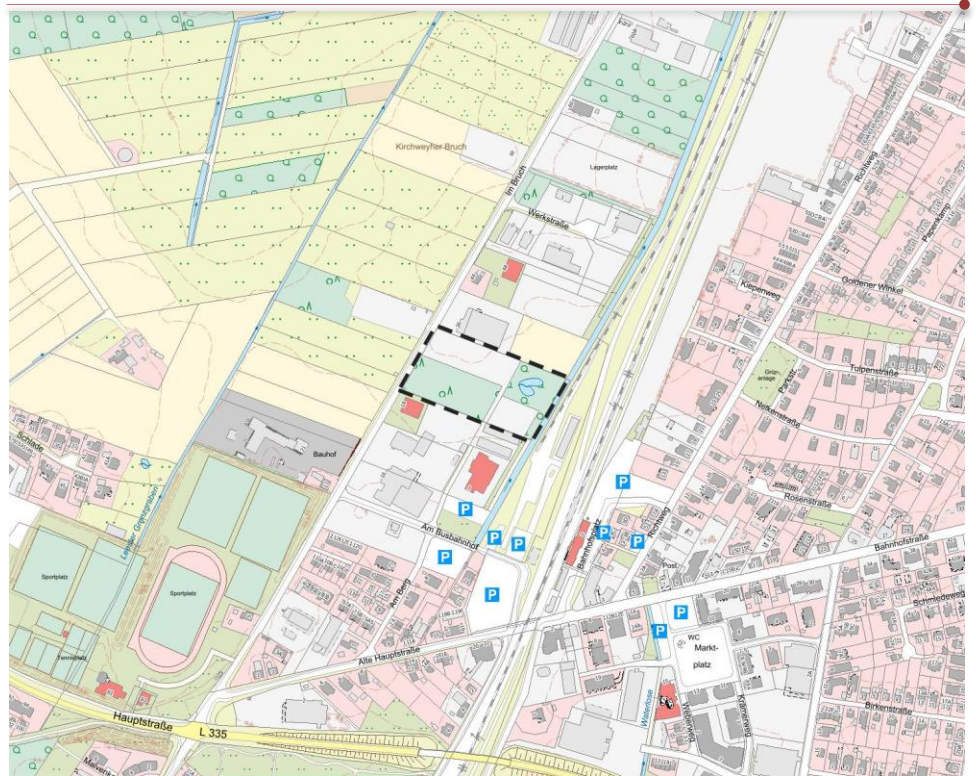


24. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“



© GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten geändert

Vorentwurf - Stand 03/2026

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * info@p3-plan-partner.de

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Anlass / Ziel / Planerfordernis | 2 |
| 2 | Planungsgrundlagen | 3 |
| 3 | Bestand / Planziel / Abwägung der Belange | 5 |
| 3.1 | Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | 6 |
| 3.2 | Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen | 8 |
| 3.3 | Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit | 8 |
| 3.4 | Belang der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / vorhandener Versorgungsbereiche..... | 8 |
| 3.5 | Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes | 9 |
| 3.6 | Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften | 9 |
| 3.7 | Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) | 9 |
| 3.8 | Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel..... | 14 |
| 3.9 | Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft..... | 15 |
| 3.10 | Belange des Verkehrs | 17 |
| 3.11 | Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes | 17 |
| 3.12 | Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte | 18 |
| 3.13 | Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft | 18 |
| 3.14 | Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden | 20 |
| 3.15 | Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen | 20 |
| 4 | Inhalte der Flächennutzungsplanänderung | 21 |

Begründung der Planung

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

Die Gewerbelagen zwischen dem Bahnhof der Gemeinde Weyhe und der Straße *Im Bruch* sind langjährig planungsrechtlich gesichert. Für Teilflächen bestehen jedoch Festsetzungen, die vor Ort nicht erforderlich sind bzw. die sich in der tatsächlichen Flächennutzung nicht umgesetzt haben. So sind Flächen für die Oberflächenentwässerung festgesetzt, obwohl diese von den Unternehmen individuell auf den Grundstücken geregelt wird. Für andere Teilbereiche sind naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, die jedoch nicht in der festgesetzten Form realisiert wurden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans bestehen für kleinere Teilflächen Darstellungen als Waldfläche, die jedoch nicht dem Bestand entsprechen.

Aufgrund einer hohen Flächennachfrage soll das Planungsrecht in dem Bereich aktualisiert und fortgeschrieben werden. Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet wird von der Gemeinde priorisiert. Die naturschutzfachlichen Fragen sind zu klären und vorhandene, hochwertige Strukturen im Gebiet dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus sollen weitere Entwicklungsmaßnahmen außerhalb des Gebiets abgegolten werden.

Ziel Ziel der Planung ist die Fortschreibung des Planungsrechts, um die weitgehend in Privatbesitz befindlichen Flächen einer verbesserten gewerblichen Nutzung zuführen zu können. Dabei sind insbesondere naturschutzfachliche Belange zu prüfen und durch geeignete externe Maßnahmen auszugleichen. Ein bestehendes Biotop soll geschützt bleiben. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sollen hierfür kleinteilige Darstellungen von (in der Örtlichkeit nicht vorhandenen) Waldflächen aufgehoben werden. Stattdessen wird das Biotop als Schutzgebiet zeichnerisch in den Plan aufgenommen. Die übrigen Flächen sollen, wie die angrenzenden Bereiche, als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

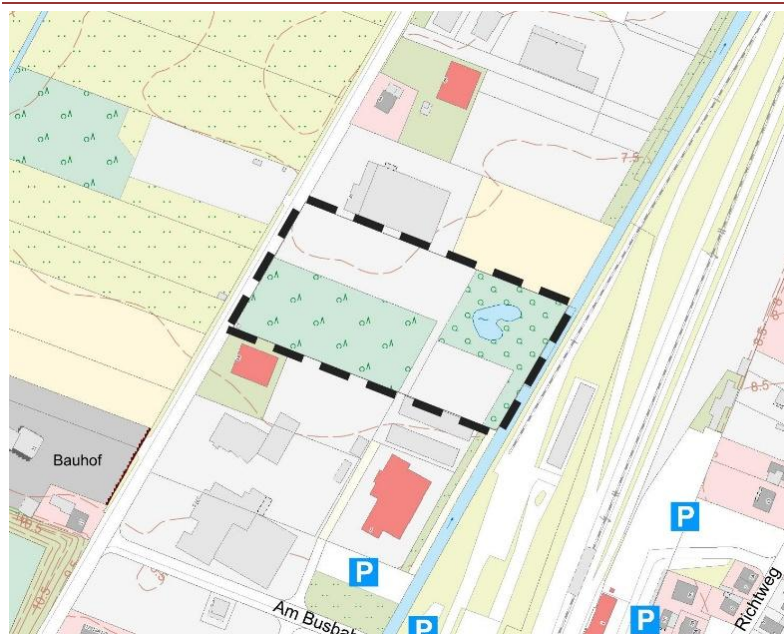
**Plan-
erfordernis** Die Anpassung des bestehenden Planungsrechts ist erforderlich, um eine optimierte und der Nachfrage entsprechende Flächennutzung zu ermöglichen. Die Gemeinde beabsichtigt auf diese Weise, eine verbesserte Nutzung der bestehenden Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. Es sollen Gewerbeflächenpotentiale aktiviert werden, ohne hierfür Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Zur Umsetzung dieser Ziele ist die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/86) erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-
beschluss** Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 17.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“ im Parallelverfahren mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Gebiete sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung jedoch nicht identisch. Der Geltungsbereich der 24. Änderung ist deutlich kleiner.

