

Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Umweltbericht

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

18. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB



Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2020

Abschrift

Im Auftrag:



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

| | |
|---|-----------|
| Umweltbericht | 2 |
| 1 Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1)..... | 2 |
| 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / der Vorhaben (Anlage 1 – Nr. 1 a, BauGB)..... | 2 |
| 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele (Anlage 1 – Nr. 1 b, BauGB)..... | 3 |
| 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)..... | 7 |
| 2.1 Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 – Nr. 2 a und b BauGB) | 7 |
| 2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) | 7 |
| 2.1.2 Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) | 9 |
| 2.1.3 Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)..... | 12 |
| 2.1.4 Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)..... | 13 |
| 2.1.5 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) | 15 |
| 2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)..... | 18 |
| 2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)..... | 19 |
| 2.1.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB) | 19 |
| 2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB) | 21 |
| 2.2 Fachpläne..... | 22 |
| 2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen | 22 |
| 2.4 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB) | 23 |
| 3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 – Nr. 2 c BauGB)..... | 24 |
| 3.1 Planungsalternativen (Anlage 1 – Nr. 2 d BauGB)..... | 24 |
| 3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 – Nr. 2 c BauGB)..... | 24 |
| 3.3 Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 – Nr. 2 c BauGB)..... | 25 |
| 4 Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3)..... | 27 |
| 4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 – Nr. 3 a BauGB)..... | 27 |
| 4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 – Nr. 3 b BauGB) | 27 |
| 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c BauGB)..... | 27 |
| 4.4 Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 – Nr. 3 d BauGB)..... | 28 |

UMWELTBERICHT

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

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl für die 18. Änderung des Flächennutzungsplans als auch für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“.

1 Einleitung

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1)

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

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

(Anlage 1 – Nr. 1 a, BauGB)

Ziele

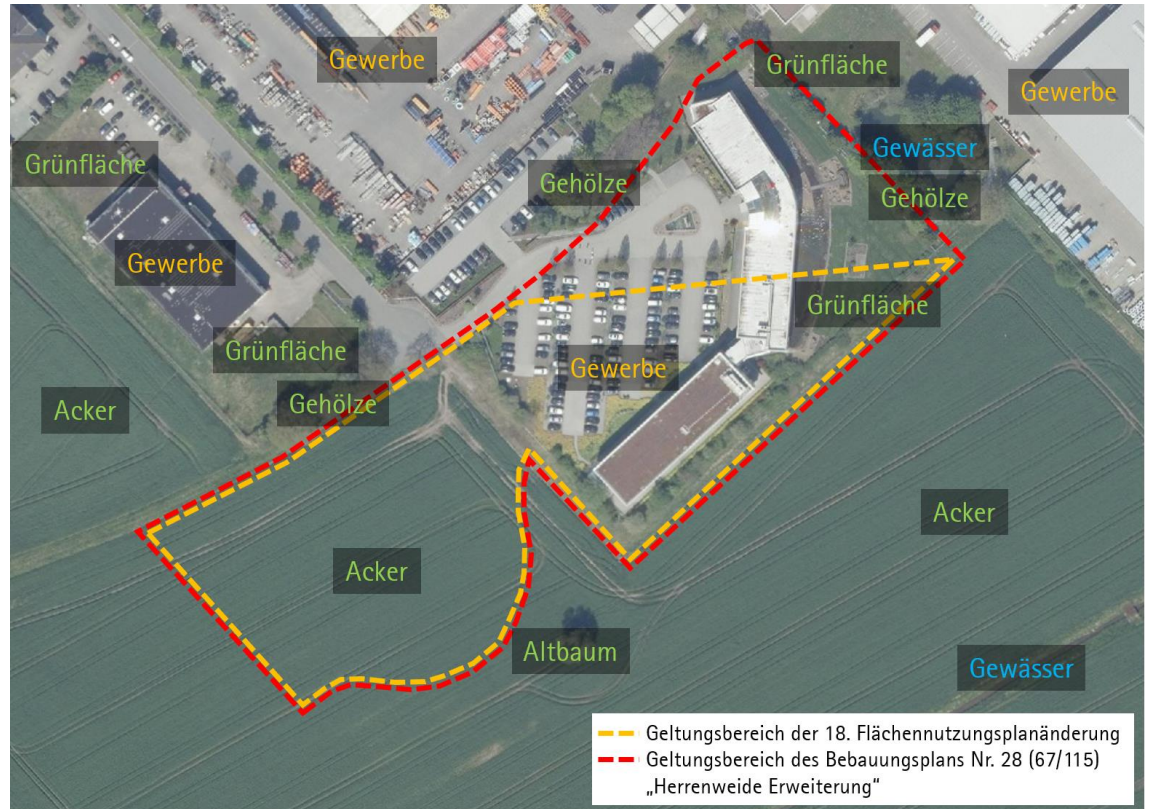
Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ verfolgt die Gemeinde Weyhe im Ortsteil Melchiorshausen das städtebauliche Ziel, einem ansässigen Unternehmen bauliche Erweiterungen zu ermöglichen und die bestehenden Gewerbelagen zu arrondieren. Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erfolgen, mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt und so die gewerbliche Nutzung der Flächen baurechtlich vorbereitet.

Standort/Größe

Die Planfläche liegt im Ortsteil Melchiorshausen der Gemeinde Weyhe im Landkreis Diepholz. Die Gemeinde Stuhr grenzt im Nordwesten direkt an das Plangebiet. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist rd. 14.380 m² groß. Er umfasst Flächen, die bislang noch nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt waren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht sich auf ein etwas größeres Areal von rd. 20.610 m². Der Geltungsbereich umfasst neben der in der Flächennutzungsplanänderung überplanten Fläche auch das Grundstück des im Norden bestehenden Bestandsgebäudes. Dieser Bereich, der im Flächennutzungsplan teilweise schon als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung derzeit nicht gesichert.

Abb 1 Blick auf das Plangebiet (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2020)



Bestand

Der südliche Teil des Plangebiets befindet sich derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung und wird als Ackerland genutzt. Im nördlichen Teil sind ein gewerblich genutztes Gebäude und der dazugehörige Parkplatz vorzufinden. Östlich an das Gebäude angrenzend sind eine Wasserfläche sowie eine gestaltete Grünfläche angelegt.

Planung

Mit der 18. Flächennutzungsplanänderung werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) setzt Gewerbegebiete (GE) fest. Die Versiegelungsrate kann entsprechend den Festsetzungen bei maximal 80 % (Grundflächenzahl 0,8) liegen, um den gewerblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen. Gebäudeoberkanten von maximal 15 m Höhe sind möglich. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze soll eine private Grünfläche als 5 m breiter Grünsaum entstehen.

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

Fachgesetze

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

darzulegen, zu vermeiden, zu minimieren und/oder bei Bedarf an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Abb 2 Für die Planung relevante Gesetze

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

Fachpläne

Die nachfolgende Übersicht zeigt zusammenfassend die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld des Plangebiets von bis zu 3 km.

Abb 3 Schutzgebiete

| Fachplanung | Definition | Schutzzweck | Lage im Plangebiet | Lage außerhalb des Plangebiets (Himmelsrichtung und Entfernung) |
|--|--------------|---|--------------------|---|
| Natura 2000 (§ 32 BNatSchG) | - | - | - | - |
| Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG) | - | - | - | - |
| Nationalparke (§ 24 BNatSchG) | - | - | - | - |
| Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG) | - | - | - | - |
| Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG) | LSG DH 00049 | Böttcher Moor | Nein | SO 2,8 km |
| | LSG DH 00057 | Streitheide | Nein | S 2,6 km |
| | LSG DH 00051 | Ristedter Ölpott | Nein | S 2,0 km |
| | LSG DH 00076 | Kronsbruch bei Heiligenrode | Nein | W 2,2 km |
| Naturparke (§ 27 BNatSchG) | NP NDS 00012 | Brinkumer Kronsbruch Wildeshauser Geest | Nein | NW 2,1 km SW 275 m |
| Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) | - | - | - | - |
| Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) | - | - | - | - |
| Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) | - | - | - | - |

Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Auch Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope sind in einer Umgebung von bis zu 3 km nicht ausgewiesen.

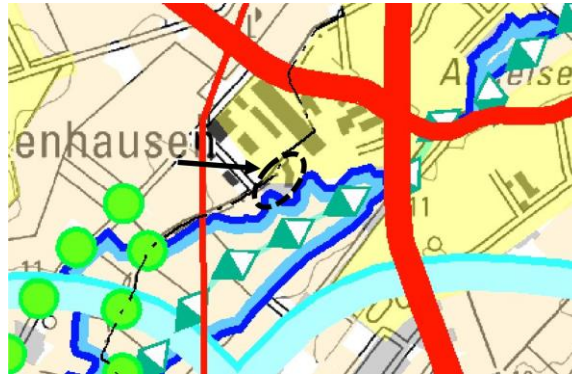
Um das Plangebiet befinden sich in Abständen von min. 2 km die Landschaftsschutzgebiete *Böttcher Moor*, *Streitheide*, *Ristedter Ölpott*, *Kronsbruch* bei Heiligenrode und *Brinkumer Kronsbruch*. Aufgrund der hohen Entfernung sind diese Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen bzw. die Planung wirkt sich nicht erheblich auf diese aus. Der Naturpark *Wildeshauser Geest* reicht im Südwesten bis auf 275 m an das Plangebiet heran. Auch hinsichtlich dieser Gebietsausweisung ergeben sich für die Planung keine Bedenken, da der Planungsraum außerhalb der Grenzen liegt und der Naturpark *Wildeshauser Geest* mit einer Größe von über 1.500 km² bereits eine Vielzahl vergleichbarer Siedlungsgebiete umfasst.

RROP

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

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

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



Plangebiet: Der nordöstliche Teil des Plangebiets ist als zentrale Siedlungsfläche (gelb) dargestellt. Der mittlere Bereich ist als vorhandene Bebauung bzw. bauleitplanerisch gesicherter Bereich und die der südliche Teil des Plangebiets als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (hellbraun) aufgrund hohen Ertragspotenzials.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet Hochwasserschutz (dunkelblau), welches sich beidseitig des Hombachs befindet.

Umgebungsbereich: Der Hombach ist als linienhaftes Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (grün) dargestellt. Die Syker Straße (B 6) östlich sowie die Seckenhauser Straße (B 322) nördlich werden als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße (rot) abgebildet. Westlich des Plangebiets ist ein Vorranggebiet Leitungstrasse (rot) (110 kV) verzeichnet.

