

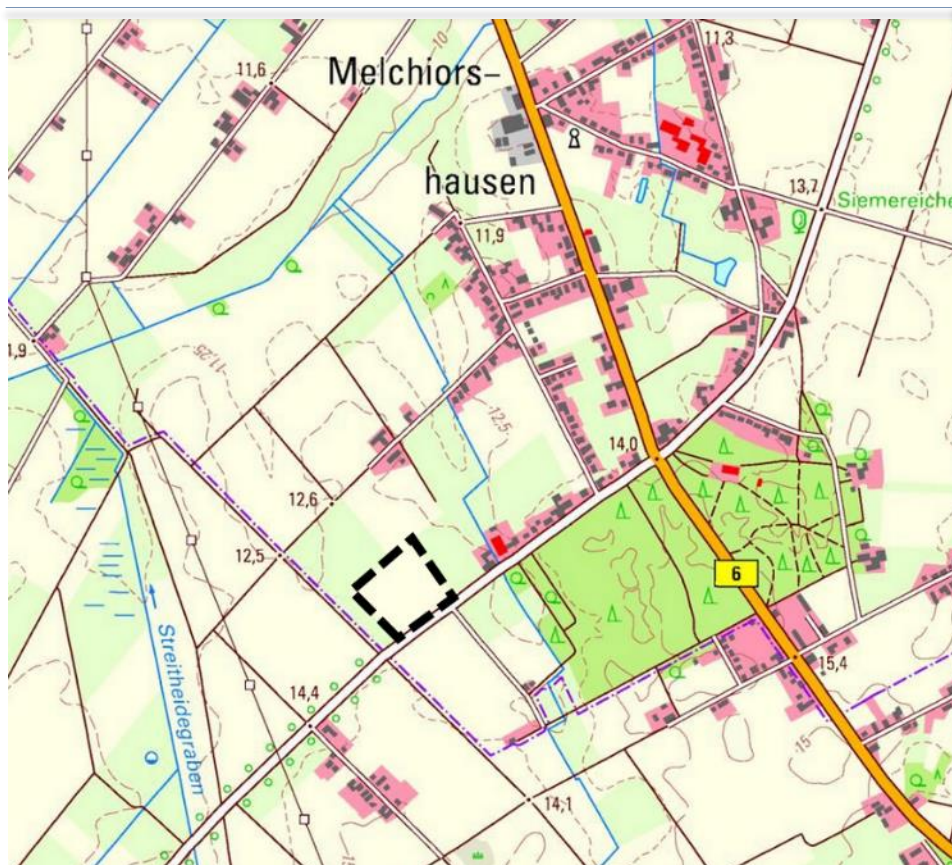
Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Begründung mit Umweltbericht

13. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 28 (67 / 111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“



Bildquelle: LGLN 2017

Abschrift

Im Auftrag:

A	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	7
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	8
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	8
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	9
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	9
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	10
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	10
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	13
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	14
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	14
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	15
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	15
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	16
4	Inhalte der Planänderung.....	16
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	17
B	Umweltbericht	18
1	Einleitung.....	18
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
2.1	Schutzgut Mensch	20
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	21
2.3	Schutzgut Boden	23
2.4	Schutzgut Wasser	25
2.5	Schutzgüter Luft und Klima.....	27
2.6	Schutzgut Landschaftsbild.....	27
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
2.8	Wechselwirkungen.....	31
2.9	Prognose.....	32
2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	32
2.11	Planungsalternativen	34
3	Zusätzliche Angaben.....	34
4	Allgemeinverständliche Erklärung	34
C	Zusammenfassende Erklärung.....	35

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

Innerhalb des Gemeindegebiets der Gemeinde Weyhe finden sich derzeit keine geeigneten, planungsrechtlich gesicherten Standorte für die An- bzw. Umsiedlung eines Agrarhandelsbetriebs. Da der Landwirtschaft in der Region eine hohe Bedeutung zukommt, sind entsprechend nachgelagerte Nutzungen, die einen wesentlichen Bestandteil moderner Landwirtschaft darstellen, jedoch von hoher Bedeutung. Ein bislang im Ortsteil Leeste vom Agrarhandelsbetrieb entsprechend genutztes Areal steht zukünftig nicht mehr zur Verfügung, da die Gemeinde hier ein städtebauliches Sanierungsvorhaben durchführt. In diesem Zuge ist die Aufgabe der bislang großflächigen und verkehrlich teilweise problematischen Nutzung im Ortskern geplant.

Die Sicherung und Umsetzung eines geeigneten, neuen Standortes hat daher eine hohe Priorität. Dies kann sowohl einen Beitrag zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Sanierungsvorhabens in Leeste leisten, als auch grundsätzlich die Landwirtschaft einschließlich ihrer nachgelagerten Weiterverarbeitungsprozesse in der Gemeinde stärken. Zur Sicherung eines neuen Standortes wird die Änderung des Flächennutzungsplans angestrebt.

Ziel

Es ist beabsichtigt, eine Sonderbaufläche (Agrarhandel) darzustellen. Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, einen Solitärstandort für entsprechende Nutzungen im Gemeindegebiet zu entwickeln. Der Ausbau zu einem größeren, allgemein nutzbaren Gewerbegebiet ist damit nicht vorgesehen.

Planerfordernis

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und erfordert zu Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/111) durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

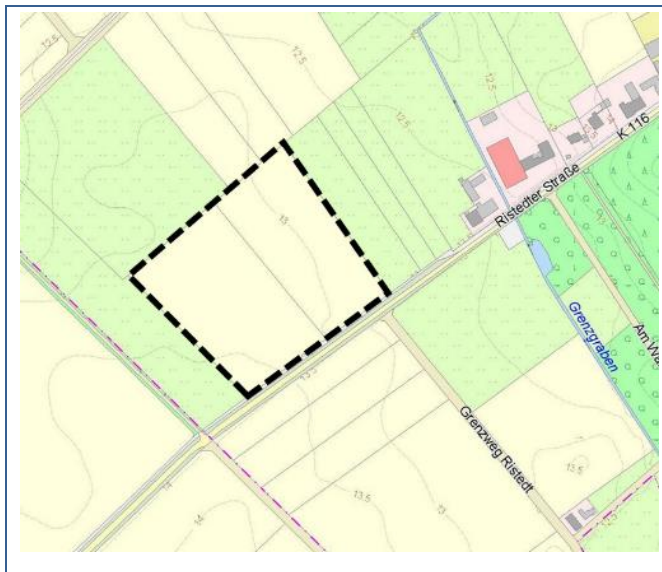
Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat die Einleitung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans am 21.06.2017 beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Melchiorshausen im südwestlichen Gemeindegebiet an der Kreisstraße 116 (*Ristedter Straße*). Es umfasst eine Fläche von rund 32.930 m² nordwestlich der K 116.

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 bestimmt.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“. Dies wird mit der Änderung vorbereitet. Die Sicherung einer Agrarhandelsfläche auf Ebene des Flächennutzungsplans kann in

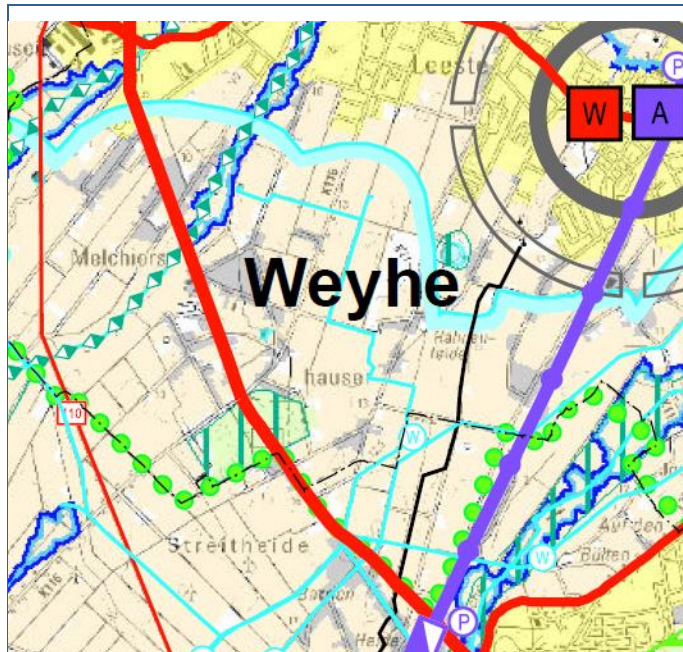
¹ Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 2008 in der Fortschreibung vom September 2012, Kapitel 1 Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

hohem Maße zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und dem Ausbau ortstypischer Kompetenzfelder beitragen.

Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz²** weist die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen aus. Die Gemeinde ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

Abb. 2 Auszug aus dem RROP 2016



Das RROP 2016 trifft keine detaillierten Aussagen zum Plangebiet. Wie die gesamte Umgebung sind alle Freiflächen als Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft (aufgrund des hohen Ertragspotentials) verzeichnet. Die benachbarten Melchiorshäuser Fuhren sind als Vorbehaltsgebiet Wald sowie als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Großflächig wird ein Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung verzeichnet.

Die Darstellungen des RROP schließen eine planerische Inanspruchnahme des Gebiets nicht grundsätzlich aus. Durch die geplante Änderung wird das Entstehen neuer Arbeitsstätten im Gemeindegebiet vorbereitet. Die Belange der Landwirtschaft finden in der Abwägung Berücksichtigung, ebenso die Belange des Trinkwasserschutzes. Weitere Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Aussagen des RROP werden berücksichtigt.

Gemeinde (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Abb. 3 Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe



² Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016



Standortprüfung

Bereits in der Vergangenheit wurden in der Gemeinde Weyhe geeignete Flächen für die An- bzw. Umsiedlung eines Agrarhandelsbetriebs gesucht. An einen geeigneten Standort werden hohe Anforderungen gestellt, um einen langfristig konfliktarmen Betrieb zu gewährleisten, weshalb nur wenige Flächen potentiell für ein Planvorhaben in Frage kommen.

Folgende potentielle Standorte wurden von der Gemeinde einer Vorprüfung unterzogen:

Abb. 4 Übersicht über die geprüften Standorte

Erläuterung: ungeeignet | bedingt geeignet | gut geeignet

A) Ortsteil Leeste – derzeitiger Standort (Agrarhandelsunternehmen)																																									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #e6f2ff;">Städtebau</td> <td style="width: 20px; background-color: red;"></td> <td style="width: 20px;"></td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Lage im Ortskern/ verdichteter Siedlungsraum</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e6f2ff;">Nachbarschaft (Immissionen)</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Kleinteilige Siedlungsstrukturen, Gemengelage, zentrale Einrichtungen Schule / Sportanlagen, aufgegebene Gewerbelagen, Sanierungsgebiet</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e6f2ff;">Verkehr / Lage</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Zentrale Gemeindestraßen mit geringer Ausbaubreite, hohem Verkehrsaufkommen, hohem Pendleraufkommen</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e6f2ff;">Verfügbarkeit</td> <td></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Derzeitiger Standort des Agrarhandelsbetriebes, keine Erweiterungsmöglichkeiten, planerisch langfristig infolge der zentralen Lage nicht mehr als Standort für Agrar-Gewerbe sinnvoll</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="background-color: #e6f2ff;">Sonstiges</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Stärkung des Ortskernes von Leeste erforderlich, Sanierungsgebiet, langfristig soll zentraler Versorgungsschwerpunkt gestärkt werden.</td> </tr> </table>	Städtebau				Lage im Ortskern/ verdichteter Siedlungsraum				Nachbarschaft (Immissionen)				Kleinteilige Siedlungsstrukturen, Gemengelage, zentrale Einrichtungen Schule / Sportanlagen, aufgegebene Gewerbelagen, Sanierungsgebiet				Verkehr / Lage				Zentrale Gemeindestraßen mit geringer Ausbaubreite, hohem Verkehrsaufkommen, hohem Pendleraufkommen				Verfügbarkeit				Derzeitiger Standort des Agrarhandelsbetriebes, keine Erweiterungsmöglichkeiten, planerisch langfristig infolge der zentralen Lage nicht mehr als Standort für Agrar-Gewerbe sinnvoll				Sonstiges				Stärkung des Ortskernes von Leeste erforderlich, Sanierungsgebiet, langfristig soll zentraler Versorgungsschwerpunkt gestärkt werden.			
	Städtebau																																								
	Lage im Ortskern/ verdichteter Siedlungsraum																																								
	Nachbarschaft (Immissionen)																																								
	Kleinteilige Siedlungsstrukturen, Gemengelage, zentrale Einrichtungen Schule / Sportanlagen, aufgegebene Gewerbelagen, Sanierungsgebiet																																								
	Verkehr / Lage																																								
	Zentrale Gemeindestraßen mit geringer Ausbaubreite, hohem Verkehrsaufkommen, hohem Pendleraufkommen																																								
Verfügbarkeit																																									
Derzeitiger Standort des Agrarhandelsbetriebes, keine Erweiterungsmöglichkeiten, planerisch langfristig infolge der zentralen Lage nicht mehr als Standort für Agrar-Gewerbe sinnvoll																																									
Sonstiges																																									
Stärkung des Ortskernes von Leeste erforderlich, Sanierungsgebiet, langfristig soll zentraler Versorgungsschwerpunkt gestärkt werden.																																									
B) Ortsteil Melchiorshausen – Handwerkerhof I																																									
Prüfung erfolgte bereits 2012 im Rahmen der Planaufstellung zum B-Plan Nr. 28 (67/102)																																									
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #e6f2ff;">Städtebau</td> <td style="width: 20px;"></td> <td style="width: 20px;"></td> <td style="width: 20px; background-color: green;"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Neu entwickelter Gewerbestandort in Ortsrandlage</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e6f2ff;">Nachbarschaft (Immissionen)</td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: green;"></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Nur wenige angrenzende Wohnnutzungen, Lage am Rande des Gewerbegebietes</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e6f2ff;">Verkehr / Lage</td> <td></td> <td style="background-color: yellow;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">B 6 in unmittelbarer Nähe, relativ hohes Verkehrsaufkommen auf B6 mit phasenweise Behinderungen zu Stosszeiten</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #e6f2ff;">Verfügbarkeit</td> <td style="background-color: red;"></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Keine verfügbaren Flächen mehr vorhanden, Gebiet mittlerweile ausgelastet</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="background-color: #e6f2ff;">Sonstiges</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Lokale Bodenverhältnisse (keine ausreichende Tragfähigkeit für Siloanlagen in kleinflächigen Bereichen) standen der Umsiedlung des Betriebes entgegen</td> </tr> </table>	Städtebau				Neu entwickelter Gewerbestandort in Ortsrandlage				Nachbarschaft (Immissionen)				Nur wenige angrenzende Wohnnutzungen, Lage am Rande des Gewerbegebietes				Verkehr / Lage				B 6 in unmittelbarer Nähe, relativ hohes Verkehrsaufkommen auf B6 mit phasenweise Behinderungen zu Stosszeiten				Verfügbarkeit				Keine verfügbaren Flächen mehr vorhanden, Gebiet mittlerweile ausgelastet				Sonstiges				Lokale Bodenverhältnisse (keine ausreichende Tragfähigkeit für Siloanlagen in kleinflächigen Bereichen) standen der Umsiedlung des Betriebes entgegen			
	Städtebau																																								
	Neu entwickelter Gewerbestandort in Ortsrandlage																																								
	Nachbarschaft (Immissionen)																																								
	Nur wenige angrenzende Wohnnutzungen, Lage am Rande des Gewerbegebietes																																								
	Verkehr / Lage																																								
	B 6 in unmittelbarer Nähe, relativ hohes Verkehrsaufkommen auf B6 mit phasenweise Behinderungen zu Stosszeiten																																								
Verfügbarkeit																																									
Keine verfügbaren Flächen mehr vorhanden, Gebiet mittlerweile ausgelastet																																									
Sonstiges																																									
Lokale Bodenverhältnisse (keine ausreichende Tragfähigkeit für Siloanlagen in kleinflächigen Bereichen) standen der Umsiedlung des Betriebes entgegen																																									