Lage / Größe Der Änderungsbereich weist eine Größe von rund 16.610 m² auf.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1 : 5.000 bestimmt.

© GeoBasis-DE/LGLN (2025), CC-BY 4.0, Daten geändert

• **Übergeordnete Planungen**

Für Bauleitpläne gilt eine Anpassungspflicht an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele sind zu beachten, die Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

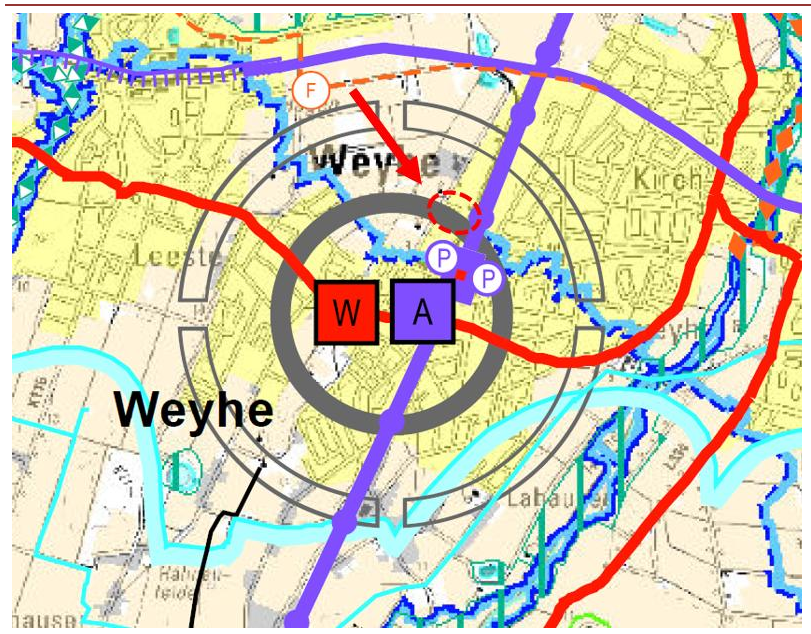
Ziele und Grundsätze sind im derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramm 2017 (letzte Änderung 2022) für das Land Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Diepholz festgelegt.

Bezüglich der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen **länderübergreifenden Hochwasserschutz** wird auf das Kapitel 3.13 verwiesen.

Land (LROP) Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**¹ werden berücksichtigt. Spezifische, raumbezogene Anforderungen für das Plangebiet ergeben sich aus den Bestimmungen des LROP nicht.

Kreis (RROP) Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz**² weist die Gemeinde Weyhe als **Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen** aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Abb. 2 Auszug aus dem RROP des Landkreises Diepholz (2016)



Der Änderungsbereich ist, wie die gesamten Gewerbeflächen östlich der Straße *Im Bruch*, als zentraler Siedlungsbereich dargestellt.

Im RROP wird weiterhin zur Entwicklung von Gewerbegebieten bzw. zur gewerblichen Entwicklung des Landkreises folgendes ausgeführt:

- RROP Landkreis Diepholz, Kapitel 1.1-04 - Im Landkreis Diepholz 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.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine optimierte Nutzbarkeit des bestehenden Gewerbebestands *Im Bruch* und damit auch für die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung. Die Flächen sind in der direkten Umgebung bestehender

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 / erneute Bekanntmachung vom 01.04.2019

Gewerbelagen vorgesehen, was positive Synergien schaffen und besondere Standortpotentiale ausbilden kann.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zeigt, dass dieser Bereich grundsätzlich als Baufläche und Entwicklungsbereich vorgesehen ist. Die östlich angrenzende Bahntrasse findet Berücksichtigung. Die raumordnerischen Grundsätze und Ziele sind berücksichtigt.

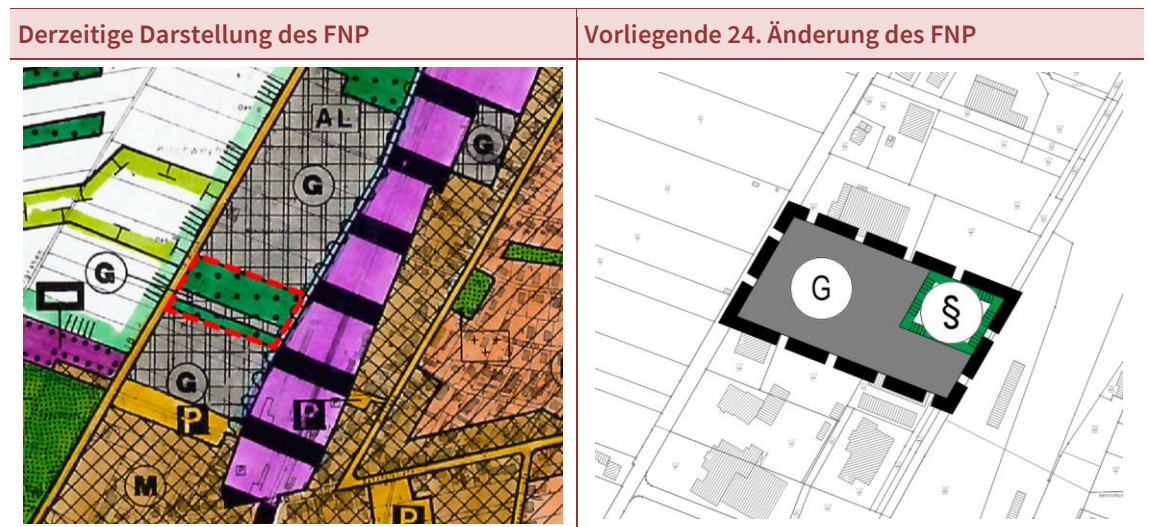
Gemeindliche Planungen

Gemeinde (FNP)

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan (FNP)** (1995/mit 1. Ergänzung 2001) der Gemeinde stellt das Gebiet Im Bruch in seinem Umgebungsbereich überwiegend als **gewerbliche Bauflächen** dar. Im Änderungsbereich sind zwei **Waldflächen** dargestellt, die von einem schmalen Streifen gewerblicher Baufläche getrennt werden.

Östlich angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich eine Wasserfläche (Gewässerlauf) sowie Bahnanlagen. Westlich angrenzend wird die Straße *Im Bruch*: sonstiger (über-) örtlicher Hauptverkehrszug als überregionale Straßenverkehrsfläche dargestellt. Daran angrenzend erstreckt sich weiter nach Westen ein geplantes Landschaftsschutzgebiet und eine Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft.

Abb. 3 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) und vorliegende 24. Änderung



3 Bestand / Planziel / Abwägung der Belange

Bestand

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Gewerbelagen östlich der Straße *Im Bruch*. Die Flächen des Änderungsbereichs werden auch innerhalb der dargestellten Waldflächen schon teilweise gewerblich genutzt, insbesondere als Lager- und Abstellfläche für Fahrzeuge. Zwar bestehen Baumbestände im Änderungsbereich, diese sind jedoch nicht, wie dargestellt, als Wald ausgebildet, sondern als schmale Gehölzstreifen, oder vollständig gehölzfreie Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen. Im Nordosten besteht ein Biotop (naturnahes Stillgewässer mit angrenzendem Feldgehölz).

