen ist nicht für Einzelhandelsstandorte geeignet. Diese sollen ihren Platz in Nähe der Versorgungsschwerpunkte der Wohnbevölkerung und zur Sicherung der zentralen Ortslagen finden. Im begleitend erstellten Bebauungsplan werden detaillierte Regelungen getroffen.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung von bislang noch teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland). Allerdings sind die Flächen bereits derzeit durch die dort bislang vorgesehenen Kompensationsareale allenfalls noch extensiv nutzbar. Die Gemeinde gewichtet die Umsetzung des Planziels höher, als den Erhalt nur extensiv nutzbarer landwirtschaftlicher Grünflächen.

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden mit der Planänderung nicht berührt.

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

Die Arrondierung von gewerblichen Bauflächen für die Erweiterungsabsichten insbesondere bereits ansässiger Betriebe dient in hohem Maße der Sicherung und Weiterentwicklung von vorhandenen Arbeitsplätzen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Technische Ver-
und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen sichergestellt werden.

Altlasten

Mit Schreiben vom 11.10.2018 teilt der Fachdienst Umwelt und Straße mit, dass zum gegenwärtigen Kenntnisstand drei Altablagerungen (ehemalige Deponien) vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um folgende Altablagerungen: Standort Nr. 251.047.4.006 / Standort-Nr. 251.047.4.036 / Standort-Nr. 251.047.4.053. Zum Teil liegen bereits Untersuchungen zu diesen drei Altablagerungen vor. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hält es für unbedingt geboten, dass der Planungs- bzw. Vorhabensträger durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes- Bodenschutzgesetz) auf Grundlage der vorhandenen Untersuchungen und der sonst vorliegenden Informationen (z.B. Unterlagen der

gezielten Nachermittlung) sowie weiterer Untersuchungen vor Ort die konkrete Gefährdungslage durch die drei Altablagerungen im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet beurteilen lässt bzw. aufklärt. Nach Prüfung kommt die Gemeinde zu dem Schluss, dass für das vorliegende Plangebiet nur eine nahegelegene Altlast im Bereich Westerfeld aufzuzeigen ist. Die beiden anderen angesprochenen Altlasten liegen deutlich außerhalb des Plangebietes. Eine detaillierte Darlegung der bereits durchgeführten Untersuchungsergebnisse zur Altlast wird in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im begleitend erstellten Umweltbericht vorgenommen. Für den nun vorliegenden Änderungsbereich ergeben sich keine weiteren Erfordernisse.

Da Altlastenfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können, ist ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Funden in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Bergbau

Die Belange sind nicht berührt.

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

Das Gewerbegebiet Dreye-West III ist insgesamt verkehrlich günstig gelegen. Es grenzt westlich an die Südumgehung Dreye (L331), die in kurzer Entfernung nördlich auf die A1 Bremen – Arsten führt.

Die Arrondierung der Flächen im Rahmen dieser vorliegenden 16. Flächennutzungsplanänderung ist auch wegen dieser vorhandenen hervorragenden verkehrlichen Anbindung städtebaulich zielführend. Allgemein ist jedoch der Belastungsgrad des überörtlichen Verkehrsnetzes im Bereich Dreye hoch. Insoweit ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, dass die nun neu arrondierten und zur Verfügung gestellten Gewerbeflächen insbesondere für die Erweiterungsabsichten der bereits ansässigen Betriebe dienen. Folglich werden trotz der Gebietsgröße von rd. 9,2 ha nahezu keine zusätzlichen inneren neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass infolge der geplanten FNP-Änderung ein solcher Zuwachs von Verkehrsbewegungen zu erwarten ist, dass es dadurch zu Überlastungen der bestehenden Erschließungssysteme kommt.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

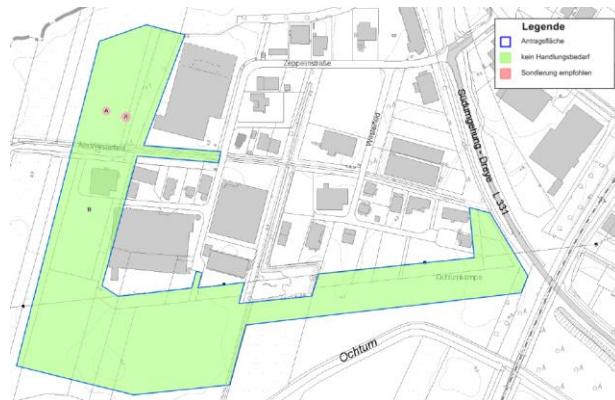
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Rüstungsalasten

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

Mit Schreiben vom 09.09.2019 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass für die nördliche Plangebietsfläche (Bereich A, siehe nachfolgende Übersicht) ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel besteht. Es wird hier eine Sondierung empfohlen. Für die südlich liegende Plangebietsfläche wird dagegen nach Auswertung der Luftbilder kein Handlungsbedarf erkannt.