LRP und LP

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

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

Abb 5 Darstellungen des Plangebietes in den Karten des Landschaftsrahmenplanes Diepholz

| Karte | Darstellung |
|--------------------------|--|
| Karte 1: Arten / Biotope | <u>Norden des Plangebiets:</u> Bewertung als Biotoptyp mit Grundbedeutung <u>Süden des Plangebiets:</u> Bewertung als Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung |
| Karte 2: Landschaftsbild | <u>Gesamtes Plangebiet:</u> Lärmbereich über 45 Dezibel von überregionalen Straßen <u>Norden des Plangebiets:</u> Bewertung als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung <u>Süden des Plangebiets:</u> Bewertung als Landschaftsbildeinheit mit hoher Bedeutung, Niederung des Hombachs |
| Karte 3a: Boden | <u>Gesamtes Plangebiet:</u> Böden mit besonderen Standorteigenschaften <u>Norden des Plangebiets:</u> Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit <u>Süden des Plangebiets:</u> Bereiche mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit |
| Karte 3b: Wasser | <u>Norden des Plangebiets:</u> Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit <u>Süden des Plangebiets:</u> Bereiche mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit <u>Hombach:</u> Gewässerabschnitt mit stark/sehr stark oder vollständig veränderter Gewässerstruktur <u>Nördlicher Abschnitt des Hombachs:</u> Gewässer mit angrenzender Ackernutzung <u>Südlicher Abschnitt des Hombachs:</u> Gewässer mit angrenzenden Grünlandnutzung innerhalb von überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten oder mit angrenzender Waldnutzung |
| Karte 5: Zielkonzept | <u>Norden des Plangebiets:</u> Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden/Wasser, Klima/Luft |

1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Diepholz, 2016

2 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landkreis Diepholz, 2008

3 Landschaftsplan, Gemeinde Weyhe, 2001

| | |
|--------------------------------------|--|
| | <u>Süden des Plangebiets</u> : Verbesserung beeinträchtigter Teilbereiche dieser Gebiete |
| Karte 6: Schutz, Pflege, Entwicklung | Keine Darstellungen für das Plangebiet |

Insgesamt wird dem nördlichen Bereich des Plangebiets, in dem sich bereits ein Gewerbegebäude befindet, eine geringere Bedeutung hinsichtlich der Arten und Biotope sowie des Landschaftsbildes zugeschrieben. Der verbleibende Teil wird mit mittlerer bis hoher Bedeutung bewertet. Es handelt sich dabei überwiegend um die Bereiche, die der Niederung des Hombachs zugehörig sind. Sowohl das Schutzgut Boden als auch das Schutzgut Wasser werden in diesen Bereichen mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit eingestuft. Laut Zielkonzept sollen diese beeinträchtigten Teilbereiche verbessert werden.⁴

Abb 6 Darstellungen des Plangebietes in den Karten des Landschaftsplanes Weyhe

| Karte | Darstellung |
|--|---|
| Karte 1: Landschaftseinheiten | <u>Norden des Plangebiets</u> : Syker Vorgeest <u>Süden des Plangebiets</u> : Geestbachtäler |
| Karte 1a: Böden | <u>Norden des Plangebiets</u> : Podsol mit Grundwassereinfluss im Unterboden (Gley) <u>Süden des Plangebiets</u> : Gley mit Niedertorfmoorauflage |
| Karte 1b: Geologie | <u>Norden des Plangebiets</u> : Fluviale Ablagerungen wechselzeitlich <u>Süden des Plangebiets</u> : Anmoor („Moorerde“) |
| Karte 1c: Potenziell natürliche Vegetation | <u>Gesamtes Plangebiet</u> : Erlen-Birken-Eichenwald, oft im Wechsel mit feuchtem Birken-Eichenwald |
| Karte 2: Biotoptypen / Nutzungen | <u>Gesamtes Plangebiet</u> : Ackerfläche <u>Nordöstliche Plangebietsgrenze</u> : Neugepflanzte Baumreihe |
| Karte 2a: Fauna Bestand (seltene und gefährdete Arten) | <u>Norden des Plangebiets</u> : Pufferbereich von 200 m um Brutvogelvorkommen aufgrund des Lebensraums Grünland und des dort vorkommenden Kiebitz östlich des Plangebiets |
| Karte 3: Arten- und Lebensgemeinschaften (wichtige Bereiche aus lokaler Sicht) | <u>Norden des Plangebiets</u> : Pufferbereich von 200 m um Brutvogelvorkommen (Kiebitz) aufgrund des Lebensraums Grünland östlich des Plangebiets |
| Karte 4: Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) | <u>Nordöstliche Plangebietsgrenze</u> : Neugepflanzte Baumreihe |
| Karte 5: Boden, Wasser, Klima, Luft (wichtige Bereiche aus lokaler Sicht) | <u>Teilbereiche des Plangebiets</u> : Gesetzliches Überschwemmungsgebiet Hombach mit Gewässergüte II (mäßig belastet) |
| Karte 6: Landschaftsentwicklung | <u>Norden des Plangebiets</u> : Gewerbliche Bauflächen <u>Süden des Plangebiets</u> : Rückentwicklung von Ackerflächen zu mesophilem und/oder feuchtem Grünland |
| Karte 7: Entwicklung schutzwürdiger Bereiche | Keine Darstellungen für das Plangebiet, geplantes Landschaftsschutzgebiet südwestlich des Plangebiets |
| Karte 8: Konzeption Flächenpool | <u>Gesamtes Plangebiet</u> : Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Flächen mit wesentlichem Ausgleichspotenzial (Hombachtal südlich von Erichshof, Acker und vereinzelt Intensivgrünland), nicht im FNP dargestellt (Stand März 2001) |

Die im Landschaftsplan vorzufindenden Bestandsaufnahmen spiegeln teilweise nicht mehr die realen örtlichen Verhältnisse wider, da das Gewerbegebäude im Plangebiet noch nicht berücksichtigt wurde. Das gesamte Plangebiet ist als Ackerfläche dargestellt. Verzeichnet ist zudem eine neugepflanzte Baumreihe an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, die derzeit mindestens 20 Jahre alt ist und auch noch besteht. Teilbereiche des Plangebiets liegen innerhalb des Pufferbereiches um den östlich des Gebiets befindlichen Lebensraum Grünland. Dies steht der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ nicht entgegen, da sich bereits andere Gebäude in diesem Pufferbereich befinden. Östlich des Plangebiets

4 Landschaftsrahmenplan, Landkreis Diepholz, 2008

wurde zudem ein Artenvorkommen des Kiebitz verzeichnet. Die vorliegenden Erhebungsdaten aus dem Jahr 2001 werden aufgrund ihres Alters zur Kenntnis genommen, eine unmittelbare Auswirkung auf das Planvorhaben ist nicht anzunehmen. Der Landschaftsplan Weyhe gibt des Weiteren an, dass Teilbereiche des Plangebiets in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Hombachs liegen.⁵

Weitere Ziele, Aussagen und Bewertungen der beiden Fachpläne wurden jeweils bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen. Wahrscheinlich auftretende erhebliche Auswirkungen während einer möglichen Bau- und Betriebsphase können in diesem Zusammenhang nicht konkret berücksichtigt werden, da es sich vorliegend um eine vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung, nicht aber um eine Vorhabenplanung handelt. Abschließend wird jeweils auch die Null-Variante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

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

2.1 Prüfung der Schutzgüter

(Anlage 1 – Nr. 2 a und b BauGB)

2.1.1 Schutzgut Pflanzen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand im
Plangebiet

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen.⁶ Die Bewertung erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell.⁷

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ weist Biotopstrukturen auf, die durch gewerbliche sowie landwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind. Im Rahmen einer Begehung am 18.09.2020 wurden im südlichen Bereich der Plangebietsfläche großflächig der Biotoptyp Acker (A) sowie der Biotoptyp Ruderalfluren trockener Standorte (URT) im Übergang zum nördlichen Bereich des Plangebiets und entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze bestimmt. Der nördliche Bereich des Geltungsbereichs ist größtenteils versiegelt und als sonstiges Gebäude im Außenbereich (ONS) kartiert. Westlich des Gebäudekomplexes befinden sich Parkplätze (OVP), nordöstlich ein Stillgewässer in einer Grünanlage (SXG). Daran angrenzend ist artenarmer Scherrasen (GRA) und eine Baumreihe (HBA) mit alten Eichen vorhanden. Diese wurde im Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe aus dem Jahr 2001 als neuangepflanzte Baumreihe beschrieben. Das Gebäude wird im südlichen Teilkomplex teilweise durch Bäume eingefasst, die ebenfalls Baumreihen (HBA) bilden.

Bestand
außerhalb des
Plangebiets

Die Baumreihe (HBA) an der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich teilweise auch auf den angrenzenden Flächen. Zudem ist hier artenarmer Scherrasen (GRA) und ein naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) vorhanden. Südöstlich, südlich und südwestlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, vorwiegend Ackerbau (A) an die Planfläche. Im Südosten steht mit einer Entfernung von rd. 30 m zum Geltungsbereich ein Einzelbaum (HB). Es handelt sich dabei um eine alte, zum Teil abgängige Weide. In einer minimalen Entfernung von rd. 100 m verläuft ebenfalls in südöstlicher Richtung der Hombach als stark begradigter Bach (FXS). Im nördlichen Umfeld des Geltungsbereiches sind überwiegend Gewerbegebiete (OGG).

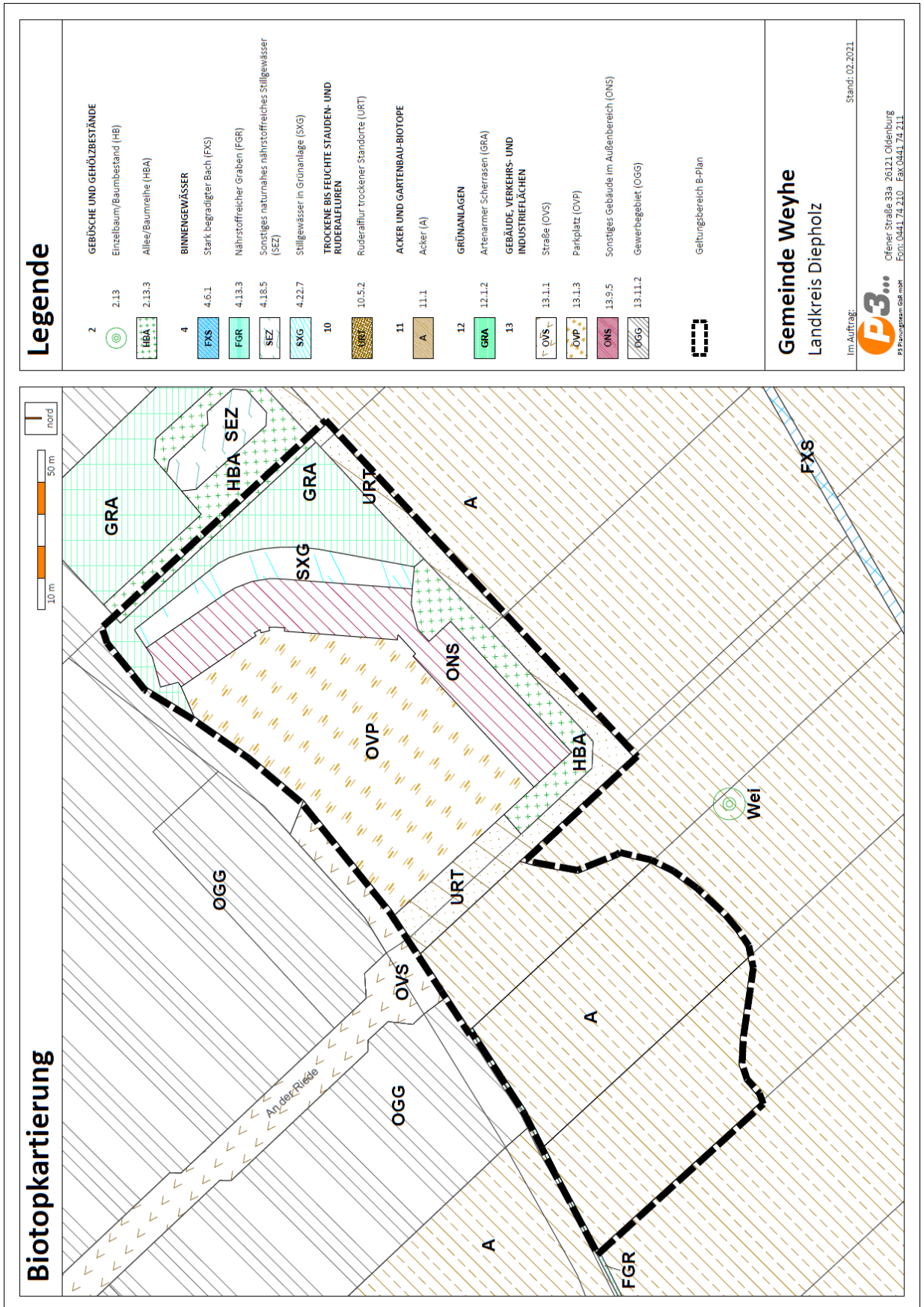
5 Landschaftsplan, Gemeinde Weyhe, 2001

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

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

Nachfolgend sind die aktuell erfassten Biotopstrukturen im Gebiet offengelegt (siehe zur Bilanzierung Kapitel 3.3).