Nördlich und südlich grenzen an den Änderungsbereich weitere gewerbliche Bauflächen an, die überwiegend in baulicher Nutzung sind. Östlich begrenzt ein Graben den Änderungsbereich. Dieser verfügt auf der Westseite über einen Unterhaltungsweg. Unmittelbar östlich an die Grabenparzelle anschließend liegt die Parzelle der Bahntrasse Bremen-Osnabrück. Westlich wird der Änderungsbereich von der Straße *Im Bruch* begrenzt.

Planung

Eine kleinteilige Darstellung von Waldflächen (zwei Streifen, dazwischen ein schmaler Streifen gewerbliche Baufläche) sollen in eine ausschließliche **Darstellung von gewerblicher Baufläche** überführt werden. Davon ausgenommen ist ein **Biotop** im nordöstlichen Änderungsbereich, das entsprechend seiner Ausdehnung als Schutzgebiet übernommen wird.

Berührte Belange

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

Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

| | | |
|-------------------------|--|---------------|
| § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB | Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | X |
| § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB | Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen | nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB | Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit | X |
| § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB | Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / von Versorgungsbereichen | X |
| § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB | Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes | X |
| § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB | Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften | nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB | Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) | X |
| § 1 a Abs. 5 BauGB | Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel | X |
| § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB | Belange der Wirtschaft / der Versorgung | X |
| § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB | Belange des Verkehrs | X |
| § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB | Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes | X |
| § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB | Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte | nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB | Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft | X |
| § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB | Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden | nicht berührt |
| § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB | Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen | X |

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Geplant ist eine Darstellung gewerbliche Baufläche, die die bisherige Darstellung zweier Waldflächen ersetzen soll. Eine Teilfläche wird als Schutzgebiet (Biotop) dargestellt. Insgesamt vergrößert sich somit jedoch die Fläche, die potentiell insbesondere aufgrund von Gewerbelärm emissionswirksam werden kann.

**Immissionen-
Lärm**

Von allen gewerblichen Nutzungen kann Lärm ausgehen, der zu Beeinträchtigungen umliegender schutzwürdiger Nutzungen führt. Gerade in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen werden daher regelmäßig Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dies kann im Detail allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt und ggf. festgesetzt werden. Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich eine allgemeine Abschätzung darüber vorgenommen, ob dem verfolgten Planungsziel der Ausweisung gewerblicher Bauflächen am Standort grundsätzlich Belange entgegenstehen.

Im Änderungsbereich sowie in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Einzelwohnlagen im planungsrechtlichen Außenbereich. Weiter nördlich findet sich an der Straße *Im Bruch* eine Wohnnutzung. Im Flächennutzungsplan ist dieses Areal ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt, im Bebauungsplan ist das Grundstück kleinteilig als Mischgebiet festgesetzt. Es ist vom Schutzanspruch eines Mischgebiets auszugehen. Dies kann jedoch nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt werden, da nur hier Maßnahmen zum Schallschutz (aktiv/passiv) festgesetzt werden können. In der Regel ist das Nebeneinander von Mischgebiets- und Gewerbenutzungen verträglich herstellbar. Schon heute werden die beiden Nutzungsformen nebeneinander praktiziert.

Weitere Wohnnutzungen bestehen im direkten Umfeld nicht. Die nächstgelegenen Wohnlagen östlich der Bahn liegen am *Richtweg*. Mit den deutlich größeren, bestehenden Darstellungen gewerblicher Bauflächen sind schon heute in gleicher Entfernung Gewerbevorhaben grundsätzlich möglich. Es wird mit der geplanten Änderung nicht näher an die Wohnlagen herangerückt. Es sind keine Hinweise erkennbar, dass die räumlich kleinteilige Erweiterung gewerblicher Bauflächen zusätzliche, unüberwindbare Hindernisse hinsichtlich des Immissionsschutzes (Gewerbelärm) vorbereitet.

**Immissionen
Verkehrslärm**

Der Änderungsbereich liegt entlang der überörtlich bedeutsamen Gemeindestraße *Im Bruch*. Zudem gehen von der östlich des Änderungsbereichs gelegenen Bahntrasse erhebliche Emissionen aus. Auch innerhalb von Gewerbegebieten besteht ein grundsätzlicher Anspruch zum Schutz vor Verkehrslärm, wobei die Schutzansprüche je nach Nutzung variieren können (Büro, produzierendes Gewerbe, Lagerflächen usw.). Schon heute zeigt sich, dass in der Nachbarschaft der benannten Verkehrsstrassen gewerbliche Nutzungen realisiert wurden. Es ist daher nicht erkennbar, dass die Planung unüberwindbare immissionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich des Verkehrslärms auslöst.

Aufgrund der kleinräumigen Änderung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls nicht anzunehmen, dass sich solche Veränderungen der Verkehrsströme der Straße *Im Bruch* ergeben, als dass diese schalltechnisch erheblich auf ihre Umgebung einwirken.

Der Sachverhalt kann nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Detail überprüft und ggf. festgesetzt werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung vorgesehen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung liegen keine Hinweise darauf vor, dass die Planung nicht realisierbar ist.

**Immissionen-
Gerüche**

Westlich des Änderungsbereichs erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Tierhaltungsanlagen oder sonstige erheblich geruchsemitterende Einrichtungen sind im einwirkungsrelevanten Umfeld nicht vorhanden. Eine Unvereinbarkeit der landwirtschaftlichen Belange und möglicher Auswirkungen (Gerüche) bezogen auf gewerbliche Nutzungen ist nicht zu erkennen.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Gebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche im Rahmen z.B. von Bauarbeiten sind dem Landkreis ohnehin unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Wohnnutzungen sind innerhalb gewerblicher Bauflächen nicht zulässig und können höchstens aus betrieblichen Gründen (Aufsichts- und Betriebsleiterwohnen) vorgesehen werden. Regelungen hierzu werden bei Bedarf im Bebauungsplan getroffen. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden von der Planänderung nicht berührt.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Gewerbliche Bauflächen bieten grundsätzlich die Möglichkeit, in nachfolgenden verbindlichen Planungsstufen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auf den Flächen zuzulassen. Allerdings ist in Hinblick auf die vorhandenen Flächennutzungen und Bestandsbetriebe davon auszugehen, dass weiter vornehmlich Gewerbebetriebe den Standort nutzen. Nähere Regelungen dazu können bei Bedarf nur auf Ebene des Bebauungsplans getroffen werden.

3.4 Belang der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / vorhandener Versorgungsbereiche

§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Der Gewerbestandort *Im Bruch* ist langjährig etabliert und hält wichtige gewerbliche Bauflächen zentral in Weyhe vor. Die Grundstücke sind überwiegend in Nutzung. Allerdings verhindern Bestandsfestsetzungen und -darstellungen des geltenden Planungsrechts eine ideale Flächennutzung.

Aus diesem Grund strebt die Gemeinde die vorliegende Planung an, mit der das geltende Planungsrecht bedarfsorientiert weiterentwickelt werden soll. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sollen kleinteilige Darstellungen von Waldflächen aufgehoben werden. In dem Bereich besteht keine Waldfläche. Die zum Teil mit Bäumen bestandenen Flächen werden schon heute anteilig als Lager- und Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt. In der Örtlichkeit ist jedoch auch ein Biotop (Stillgewässer mit umliegendem naturnahem Gehölz) vorzufinden. Dieses wird durch Übernahme in den Plan gesichert.