Abb. 6 Unterlage des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 09.09.2019



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

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

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

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte stehen der Planung nicht entgegen. Innenstadtrelevanter Einzelhandel, der die Entwicklung der vorhandenen Ortskerne von Weyhe und Leeste sowie die dortigen Versorgungsstrukturen beeinträchtigen könnte, wird auf Ebene der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen.

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

Hochwasserschutz

Die vorliegende Planung wird durch die Neuordnung der Überschwemmungsbereiche entlang der *Ochtum* möglich. Durch die Verkleinerung der erforderlichen Retentionsräume infolge der Überprüfung der tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten und aktuellen wasserwirtschaftlichen Erfordernisse, entstehen zusätzliche Flächenoptionen für die Gemeinde.

Abb. 7 Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen Überschwemmungsgebietes der Ochtum

| Derzeitige Verordnungsfläche (ÜSG) Nr. 226, erster Gültigkeitstag 27.11.2003, NLWKN | Geplante und vorläufig* festgesetzte Verordnungsfläche Nr. 583 vorläufig zu sicherndes ÜSG, erster Gültigkeitstag 2013, NLWKN |
|--|--|
| | |

Quelle: Niedersächsische Umweltkarten – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Klimaschutz / NLWKN / LGLN

* Noch nicht nach WHG §76 (2) durch Rechtsverordnung festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind zu ermitteln, in Kartenform darzustellen und vorläufig zu sichern (nach WHG, §76, Absatz 3 und 2).

**Oberflächen-
entwässerung**

Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können geschaffen werden. Die konkrete Entwässerungsplanung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

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

Die Belange werden mit der Planung nicht berührt.

4 Inhalte der Planänderung

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

Der Änderungsbereich wird als **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt. Ein mittig liegender Flächenbereich, der den vorhandenen Regenrückhaltebereich enthält, wird weiterhin als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft** dargestellt.

**Nachrichtliche
Übernahmen**

Überschwemmungsgebiet - Das südlich und westlich des Plangebiets gelegene Überschwemmungsgebiet (vorläufig zu sicherndes ÜSG, Identifikations-Nr. 583, erster Gültigkeitstag: 30. Oktober 2013) entlang der *Ochtum* ist nachrichtlich übernommen.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)- Ein Schutzkorridor wurde um das südlich des Plangebiets gelegene LSG (DH 00081) mit 50m nachrichtlich übernommen. Im LSG befindet sich ein FFH-Gebiet.

FFH-Gebiet - Das südlich des Plangebiets gelegene FFH-Gebiet (FFH-Gebiet Nr. 2817-331, Schutzziel: Gewässersystem (Lebensraum Neunauge) entlang der *Ochtum* ist nachrichtlich übernommen.

Hinweise

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 (2) NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

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

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

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

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

| Bundesrecht | |
|---------------------------|---|
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) |
| BauNVO | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| PlanzV | Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist |
| Länderrecht Niedersachsen | |
| NBauO | Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88) geändert worden ist; |
| NKomVG | Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70) geändert worden ist. |

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche
Übersichtsdaten**

| Größe des Plangebiets (gerundet) | ca. 10,1 ha |
|---|-------------|
| Gewerbliche Bauflächen | 9,2 ha |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 0,9 ha |

**Zeitlicher
Überblick**

| Datum | Verfahrensschritt | Grundlage |
|-------------------------|--|---------------|
| 27.06.2018 | Aufstellungsbeschluss (VA) | § 2 (1) BauGB |
| November 2018 | Frühzeitige Behördenbeteiligung | § 4 (1) BauGB |
| 05.11.2018 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | § 3 (1) BauGB |
| 26.02.2019 – 28.03.2019 | Öffentliche Auslegung des Planes | § 3 (2) BauGB |
| 26.02.2019 – 28.03.2019 | Behördenbeteiligung | § 4 (2) BauGB |
| 18.12.2019 | Feststellungsbeschluss | |

Im Auftrag ausgearbeitet von:

 P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
 Oldenburg, den 20.12.2019

gez. Dr. Schneider

Gemeinde Weyhe, den 11.03.2022

 gez. Frank Seidel
 Bürgermeister