Abb 7 Biotopkartierung



Gemeinde Weyhe
Landkreis Diepholz

Stand: 02.2021



Im Auftrag:
P3 Planungsbüro GmbH
Olener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt im südlichen Bereich des Plangebiets ist gering. Es dominiert Ackerland. Die gebäudeeingrenzenden Gehölzbestände weisen eine vergleichsweise durchschnittliche biologische Vielfalt auf. Die Baumreihe an der nordöstlichen Plangebietsgrenze besteht vorwiegend aus Eichen.

Vorbelastung

Durch die bereits nördlich der Planfläche bestehenden großflächigen Gewerbegebiete kommt es zu Vorbelastungen für die jetzt zur Planung anstehenden Flächen. Das Areal ist in einem größeren Teil bereits überbaut und in intensiver Nutzung und Bewirtschaftung, so dass ein natürliches Pflanzenwachstum hier nicht stattfinden kann. Die großen Hallenbauwerke beeinflussen das floristische Artvorkommen anlagebedingt, weil sie sich auf die natürlichen Umwelteinflüsse wie beispielsweise Sonnenlicht oder Wasserversorgung auswirken. Die Beschattung und die Beeinflussung des Kleinklimas und des Bodenwasserhaushalts, hervorgerufen durch die großflächigen Versiegelungen, wirken auf die benachbarten Standorte, sodass diese eher für störungstolerante Pflanzenarten geeignet sind.

Im Süden des Plangebietes sind die Ackerflächen durch intensive Bewirtschaftung vorbelastet. Anthropogene Eingriffe durch Mahd, Düngung oder Beweidung führen grundsätzlich zu einer Verarmung des Artenpools und zu einem zusätzlichen Nährstoffeintrag. Dies kann zur Folge haben, dass nitrophile Arten wie zum Beispiel Brennnesseln oder der stumpfblättrige Ampfer zunehmen und schwächere Arten verdrängt werden.

Auswirkungen

Infolge der Planung wird eine Überformung der heutigen Biotopstrukturen ermöglicht. Festgesetzt werden Gewerbegebiete mit einer Versiegelung von bis zu 80 %. Auf diesen überplanten Flächen ist aufgrund der hohen Nutzungsintensität und der zu erwartenden Versiegelung nicht vom Entstehen ökologisch bedeutsamer Strukturen für Pflanzen auszugehen. Die verbleibenden Freiflächen unterliegen im Regelfall intensiven Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen.

Die ökologisch höherwertigen Strukturen wie die Eingrünung im nördlichen Bereich bleiben erhalten. Die hier teilweise in das Plangebiet hineinragende Baumreihe wird entsprechend ihrer Ausdehnung und Festsetzung im benachbarten Plan in den Bebauungsplan übernommen. Eingriffe sind hier nicht vorgesehen. Da der nördliche Bereich des Plangebiets schon heute in baulicher Nutzung ist, sind in Folge der Planung keine erheblichen neuen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Grünstrukturen dort bleiben unverändert erhalten.

Mit der Planung erfolgt zusätzlich eine randliche Eingrünung aus Weidengebüschen entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze. Der Grünsaum soll eine Breite von 5 m aufweisen und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Arten- und Biotopschutz

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

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

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bestünde für die Flächen im Süden weiterhin kein Baurecht. Sie würden voraussichtlich weiter intensiv als Acker bewirtschaftet werden. Die ökologische Qualität bzw. die biologische Vielfalt dieser Flächen würde sich aufgrund der weiterhin bestehenden Vorbelastungen und durch die intensive Bewirtschaftung (Einbringen von Düngemitteln) bei einer Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht verbessern. Auf der nördlichen Teilfläche ist von einer Fortführung der bestehenden, intensiven baulichen Nutzung mit entsprechenden Pflegemaßnahmen der un bebauten Freiflächen auszugehen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Avifauna – Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe enthält eine Kartierung zum Bestand der Fauna bezogen auf seltene und gefährdete Arten (August 2000). Das Plangebiet liegt teilweise im Pufferbereich von 200 m um Brutvogelvorkommen aufgrund des Lebensraums Grünland mit einem dort bei der Aufstellung des Plans erfassten Kiebitz-Brutstandorts östlich des Plangebiets. Der

Kiebitz-Standort ist auf einer Fläche verzeichnet, die dem heute bereits bebauten Areal räumlich näher liegt, als dem nun vorgesehenen Erweiterungsbereich.⁸

In der landesweiten Kartierung der wertvollen Bereiche für Brutvögel grenzt südlich an das Plangebiet eine verzeichnete Teilfläche (Nr. 3018.2/1) an. Der Status wird als „offen“ angegeben und basiert auf Erfassungen aus dem Jahr 2006. Angaben über die angetroffenen Arten liegen im Kartenserver nicht vor.⁹

Die Erfassungen des Landschaftsplans und des Kartenservers sind aufgrund ihres Alters und der zwischenzeitlich erfolgten baulichen Nutzung im nördlichen Plangebiet nicht mehr als aktuell zu erachten. Sie geben zwar Hinweise auf die grundsätzlich möglichen Artvorkommen, sind aber nicht mehr als faktische Bestandserhebungen zu bewerten. Für eine aktuelle Einschätzung des Bestandes fand neben einer Auswertung der zur Verfügung stehenden Fachkartierungen und Materialien eine fachkundige Begehung des Plangebiets durch die Gemeinde – Grünplanung und Umwelt statt.

Auf den Acker- und Ruderalflächen sind aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen keine seltenen Brutvögel wie die Offenlandarten Kiebitz oder Feldlerche zu erwarten, da sich die Störungen der angrenzenden Gewerbetriebe direkt auf die ökologisch höherwertigen Bereiche des Geltungsbereiches auswirken. Auch Zufallsfunde traten bei der Begehung nicht auf. Diese Bereiche können jedoch als Nahrungshabitat dienen. Aufgrund der Boden- bzw. Feuchtigkeitsverhältnisse in den Niederungsbereichen des Hombachs besteht eine besondere Eignung für Insekten oder andere Nahrungsangebote für die Avifauna.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung bieten in den Randbereichen Habitat-Bäume mit entsprechenden Baumhöhlen und Rissen. So können die alten Eichen an der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie die außerhalb des Plangebiets gelegene Weide auf der angrenzenden Ackerfläche Habitate für die Arten der Avifauna darstellen.

Fledermäuse – Aufgrund der teilweise vorhandenen Baumreihen und lückigen Gehölzstrukturen ist ein Fledermausvorkommen im Geltungsbereich nicht auszuschließen. In den entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wachsenden alten Eichen sowie in der alten Weide auf der angrenzenden Ackerfläche können Baumhöhlen vorhanden sein, die als Fortpflanzungs- und Ruhehabitate dienen können. Die Ackerflächen im Plangebiet bieten sich als potenzielle Jagd- bzw. Nahrungshabitate an.

Amphibien – Im Plangebiet verlaufen keine Gräben oder natürliche Gewässer. Östlich an das Bestandsgebäude angrenzend ist eine künstliche Wasserfläche angelegt, die als Teil der Außenanlage der gewerblichen Strukturen regelmäßigen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen unterliegt. Amphibienvorkommen können hier nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, sind jedoch aufgrund der Unnatürlichkeit der Wasserfläche unwahrscheinlich. Der in rd. 100 m Entfernung befindliche Hombach kann ein Amphibienvorkommen ausweisen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bietet vorwiegend die nähere Umgebung des Geltungsbereichs Habitatqualitäten für Brutvögel und Fledermäuse. Im Plangebiet sowie im Übergangsbereich zwischen den bestehenden gewerblichen Nutzungen und der offenen Kulturlandschaft sind störungstolerante, eher ubiquitäre avifaunistische Arten zu erwarten.

Nach der allgemeinen Erfassung, d. h. in Zusammenschau aller örtlichen Gegebenheiten und der vorfindlichen Biotope bzw. ihrer Wertigkeiten für das Schutzgut Tiere sind nach fachlicher Einschätzung keine aktuellen, umfassenden Bestandserhebungen der Fauna (Brutvogel- oder Fledermauserfassungen) für die angestrebten Erweiterungsflächen erforderlich. Sie werden als nicht notwendig erachtet, da keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebiets auftraten. Bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung außerhalb von Brutzeiten) können zudem potenzielle Verbotstatbestände des Artenschutzrechts nach § 44 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungsverbot, Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Lebensstätten) bei der Durchführung dieser Planung ausgeschlossen werden.

8 Landschaftsplan, Gemeinde Weyhe, 2001

9 Umweltkarten Niedersachsen, Brutvögel – wertvolle Bereiche, 2010

Vorbelastungen

Die Plangebiete der 18. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) sind aufgrund der Lage vorbelastet. Störquellen sind das im Norden direkt angrenzende Gewerbegebiet sowie die 110kV-Leitung westlich des Plangebiets. Diese bieten Prädatoren Deckung und Anstz. Die bereichsweise erhebliche Verlärmung, ausgehend von der *Syker Straße* im Osten, der *Seckenhauser Straße* im Norden und den Gewerbegebieten erschwert die Rufverständigung. Wiesenbrutvögel meiden in der Regel solche Räume.

Bei der vorhandenen Bebauung im Gebiet und auf den angrenzenden Gewerbeflächen ist davon auszugehen, dass sie aufgrund neuester Bauweise abgedichtet sind und dass sie keine bedeutsamen Quartiere oder Überwinterungsmöglichkeiten für z. B. Fledermäuse bieten.

Eine Vorbelastung besteht im südlichen Bereich des Plangebiets aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung. Die intensive Ackernutzung lässt keine dauerhaften Ansiedlungen von Wiesenbrutvögeln erwarten. Innerhalb der Ackerfläche bestehen keine geeigneten Fortpflanzungshabitate. Lediglich eine Nutzung als Nahrungshabitat ist gegeben.

Auswirkungen

Die Planung sichert auf rd. 12.750 m² bestehende gewerbliche Nutzungen und weist weitere 7.860 m² als gewerbliche Bauflächen bzw. als Gewerbegebiet aus. Bei den neu überplanten Flächen handelt es sich im Süden des Plangebiets vollständig um Ackerbiotope, denen für das Schutzgut Tiere eine vornehmliche Bedeutung als Nahrungshabitat für die Avifauna zukommt.