Im Ziel wird eine einheitliche Darstellung einer gewerblichen Baufläche für den Bereich westlich des Bahnhofs erreicht. Das Konfliktpotential dieser Anpassung ist aufgrund der vorhandenen gewerblichen Prägung im Umfeld gering. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt eine Angleichung an die umliegend bestehenden Darstellungen dar und ermöglicht alle gewerbetypischen Entwicklungen. Im nachgelagerten Bebauungsplan können ggf. verbindliche Vorgaben für eine verträgliche Weiterentwicklung festgesetzt werden. Insgesamt ermöglicht die 24. Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlich neuen Entwicklungen, sondern stärkt die vorhandenen Strukturen hinsichtlich einer flächeneffizienten Weiterentwickelbarkeit. Die Belange sind in der vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur

Besondere baukulturelle Ausprägungen finden sich im näheren Umfeld des Planungsraums nicht. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich überwiegend um gewerbliche Strukturen. Grundsätzlich ist bei allen Planvorhaben sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Der Flächennutzungsplan als übergeordnetes Planinstrument kann hierzu keine kleinteiligen Vorgaben machen. Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften werden nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Denkmal- schutz

Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs sind **keine Baudenkmale** bekannt.

Archäologische Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind **keine archäologischen Fundstellen** bekannt und auch bei vergangenen Bodenarbeiten nicht aufgetreten. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertägig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Ortsbild

Die Planung bereitet die weitere Nutzung eines bestehenden Gewerbeareals vor. Aufgrund der Lage werden die Belange des Ortsbildes der Gemeinde durch die Entstehung von gewerblichen Baukörpern (z.B. Hallenbauten) nicht dominant berührt. Eher nimmt die Planung nach Westen noch Einfluss auf die dort sich erstreckenden offenen Landschaftsräume (siehe hierzu Kapitel 3.7). Die Wirkungen auf das Landschaftsbild können im Rahmen der nachfolgenden Detailplanungen z.B. durch den Erhalt und die weitere Ausbildung randlicher Eingrünungen Lösungen zugeführt werden.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes sind berücksichtigt

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein detaillierter Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht wird gemeinsam für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für den begleitend erstellten Bebauungsplan Nr. 28 (61/86) verfasst. Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung liegt der Umweltbericht noch nicht vor. Nachfolgend wird der aktuelle Kenntnisstand der Gemeinde dargelegt und die umweltrelevanten Aspekte der Planung aufgezeigt.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz

§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Tiere

Folgende Erkenntnisse zum Schutzgut Tiere liegen bisher für das Plangebiet vor:

Vögel, Fledermäuse – Das Plangebiet wurde vom Team Grün der Gemeinde Weyhe im Winter 2024/2025 begangen und dabei auf Hinweise zu Artvorkommen untersucht. Es wurden keine geeigneten Habitatbäume (Altbäume mit spezifischen Ausprägungen wie Baumhöhlen, Rindenablösungen, Rissen usw.) festgestellt. Das Gebiet ist trotz z. T. entgegenstehender Festsetzungen zu weiten Teilen in gewerblicher Nutzung. Entsprechend findet eine intensive Bewirtschaftung mit nutzungstypischem Störverhalten statt. Aufgrund fehlender Strukturen und den regelmäßigen Störungen wird angenommen, dass dem Plangebiet lediglich eine Bedeutung für die Nahrungssuche von Fledermäusen zukommt. Festsetzungen zum Schutz oder zur Schaffung weiterer Strukturen können nur im nachfolgenden Bebauungsplan getroffen werden.

Amphibien – Das Stillgewässer (Biotop) kann prinzipiell einen Lebensraum für Amphibien darstellen, ebenso sind Vorkommen im östlich an das Plangebiet angrenzenden Graben möglich. Das Biotop in den Flächennutzungsplan aufgenommen und ist somit auch auf den nachfolgenden Planungsebenen zu erhalten und zu sichern. Sonstige Gewässer werden von der Planänderung nicht berührt.

Libellen, Insekten – Es liegen keine Hinweise auf besondere Vorkommen vor.

Angesichts der aktuellen Datenlagen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG), die die Planung grundsätzlich undurchführbar machen würden, nicht erkennbar. Es kann angenommen werden, dass mit Festsetzungen auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung sowie den üblichen Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzentfernung außerhalb sensibler Zeiten, Untersuchung unmittelbar von Eingriffen, ggf. kleinteiliger, spezifischer Schutzmaßnahmen) das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindert werden kann. Dies ist auch unabhängig eines Planverfahrens jederzeit sicherzustellen

Schutzgut Pflanzen

Im Flächennutzungsplan können keine Regelungen zum Erhalt einzelner Bäume oder Gehölzstreifen getroffen werden. Dies kann nur im nachgelagerten Bebauungsplan erfolgen. Das Biotop (Stillgewässer mit umliegendem Feldgehölz) ist mit der getroffenen Darstellung als Schutzgebiet dauerhaft zum Erhalt ausgewiesen.

Die Planänderung ermöglicht Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen, insbesondere durch die Änderung der Darstellung von Waldflächen in gewerbliche Bauflächen und, unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestands, durch die Überplanung der vorhandenen Gehölze, die jedoch keinen Wald darstellen. Die Gemeinde gewichtet die wirtschaftlichen Erfordernisse hoch und wird zugleich bei der Aufstellung des nachgelagerten Bebauungsplans prüfen, ob bzw. welche Maßnahmen zum Erhalt von Gehölzbeständen geeignet sind, um die Belange des Schutzgutes Pflanzen mit der gewerblichen Entwicklung des Gebiets zusammenzubringen.

Die abschließende Beurteilung der Eingriffsschwere und der Nachweis geeigneter Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann nur auf Grundlage der Bebauungsplanung im Rahmen des Umweltberichts erfolgen.

Schutzgut Fläche

Die Planung nimmt keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch, sondern zielt auf eine verbesserte Nutzbarkeit heute schon überwiegend gewerblich genutzter Bereiche ab. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich findet voraussichtlich ausschließlich zur Umsetzung naturschutzfachlicher Entwicklungsmaßnahmen statt. Dabei gehen zwar in geringem Umfang landwirtschaftliche Flächen verloren, es entstehen jedoch höhere

ökologische Wertigkeiten. Die Gemeinde erachtet die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering und in Hinblick auf ihr städtebauliches Ziel als gerechtfertigt.

Schutzgut
Boden

Im Änderungsbereich und der Umgebung sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden ausgewiesen.

Laut dem im NIBIS-Kartenserver hinterlegten bodenkundlichen Netzdiagramm³ wird dem Boden im Änderungsbereich eine überwiegend niedrige bis durchschnittliche Wertigkeit zugesprochen. Es ist keine Archivfunktion verzeichnet, ebenso besteht keine Bedeutung als Kohlenstoffspeicher.

Jede Form von zusätzlicher Bebauung, aber auch von Nutzungsintensivierung kann erhebliche Auswirkungen auf den Boden haben. Durch Bodenaustausch und Verdichtung können die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) beeinträchtigt oder zerstört werden. Es werden allerdings fast nur solche Bereiche als gewerbliche Bauflächen dargestellt, die faktisch heute schon in gewerblicher Nutzung als Lager- und Abstellflächen sind, insbesondere für Fahrzeuge. Es ist daher schon jetzt von deutlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen und die durch die Planänderung ausgelösten Veränderungen, werden als geringfügig betrachtet.

Schutzgut
Wasser

Infolge der Planung sind aufgrund von Bebauung und Versiegelung gegenüber der bisherigen Darstellung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge jeden Bauvorhabens und damit auch z. B. bei einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Zudem ist aufgrund der praktizierten Flächennutzung schon heute von intensiveren Vorbelastungen auszugehen, als die Darstellung von Waldflächen suggeriert.