F) Ortsteil Dreye – Bereich der ehemaligen Ziegelei, Gewerbegebiet Seewendung																																									
	<table border="1"> <tr> <td>Städtebau</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Gewerblich vorgeprägter Standort, Nachnutzungspotential möglich</td> </tr> <tr> <td>Nachbarschaft (Immissionen)</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Wenige direkte angrenzende Wohnnutzungen, nur nördlich größere Wohngebiete</td> </tr> <tr> <td>Verkehr / Lage</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Lage an der Landesstraße, nördliche Lage im Gemeindegebiet für Betrieb und Kundenbeziehungen eher ungeeignet</td> </tr> <tr> <td>Verfügbarkeit</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Umnutzung einer größeren Fläche wäre erforderlich,</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Sonstiges</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Eine Nach-/Umnutzung des Ziegeleigeländes wird diskutiert, es ist jedoch unklar, ob bzw. wann diese umgesetzt werden kann</td> </tr> </table>	Städtebau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Gewerblich vorgeprägter Standort, Nachnutzungspotential möglich				Nachbarschaft (Immissionen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Wenige direkte angrenzende Wohnnutzungen, nur nördlich größere Wohngebiete				Verkehr / Lage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lage an der Landesstraße, nördliche Lage im Gemeindegebiet für Betrieb und Kundenbeziehungen eher ungeeignet				Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Umnutzung einer größeren Fläche wäre erforderlich,				Sonstiges				Eine Nach-/Umnutzung des Ziegeleigeländes wird diskutiert, es ist jedoch unklar, ob bzw. wann diese umgesetzt werden kann			
Städtebau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																						
Gewerblich vorgeprägter Standort, Nachnutzungspotential möglich																																									
Nachbarschaft (Immissionen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
Wenige direkte angrenzende Wohnnutzungen, nur nördlich größere Wohngebiete																																									
Verkehr / Lage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
Lage an der Landesstraße, nördliche Lage im Gemeindegebiet für Betrieb und Kundenbeziehungen eher ungeeignet																																									
Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																						
Umnutzung einer größeren Fläche wäre erforderlich,																																									
Sonstiges																																									
Eine Nach-/Umnutzung des Ziegeleigeländes wird diskutiert, es ist jedoch unklar, ob bzw. wann diese umgesetzt werden kann																																									

Der gewählte Standort (D) erweist sich als für die geplante Nutzung (Agrardienstleister) besonders geeignet:

- Die Fläche ist verkehrlich günstig gelegen. Über die K 116 sowie die nahe gelegene B 6 ist eine problemlose An- und Abfahrt aus dem Plangebiet sichergestellt. Zudem ist die Lage im südlichen Gemeindegebiet besonders geeignet, da diese Flächen sowohl aus dem Gemeindegebiet als auch aus den ebenfalls deutlich landwirtschaftlich geprägten Nachbargemeinden auf kurzen Wegen angefahren werden können. Rund 2/3 des relevanten Lieferverkehrs sind nach Kenntnis der Gemeinde aus den südlich angrenzenden Gemeinden zu erwarten.
- In der Umgebung des Plangebiets besteht nur vereinzelt Bebauung. Konflikte, die sich aufgrund der Nachbarschaft insbesondere zur Wohnbebauung bekanntermaßen ergeben können, werden so deutlich minimiert. Zwar wird eine Fläche im Außenbereich in Anspruch genommen, aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung der Nutzung erachtet die Gemeinde dies jedoch für zielführend.
- Die Fläche ist unmittelbar verfügbar und nicht abhängig von weiteren Entwicklungen. Als Solitärstandort ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans keine Abstimmung mit weiteren Entwicklungszielen erforderlich. Das Verfahren kann so in einem überschaubaren Zeitrahmen durchgeführt werden.

In der Betrachtung aller geprüften Belange und in Gegenüberstellung der identifizierten, möglichen sonstigen Standorte entscheidet sich die Gemeinde aus vorgenannten Gründen für die Fläche an der K 116 / Ristedter Straße. Die Gemeinde misst dabei neben den günstigen Standortbedingungen auch der unmittelbaren und zügigen Umsetzbarkeit der Planung einen hohen Stellenwert bei, da hiervon auch die zentrale Ortsentwicklung in Leeste befördert wird.

3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Melchiorshausen in der Nähe der Stadtgrenze Sykes. Es grenzt unmittelbar nördlich an die Kreisstraße 116 an.

Der Ortsteil Melchiorshausen ist locker bebaut und dörflich geprägt. Landwirtschaftliche Acker- und Grünlandflächen finden sich in dichter Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt südwestlich der bebauten Strukturen des Ortskerns und hält zu den nächstgelegenen Nutzungen Abstände von mindestens 100 m ein. In etwa 150 m minimaler Entfernung liegt mit den *Melchiorshauer Fuhren* ein als Landschaftsschutzgebiet gesicherter Wald. Die überplante Fläche wird derzeit als Acker bewirtschaftet.

Planungsziel

Es ist geplant, den Änderungsbereich als Sonderbaufläche (Agrarhandel) darzustellen.

Berührte Belange

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

Abb. 5 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

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

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

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Melchiorshausen, etwa 100 m südwestlich des nächstgelegenen Gebäudes mit Wohnnutzung an der *Ristedter Straße*. Alle weiteren, umliegenden Wohngebäude halten z. T. deutlich höhere Abstände ein. Die gesamte, umliegende Bebauung ist dem planerischen Außenbereich zuzuordnen. Sie genießen damit aus immissionsschutzrechtlicher Sicht den Schutzanspruch von Mischgebieten.

Ein verträgliches Nebeneinander von gewerblichen Sonderbaunutzungen und den umliegenden (Wohn-)Nutzungen kann hergestellt werden. Aufgrund der Entfernung, der typischerweise zu erwartenden Beeinträchtigungen gewerblicher Nutzungen und der anzuwendenden Schutzansprüche liegen keine Hinweise auf das Entstehen unverträglicher Beeinträchtigungen vor. Auf Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung können bei Bedarf kleinteilige Schutzvorkehrungen oder Festsetzungen getroffen werden.

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

Wohnnutzungen können infolge der Darstellung einer Sonderbaufläche „Agrarhandel“ nicht entstehen. Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden nicht berührt.

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

Die Belange werden mit der Darstellung einer Sonderbaufläche (Agrarhandel) nicht berührt.

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

Der Ortsteil Melchiorshausen wird durch landwirtschaftliche, (klein-)gewerbliche und Wohnbaustrukturen geprägt. Er ist locker bebaut, Freiflächen weisen auch in direkter Siedlungsnähe in der Regel eine landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünlandnutzung auf.

Bereits in einem früheren Planverfahren (B-Plan Nr. 28 (67/102), 2012) bestanden Bestrebungen, einen Agrarhandels- bzw. Dienstleistungsbetrieb im Ortsteil anzusiedeln. Hierzu wurde eine Fläche innerhalb einer größeren, gewerblichen Entwicklung geprüft (sog. Handwerkerhof). Die Ausweisung eines Sondergebiets war nicht vorgesehen, die Festsetzungen des Bebauungsplans waren hierzu hinreichend offen gefasst. Das Vorhaben konnte aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht realisiert werden. Die grundsätzliche Eignung des Ortsteils als Standort wurde jedoch nicht in Frage gestellt.