Es werden keine Gehölzbestände oder sonstige Strukturen überplant, denen eine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Avifauna oder Fledermäuse zukommt. Eine im Norden an das Plangebiet angrenzende Gehölzreihe bleibt erhalten und wird im Übergangsbereich zum Plangebiet durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Ein weiterer Einzelbaum (Weide) steht außerhalb des Plangebiets und wird durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Die räumlich begrenzte Überplanung von Ackerflächen im Geltungsbereich führt nicht dazu, dass Bruthabitate für lokale Populationen der Arten der Offenlandschaft in erheblichem Ausmaß verloren gehen. Eingriffe in Bruthabitate sind ausgeschlossen, da keine Gehölzstrukturen überplant werden. Die Planung hat diesbezüglich keine Wirkung auf lokale Populationen der Avifauna und Fledermäuse.

Um die Störwirkung des neuen Gewerbegebiets auf Offenlandarten zu minimieren, erfolgt eine randliche Eingrünung entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze.

Arten- und Biotopschutz

Die vorhandenen Habitatstrukturen verweisen auf eine – wenn auch eher geringe – Bedeutung für die Avifauna und für Fledermäuse als Jagd- und Nahrungshabitat. Alle heimischen Brutvögel¹⁰ sind durch internationales Recht, Europarecht und Bundesrecht entweder besonders oder sogar streng geschützt. Gleiches gilt für Fledermäuse.¹¹ Mit der Planung werden jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot – § 33 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) berührt:

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

Die Planung kann nur eng begrenzt die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Arten auslösen. Im Wesentlichen betrifft dies nur die Umsetzung von gewerblichen Vorhaben im Plangebiet in der Bauphase. Um die Verletzung und Tötung von Individuen geschützter Arten generell auszuschließen, sind z. B. Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen in Planungsgebieten nach Möglichkeit außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen.

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

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

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

Die Vergrämung, Vertreibung oder Verdrängung einzelner Tiere aus ihren bislang genutzten Bereichen ist nicht populationsrelevant, solange die Tiere ohne weiteres in für sie nutzbare störungsarme Räume ausweichen können. Im Plangebiet und seiner nahen Umgebung ist nicht mit bedeutsamen Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Betroffen können im Einzelfall wenige Tiere während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase sein, vornehmlich Vögel.

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

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

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nicht von einer erheblichen Verbesserung für die Fauna und insgesamt die faunistische Vielfalt auszugehen. Es bestünden weiterhin die beschriebenen Vorbelastungen und Einwirkungen auf das Plangebiet. Störquellen durch die betrieblichen Vorgänge im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet dürften infolge der Flächenengpässe eher zunehmen als weniger werden. Der Acker würde weiter bewirtschaftet werden.

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

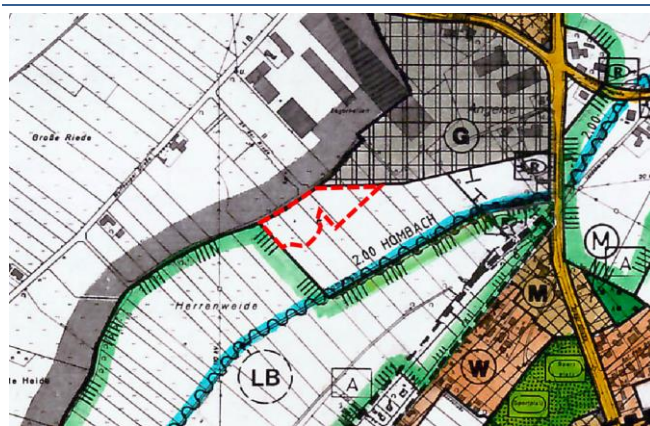
2.1.3 Schutzgut Fläche

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst rd. 14.380 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist größer und hat eine Gesamtflächengröße von rd. 20.610 m².

Abb 8 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans



Der Flächennutzungsplan weist derzeit im Bereich der 18. Änderung eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft auf. Die Flächen, die nicht zur Flächennutzungsplanänderung gehören, jedoch zum Geltungsbereich des Bebauungsplans (nördlicher, kleiner Bereich des Plangebiets) sind als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt. Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Ausweisung eines geplanten Landschaftsschutzgebiets begrenzt.

Für das gesamte Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Der nördliche Bereich weist bereits Bebauung auf. Hier befindet sich ein Gebäude und ein zugehöriger Parkplatz. Der südliche Bereich des Plangebiets ist unversiegelt und befindet sich in ackerbaulicher Nutzung.

Vorbelastung

Ein Teilbereich der Flächen des Plangebiets ist in Bezug auf Versiegelung durch Bebauung vorbelastet.

Auswirkungen

Die angestrebte 18. Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine Arrondierung durch eine weitere Darstellung gewerblicher Bauflächen vor. In Verlängerung der Straße *An der Riede* soll ein an bestehende Bebauung angrenzendes Areal für eine gewerbliche Inanspruchnahme vorbereitet werden. Hierzu werden teilweise bisher unbebaute Flächen erstmalig in Anspruch genommen.

Im parallel erstellten Bebauungsplan werden innerhalb des Geltungsbereichs Gewerbegebiete (GE) mit nutzungstypischen Maßen der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Versiegelung innerhalb von Gewerbegebieten kann bis zu 80 % betragen. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- 20.270 m² Gewerbegebiet (GE)
- 340 m² private Grünflächen, Zweckbestimmung Grünraum

Die erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fläche zu bewerten. Da das Planvorhaben jedoch dem Zwecke der Arrondierung der Bestandslagen dient und dazu eher kleinräumlich an schon entwickelte Gewerbeflächen anschließt, berücksichtigt es auch die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Fläche. Es ist wahrscheinlich, dass das Areal von dem schon heute am Standort ansässigen Betrieb als Erweiterungsfläche genutzt wird. Zur Erschließung kann eine schon vollständig ausgebaute Straße auf Seiten der Gemeinde Stuhr herangezogen werden.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine wesentlichen Veränderungen, da keine zusätzlichen baulichen Maßnahmen umgesetzt würden. Bei aufkommendem Erweiterungsbedarf von Gewerbebetrieben kann jedoch regelmäßig davon ausgegangen werden, dass ggf. an anderer Stelle Erweiterungs- oder Alternativstandorten in Anspruch genommen werden, die mitunter höheren Erschließungsaufwand oder großflächigere Flächeninanspruchnahme erforderlich machen.

2.1.4 Schutzgut Boden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler und in der Bodenlandschaft der Talsandniederungen. Die Bodenregion ist der Geest zugeschrieben. Im Norden des Plangebiets ist der **Bodentyp** mittlerer Gley-Podsol, im Süden der Bodentyp mittlerer Kolluvisol unterlagert von Gley vorherrschend.¹² Die Angaben zu den Bodentypen aus dem Landschaftsplan Weyhe können als veraltet angesehen werden, sie stimmen nicht mit den Aussagen des NIBIS-Kartenservers überein.

Relief – Das Gelände fällt im Plangebiet zum Hombach hin leicht ab (10 m NHN bis 9,5 m NHN). Ansonsten weisen die Geltungsbereiche keine besonderen Geländeformationen auf.

In kleinen Teilbereichen entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze sind Böden mit hoher bis äußerst hoher natürlicher **Bodenfruchtbarkeit** verzeichnet. Im übrigen Plangebiet sind keine Suchräume für schutzwürdige Böden dargestellt.¹³ Hier ist die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) als gering angegeben.¹⁴

Die **Verdichtungsempfindlichkeiten** werden ebenfalls entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze als hoch angegeben. Im übrigen Plangebiet sind die Verdichtungsempfindlichkeiten gering.¹⁵

Das Plangebiet wird als gut geeignet für **Erdwärmekollektoren** dargestellt. Dies entspricht der höchsten Eignungsklasse und somit einer Wärmeentzugsleistung von über 30 W/m² für eine Einbautiefe von 1,2 bis 1,5 m.¹⁶

Ein **Rohstoffvorkommen** weist das Plangebiet nicht auf.¹⁷

Es liegen keine Erkenntnisse über **Altablagerungen** vor.¹⁸ Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind diese aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten.

Es liegen zudem keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche **Kampfmittel** im Boden vor. Aus Sicherheitsgründen werden regelmäßig seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung in Niedersachsen Gefahrenerforschungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen empfohlen. Im vorliegenden Planfall wurden die derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet und keine Kampfmittelbelastung vermutet, wie mit dem Schreiben vom 03.12.2020 mitgeteilt wurde.

Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie liegt das Plangebiet innerhalb des **Bergbauberechtigungsfeldes** Achim-Barrien (Berechtigungsart: Bewilligungen). Rechteinhaber ist die Wintershall DEA Deutschland GmbH. Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.¹⁹

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

13 NIBIS-Kartenserver, Suchräume für schutzwürdige Böden, 2018

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

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

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

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

18 NIBIS-Kartenserver, Altablagerungen, 2000, Revision 2011

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

Zur Beschreibung der Bestandsaufnahme des Schutzguts Boden wird zudem die allgemeine Baugrunduntersuchung herangezogen. Im Zuge der Untersuchung wurden im September 2020 auf dem Baugrundstück neun Kleinrammbohrungen gemäß DIN EN ISO 22475 und drei schwere Rammsondierungen gemäß DIN EN ISO 22476-2 bis zu einer Tiefe von rd. 7 m unter GOK (Geländeoberkante) vorgenommen. Laut der Ergebnisse stellt sich das Schichtenprofil des Bodens aus humosen Oberböden und humosen Auffüllungen der Bodengruppen OH und A(OH) bis rd. 0,7 m u. GOK sowie Sanden der Bodengruppen SE und SU in den tieferen Bodenschichten zusammen.²⁰

Vorbelastung

Der Boden des Plangebiets ist vorbelastet. Im Norden des Plangebiets befinden sich Versiegelungen von bis zu 80 % durch ein bestehendes Gebäude und dem dazugehörigen Parkplatz. Hier ist der Boden verdichtet und Bodenneubildungsprozesse sind unterbunden. Im Süden des Plangebiets sind die natürlichen Bodenfunktionen und die Bodenzusammensetzung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet. Durch die intensive Bewirtschaftung des Ackers ist mit dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und den damit verbundenen Nährstoffeinträgen und Anreicherungen von Nährstoffen zu rechnen. Es ist von Eingriffen in den Boden und seine Struktur auszugehen.

Auswirkungen

Durch das Planvorhaben werden hinsichtlich der Versiegelung Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand ermöglicht. Die maximal zulässige Versiegelungsrate im Plangebiet beträgt innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE) 80 %.

Die minder tragfähigen, humosen Oberböden und humosen Auffüllungen der Bodengruppen OH und A(OH) werden voraussichtlich von der Baufläche abtragen und durch einen Austauschboden ersetzt. Die oberflächennahen Sande werden üblicherweise nach Abtrag der humosen Böden verdichtet, die Sande in den tieferen Bodenschichten sind im Planfall als ausreichend bis gut tragfähig eingestuft, so dass hier keine weitere Verdichtung erforderlich wird. Insgesamt ist eine Aufschüttung des Geländes auf 10,25 m NHN wahrscheinlich und nach derzeitigem Kenntnisstand erforderlich.²¹

Die Planung ermöglicht Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) auswirken können. Als erheblichen Eingriff im Sinne des Bodenschutzes ist zu werten, wenn die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch grundlegend ge- bzw. zerstört werden. Mit dem Auftrag neuen Bodens bzw. der Überdeckung des vorhandenen Bodens mit Material, das in der Regel andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist, können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens beeinträchtigt werden. Verdichtung und Versiegelung lösen ebenfalls Beeinträchtigungen aus.