Es sind Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt zu erwarten. Auf Ebene der parallel erstellten verbindlichen Bauleitplanungen ist zu prüfen, ob Minderungsmaßnahmen (z. B. abgesenkte GRZ) festgesetzt werden sollen und mit welchen Maßnahmen ein sicherer Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser sichergestellt werden kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen entsprechenden Festsetzungen nicht entgegen. Das naturnahe Stillgewässer, das als Biotop geschützt ist, wird mit der nachrichtlichen Aufnahme in den Plan weiterhin gesichert. Die Darstellung als Schutzgebiet verdeutlicht die naturschutzfachliche Bedeutung und die zu berücksichtigenden Rechtsanforderungen.

Schutzgüter
Luft/Klima

Die Änderung der Darstellung von kleinteiligen Waldflächen in gewerbliche Bauflächen lässt negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima erwarten. Während Waldflächen hier positive, mindernde Effekte haben (Frischluffproduktion, Kühleffekte, Bindung von CO₂ usw.) sind gewerbliche Bauflächen selbst klimawirksam

In der Örtlichkeit bestehen jedoch keine Waldflächen. Ein naturnahes Feldgehölz mit innenliegendem Stillgewässer wird als Biotopfläche dargestellt und so dauerhaft geschützt. Die übrigen Flächen werden schon heute mindestens anteilig zum Abstellen und Lagern von Fahrzeugen genutzt (u. a. auch zwischen/unter Bestandsbäumen).

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung eines Bebauungsplans. Schon heute besteht auch verbindliches Planungsrecht für das Areal, in dem unter anderem naturschutzfachliche Entwicklungsflächen festgesetzt sind. Da diese nicht umgesetzt wurden, wird auf Bebauungsplanebene eine Aufhebung der Festsetzungen angestrebt. Dieser Eingriff wird im weiteren Verlauf des Verfahrens genau bilanziert und soll auf externen Flächen innerhalb des Gemeindegebiets ausgeglichen werden. Auf diese Weise kann die Planung auch zu positiven Entwicklungen für die Schutzgüter Luft und Klima beitragen. Bestehende, nicht realisierte Darstellungen und Festsetzungen werden aufgehoben und auf alternativen Flächen vorgesehen, an denen sie realisiert und dauerhaft erhalten werden. Detaillierte Regelungen kann der Flächennutzungsplan hierzu nicht treffen

Schutzgut
Landschaft

Der Änderungsbereich liegt zwar am Siedlungsrand der Gemeinde, eine erhebliche Auswirkung der Planänderung auf das Landschaftsbild ist jedoch nicht erkennbar. Schon jetzt bestehen nördlich und südlich Darstellungen gewerblicher Bauflächen, auch das Areal selbst weist eine anteilige gewerbliche Nutzung auf. Es wird kein weiteres Hereinragen in den Landschaftsraum ermöglicht. Im nachgelagerten Bebauungsplan können bei erkanntem Bedarf Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes (z. B. randliche Eingrünung) getroffen werden.

Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich/
Ersatz

Vermeidung – Die Aufnahme des Biotops in die Darstellungen des Flächennutzungsplans verdeutlicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dass das Areal dauerhaft als naturschutzfachliches Schutzobjekt zu erhalten ist. Eingriffen wird vorgebeugt.

Minimierung / Ausgleich / Ersatz – Der Flächennutzungsplan trifft nur übergeordnete Darstellungen und kann daher keine kleinteiligen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung treffen. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs und Ersatzes erfolgt auf Ebene der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung. Hier wird in Kenntnis der getroffenen Festsetzungen geprüft, welche (externen) Maßnahmen erforderlich werden. Im Planfall finden dabei auch die bisher in dem Bereich getroffenen naturschutzfachlichen Entwicklungsfestsetzungen Berücksichtigung.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird diese Thematik detailliert in einem Umweltbericht bearbeitet und dargelegt. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die getroffenen Darstellungen des Flächennutzungsplans zu unüberwindbaren naturschutzfachlichen Konflikten oder zur Auslösung von Verbotstatbeständen führen.

| Sonstige Umweltbelange Rechtsgrundlagen | Auswirkung der Planänderung Abwägung |
|--|--|
| Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB | Keine betroffen. |
| Auswirkungen auf Menschen § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB | Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet keine unausweichlichen, erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen vor. In nachfolgenden Planstufen finden insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Regelungen (vornehmlich Schallschutz) zum Schutz von Beschäftigten und Anwohnern Anwendung. Siehe hierzu die Abwägung in Kapitel 3.1. |
| Auswirkungen auf Sach- / Kulturgüter § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB | Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen. Es wird auch auf Kapitel 3.5 (Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes) verwiesen. |

| | |
|--|---|
| <p>Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen / Abwasser § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB</p> | <p>Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen bereitet bauliche Entwicklungen vor, von denen übliche, gewerbetypische Emissionen ausgehen können. Bei besonderen, immissionsschutz- und abfallrechtlichen relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung, das einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser gewährleistet.</p> |
| <p>Nutzung regenerativer Energie § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB</p> | <p>Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden und für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2022 gestellt wird ab einer Dachfläche von 50 m² mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Gesonderte bauleitplanerische Regelungen sind dazu nicht erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus ist zu erwarten, dass alle Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Im nachgelagerten Bebauungsplan kann geprüft werden, ob weitere Festsetzungen erforderlich sind, um die Nutzung zu begünstigen. Der Flächennutzungsplan bietet hierzu keine weiteren Regelungsmöglichkeiten.</p> |
| <p>Darstellung von Landschaftsplänen § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB</p> | <p>Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe wurden überprüft und stehen der Planung in ihren Wertungen und Zielaussagen nicht entgegen.</p> <p>Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.</p> |
| <p>Einhaltung der Luftqualität in festgelegten Gebieten der EU § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB</p> | <p>Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines festgelegten Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.</p> |
| <p>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB</p> | <p>Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen abgewogen und mit geeigneten Maßnahmen in nachfolgenden Planstufen in Einklang gebracht werden. Insbesondere werden dann erforderliche Kompensationsmaßnahmen dargelegt.</p> |
| <p>Risiko für Unfälle / Katastrophen § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB</p> | <p>Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden im Regelfall keine Bauvorhaben vorbereitet, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.</p> <p>Störfallbetriebe</p> <p>Mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich eine gewerbliche Flächennutzung vorbereitet. Ein Baurecht besteht damit noch nicht und es werden auch keine spezifischen Vorhaben zugelassen. Das Entstehen von Störfallbetrieben⁴ ist innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten nicht prinzipiell auszuschließen. Solche Betriebe unterliegen dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften der Bauleitplanung hinausgeht. Die Lage des Gebiets abseits größerer Wohngebiete trägt jedoch grundsätzlich zu einer Risikominimierung im Falle von</p> |

4 Betriebe, die in der Störfallverordnung oder der 12. BImSchV genannt sind und die Gefahrenabwehrpläne zum Schutz von Menschen und Umwelt erstellen müssen (z.B. Betriebe, in denen bestimmte Mengen entzündlicher, explosiver oder toxischer Stoffe überschritten werden).