Agrarhandelsbetriebe weisen besondere bauliche und funktionale Ansprüche auf. Insbesondere die erforderlichen Silos sind als Baukörper weithin wahrnehmbar, der Lieferverkehr nimmt in Erntezeiten spürbar zu. Durch die Nähe zu überörtlichen Verkehrsstrassen (B6, K 116) sowie die deutliche landwirtschaftliche Prägung sieht die Gemeinde jedoch weiterhin ein großes Potential für die Ansiedelung eines Agrarhandelsbetriebs im Ortsteil Melchiorshausen. Die Darstellung einer Sonderbaufläche wird dabei bewusst vorgenommen, um insbesondere auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans die speziellen Standortanforderungen konkret festsetzen, aber auch ortsteilunverträglichen Entwicklungen vorbeugen zu können. In Vorbereitung des Planverfahrens wurden dafür Alternativstandorte in Melchiorshausen wie im gesamten Gemeindegebiet geprüft. In Abwägung aller Belange wies der gewählte Standort an der *Risteder Straße* das größte Potential auf (siehe hierzu Kapitel 2 – Standortprüfung).

Die Entwicklung an dieser Stelle stellt aus Sicht der Gemeinde eine Möglichkeit dar, Melchiorshausen als Agrar- und Wirtschaftsstandort weiter zu stärken, ohne die Qualitäten der Wohnlagen erheblich zu beeinträchtigen. Zudem trägt das Vorhaben zur Umsetzung der laufenden Sanierungsvorhaben im Ortsteil Leeste bei (siehe hierzu Kapitel 3.11).

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

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

Baukultur /
Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden oder Objekten nicht bekannt.

Archäologischer
Denkmalschutz

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

Mit Schreiben vom 26.10.2017 teilt der Landkreis Diepholz, Fachdienst Bauordnung und Städtebau – Denkmalschutz mit, dass etwa 450 m östlich des Geltungsbereiches, in den Melchiorshausen Führen, bei systematischen Begehungen im Zuge der Neuaufforstung nach Sturmschaden (1977), zahlreiche Feuersteinwerkzeuge sowie eisenzeitliche Keramik sowie des Weiteren im Umkreis von 1 km drei einzeln aufgefundene Steinbeile und -äxte gefunden wurden. Da die überplante Fläche bislang nur landwirtschaftlich genutzt wurde, ist eine erhöhte Wahrscheinlichkeit weiterer Funden gegeben. Ggf. sind auf nachgelagerter Bebauungsplan- oder Genehmigungsebene Vorgaben zum Schutz potentieller Funde zu treffen.

Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Melchiorshausen, jedoch außerhalb des Bebauungszusammenhangs im planerischen Außenbereich. Belange des Ortsbildes werden so nur untergeordnet betroffen und im Wesentlichen durch die Belange des Landschaftsbildes ersetzt. Auf

Ebene des Flächennutzungsplans werden keine unmittelbaren Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgelöst.

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

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

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

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (Teil B).

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

Schutzgüter Tiere
und Pflanzen

Die Planung ermöglicht eine Überformung von rund 3,3 ha Fläche. Da diese bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden, werden vornehmlich Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität überplant.

Hinsichtlich des Schutzguts Tiere können Beeinträchtigungen durch eine veränderte Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Der größte Teil des Plangebiets wird derzeit als Acker bewirtschaftet. Hierbei handelt es sich um Biotoptypen untergeordneter ökologischer Qualität, die vornehmlich als Futterhabitate für die Avifauna dienen. Im Umfeld des Plangebiets findet sich eine Vielzahl vergleichbarer Habitate.

Beeinträchtigungen können nach derzeitigem Kenntnisstand durch Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet bzw. die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen werden. Die Belange des Artenschutzes sind bei allen Maßnahmen zu beachten und stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung wird die erstmalige, bauliche Nutzung von rund 32.930 m² Fläche vorbereitet, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurde. Die Gemeinde Weyhe ist bemüht, die Inanspruchnahme neuer Flächen so gering wie möglich zu halten. Aufgrund der angestrebten Nutzung als Agrarhandelsstandort ist ein Ausweichen auf andere Flächen aber nur schwer möglich. Im Innenbereich können keine geeigneten Flächen gefunden werden, da das Entstehen von Nutzungskonflikten zu erwarten ist. Geeignete Konversionsflächen in Außenbereichs- bzw. Randlagen stehen nicht zur Verfügung. Die Gemeinde entscheidet sich daher bewusst für die Darstellung einer Sonderbaufläche im Außenbereich. Der Belang des Flächenverbrauchs wird dabei geringer gewichtet, als die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde.

Schutzgüter
Boden / Wasser

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

Eine Baugrunduntersuchung³ zeigt, dass das Plangebiet grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist. Es ist davon auszugehen, dass in Folge einer baulichen Nutzung Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich werden, um den durch zusätzliche Versiegelung auftretenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Die getroffenen Darstellungen stehen der Umsetzung geeigneter Maßnahmen nicht entgegen. Gesonderte Darstellungen hierzu sind auf Ebene des

3 Baugrundgeologische Kurzeinschätzung / Orientierungsuntersuchung – RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg, Projekt-Nr. 06-3783, 23.06.2017

Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Bei Bedarf werden auf Ebene des Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (siehe dazu die Ausführungen unter 3.12)

Schutzgüter Luft und Klima

Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet wesentlich verändern. Das Entstehen besonderer Emissionen und Luftbelastungen ist innerhalb einer Sonderbaufläche (Agrarhandel) nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region ist lange anthropogen überformt und wird heute vornehmlich durch die ausgebildete Kulturlandschaft geprägt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Ortsteils Melchiorshausen, der durch die bestehende Bebauung und die überörtlichen Verkehrsstrassen Vorbelastungen aufweist. Es grenzt nicht unmittelbar an bestehende Bebauung an, sondern liegt südlich dieser in einer Randlage, nahe der Gemeindegrenze zur Stadt Syke. Es handelt sich somit um eine Planung im Außenbereich, die eindeutig in den Landschaftsraum hineinwirkt. Dennoch kommt der Fläche nach Aussagen des Landschaftsrahmenplans keine gesteigerte Bedeutung zu. Bedeutsame und prägende Landschaftselemente werden durch die FNP-Änderung nicht erfasst. Es werden keine Baumreihen oder sonstige strukturierende Elemente überplant. Auch auf die nordöstlich gelegenen *Melchiorshauer Fuhren* nimmt die Planung keinen Einfluss.

Der Flächennutzungsplan trifft keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Aufgrund der Flächendarstellung einer Sonderbaufläche „Agrarhandel“ ist jedoch vom Entstehen gewerblicher Hallenbauten und möglicherweise auch Siloanlagen auszugehen. Es können Baukörper entstehen, die in der offenen Landschaft weithin sichtbar sind. Im Umfeld des Plangebiets finden sich jedoch bereits heute weithin sichtbare, das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauten in Form einer Hochspannungs-Freileitung sowie drei Windenergieanlagen. Bestehende Baumreihen sowie die *Melchiorshauer Fuhren* bilden im Gegenzug optische Barrieren aus, die einer übermäßigen Raumwirkung neuer wie bestehender Bauten in das Landschaftsbild entgegenwirken.

Die Entwicklung einer Sonderbaufläche kann neue Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslösen. Mit dem Flächennutzungsplan werden jedoch keine konkreten Vorhaben, sondern nur eine bauliche Nutzbarkeit der Fläche grundsätzlich vorbereitet. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird so nicht automatisch ausgelöst. Erst auf Ebene der konkretisierenden Bauleitplanung können die tatsächlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild beurteilt werden. Hier besteht auch die Möglichkeit, durch Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erheblichen Auswirkungen entgegenzuwirken.

Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme einer bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch diesen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig, sofern auf den nachfolgenden, verbindlichen Planungsstufen keine wirksamen Minimierungsmaßnahmen ergriffen werden können. Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Flächenänderung voraussichtlich folgendes Wertpunktedefizit:

Abb. 6 Saldo der Bewertung vor / nach der FNP-Änderung

	Wertpunkte
Vor der Planung	32.930
Nach der Planung	6.586
Saldo	26.344

Die Berechnung nimmt dabei entsprechend der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans den gesamten Änderungsbereich als (rund 32.930 m²) als Sonderbaufläche (Agrarhandel) mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % an. In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein Wertpunktedefizit von rund 26.344 Wertpunkten. Hierbei werden jedoch entsprechend der übergeordneten Wirkung des Flächennutzungsplans noch keine Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Fläche berücksichtigt. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung in Form des Bebauungsplans sind daher Minderungen des benannten Defizites zu erwarten.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele.

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

Es liegen keine Hinweise darüber vor, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans unvermeidbare, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen auftreten.

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

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

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

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

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

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz treffen keine spezifischen Aussagen über das Plangebiet. Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgelegten Gebiets.

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

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

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine spezifischen Vorhaben ermöglicht, sondern eine Flächennutzung lediglich vorbereitet. Kleinteilige Festsetzungen trifft lediglich der Bebauungsplan. Insbesondere bei der Darstellung einer Sonderbaufläche ist auf Ebene des begleitend erstellten Bebauungsplanes eine Definition zulässiger Nutzungen innerhalb des dort festgesetzten Sondergebiets zu erwarten.

Die Lage des Änderungsbereichs innerhalb des Wasserschutzgebiets Ristedt, Schutzzone IIIA erhöht die Anfälligkeit für schwerwiegende Auswirkungen im Falle von Unfällen. Die Änderung begründet jedoch nicht unmittelbar die Zulässigkeit von Vorhaben. Mit der getroffenen Zweckbestimmung ist aber nicht ausgeschlossen, dass Nutzungen entstehen, die eine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Aufgrund des gewerblichen Charakters können Nutzungen realisiert werden, von denen entsprechende Gefahren ausgehen. In der nachgelagerten Bauleitplanung können bei Bedarf geeignete Festsetzungen zum Schutz vor schwerwiegenden Auswirkungen im Falle von Unfällen und Katastrophen getroffen werden.

Weiterhin bestehen Vorschriften zum Bau und Betrieb gewerblicher Nutzungen im Allgemeinen sowie speziell innerhalb von Wasserschutzgebieten, die die Gefahr von Unfällen deutlich mindern. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist der Belang berücksichtigt.

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

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

Mit der Planung werden die Belange der örtlichen Wirtschaft in hohem Maße berücksichtigt. Es sind dabei jedoch nicht nur die Belange des zu verlagernden Agrardienstleisters wesentlich, sondern auch die wirtschaftlichen Belange im Ortskern von Leeste. Gerade auch der Ortskern von Leeste soll durch die Verlagerung des flächen- und verkehrsintensiven Betriebes und Neuentwicklungen (Einzelhandel) weitere Entwicklungsimpulse erhalten.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker), die dadurch der Landwirtschaft entzogen wird. Im landwirtschaftlichen Fachbeitrag zum RROP des Landkreises Diepholz 2016 kommt der Fläche wirtschaftliche Gesamtbedeutung von 4 von 7 Punkten zugesprochen. Diese Bewertung wird für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Gemeindegebiets getroffen. Mit der Planung wird diese Fläche der Landwirtschaft entzogen.

Gleichzeitig dient die Änderung des Flächennutzungsplans auch der Landwirtschaft. Der festgesetzten Sonderbaufläche wird die Zweckbestimmung „Agrarhandel“ zugewiesen. Agrarhandels- und Dienstleistungsunternehmen sind wichtiger Bestandteil einer modernen und zeitgemäßen Landwirtschaft. Kernaufgabe ist i. d. R. der Umschlag landwirtschaftlicher Produkte und Ernteerträge. Es ist planerisches Ziel der Gemeinde, einen geeigneten Standort planungsrechtlich zu sichern, um eine solche Nutzung langfristig innerhalb des Gemeindegebiets zu erhalten. Da die Landwirtschaft hier und in den umliegenden Gemeinden weiterhin eine bedeutende Rolle einnimmt, wird eine große Notwendigkeit für eine solche Einrichtung erkannt.

Die Gemeinde gewichtet die Umsetzung des Planziels höher, als den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche. Es entstehen damit durch den Flächenverlust zwar Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft, die Planung trägt jedoch übergeordnet auch zu Sicherung und Erhalt zeitgemäßer Wirtschafts- und Vertriebsformen bei.

Mit Schreiben vom 11.10.2017 teilt die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit, dass sich auch aus ihrer Sicht trotz der unvermeidlichen Flächeninanspruchnahme mit dem Planvorhaben merkliche Vorteile für die örtliche wie regionale Landwirtschaft ergeben.

Forstwirtschaft

Nordöstlich vom Plangebiet liegen die *Melchiorshauser Fuhren*, ein größeres Waldgebiet. Es liegt jedoch mindestens rd. 270 m entfernt, so dass die Planung hierauf keinen Einfluss nimmt.

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

Die Verlagerung des Agrardienstleisters an einen zukunftssträchtigen, gesicherten Standort dient in hohem Maße der Sicherung und Weiterentwicklung von vorhandenen Arbeitsplätzen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Technische Ver- und Entsorgung

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

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor. Sie sind infolge der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

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

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

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Erlaubnis- und Bewilligungsgebiets für den Abbau von Bodenschätzen. Es gehört zum Erlaubnisfeld „Achim (neu)“⁴ und zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“⁵ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen.

Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Wintershall Holding GmbH. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

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

Das Gebiet ist verkehrlich günstig gelegen. Es grenzt an die K 116, die in etwa 650 m nordöstlicher Richtung die B 6 kreuzt. Über die K 116 kann in Richtung Süden das Stadtgebiet Sykes erreicht werden, in Richtung Norden der Weyher Ortsteil Leeste. Die B 6 stellt eine wichtige, überörtliche Verbindungstrasse dar, über die sowohl die die umliegenden Gemeinden wie Syke, Barrien und Stuhr, aber auch die Autobahn 1 auf kurzem Weg erreicht werden können.

Für die angestrebte Flächennutzung als Standort eines Agrarhandelsbetriebes ist eine gute verkehrliche Anbindung von hoher Bedeutung. Wesentlicher Nutzungszweck ist die Anlieferung von landwirtschaftlichen Produkten zur Erntezeit sowie deren anschließender Weitertransport, was eine gute Erreichbarkeit voraussetzt. Mit der Lage an der K 116 ist dies sichergestellt. Alle umliegenden Gemeinden können über die Verbindungen gut erreicht werden. Dies schließt auch die stärker landwirtschaftlich geprägten Ortschaften im weiteren Umfeld des Plangebiets ein, aus denen schwerpunktartig Lieferverkehre zu erwarten sind.

Die interne Erschließung des Plangebiets ist nicht Teil der Änderung des Flächennutzungsplans, die getroffene Darstellung steht einer bedarfsgerechten Erschließung jedoch nicht entgegen. Die Vorgaben des Bundesfernstraßengesetzes sowie der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung als zuständiger Behörde sind für die Anlage von Zufahrten auf die Kreisstraße 116 zu beachten.

Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass infolge der geplanten FNP-Änderung ein solcher Zuwachs von Verkehrsbewegungen zu erwarten ist, dass es zu Überlastungen der bestehenden Erschließungssysteme kommt.

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt.

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

Rüstungsalasten

Mit Schreiben vom 18.10.2017 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Regionaldirektion Hameln-Hannover – Kampfmittelbeseitigungsdienst mit, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Es werden daher Maßnahmen der Gefahrenerforschung (Luftbildauswertung) empfohlen. Im Vorfeld möglicher baulicher Maßnahmen wird diese Empfehlung an den bzw. die jeweiligen Vorhabenträger weitergegeben.