Als Flächennutzungsplanänderung bzw. Angebotsbebauungsplan bereitet die Bauleitplanung keine konkreten baulichen Vorhaben vor. Für den Bauzeitraum können nur allgemeine Auswirkungen beschrieben bzw. Möglichkeiten zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen aufgezeigt werden.

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

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

Im Plangebiet sind kleinflächig Suchräume für Böden mit hoher bis äußerst hoher Fruchtbarkeit verzeichnet. Es handelt sich lediglich um grob verzeichnete Suchräume für solche Böden und nicht immer um faktische Ausprägungen. Es ergeben sich keine Beeinträchtigungen für die Planung.

20 Allgemeine Baugrunduntersuchung, Neubau eines Bürogebäudes, Cordes Et Graefe KG, Stuhr, Oktober 2020

21 ebenda

**Maßnahmen zur
Vermeidung und
Verminderung**

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten bei allen baulichen Vorhaben geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen vorgesehen werden. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v. a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

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

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Es ist anzunehmen, dass die landwirtschaftliche Fläche weiterhin intensiv bewirtschaftet wird. Die intensive Nutzung lässt konstante Auswirkungen auf den natürlichen Bodenhaushalt und die Pedogenese (Prozess der natürlichen Bodenentstehung) erwarten. Bebauung und Versiegelung wären weiterhin nur nach § 35 BauGB zulässig.

2.1.5 Schutzgut Wasser

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Grundwasser – Im gesamten Plangebiet wird der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) mit 7 dm u. GOF, der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) mit 17 dm u. GOF angegeben. Der MNGW wurde abgesenkt.²²

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird für das gesamte Plangebiet als gering angegeben. Dementsprechend sind die Deckschichten über dem Grundwasser gut durchlässig und lassen Versickerung zu. Die Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche sind gering, was kurze oder keine Verweilzeiten von eingedrungenen Schadstoffen begünstigt. Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) können kaum stattfinden.²³

Bei der Ausführung von Bohrarbeiten im Zuge der Baugrunduntersuchung konnten Grundwasserstände frühestens 1,55 m u. GOK angeschnitten werden. Der Grundwasserstand lag im Mittel bei 7,71 m NHN, was dem im Jahresverlauf niedrigstem Stand entspricht. Es ist mit einer jahreszeitlichen Schwankungsbreite von min. 1,5 m zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Grundwasserstand zu rechnen. Unter Berücksichtigung jahreszeitlicher Grundwasserstandsschwankungen wird der Bemessungswasserstand bei 9,2 m NHN angesetzt.²⁴

Gewässer – Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Gräben oder natürliche Gewässer. Östlich an das Bestandsgebäude angrenzend ist eine künstliche Wasserfläche angelegt. Außerhalb des Plangebiets befindet sich nahe der nordöstlichen Plangebietsgrenze ein kleines Gewässer (Teichfläche). Südöstlich des Plangebiets verläuft mit einem minimalen Abstand von rd. 100 m der Hombach (492439). Im Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe ist der Hombach mit einer Gewässergüte von II (mäßig belastet) klassifiziert. Weitere relevante Informationen sind dem Landschaftsplan nicht zu entnehmen.²⁵

Laut des Schreibens des Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz vom 10.12.2020 wird der Hombach dem Wasserkörper „Leester Mühlenbach mit Unterlauf Hombach und Gänsebach“ (WK-Nr. 23019) zugeordnet und ist als Typ 14 „Sandgeprägter

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

23 NIBIS-Kartenserver, Schutzpotenzial der Gewässerüberdeckung, 1982

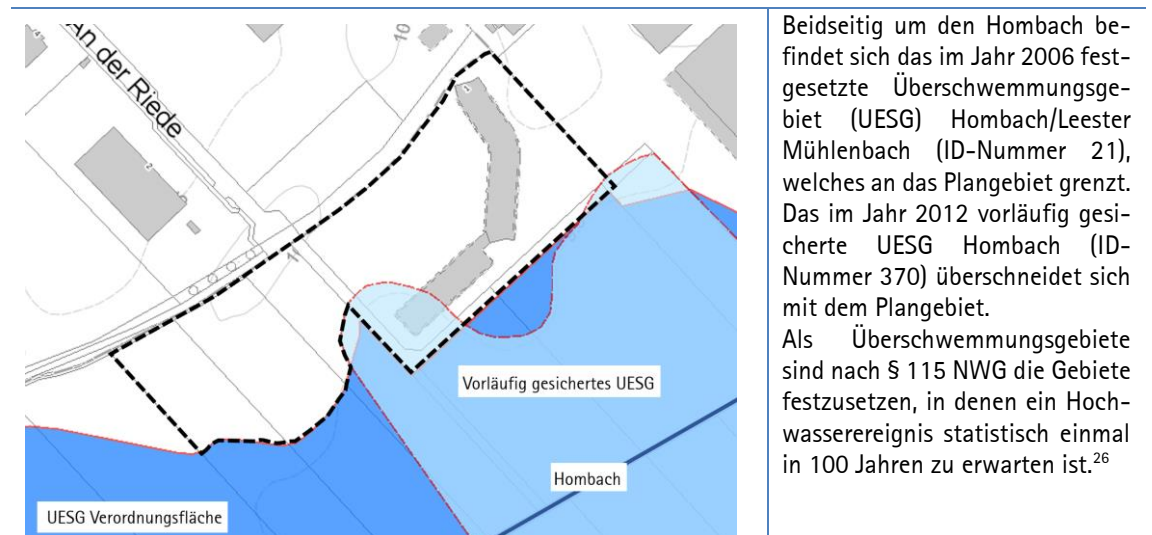
24 Allgemeine Baugrunduntersuchung, Neubau eines Bürogebäudes, Cordes & Graefe KG, Stuhr, Oktober 2020

25 Landschaftsplan, Gemeinde Weyhe, 2001

Tiefenbach" eingestuft. Der Wasserkörper befindet sich in einem unbefriedigenden ökologischen Potenzial und einem nicht guten chemischen Zustand. Das Oberflächengewässer ist erheblich verändert.

Überschwemmungsgebiete – Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Hombach/Leester Mühlenbach an. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Hombach wird nur auf einer kleinen östlichen Teilfläche berührt, die jedoch schon heute in baulicher Nutzung ist.

Abb 9 Verlauf des Hombachs und Lage der festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2020)



Trinkwasserschutzgebiete – Laut Aussagen des Trinkwasserversorgers Harzwasserwerke GmbH befindet sich das Plangebiet in der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Ristedt. Dies wurde mit dem Schreiben vom 08.12.2020 mitgeteilt.

Oberflächenentwässerung – Schmutz- und Regenwasser des Plangebiets wird derzeit über die öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle der Straßen *An der Riede* und *Wulfhooper Straße* abgeführt. Der Regenwasserkanal mündet in das nordwestliche Gewässer II. Ordnung *Große Rönnecken*.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen im nördlichen Bereich des Plangebiets sind für Versickerung und Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in den Regenwasserkanal ausgerichtet. Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und Parkplätze wird über die 20 bis 30 cm dicke belebte Oberbodenschicht flacher Versickerungsmulden vorbehandelt (Vorreinigung) und in das Grundwasser eingeleitet. Weniger belastetes Dachwasser des Bestandsgebäudes wird in Stauraumkanälen zurückgehalten und gleichzeitig gedrosselt in den genannten Regenwasserkanal abgeführt. Das Oberflächenwasser der Nebenflächen, Gehwege und Gebäudezugänge versickert auf den angrenzenden Grünflächen.

Im südlichen Bereich des Plangebiets versickert das anfallende Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone.

Vorbelastung

Der bebaute nördliche Teil des Plangebiets ist aufgrund der bestehenden Versiegelung und den vorgenommenen Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung als vorbelastet anzusehen. Eine natürliche Versickerung findet hier größtenteils nicht statt.

Die intensive Bewirtschaftung des Ackers führt ggf. zu einem Nährstoffeintrag in das Grundwasser. Auch in den Hombach kann der Dünger durch Auswaschungen gelangen, was ebenfalls zu einem Nährstoffeintrag führt.

Auswirkungen

Oberflächenentwässerung – Durch die Planung werden neue versiegelte Gewerbeflächen vorbereitet. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt 80 %. Mit der geplanten Bebauung und der

26 Umweltkarten Niedersachsen, Vorläufig gesicherte UESG – NDS, UESG-Verordnungsflächen – NDS

damit verbundenen Versiegelung werden die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung vor Ort beeinflusst. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind notwendig. Das Oberflächenentwässerungskonzept²⁷ sieht im südlichen Bereich des Plangebiets ähnliche Maßnahmen vor, wie sie bereits im nördlichen Bereich umgesetzt werden.

Verkehrsflächen und Parkplätze sollen über flache Versickerungsmulden entwässert werden. Die Einleitung in das Grundwasser erfolgt über die 20 bis 30 cm dick bewachsene, belebte Oberbodenschicht. Es ist sicherzustellen, dass das eingebaute Bodenmaterial im Auffüllbereich der Versickerungsmulden gute Versickerungseigenschaften aufweist. Zudem müssen die sehr flachen Mulden einen ausreichenden Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Es ist kein Überlaufanschluss der Mulden an den Regenwasserkanal vorgesehen.

Die Entwässerung des Dachwassers des geplanten Gebäudes ist analog zum nördlichen Bereich des Plangebiets über Stauraumkanäle mit gedrosselter Einleitung in den Regenwasserkanal geplant. Eine gedrosselte Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal (DN 500) *An der Riede* wird aufgrund der geringen Größe des südlichen Bereichs des Plangebiets nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung im Kanalsystem führen.

Nebenflächen, Gehwege und Gebäudezugänge werden über die angrenzenden Grünflächen entwässert.

Zusätzliches Niederschlagswasser im Plangebiet aus Überflutungsereignissen kann in bestehende Retentionsbereiche (Mulden, Speicher oberhalb der berechneten Einstauhöhen, tiefer liegende Verkehrsflächen, Grünflächen) abfließen und zurückgehalten werden. Überschüssiges Wasser fließt in öffentliche Verkehrsflächen oder Gewässer und gelangt in das Überschwemmungsgebiet des Hombachs.

Gewässer – Durch die Planung werden neue versiegelte Gewerbeflächen mit einer maximal zulässigen Versiegelung von bis zu 80 % vorbereitet. Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die sich negativ auf den südöstlichen Hombach auswirken können. Es erfolgt keine Einleitung von Niederschlagswasser des Plangebiets in den Hombach.

Überschwemmungsgebiete – Die Geltungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ überschneiden sich im Bereich einer kleinen östlichen Teilfläche mit dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Hombachs. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist in UESG die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich, in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt. Diese Bereiche sind im Zuge der Planung von Bebauung freizuhalten. Eine bauliche Entwicklung, die weiter in das festgesetzten bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hineinreicht, wird mit dem Bebauungsplan und der 18. Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen.

Dennoch stellen sich gemäß § 78 Abs. 3 WHG für die Überplanung des kleinteiligen Bereichs besondere Anforderungen. Die Gemeinde hat die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Aus Gründen des Bestandsschutzes soll die bereits bebaute Teilfläche, die innerhalb des vorsorglich gesicherten Überschwemmungsgebietes liegt, ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt werden, da die gewerbliche Nutzung dieser Teilfläche nach Kenntnis der Gemeinde bereits vor der formellen Gebietsausweisung im Jahr 2010 bestand. Es sind keine negativen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger oder auf die Bebauung zurückzuführende Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes bekannt. Eine hochwasserangepasste Errichtung der Bauvorhaben ist gegeben.