| | |
|--|--|
| | <p>Störfallbetrieben bei. Die sonstigen Erfordernisse werden durch die Störfallverordnung⁵ geregelt.</p> <p>Bezüglich der Nachbarschaft zu zwei Stationsplätzen mit Bohrungen der Harbour Energy wird auf Kapitel 3.9 verwiesen.</p> |
| <p>Kumulation von Auswirkungen § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - ff</p> | <p>Liegt nicht vor.</p> |
| <p>Folgen des Klimawandels § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - gg</p> | <p>Für das Planvorhaben besteht in Teilen eine Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels. Das Plangebiet ist als Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Zudem verzeichnet die Hinweiskarte Starkregengefahren auf den bisher unbebauten Bereichen mögliche Überflutungen in Folge außergewöhnlicher bzw. extremer Regenfälle (siehe hierzu auch Kapitel 3.13). Extremwetterereignisse und Überschwemmungen können in Folge des Klimawandels zukünftig häufiger auftreten.</p> <p>Besondere windhöfliche Bereiche oder besondere Hitzebereiche sind dagegen nicht bekannt.</p> |

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1a Abs. 5 BauGB

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

Die Aufhebung der Darstellung von Waldflächen im Flächennutzungsplan ist aus Sicht des Klimaschutzes als negativ zu bewerten. In der Praxis handelt es sich bei den überplanten Flächen jedoch nicht um Waldflächen, sondern um Bereiche, die schon heute zu wesentlichen Teilen gewerblich genutzt werden. Zum Teil bestehen zwar Bäume, jedoch werden in den betroffenen Bereichen auch Fahrzeuge auf teilweise befestigten Flächen unterhalb dieser abgestellt. Ein Wald nach Definition des Nds. Klimagesetzes ist nicht erkennbar. Auch ist aufgrund der praktizierten Nutzung nicht vom Entstehen von Wald auszugehen. Ausnahme ist das im Nordwesten gelegene Gehölz mit einem darin befindlichen Stillgewässer, das jedoch durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan dauerhaft gesichert wird.

Alle gewerblichen Planungen mit den dabei zu erwartenden großflächigen Baukörpern, Versiegelungen und hohen Nutzungsintensitäten können immer Einfluss auf das örtliche Kleinklima nehmen. Für die Gemeinde ist es jedoch auch von hoher Wichtigkeit, im Sinne einer Gewerbebestandpflege den bestehenden Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Im Planfall handelt es sich um vorhandene Gewerbegebiete mit langjährig ansässigen Unternehmen. Die Planänderung bereitet eine verbesserte Grundstücksnutzung für die weitgehend ausgeschöpften Gewerbeflächen vor. Die vorhandenen, hochwertigen Grünbestände werden geschützt. Weitere kleinteilige bauliche, energetische oder grünordnerische Regelungen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, also im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen werden.

5 Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) Anhang I Mengenschwellen, BGBl. I 2017, 494 – 500

3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

• Belange der Wirtschaft / der verbrauchernahen Versorgung

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB

Wirtschaft

Die Planänderung zielt darauf ab, die etablierten Gewerbelagen im Bereich *Im Bruch* weiter zu stärken und ihre nachfragegerechte Entwicklung zu ermöglichen. Die Flächen östlich *Im Bruch* sind vollständig in Besitz privater Eigentümer. Der Großteil der Flächen befindet sich langjährig in gewerblicher Nutzung. Für Teile der Flächen ist jedoch eine (bauliche) Nutzung aufgrund entgegenstehender, aber nicht realisierter naturschutzfachlicher Festsetzungen sowie Vorgaben zur Oberflächenentwässerung aktuell nicht möglich.

Die Gemeinde gewichtet eine gute, bauliche Nutzbarkeit ihrer bestehenden Gewerbegebiete hoch. Um den ansässigen Unternehmen weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, aber auch zum Schutz vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen in bislang unbelasteten Bereichen soll daher die Änderung erfolgen. Im Zusammenwirken mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“ im Parallelverfahren können so im Bestand zusätzliche Gewerbeflächenpotentiale aktiviert werden. Der damit insbesondere aus Sicht des Naturschutzes entstehende Ausgleichsbedarf wird im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet. Die Belange der Wirtschaft und ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen werden in der Planung in besonderer Weise berücksichtigt.

Einzelhandel

Die Ziele und Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes werden in der nachfolgenden Planstufe der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen beachtet.

• Belange der Landwirtschaft / Forstwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB

Landwirtschaft

Der Änderungsbereich wird schon heute weitgehend gewerblich genutzt. Landwirtschaftliche Flächen bestehen hier nicht.

Forstwirtschaft

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet zwei schmale Streifen als Waldflächen dar. In der Örtlichkeit bestehen diese jedoch nicht. Im Nordosten des Änderungsbereichs liegt ein von Gehölzen eingefasstes Stillgewässer. Dieses wird zukünftig als Biotop im Plan dargestellt und bleibt erhalten. Die übrigen Teilflächen stellen sich als zwar zum Teil mit Bäumen bestandene, aber trotzdem wirtschaftlich genutzte Areale dar. Auf zum Teil befestigten bzw. geschotterten Flächen werden Fahrzeuge gelagert. Damit bestehen im Plangebiet keine forstwirtschaftlich relevanten Flächen.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

• Belange der Erhaltung / Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB

Die Planänderung bereitet die Weiterentwicklung heute bereits gewerblich genutzter Bereiche vor. In Folge des angepassten Planungsrechts kann eine Nutzungsintensivierung oder eine verbesserte bauliche Ausnutzung des Areals erreicht werden. Dies kann immer einen positiven Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und ggf. auch Schaffung von Arbeitsplätzen leisten.

• Belange des Post- / Telekommunikationswesens / des Mobilfunks

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

- **Belange der Versorgung mit Energie / Wasser / Versorgungssicherheit**
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden. Bei Bedarf können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nähere Festsetzungen getroffen werden.

Bohrungen

Westlich des Plangebiets und der Straße *Im Bruch* befindet sich die **Betriebsfläche „Barrien 2T“** (Sondenplatz, aktueller Betreiber Harbour Energy Germany GmbH). Um die dortige Bohrung bestehen nach Auskunft des Betreibers zwei Sicherheitskreise:

- Der innere Sicherheitskreis (ISK) umfasst einen Mindestabstand von 100 m zu einzelnen Wohngebäuden im Außenbereich, öffentlichen Verkehrsanlagen sowie sonstigen schutzbedürftigen Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten).
- Der äußere Sicherheitskreis (ASK) sieht einen Mindestabstand von 200 m zu geschlossener Bebauung (zusammenhängender Ortsbereich) vor. Maßgeblich sind Gebäude mit dauerhaftem oder längerem Aufenthalt von Personen (z. B. Wohn-, Arbeits- und Verwaltungsgebäude); Gebäude mit nur kurzzeitigem Aufenthalt (z. B. Scheinen oder Ställe mit automatischem Betrieb) sind nicht relevant.

Weiter nördlich liegt zudem die Bohrung „Barrien 12T“ (westlich *Im Bruch*, nördlich der *Werkstraße*), aufgrund des Abstandes zum Änderungsbereich ist diese für die 24. Änderung des Flächennutzungsplans jedoch nicht von Bedeutung.

Die Bohrung Barrien 2T ist mittels Leitungen erschlossen, die jedoch in Richtung Westen von dieser wegführen. Im Bereich *Im Bruch* und im Umfeld des Änderungsbereichs wurden keine zugehörigen Leitungsverläufe mitgeteilt.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können aus den Anforderungen der Leitungsbetreiber keine Festsetzungen abgeleitet werden. Dies ist nur im verbindlichen Bebauungsplan möglich. Die Nachbarschaft zur Betriebsfläche wird jedoch nicht als grundsätzliches Ausschlusskriterium für die Bauleitplanung angesehen. Schon heute befinden sich im benannten Einwirkungsumfeld gewerbliche Nutzungen. Auf Bebauungsplanebene kann z. B. mittels Festsetzungen zur Freihaltung bestimmter Flächen den Sicherheitsanforderungen entsprochen werden. Die Sicherheitsbelange sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren detailliert zu berücksichtigen.