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

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

4 Bergbaurechtliche Bewilligungen, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 10/2016

5 Bergbaurechtliche Erlaubnisse, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 10/2016

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

Sanierung des Ortskerns Leeste

Seit mehreren Jahren ist die Gemeinde Weyhe bemüht, städtebauliche Missstände im Ortskern Leeste abzubauen und diesen durch umfangreiche Maßnahmen funktional und strukturell aufzuwerten. Hierzu wurde u. a. formell ein Sanierungsgebiet im Bereich des Ortskerns festgesetzt, um den Defiziten planerisch entgegenzuwirken.

Einer der identifizierten Schwerpunkträume ist das Umfeld des alten Bahnhofs Leeste. Dieser wird zu überwiegenen Teilen durch aufgegebene oder nur noch teilweise in Betrieb befindliche gewerbliche Nutzungen geprägt. Sowohl aus funktionalen wie auch aus gestalterischen Gesichtspunkten erachtet die Gemeinde diesen innerörtlichen Standort zukünftig als nicht mehr für großflächige Gewerbenutzungen geeignet.

Es ist für die Gemeinde aus diesem Grund von hoher Bedeutung, Alternativstandorte zu erschließen, um die Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets erhalten und den Wegfall gewerblicher Bauflächen kompensieren zu können.

Von einem bisher am Bahnhofsstandort ansässigen genossenschaftlichen Agrarhandelsbetrieb sind langjährige Verlagerungsabsichten bekannt. Aus Sicht der Gemeinde ist dies im Sinne des Sanierungsvorhabens zu begrüßen. Es zeigt sich jedoch, dass derzeit im Gemeindegebiet keine planungsrechtlich gesicherten, geeigneten Alternativstandorte für diesen Nutzungstyp zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtliche Sicherung einer Sonderbaufläche, um eine den speziellen Nutzungsanforderungen entsprechende Fläche zu sichern. Eine geeignete Fläche wurde im gesamten Gemeindegebiet gesucht (siehe Kapitel 2 – Standortsuche), und wird am gewählten Standort mit der vorliegenden FNP-Änderung für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet.

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte stehen der Planung nicht entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplans trägt zur Umsetzung des Sanierungsvorhabens Leeste bei.

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

Hochwasserschutz

Für den Hochwasserschutz als bedeutsam ausgewiesene Flächen wie Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Plangebiets und umgebend nicht verzeichnet. Belange des Hochwasserschutzes werden von der Planung nicht berührt.

Oberflächen-entwässerung

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

Trinkwasser-schutzgebiet

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Ristedt in der Schutzzone IIIA. Auch das Regionale Raumordnungsprogramm weist das Plangebiet und weite Teile der Umgebung als Vorranggebiet der Trinkwassergewinnung aus.

Trinkwasserschutzgebiete werden in die Schutzzone I – IIIA / IIIB unterteilt. Die Schutzzone I dient dem unmittelbaren Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnenstandorte) und weist den höchsten Schutzanspruch auf. Die Schutzzone II („Engere Schutzzone“) dient dem Schutz vor Verunreinigungen durch Mikroorganismen. Von der äußeren Grenze der Schutzzone II braucht das Grundwasser mindestens 50 Tage bis zum Eintreffen am Brunnenstandort. Darüber hinaus werden alle Flächen des unterirdischen Einzugsgebiets der Schutzzone III („Weitere Schutzzone“) zugeordnet, die dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere chemischer und radioaktiver Einträge, dient⁶.

Das Plangebiet liegt in etwa 500 m minimaler Entfernung zum nächsten Brunnenstandort (Schutzzone I) und hält einen Mindestabstand von etwa 320 m zur Schutzzone II ein. Eine

⁶ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Trinkwasserschutzgebiete. URL: <http://www.bmub.bund.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewasser/trinkwasser/trinkwasser-trinkwasserschutzgebiete/>, aufgerufen am 01.12.2016

ordnungsgemäße gewerbliche Nutzung der Flächen vorausgesetzt, gehen von der Ausweisung gewerblicher (Sonder-)Bauflächen keine negativen Auswirkungen auf Trinkwassergewinnungsgebiete aus. Weiterführende Regelungen und Nutzungsdifferenzierungen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht getroffen. Sie können ggf. im Bebauungsplan festgesetzt werden; weiterhin ist das geltende Regelwerk in der Bauausführung zu beachten. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden berücksichtigt.

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

Die Belange werden mit der Planung nicht berührt.

4 Inhalte der Planänderung

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

Der Änderungsbereich wird als **Sonderbaufläche (Agrarhandel)** dargestellt.

Nachrichtliche
Übernahmen

Bodenschätze – Das Gebiet gehört zum Erlaubnisfeld „Achim (neu)“ und zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall Holding GmbH.

Trinkwasserschutzgebiet – Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets (WSG) Ristedt, Schutzzone IIIA (Gebietsnummer 03251041101 / Teilgebietsnummer 003). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie aller weiteren rechtlichen Regelungen zu Planung, Bau und Betrieb gewerblicher Nutzungen sind zu berücksichtigen.

Anbauverbot – Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Kreisstraße 116 sind die Regelungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) und des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten (§ 24 NStrG / § 9 FStrG).

Hinweise

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

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

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

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

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.03.2017 (Nds. GVBl. S. 48) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche
Übersichtsdaten**

Größe des Plangebiets (gerundet)	
Sonderbaufläche (Agrarhandel)	32.930

**Zeitlicher
Überblick**

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
21.06.2017	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
06.10.-30.10.2017	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
22.11.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
23.04.-30.05.2018	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
08.05.-11.06.2018	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
26.09.2018	Feststellungsbeschluss	

Im Auftrag ausgearbeitet von:

 P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
 Oldenburg, den 13.08.2019

Gez. Dr. Ulrike Schneider

Gemeinde Weyhe, den 18.08.2020

L.S.

 Gez. Frank Seidel
 Bürgermeister

B UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt sowohl für die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/111). Es handelt sich um identische Plangebiete.

1 Einleitung

Kurzdarstellung
Inhalte und Ziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ beabsichtigt die Gemeinde Weyhe die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets Agrarhandel / Agrardienstleistungen. Neben der Aufstellung des Bebauungsplans wird hierzu im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB die 13. Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Bislang werden hier landwirtschaftliche Nutzungen dargestellt, was nun in Sonderbauflächen „Agrarhandel“ geändert werden soll.

Umweltziele

Abb. 1 Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen in den jeweils gültigen Fassungen

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

Der Gesetzgeber fordert mit dem BauGB und den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf. Das Plangebiet wird nur in den Bereichen entwickelt, die aktuell und relativ kurzfristig in die Umsetzung gehen werden.

Untersuchungs-
tiefe

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung bezieht sich in Übereinstimmung mit § 2 (4) Satz 3 BauGB auf die Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 28 (67/111) „Gewerbegebiet Ristedter Straße“ und wird entsprechend in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad angepasst.

Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich erheblich einwirken können. Hierzu werden regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Die Planung bereitet die Entwicklung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Sonstige Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Agrarhandel / Agrardienstleistungen vor. Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt. Wenngleich die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets kleinteiligere Bestimmungen trifft, als die eines Baugebiets nach §§ 2-9 BauNVO, wird mit der Aufstellung der Bauleitpläne kein konkretes Vorhaben vorbereitet. Die Festsetzungen geben den Rahmen vor, innerhalb dessen eine Entwicklung der Fläche möglich ist. Aus diesem Grund sind Prüfungen der Auswirkungen der Bauphase sowie detaillierter, nutzungsspezifischer Auswirkungen nicht möglich. Mit der geplanten Darstellung werden zudem keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet. Für das Auftreten besonderer oder außergewöhnlicher erheblicher Umwelteinwirkungen in Folge der zulässigen Nutzungen liegen keine Hinweise vor.