Eine Überflutung des Plangebiets durch den Hombach lässt sich durch unterschiedliche Geländehöhen vermeiden. Das Plangebiet wird gegenüber dem Überschwemmungsgebiet höher angelegt.

Trinkwasserschutzgebiete – Es kommt zu Überschneidungen der Geltungsbereiche mit der Schutzzone des Wasserschutzgebietes Riedstadt. Es sind rechtliche Regelungen zu berücksichtigen.

Beteiligte Firmen und Subunternehmer sind zu besonderer Sorgfalt verpflichtet, besonders im Umgang mit und für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Es gilt die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (AwSV). Bei Verwendung von Recyclingmaterial muss dieses unbedenklich sein. Zudem sind auf der Baustelle Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall vorzuhalten. In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist das zuständige Wasserwerk zu benachrichtigen. Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz sind zu beachten. Es ergeben sich bei Befolgung der Regelungen durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Grundwasser.

Um während der Baumaßnahmen Beeinträchtigungen der Gewässerfauna und -flora zu minimieren, dürfen keine Baumaterialien, Öle, Fette usw. in das Gewässersystem gelangen. Auch der baubedingte Eintrag von Sedimenten in das Gewässer ist auf ein Minimum zu reduzieren. Es ist davon auszugehen, dass alle Vorhaben nach dem aktuellen Stand der Technik und unter Berücksichtigung aller möglichen Sicherungsmaßnahmen ausgeführt werden. Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt.

Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Geltungsbereich bis auf das bereits bestehende Gewerbegebäude unversiegelt, sodass die Oberflächenentwässerung durch Versickerung weiterhin großflächig gewährleistet wäre. Die intensive Bewirtschaftung des südlichen Geltungsbereichs würde voraussichtlich fortgeführt werden, sodass weiterhin ein hoher Nährstoffeintrag in das Grundwasser möglich wäre.

2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem mehr kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem mehr atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. Es weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West.²⁸

In einer Entfernung von rd. 300 m liegen nördlich des Plangebiets die *Seckenhauser Straße* (B 322) und östlich des Plangebiets die *Bremer Straße* (B 6). Gewerbeflächen grenzen unmittelbar an das Plangebiet an.

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

Vorbelastungen

Das Plangebiet ist durch die viel befahrenen Bundesstraßen in Bezug auf das Schutzgut Luft vorbelastet. Durch den Straßenverkehr ist von einer erhöhten Feinstaubbelastung auszugehen.

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

Auswirkungen

Infolge der durch die Planung ermöglichten Bebauung können sich lokalklimatische Veränderungen einstellen, die sich sowohl auf die angrenzenden Gebiete wie auch das Plangebiet auswirken können. Durch die Festsetzungen von Gewerbegebieten können diese Flächen im Geltungsbereich bis zu 80 % versiegelt werden. Aufgrund von Versiegelungen kann kein Wasser aus dem Boden verdunsten, was beispielsweise zur Kühlung der Luft beiträgt. Es ist von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchtigkeit auszugehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben. Die Effekte bleiben in einem üblichen Rahmen und die Beeinträchtigung ist weder überörtlich wirksam, noch weist sie eine sonstige Erheblichkeit auf. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Klima in der Gemeinde Weyhe sind unwahrscheinlich.

Null-Variante

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

2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand

Nach Aussagen des Landschaftsplans der Gemeinde Weyhe wird der Norden des Plangebiets der Syker Vorgeest, der Süden den Geestbachtälern zugeschrieben.²⁹

Im RROP sind keine Vorsorge- oder Vorranggebiete für z. B. landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Das Plangebiet bietet keine besonderen Strukturen und ist auch nicht Teil eines wichtigen Bereichs für Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz bewertet den nördlichen Bereich als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung. Der Niederung des Hombachs, die sich im südlichen Bereich befindet, wird dagegen eine hohe Bedeutung zugeschrieben. Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmbereich über 45 Dezibel von überregionalen Straßen.³⁰

In der Umgebung des Plangebiets verläuft westlich der 110kV-Stromleitung Bassum-Weyhe mit hohen Stahlgittermasten, die das offene Landschaftsbild in südwestlicher Richtung stören.

Vorbelastung

Aufgrund der Gewerbegebiete kommt es zu einer hohen Verkehrsdichte insbesondere auf der nördlich des Plangebiets verlaufenden *Seckenhauer Straße* (B 322) und der östlich des Plangebiets verlaufenden *Bremer Straße* (B 6). Nach Norden gesehen ist das Landschaftsbild überformt, sodass die bestehende Natürlichkeit hier gering ist. Richtung Westen besteht die offene Landschaft, die jedoch durch den Verlauf einer 110-kV-Trasse ebenfalls optische Vorbelastungen aufweist. Durch landwirtschaftliche Nutzungen ergibt sich eine einseitige Flächennutzung, die ebenfalls mit einer geringen Natürlichkeit bewertet und als vorbelastet eingestuft werden kann.

Auswirkungen

Durch die Neuplanung werden keine wichtigen Sichtachsen zerstört. Da es sich bei der Planung um die kleinflächige Erweiterung bzw. Arrondierung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets handelt, fallen die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild eher gering aus. Innerhalb des Geltungsbereichs ist vom Entstehen von Strukturen auszugehen, die im Wesentlichen dem Bestand des angrenzenden Gewerbegebiets entsprechen. Die Gebäude können eine Höhe von 15 m im Maximum erreichen. Zusammen mit der als eher gering beschriebenen aktuellen Wertigkeit des Landschaftsbildes im Geltungsbereich können in Folge der Planung zwar Veränderungen eintreten, die aber insgesamt gesehen als nicht erheblich eingestuft werden.

Als planungsbegleitende Maßnahme ist eine Eingrünung des Plangebiets durch Reihen schnell wachsender Baumarten entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, um Störungen des Landschaftsbildes entgegenzuwirken. Somit ist das Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft und des Landschaftsschutzgebiets im Westen weniger sichtbar und das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

In Richtung Süden wird das Plangebiet nicht eingegrünt. Hier sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild dennoch als unerheblich einzustufen, da die offene Landschaft in rd. 300 m an Wohnbebauung angrenzt. Der Offenlandcharakter ist demnach bereits eingeschränkt.

Null-Variante

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

2.1.8 Schutzgut Mensch

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Bestand

Das Plangebiet wird zum Teil bereits gewerblich genutzt und ist daher als lärmemittierender Standort anzusehen. Der südliche Bereich, der in landwirtschaftlicher Nutzung ist, kann als Ackerfläche in geringem Umfang als Emissionsquelle für Gerüche und Stäube wirken, die bei der Bewirtschaftung entstehen.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen östlich und westlich des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich hält zum östlichen Gebiet an der *Erichshofer Heide* einen Abstand von rd. 270 m. Der Abstand zum westlichen Wohngebäude an der *Wulfhoper Straße* liegt bei rd. 250 m. Das Plangebiet selbst weist keine Wohnnutzungen auf.

29 Landschaftsplan, Gemeinde Weyhe, 2001

30 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landkreis Diepholz, 2008

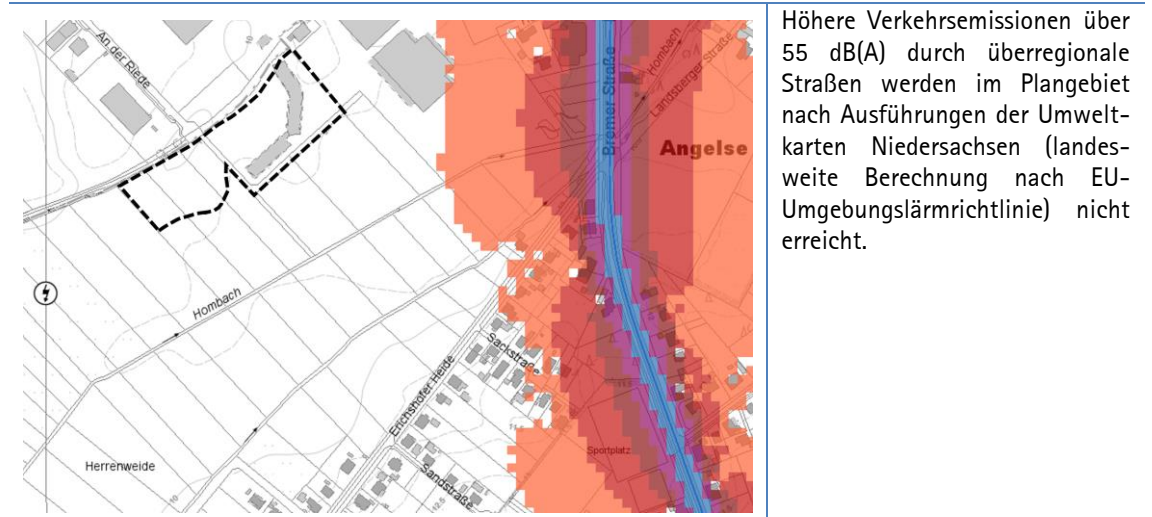
Vorbelastung

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

In Bezug auf Verkehrslärmimmissionen sind das Plangebiet, aber auch das nahegelegene Wohngebiet an der *Erichshofer Heide* vorbelastet.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz liegt das gesamte Plangebiet im Lärmbereich über 45 Dezibel von überregionalen Straßen (*Bremer Straße* und *Seckenhauser Straße*).³¹

Abb 10 Einwirkungen durch Straßenlärm auf diese Wohngebiete (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2020; Umweltkarten Niedersachsen, Lärm Lden (day, evening, night) 2017)



Höhere Verkehrsemissionen über 55 dB(A) durch überregionale Straßen werden im Plangebiet nach Ausführungen der Umweltkarten Niedersachsen (landesweite Berechnung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie) nicht erreicht.

Zudem befinden sich nördlich des Plangebiets Gewerbegebiete, von denen nutzungstypische Lärmemissionen (Gewerbelärm) ausgehen können. Diese können sowohl auf das Plangebiet, als auch auf die umliegende Bestandsbebauung einwirken.

Auswirkungen

Infolge der Planung können neue Gewerbenutzungen entstehen. Mit der Arrondierung der Gewerbeflächen rücken mögliche Lärmquellen geringfügig näher an die umliegenden schützenswerten Nutzungen heran. Um die Erheblichkeit der Planung beurteilen zu können, wurde eine gutachterliche Einschätzung³² zu potenziellen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Immissionsorte eingeholt. Die in Abbildung 11 dargestellte Plangebietsfläche stellt die ehemalige Abgrenzung des Geltungsbereichs dar, die im Zuge der Planung an die Lage des Überschwemmungsgebiets angepasst wurde. Die Ergebnisse der gutachterlichen Einschätzung gelten weiterhin für die aktuelle Abgrenzung, da sich die Entfernungen zu den Immissionsorten nicht ändern.

Abb 11 Rechnerisch überprüfte Immissionsorte (IO) (Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs / Lärmschutzgutachten (Auszug)



Zunächst werden die zu berücksichtigenden Immissionsorte (IO) ermittelt. Die schalltechnische Untersuchung weist zwei Immissionsorte als für die Planung bedeutsam aus. Es handelt sich um ein Wohngebäude an der *Erichshofer Heide* sowie eine Einzelwohnlage an der *Wulfooper Straße*. Beide Nutzungen sind planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Ihnen wird der Schutzanspruch von Mischgebietsnutzungen zugesprochen. Demnach sind folgende Orientierungswerte gemäß DIN 18005 einzuhalten: tags (06:00–22:00 Uhr) 60 dB (A) / nachts (22:00–06:00 Uhr) 45 dB (A).