Leitungsträger

Bei nachfolgenden konkreten und verbindlichen Planungen sind die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber zu beachten.

- **Belange der Rohstoffsicherung**
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB

Rohstoffe

Im Änderungsbereich sind keine Rohstoffvorkommen verzeichnet.

Bergbau

Der Änderungsbereich liegt innerhalb folgender **bergbaulicher Bewilligungs- und Erlaubnisfelder**:

- Bewilligungsfeld Achim-Barrien, angegebener Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe, aktueller Rechtsinhaber: Harbour Energy Germany GmbH;
- Erlaubnisfeld Kirchseele, angegebene Bodenschätze: Brom, Kalium, Lithium, Mangan, Sole, Zink, aktueller Rechtsinhaber: Esso Deutschland GmbH;
- Erlaubnisfeld Weyhe, angegebener Bodenschatz: Erdwärme, aktueller Rechtsinhaber: Gemeinde Weyhe.

Auf die Lage innerhalb dieser Felder wird in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen. Es sind keine Konflikte durch diese großräumigen, flächenhaften Ausweisungen mit der vorgesehenen Änderung erkennbar.

Der Änderungsbereich und weitere Teile der Umgebung sind im NIBIS-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie zudem als von **Altbergbau** beeinflusste Standorte ausgewiesen. Es handelt sich um das Feld Barrien, Mineral Erdgas, Status aktiv. Für die Planung ergeben sich keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen oder Konflikte.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Erschließung Der Änderungsbereich liegt östlich der gemeindlichen Straße *Im Bruch*. Die nördlich und südlich angrenzenden Gewerbeparzellen werden weitgehend über diese Straße erschlossen. Die Straße weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um die ggf. ausgelöste, geringfügige Verkehrszunahme durch zusätzliche gewerbliche Bauflächen aufzunehmen. Über die Straße besteht eine gute Anbindung an das gemeindliche und das überörtliche Verkehrsnetz.

Regelungen zur internen Erschließung von Bauflächen werden auf Ebene der vorbereitenden Planung nicht getroffen. Dies erfolgt ggf. im nachgelagerten Bebauungsplan.

Die Planung zielt auf die moderate Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebiets ab. Die überplanten Flächen sind mit Ausnahme des Biotops in privatem Besitz und zum Teil in Nutzung. Es ist nicht von wesentlichen Verkehrszuwächsen auszugehen. Die Ertüchtigung und planungsrechtliche Weiterentwicklung des Bestandsgebiets ermöglichen eine verbesserte Flächennutzung ohne wesentliche Auswirkungen auf das Verkehrsnetz. Im Gegensatz zur Schaffung neuer Bauflächen verteilen sich geringfügige Mehrverkehre auf bestehende, schon heute gewerblich genutzte Straßenabschnitte. Die Zahl neuer Fahrten bleibt begrenzt, Störungen sind auf wenige Bereiche konzentriert.

Bahntrasse Westlich an den Änderungsbereich grenzt die Parzelle der Bahnanlagen (Strecke Bremen-Osnabrück) an. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Fläche für Bahnanlagen dar. Die Planänderung bereitet keine Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs vor und schränkt dessen Entwicklungsmöglichkeiten nicht ein. Die nördlich und südlich des Änderungsbereichs gelegenen Flächen sind schon heute als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es findet kein dichteres Heranrücken an die Bahnanlage statt. Es werden auch keine potentiellen Erweiterungsflächen überplant. Die schalltechnischen Auswirkungen der Bahnanlage auf eine gewerbliche Nutzung können nur im nachgelagerten Bebauungsplan detailliert berücksichtigt werden. Da die umgebenden Flächen bereits für gewerbliche Vorhaben genutzt werden, ist nicht ersichtlich, dass es hier zu unüberwindbaren Konflikten kommt.

ÖPNV, Radfahrer, Fußgänger Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslagen von Kirchweyhe. Die Flächen sind für den nicht motorisierten Verkehr, insbesondere mit dem Rad, gut zu erreichen. Zudem befindet sich mit dem Bahnhof Kirchweyhe ein Anschlusspunkt an das Bahn- und Busnetz in direkter Nähe zu den Flächen.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungsaltlasten Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)-Kampfmittelräumdienst, weist in Planverfahren regelmäßig auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln hin. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Einzelhandels-
konzept

Innerhalb gewerblicher Bauflächen können grundsätzlich Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Weyhe⁶ führt dazu als Empfehlung folgendes aus:

- „Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden [...] In städtebaulichen nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.“

Der Änderungsbereich ist, wie auch die weiteren Lagen nördlich und südlich entlang *Im Bruch*, nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs und auch nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können keine verbindlichen Regelungen über die Zulässigkeit oder den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Dies ist nur in der nachgelagerten, verbindlichen Bauleitplanung möglich. Die Belange einer geordneten Ortsentwicklung in Hinblick auf den Einzelhandel und der Versorgung sind auf der nachfolgenden Planungsebene in der Abwägung zu berücksichtigen.

Es existieren keine weiteren städtebaulichen Konzepte, die der Planung entgegenstehen oder die in besonderer Weise bei der kleinteiligen Änderung zu berücksichtigen wären.

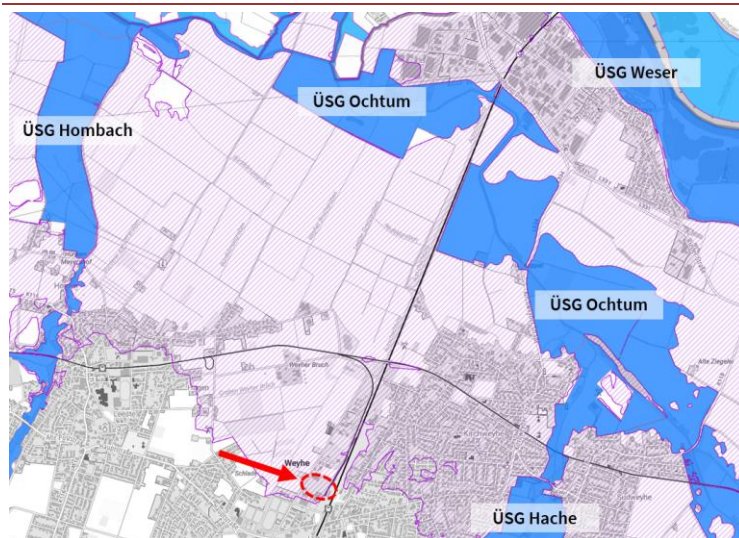
3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-
schutz

Der Änderungsbereich ist als **Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten** (§ 78 b WHG) ausgewiesen (Stand der ÜSG und vorläufigen Sicherungen 20.03.2025).

Abb. 5 Risikogebiet und umliegende festgesetzt Überschwemmungsgebiete



Quelle: Umweltkarten-niedersachsen.de, 2026 / eigene Darstellung

Es handelt sich um eine großräumige Ausweisung, die sich im Norden bis an die Überschwemmungsgebiete (ÜSG) der Ochtum und der Weser, im Osten bis an das ÜSG Hache und im Westen an das ÜSG Hombach erstreckt. Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Ausweisung.