2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet wurde hinsichtlich nachfolgender Fachplanungen überprüft. Eine Flächenbeanspruchung / Durchschneidung / Beeinträchtigung von Nationalparks, Naturdenkmälern, Wallhecken, geschützten Landschaftsbestandteilen, internationalen Schutzgebieten und weiteren raumordnerisch festgelegten, besonders bedeutsamen Gebieten für Natur und Landschaft findet nicht statt, da sie im Plangebiet und angrenzend nicht vorhanden sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder direkt angrenzende Flächen sind weder als „Natura 2000“-Gebiete (§ 32 BNatSchG) noch als Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmäler (§§ 23-26, 28 BNatSchG sowie §§ 16-19, 20-21 NAGBNatSchG) ausgewiesen. Das Plangebiet ist Teil des Naturparks Wildeshäuser Geest, der Flächen der Landkreise Oldenburg, Cloppenburg, Vechta und Diepholz erfasst.

Aussagen der Fachpläne

Abb. 2 Übersicht über die geprüften Schutzgebiete und ihre Lage zum Plangebiet

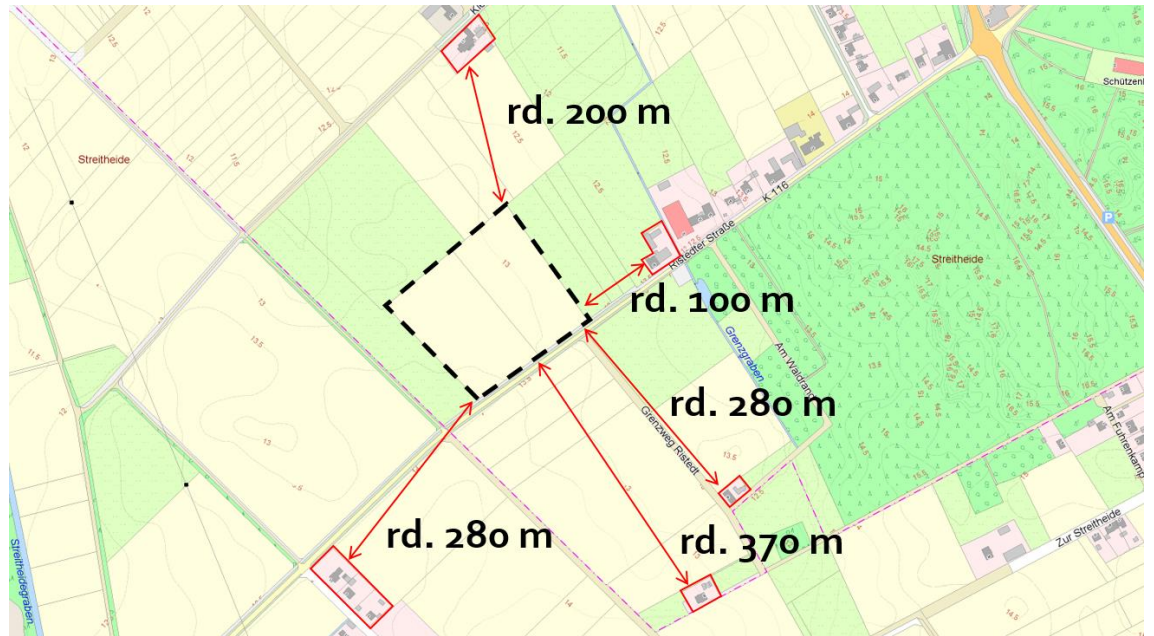
Fachplanung	Schutzbereich	Definition	Schutzzweck	Lage Im Gebiet / außerhalb (Himmelsrichtung)	
Land Niedersachsen					
Natura 2000	FFH-Gebiete	-	-	-	-
	EU-Vogelschutzgebiete	-	-	-	-
Naturschutzrechtlich besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft	Naturschutzgebiet (NSG)	-	-	-	-
	Landschaftsschutzgebiet (LSG)	Streitheide	Waldfläche Melchiorshäuser Fuhren	nein	O, 0,1 km
		Ristedter Ölpott	-	nein	NW, 0,9 km
	Fauna	Binsenbrache am Hauslingsmoor	-	nein	NW, 0,7 km
	Brutvögel	Erfassung 2006 Erfassung 2010	einmalige Erfassung eines Kornweihen- Brutpaars (1998)	ja	-
ja				-	
Naturpark	Naturpark	Wildeshäuser Geest	Geest-, Marsch- und Moorlandschaften	ja	-
Landkreis Diepholz					
Wasserschutz	Trinkwasserschutzgebiet Ristedt	Schutzzone IIIA	Schutz vor weit- reichenden Beeinträchtigungen, insb. vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen	ja	-
Regionales Raumordnungs- programm (RROP) LK Diepholz 2016	Vorranggebiet Trinkwassergewinnung			ja	-
	Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft			nein	O, 0,1 km
	Vorbehaltsgebiet Wald			nein	O, 0,1 km
	Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (hohes Ertragspotential)			ja	-
Gemeinde Weyhe					
	Waldentwicklung LSG Streitheide / Melchiorshäuser Fuhren	Kompensations- flächenpool	Aufforstung vielfältiger Gehölzstrukturen	nein	O, 1,2 km

2.1 Schutzgut Mensch

Immissions-schutz Lärm

Von gewerblichen Nutzungen können Emissionen ausgehen, die geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen auszulösen.

Abb. 3 Nächstgelegene Bebauung mit Schutzansprüchen in der Umgebung



Im Umfeld des Plangebiets liegen mehrere Einzelwohnlagen, die nicht Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und auch nicht anderweitig durch Planungsrecht gesichert sind.

Die TA Lärm weist für die durch die BauNVO definierten Baugebiete Immissionsrichtwerte aus, jedoch nicht für Gebiete und Einrichtungen, für die keine Baugebietsklassifizierungen bestehen. Diese sollen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung beurteilt werden.

Auch wenn die das Plangebiet umgebenden nächsten Nutzungen vornehmlich dem Wohnen dienen, wird nicht der Schutzanspruch eines allgemeinen oder sogar reinen Wohngebiets erkannt. Es handelt sich um Einzelwohnlagen im Außenbereich. Aus diesem Grund wird auch im Planfall der aus schalltechnischer Sicht üblicherweise angesetzte Schutzanspruch von Kern-, Dorf- und Mischgebieten für die umliegenden Emissionsorte herangezogen.

Abb. 4 Immissionsrichtwerte gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm (8/98)

Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete	tags	nachts
	60 dB(A)	45 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Die Nachtzeit beträgt acht Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 06.00 Uhr.

Auswirkungen: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird regelmäßig eine Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen in Nachbarschaft zu gemischten Nutzungen angenommen. Dies entspricht dem vorliegenden Planfall. Die textliche Festsetzung des Sonstigen Sondergebiets bestimmt, dass hier nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind, was der Definition eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO entspricht. Die umliegenden Nutzungen, für die wie dargelegt der Schutzanspruch eines Mischgebiets anzunehmen ist, halten zudem große Abstände von mindestens 100 m ein. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass in Folge der Planung erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm für die bestehenden, umliegenden Nutzungen eintreten.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere: Vögel

Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Das Plangebiet selbst stellt sich vollständig als Ackerfläche dar und kann als solche im Wesentlichen als Nahrungsbiotop dienen. In Nachbarschaft des Plangebiets (umliegende landwirtschaftliche Flächen, vereinzelte Hausgärten und Baumreihen) ist vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraums auszugehen. Alle europäischen Vogelarten gelten als geschützt. Hinweise darauf, dass das Plangebiet als Habitat besonders geschützter Vogelarten dient, liegen nicht vor. Es ist nicht Teil eines EU-Vogelschutzgebiets. Den östlich gelegenen Melchiorshäuser Fuhren ist eine besondere Bedeutung als Lebensraum zuzusprechen, diese liegen jedoch in einer Entfernung von mindestens 150 Metern außerhalb des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rd. 13 km² großen Bereichs, der als wertvoller Bereich für Brutvögel ausgewiesen wird⁷. Für das Erhebungsjahr 2006 ist eine nationale Bedeutung angegeben, im Jahr 2010/ergänzt 2013 wird der Status aufgrund keiner neu vorliegenden Daten als „offen“ angegeben. Die Einstufung resultiert aus einer Sichtung eines Kornweihen-Brutpaares im Jahr 1998. Für die Folgejahre liegen keine weiteren, offiziellen Erhebungen vor, wenngleich weitere, private Sichtungen gemeldet werden. Als Ackerfläche mit einer Größe von rund 33.000 m² weist das Plangebiet weder in Bezug auf seine naturräumlichen Qualitäten noch seine Größe eine besondere Bedeutung innerhalb des gesamten ausgewiesenen wertvollen Bereichs (rd. 13,34 km²) auf.