31 Landschaftsrahmenplan, Landkreises Diepholz, 2008

32 Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ in der Gemeinde Weyhe, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Ord.Nr. 20 12 2733, 26.01.2021

Da bereits vorhandene Gewerbegebiete im Einwirkungsbereich bestehen (Lärmvorbelastung), nimmt die schalltechnische Untersuchung an, dass die Orientierungswerte an den Immissionsstandorten um 6 dB(A) unterschritten werden müssen, um gemäß TA-Lärm einen immissionsrelevanten Einfluss auszuschließen. Es ergeben sich nach Abzug von jeweils 6 dB(A) folgende einzuhaltende Planwerte: 54 dB(A) tags und 39 dB(A) nachts. Die Einhaltung der Planwerte an den untersuchten Immissionsorten lässt auch im übrigen Einwirkungsbereich keine Überschreitung von Planwerten erwarten.

Um zu überprüfen, ob die benannten Planwerte an den Immissionsorten auch in Folge der Planung eingehalten werden können, wurde für das Plangebiet ein Emissionskontingent angenommen, das an der oberen Grenze für Gewerbegebiete entsprechend der Empfehlungen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie, Hannover, „Flächenbezogene Schall-Leistungspegel und Bauleitplanung“ gelegen ist. Für das gesamte Plangebiet wurde so ein Emissionskontingent L_{EK} von 67,5 dB(A) am Tag und L_{EK} 52,5 dB(A) in der Nacht angenommen. Dies wird als Richtwert für eine uneingeschränkte Nutzbarkeit als Gewerbegebiet angesehen. Mit der getroffenen Annahme konnten die Planwerte einschließlich des Abzugs von 6 dB (A) für die Vorbelastung eingehalten werden.

Die schalltechnische Untersuchung weist somit nach, dass eine Ausweisung des Geltungsbereichs als uneingeschränktes Gewerbegebiet auf Bebauungsplanebene möglich ist.

Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets, die in Gewerbegebieten ggf. ausnahmsweise zulässig sein können, sind entsprechend der getroffenen Festsetzungen nicht zulässig. Die Vorbelastung durch den Gewerbelärm der benachbarten Gebiete bzw. durch die Neuausweisung selbst sind daher im Planfall nicht beachtlich.

Hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen keine Einwirkungen auf das Plangebiet, die sich negativ auf dieses auswirken können. Gesunde Arbeitsverhältnisse können diesbezüglich sichergestellt werden. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets ist nicht von einer Zunahme der Verkehrsbewegungen auszugehen, als dass sich hieraus schalltechnisch erhebliche Veränderungen ergeben.

Null-Variante

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

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Bestand

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

Mit Schreiben vom 23.11.2020 teilt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Hannover, mit, dass sich etwa 550 m nördlich des Geltungsbereichs einst eine Gruppe von mindestens sieben vorgeschichtlichen Grabhügeln und etwa 390 m westlich weitere Grabmäler befanden, zu denen heute keinerlei nähere Beschreibungen mehr vorhanden sind. Dass in den 1930er Jahren bei einer Sandentnahmestelle östlich von Angelse Keramik der Bronzezeit gefunden wurde, spricht zusätzlich dafür, dass das Gebiet beidseits des alten Hombachs zur vorgeschichtlichen Zeit besiedelt war.

Vorbelastung

Das Plangebiet weist landwirtschaftliche Nutzungen auf. Untertägige Fundstellen können bei allen Bodenarbeiten beeinträchtigt oder zerstört werden.

Auswirkungen

Die Planung ermöglicht die vollständige Überformung des Plangebiets. Bei größeren Erdbewegungen, wie sie zumindest noch in der unbebauten Hälfte des Planbereichs zu erwarten sind, muss mit archäologisch relevanten Funden und Befunden sowie deren Zerstörung gerechnet werden.

Für den bislang unbebauten, südlichen Bereich des Plangebiets besteht deshalb die Notwendigkeit, eine denkmalrechtliche Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde einzuholen, deren Erteilung mit Auflagen hinsichtlich einer Sondage im Vorfeld von Erdarbeiten verbunden sein wird.

Null-Variante

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

2.2 Fachpläne**Natura 2000**

Im Plangebiet oder in einer Entfernung von bis zu 3 km sind keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Schutzgebiete

Auch weitere nach §§ 23 bis 30 BNatSchG geschützten Gebiete oder Strukturen (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope) sind im Plangebiet nicht vorhanden und liegen in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“.

RROP, LRP, LP

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz stellt südöstlich an das Plangebiet angrenzend ein Vorranggebiet Hochwasserschutz dar. Nur ein kleiner Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb des Vorranggebietes. Auch der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe zeigt für diesen Bereich ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet des Hombachs. Diese Niederung des Gewässers ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz als Areal mit hoher Bedeutung für Arten und Biotope sowie für das Landschaftsbild aufgeführt. Es wird deutlich, dass diese Bereiche schützenswert sind und die Belange des Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden müssen. Eine bauliche Entwicklung, die weiter in das festgesetzten bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hineinreicht, wird mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht vorgesehen. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe stellen südwestlich an das Plangebiet angrenzend ein geplantes Landschaftsschutzgebiet (Hombachtal) dar. Dem Hombachtal wird eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeschrieben. Wertgebende Biotoptypen im Gebiet sind Restbestände von mesophilem Grünland, Gehölzbestände und Uferrohricht entlang des Gewässers. Aufgrund der erfolgten Grundwasserabsenkung und der einhergehenden landwirtschaftlichen Nutzungsintensivierung ist der Anteil an wertvollen Biotoptypen stark zurückgegangen.³³ Das RROP aus dem Jahr 2016 stellt für diesen Bereich kein Gebiet dar, welches die Kriterien zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet (KL-Gebiet) erfüllt. Somit können die Aussagen des FNP und des Landschaftsplans als veraltet angesehen werden und stehen der Planung nicht entgegen.

Die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramm und des Landschaftsrahmenplans sowie des Landschaftsplan insgesamt stehen der Planung nicht entgegen.

Erhaltung der Luftqualität

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

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

2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Emissionen und Abfälle

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

Nutzung regenerativer Energien

Zu den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien treffen die vorliegenden Planungen keine gesonderten Festsetzungen. Die Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Risiko für Unfälle

Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen (G) im Flächennutzungsplan und der Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) im Bebauungsplan werden im Grundsatz keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB).

Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

2.4 Wechselwirkungen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

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

Abb 12 Übersicht über die Umweltauswirkungen

| Schutzgut | Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|---|---|---------------|
| Pflanzen | Weitgehender Verlust von Habitaten | o |
| Tiere | Wenig erhebliche Auswirkungen, teilweise Störung und Zerstörung von Nahrungshabitaten | o |
| Fläche | Versiegelung (80 %) von Freiflächen, bereits bestehendes Gebäude im Norden des Plangebiets | o |
| Boden | Weitgehende Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung im Gewerbegebiet (80 %) | oo |
| Wasser | Beeinflussung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung, geringfügige Überplanung eines Überschwemmungsgebietes, Überplanung eines Trinkwasserschutzgebietes | oo |
| Luft und Klima | Überplanung einer Freifläche, jedoch keine Auswirkungen auf das lokale Klima der Gemeinde | - |
| Landschaftsbild | Erweiterung und Arrondierung der vorhandenen Gewerbeflächen, Eingrünung des Plangebiets | - |
| Mensch | Keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit | - |
| Kultur- / Sachgüter | Keine Auswirkungen | - |
| Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich | | |
| Positiv: ••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich | | |

Klimawandel

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

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

(Anlage 1 – Nr. 2 c BauGB)

3.1 Planungsalternativen

(Anlage 1 – Nr. 2 d BauGB)

Das Planvorhaben dient der Erweiterung eines Gewerbegebiets. Die Gemeinde Weyhe verfolgt das städtebauliche Ziel, einem ansässigen Unternehmen bauliche Erweiterungen zu ermöglichen und die bestehenden Gewerbelagen so zu arrondieren.

Ebene des
Flächennutzungs
plans

Es ist Ziel der Gemeinde, in unmittelbarer Nähe zu den bereits bestehenden Gewerbeflächen zusätzliche gewerbliche Bauflächen auszuweisen und diese nicht in den anderen Gemeindeteilen zu schaffen.

Zum einen dient die Änderung des Flächennutzungsplans der Anpassung an die Bestandssituation. Im Norden des Plangebiet besteht bereits ein gewerblich genutztes Gebäude. Derzeit befindet sich das Grundstück dieses Gebäudes zum überwiegenden Teil auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist. Im Zuge der 18. Änderung soll die Flächennutzung angepasst werden, indem gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Zum anderen soll die Flächennutzungsplanänderung gleichzeitig eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen im Süden des Plangebiets ermöglichen und so die Ausweisung eines Gewerbegebiets auf Bebauungsplanebene vorbereiten. Da es sich auf diesen Flächen um die geplante bauliche Erweiterung des bereits ansässigen Unternehmens handelt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans nur in der beschriebenen Lage sinnvoll.

Ebene des
Bebauungsplans

Im Geltungsbereich wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Großteil des Gebiets erstmalig Baurecht geschaffen. Die Sicherung und Umsetzung weiterer Gewerbegebiete hat für die Gemeinde Weyhe eine hohe Priorität. Zur Umsetzung des Planziels – Erweiterung und Arrondierung des Gewerbegebiets – ist der unmittelbare räumliche Zusammenhang zu den heutigen Bauflächen von hoher Bedeutung, weshalb die Inanspruchnahme alternativer Flächen daher nicht infrage kommt. Die Anforderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Fläche und Boden werden berücksichtigt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt, bis zu 80 % des Gewerbegebiets dürfen versiegelt werden. Diese prozentuale Versiegelung entspricht dem üblichen Versiegelungsgrad in Gewerbegebieten und ermöglicht eine möglichst effiziente Flächennutzung. So kann der Bedarf an weiteren Flächen möglichst minimiert werden. Um den gewerblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen, wäre eine geringere Grundflächenzahl somit nicht sinnvoll.

3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

(Anlage 1 – Nr. 2 c BauGB)

Planerisches Ziel der Gemeinde Weyhe ist die Schaffung von weiterem Bauland zur Erweiterung und Arrondierung des bestehenden Gewerbegebiets. Dafür wird im nördlichen Bereich des Plangebiets das Bestandsgebäude planungsrechtlich gesichert, im südlichen Bereich des Plangebiets werden die vorhandenen natur- und kulturräumlichen Strukturen (landwirtschaftliche Flächen) überplant. Durch die Überplanung mit gewerblichen Bauflächen werden insbesondere die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche/Boden und Wasser berührt. Angesichts des erforderlichen Planungszieles gibt es nur geringe Möglichkeiten, die Wirkungen auf die betroffenen Schutzgüter im Plangebiet selbst zu minimieren. Zur Minimierung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schutzgut Pflanzen und Tiere – Festsetzung einer privaten Grünfläche (Grünsaum) mit einer Breite von 5 m entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze
- Schutzgut Wasser – Berücksichtigung des Trinkwasserschutzgebiets und des Überschwemmungsgebiets, Maßnahmen der Oberflächenentwässerung
- Schutzgut Landschaftsbild – Beschränkung der zulässigen Bauhöhen, Festsetzung einer privaten Grünfläche (Grünsaum) mit einer Breite von 5 m entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze

- Schutzgut Kulturgüter - Sondage im Vorfeld von Erdarbeiten

Das Planziel einer verdichteten Gewerbegebietserweiterung lässt kaum weitere Minimierungsmaßnahmen zu.