Die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** vom 19.08.2021 benennt als länderübergreifender Raumordnungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Hochwasservorsorge. Folgende Aspekte sind dabei für die Planung als relevant anzunehmen:

- Raumordnungsplan, Kapitel I.1.1 Ziel der Raumordnung – „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Das Risikogebiet entspricht der Abgrenzung des HQ_{extrem} der Hochwassergefahrenkarte für die Weser (Stand 31.12.2019, Kartenblatt 1)⁷ und stellt damit den Bereich dar, der bei einem Ereignis, das statistisch einmal in 200 Jahren vorkommt, überflutet werden kann. Die Karte verzeichnet für den Bereich potentielle Wassertiefen von 0-0,5 m, am äußersten nördlichen Rand ggf. auch bis auf 1 m.

In der Hochwasserrisikokarte HQ_{extrem} der Weser (Blatt 1, Stand 31.12.2019) ist der Änderungsbereich bereits als Industrie- und Gewerbefläche / Flächen mit funktionaler Prägung verzeichnet. Die Risikobewertung ändert sich daher in Folge der Planänderung nicht.

Informationen zu möglichen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines Hochwassers liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Es sind der Gemeinde keine Hochwasserereignisse auf der Fläche bekannt oder in solcher Weise dokumentiert, dass sie für die Bewertung des Risikopotentials der Fläche als Referenz herangezogen werden können.

- Raumordnungsplan, Kapitel II.3 (G) – „In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden [...] 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzenüberschreitender Bedeutung [...], 2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind, 3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.“

Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden i. d. R. keine der benannten raumbedeutsamen Vorhaben und keine in der BSI-KritisV benannten Anlagen vorbereitet.

Weitere Bestimmungen zu Planungen innerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten trifft **§ 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**:

- § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG – „Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen [...] sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch zu berücksichtigen“;

Die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete steht einer Flächeninanspruchnahme nach den Bestimmungen des § 78 b WHG nicht grundsätzlich entgegen. Das Gesetz trifft Vorgaben, die auf ein hochwasserangepasstes Bauen und Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung von Sachschäden abzielen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können keine Maßnahmen festgesetzt werden, die dem Schutz von Leben und Gesundheit sowie der Vermeidung erheblicher Sachschäden dienen. Dies kann nur im parallel erstellten Bebauungsplan erfolgen (z. B. Ausschluss von

⁷ NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQ200, Koordinierungsraum Weser, Gewässer Hunte, M 1: 25.000, Kartenblatt 7 von 10, Stand 31.12.2019

Wohnnutzungen, Festsetzung von Fertigfußbodenhöhen oberhalb des Hochwasserspiegels o. ä.). Zur Klarstellung wird ein Hinweis auf die Lage des Plangebiets innerhalb des ausgewiesenen Risikogebiets in die Planzeichnung aufgenommen. Die Anforderungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz sowie die Vorgaben des § 78 b WHG finden in der Planung Berücksichtigung. Das Umfeld ist bereits großflächig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es werden keine Bereiche überplant, denen eine besondere Bedeutung als Retentionsraum zukommt. Der Änderungsbereich liegt am äußersten südlichen Rand des Risikogebiets. Die Planänderung betrifft nur solche Bereiche, die bereits bebaut bzw. weitgehend in Nutzung sind. Es findet keine Neuausweisung, sondern eine Fortschreibung des Planungsrechts statt, so dass eine Verlagerung an andere Stelle nicht möglich ist.

Gewässer

Am nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs besteht ein kleinerer Graben, der der Entwässerung der Fläche dient. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Ordnungsgewässer. Im Nordosten des Änderungsbereichs ist ein naturnahes Stillgewässer gelegen, das als Biotop geschützt ist. Dieses wird mit der Aufnahme in den FNP als Schutzgebiet dauerhaft gesichert. Einleitungen oder Änderungen an diesem Gewässer sind hier regelmäßig aufgrund naturschutzfachlicher Anforderungen nicht zulässig.

Oberflächen- entwässerung

Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Kenntnis der genauen Festsetzungen oder auf Vorhabenebene getroffen werden. Die getroffene Darstellung steht der Umsetzung flächenhafter Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs nicht entgegen.

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange von geflüchteten und asylbegehrenden Menschen werden von der Planung nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Die Belange der Versorgung mit Grün- und Freiflächen werden auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanung geprüft und beachtet. Es ist empfehlenswert, trotz der zu erwartenden hohen Versiegelungsraten innerhalb von Gewerbegebieten, auch gezielt querende, begrünte Bereiche mit dem Ziel einer Biotopvernetzung vorzusehen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann dieser Detaillierungsgrad jedoch nicht mittels Darstellungen berücksichtigt werden. Die Planänderung zielt gerade darauf ab, kleinteilig dargestellte Waldflächen aufzuheben, da diese in der Örtlichkeit nicht bestehen und auch als Entwicklungsziel an dieser Stelle nicht verfolgt werden. Das vorhandene Biotop wird geschützt und als Schutzgebiet nachrichtlich in den Plan übernommen.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

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

Zeichnerische Darstellungen

Der Änderungsbereich wird als **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.

Ein **gesetzlich geschütztes Biotop** wird als Schutzgebiet nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Die Abgrenzung entspricht der räumlichen Ausdehnung in der Örtlichkeit.

Nachrichtliche Übernahmen

Bergbau – Der Änderungsbereich liegt innerhalb folgender bergbaulicher Bewilligungs- und Erlaubnisfelder:

- Bewilligungsfeld Achim-Barrien, angegebener Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe, aktueller Rechtsinhaber: Harbour Energy Germany GmbH;
- Erlaubnisfeld Kirchseele, angegebene Bodenschätze: Brom, Kalium, Lithium, Mangan, Sole, Zink, aktueller Rechtsinhaber: Esso Deutschland GmbH;
- Erlaubnisfeld Weyhe, angegebener Bodenschatz: Erdwärme, aktueller Rechtsinhaber: Gemeinde Weyhe.

Gesetzlich geschütztes Biotop – Bei dem verzeichneten Biotop handelt es sich um ein Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) einschließlich umgebender Gehölzbestände (Naturnahes Feldgehölz HN). Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG sind naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation gesetzlich geschützt.

Hinweise

Risikogebiet außerhalb von ÜSG – Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Bei Bauvorhaben sind ggf. geeignete bauliche und/oder betriebliche Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei 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 meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie – Stützpunkt Hannover - unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Kampfmittel – Sollten sich Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren. Dies gilt auch für Hinweise, die außerhalb der gekennzeichneten Verdachtsflächen angetroffen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist und die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Übersichts-
daten

| | |
|--|-----------------------------|
| Größe des Plangebiets (gerundet) | 16.610 m² |
| Gewerbliche Baufläche (G) | 13.360 m ² |
| Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts: gesetzlich geschütztes Biotop | 3.250 m ² |

Verfahren

| Datum | Verfahrensschritt | Grundlage |
|------------|--|------------------|
| 17.09.2025 | Aufstellungsbeschluss (VA) | § 2 Abs. 1 BauGB |
| | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit / Bürgerversammlung / schriftliche Äußerungsmöglichkeit | § 3 Abs. 1 BauGB |
| | Frühzeitige Behördenbeteiligung | § 4 Abs. 1 BauGB |
| | Veröffentlichung des Planes | § 3 Abs. 2 BauGB |
| | Behördenbeteiligung | § 4 Abs. 2 BauGB |
| | Feststellungsbeschluss | |

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg

Planverfasser

Gemeinde Weyhe,

Frank Seidel / Bürgermeister