3.3 Ausgleich und Ersatz

(Anlage 1 – Nr. 2 c BauGB)

Die Planung wird zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde das Osnabrücker Kompensationsmodell aus dem Jahr 2016 angewandt. Es wird sowohl die Fläche der vorbereitenden als auch die der verbindlichen Bebauungsplanung bilanziert.

Bei der Bilanzierung auf Flächennutzungsplanebene wurden die Biotoptypen nach geltendem Planungsrecht berücksichtigt, auf Bebauungsplanebene die aktuelle Nutzung bzw. die vorfindlichen Biotoptypen in den Bereichen, die derzeit den unbeplanten Außenbereich darstellen.

Die Wertigkeiten des Plangebiets setzten sich wie folgt zusammen:

Bestand vor
Eingriff

Abb 13 Bestand vor Eingriff (Flächennutzungsplanebene)

| Bestand Biotoptypen | Biototyp* | Wertfaktor** | Flächen- größe in m ² | Wert- punkte |
|--|-----------|--------------|--|-----------------|
| Änderungsbereich FNP | | | | |
| Landwirtschaftliche Fläche – Acker | A | 1,0 | 14.380 | 14.380 |
| Summe | | | 14.380 | 14.380 |
| * Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen | | | | |
| ** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch | | | | |

Abb 14 Bestand vor Eingriff (Bebauungsplanebene)

| Bestand Biotoptypen | Biototyp* | Wertfaktor** | Flächen- größe in m ² | Wert- punkte |
|--|-----------|--------------|--|-----------------|
| Geltungsbereich B-Plan | | | | |
| Allee/Baumreihe | HBA | 1,6 | 1.100 | 1.760 |
| Stillgewässer in Grünanlage | SXG | 1 | 810 | 810 |
| Ruderalflur trockener warmer Standorte | URT | 1,2 | 1.760 | 2.112 |
| Acker | A | 1 | 7.860 | 7.860 |
| Artenarmer Scherrasen | GRA | 1 | 1.660 | 1.660 |
| Parkplatz | OVP | 0 | 5.110 | 0 |
| Sonstiges Gebäude im Außenbereich | ONS | 0 | 2.310 | 0 |
| Summe | | | 20.610 | 14.202 |
| * Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen | | | | |
| ** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch | | | | |

Bestand nach
Eingriff

Abb 15 Bestand nach Eingriff (Flächennutzungsplanebene)

| Nutzung nach geplantem Baurecht | Biototyp* | Wertfaktor** | Flächen- größe in m ² | Wert- punkte |
|--|-----------|--------------|--|-----------------|
| Änderungsbereich FNP | | | | |
| Gewerbliche Bauflächen (G) | | | | |
| - Versiegelt (80 %) | X | 0 | 11.504 | 0 |
| - Unversiegelt (20 %) | PZA | 1 | 2.876 | 2.876 |
| Summe | | | 14.380 | 2.876 |
| * Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen | | | | |
| ** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch | | | | |

Abb 16 Bestand nach Eingriff (Bebauungsplanebene)

| Nutzung nach geplantem Baurecht | Biotoptyp* | Wertfaktor** | Flächengröße in m² | Wertpunkte |
|--|------------|--------------|--------------------|--------------|
| Geltungsbereich B-Plan | | | | |
| Gewerbegebiet (GE) | | | | |
| - Versiegelt (80 %) | X | 0 | 16.216 | 0 |
| - Unversiegelt (20 %) | PZA | 1 | 4.054 | 4.054 |
| Private Grünfläche: Grünsaum | PZA | 1 | 340 | 340 |
| Summe | | | 20.610 | 4.394 |
| * Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen | | | | |
| ** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch | | | | |

Saldo der Bewertung

Abb 17 Saldo der Bewertung

| | Wertpunkte (Flächennutzungsplanebene) | Wertpunkte (Bebauungsplanebene) |
|------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| Vor der Planung | 14.380 | 14.202 |
| Nach der Planung | 2.876 | 4.394 |
| Saldo | -11.504 | -9.808 |

Auf Flächennutzungsplanebene ergibt sich ein rechnerisches Defizit von voraussichtlich 11.504 Wertpunkten. Wie auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung üblich, handelt es sich um eine Maximalbetrachtung. Da der Flächennutzungsplan keine kleinteiligen Festsetzungen oder Minimierungsmaßnahmen beinhaltet, stellt der ermittelte Wert die zu erwartende Eingriffshöhe bei einer vollständigen Nutzung als Baufläche mit den jeweils maximal zulässigen Maßen der baulichen Nutzung dar.

Auf Ebene des Bebauungsplans findet eine differenzierte Betrachtung entsprechend der getroffenen Festsetzungen statt, die zudem für ein größeres Plangebiet gilt. Das verbleibende Wertdefizit beträgt hier 9.808 Wertpunkte.

Weil diese Wertedefizite nicht durch weiterführende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können, werden externe Ausgleichsflächen hinzugezogen.

Kompensation

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auf gemeindlichen Flächen umgesetzt werden. Die Gemeinde verfügt zu diesem Zweck über den Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“, in dem ausreichende Wertpunkte für die Ablösung des mit der Planung verursachten Eingriffs zur Verfügung stehen.

Abb 18 Abgrenzung des Kompensationsflächenpools „Leester Marsch“



Teilbereich 1 weist eine Größe von rd. 9,3 ha auf, Teilbereich 2 ist rd. 4,8 ha groß. Die Flächen des Kompensationsflächenpools befinden sich östlich von Brinkum in der Leester Marsch. Das Plangebiet liegt rd. 3,3 km südlich des Kompensationsflächenpools.

Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens „Ochtum“ wurden in der Leester Marsch diverse Flächen verschiedener Eigentümer ökologisch aufgewertet und die Werteinheiten einem Ökokonto beim Landkreis Diepholz gutgeschrieben. In den vergangenen Jahren hat die Gemeinde Weyhe die

Werteinheiten der anderen Eigentümer übernommen und zwischenzeitlich einen Punktestand von 197.421 Ökopunkten für das Ökokonto gutschreiben können. Unter Berücksichtigung bereits abgebuchter Ökopunkte für entsprechende Kompensationsdefizite im Rahmen vollzogener Maßnahmen weist das Ökokonto der Gemeinde Weyhe noch einen Bestand von 39.361 Werteinheiten/Ökopunkten auf (Stand: 08.02.2020).³⁴

Umgesetzt wurden in Teilbereich 1 bereits folgende Maßnahmen:

- Entwicklung von mesophilem Extensiv-Grünland (Mähwiese), rd. 8,2 ha
- Anlage eines Hombach-Nebenarms (Stillgewässer) mit begleitenden Ruderalfluren, rd. 0,7 ha
- Anlage eines Aussichtshügels mit Ruderalvegetation und einer Wildstrauchhecke am Böschungsfuß, rd. 0,4 ha

Teilbereich 2 wurde durch folgende Maßnahmen ökologisch aufgewertet:

- Entwicklung von mesophilem Extensiv-Grünland (Weidenutzung), rd. 4,2 ha
- Entwicklung von Feuchtgrünland mit dauerhaft wasserführendem Kleingewässer, rd. 0,4 ha
- Entwicklung einer Ruderalfläche mit 2-jährigem Pflugesturnus, rd. 0,2 ha

Im Flächenpool stehen noch in ausreichendem Umfang Wertpunkte zur Verfügung. Das durch das Planvorhaben ausgelöste Punktedefizit von 9.808 Wertpunkten wird daher im Ökokonto des Flächenpools „Leester Marsch“ angerechnet. Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser gelten damit als ausgeglichen. Die Gemeinde wird sicherstellen, dass es nicht zu einer doppelten Abrechnung von Wertpunkten kommt.

4 Zusätzliche Angaben

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3)

4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse

(Anlage 1 – Nr. 3 a BauGB)

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

4.2 Maßnahmen zur Überwachung

(Anlage 1 – Nr. 3 b BauGB)

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c BauGB)

Städtebauliches Ziel der Gemeinde Weyhe ist es, einem ansässigen Unternehmen bauliche Erweiterungen zu ermöglichen und die bestehenden Gewerbeflächen zu arrondieren. Es soll eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen. Der parallel erstellte Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ sieht nachgeordnet die Ausweisung von Gewerbegebieten (GE) nach § 8 BauNVO vor.

Die Planung kann in üblichem Umfang Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft auslösen. Durch die möglichen Versiegelungen von bis zu 80 % kommt es insbesondere zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Boden, Fläche, Pflanzen und Tiere.

- Es ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aufgrund der Beeinflussung der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung. Ein Trinkwasserschutzgebiet wird überplant, geringfügig ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Die Auswirkungen

34 Kompensationspool „Leester Marsch“, Gemeinde Weyhe, 08.02.2021

können durch Realisierung von Maßnahmen des Oberflächenentwässerungskonzepts gemindert werden.

- Da der südliche Bereich des Plangebiets bislang nicht bebaut ist, sind die Schutzgüter Boden und Fläche betroffen. Durch Versiegelungen von bis zu 80 % im Gewerbegebiet sind die Bodenfunktionen beeinträchtigt.
- Untergeordnet werden auch die Schutzgüter Tiere und Pflanzen berührt. Durch die Planung kommt es zu einem weitgehenden Verlust von Habitaten. Teilweise werden Nahrungshabitate der Avifauna überplant.
- In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima, Mensch, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind die zu erwartenden Auswirkungen nicht erheblich.

In der Gesamtbetrachtung sind in Folge der Planung keine übermäßig erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sowie die ggf. auftretenden Auswirkungen für Tiere und Pflanzen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst. Es ist vorgesehen, das durch die Planung ausgelöste Wertdefizit im gemeindlichen Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“ auszugleichen.

4.4 Referenzliste der Informationsquellen

(Anlage 1 – Nr. 3 d BauGB)

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- Allgemeine Baugrunduntersuchung, Neubau eines Bürogebäudes, Cordes & Graefe KG, Stuhr, Oktober 2020
- Anhang IV der Flora-Fauna Richtlinie 92/43/EWG, Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten 03/2008, Hrsg: NLWKN, 2008
- Entwässerungskonzept zur Bauleitplanung – Erläuterungsbericht, Addicks Ingenieurbüro und Vermessung, 04.02.2021
- Kompensationspool „Leester Marsch“, Gemeinde Weyhe, 08.02.2021
- Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ in der Gemeinde Weyhe, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Ord.Nr. 20 12 2733, 26.01.2021
- Landschaftsplan, Gemeinde Weyhe, erstellt durch Planungsgruppe Grün, 2001
- Landschaftsrahmenplan, Landkreis Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Osnabrücker Kompensationsmodell: Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, 2016
- Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Diepholz, 2016
- Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG)
- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- v. Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Juli 2016, erschienen in Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, 07/2016

Im Auftrag der Gemeinde Weyhe ausgearbeitet von:P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den 03.06.2022

gez. Carsten Zippel

Gemeinde Weyhe, den 08.06.2022

In Vertretung

gez. Ina Pundsack-Bleith