Tiere: Fledermäuse

Bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen von Fledermäusen sind im Plangebiet nicht bekannt. Baumbestände und Altbäume, die eine Funktion als Habitat aufweisen können, sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Tiere: Amphibien

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Teiche, Gräben oder vergleichbare Gewässerstrukturen, die als Habitate für Amphibien dienen können. Ein Vorkommen geschützter Amphibien ist daher nicht anzunehmen.

Auswirkungen: Die Überplanung des Gebiets stellt einen Eingriff in potentielle Habitatstrukturen – insbesondere Nahrungshabitate von Vögeln – dar. Das Gebiet weist durch die intensive Bewirtschaftung sowie die angrenzende Kreisstraße Vorbelastungen auf. Das Vorkommen von Tierarten mit besonders hoher Empfindlichkeit gegenüber siedlungstypischer Störungen ist nicht anzunehmen. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere die ubiquitären Vogelarten des Siedlungsraumes hier vorzufinden sind. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche kann in der angrenzenden, weiträumigen Agrarlandschaft mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden.

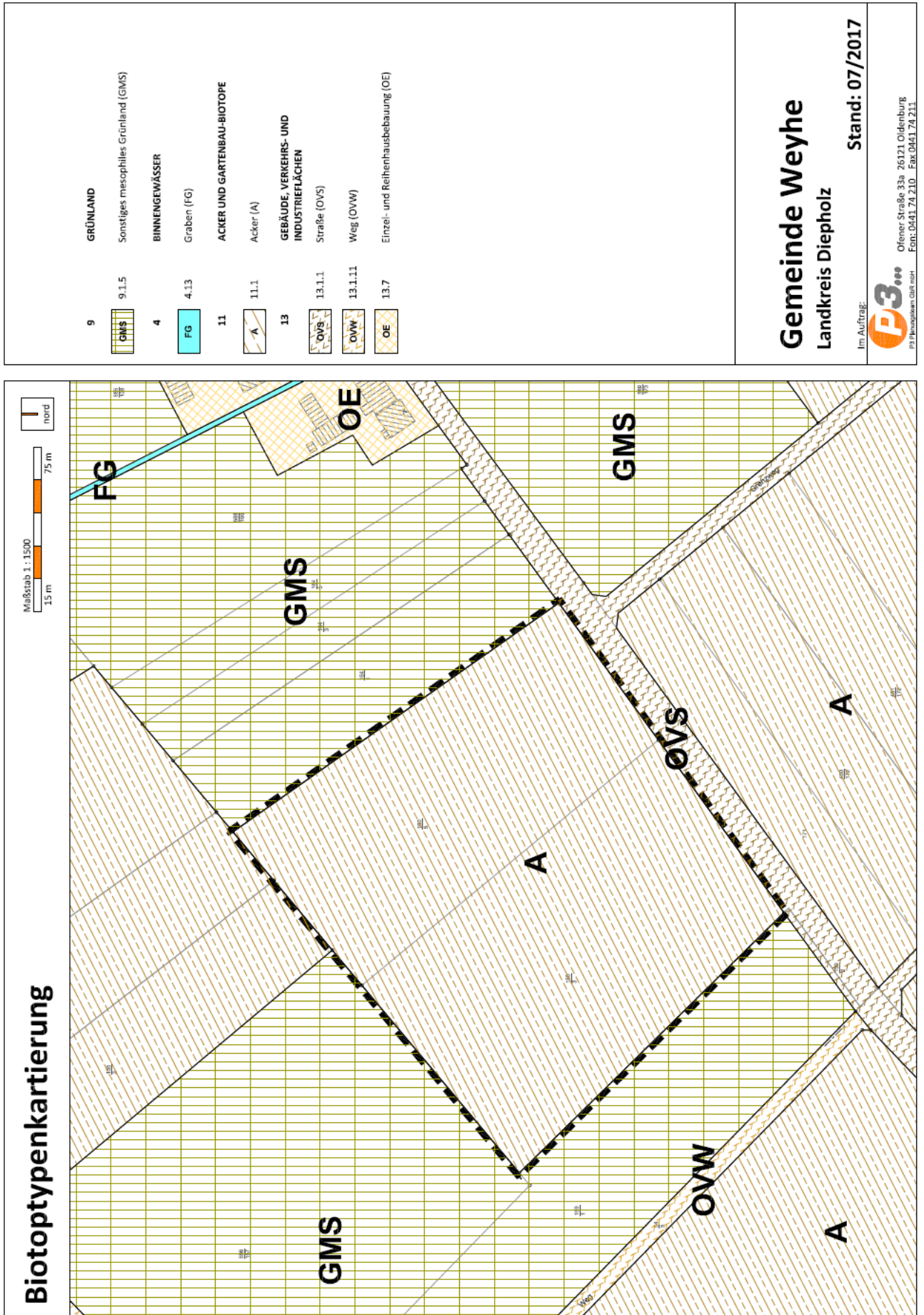
Es ist vorgesehen, eine das Plangebiet gegenüber der offenen Landschaft abgrenzende Eingrünung in Form von Baum-Strauch-Pflanzungen vorzunehmen. Dies kann gegenüber der bisherigen Ackernutzung neue Brut- und Futterhabitate, insbesondere für Vögel, schaffen. Negative Auswirkungen auf die nahe gelegenen Melchiorshäuser Fuhren sind in Folge der Planung nicht zu erwarten. Durch die Planung dürfen die Verbotstatbestände (Tötungsverbot - § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, Störungsverbot - § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, Zerstörungsverbot - § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) nicht berührt werden. Bei der Umsetzung können insbesondere durch bau- und betriebsbedingte Lärmimmissionen temporäre Störungen auftreten. Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Entfernung von Bäumen außerhalb sensibler Brutzeiträume, Vergrämuungsmaßnahmen im Vorfeld von Baumaßnahmen u. ä.) können diese Auswirkungen jedoch minimiert werden.

Pflanzen

Im Plangebiet ist ein Vorkommen geschützter Arten nicht bekannt und aufgrund der Nutzungsstrukturen auch wenig wahrscheinlich. Das Plangebiet wird als Acker intensiv bewirtschaftet. Entlang der K 116 finden sich einzelne Straßenbäume (Birken), die jedoch alle außerhalb des Plangebiets stehen. Die umliegenden Flächen werden zum Teil ebenfalls als Acker, zum Teil als Grünland bewirtschaftet.

⁷ NLWKN, Brutvögel – wertvolle Bereiche 2006, 2013

Abb. 5 Biotypenkartierung



Gemeinde Weyhe
Landkreis Diepholz

Stand: 07/2017

Im Auftrag:
P3...
P3 Planungswesen GmbH
Offener Straße 33a 26121 Oldenburg
Fon: 0441 74 210 Fax: 0441 74 211

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages⁸.

Infolge der Planung ist eine Nutzung der Fläche als Sonstiges Sondergebiet Agrarhandel / Agrardienstleistungen mit einer Versiegelung von bis zu 80 % der Bauflächen vorgesehen. Große Flächenanteile (rd. 1/3) des Plangebiets werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier sind sowohl Maßnahmen der Regenrückhaltung, als auch der Eingrünung gegenüber dem offenen Landschaftsraum vorgesehen. Die Ermittlung des Saldos (in Folge der Planung zu erwartendes, rechnerisches Defizit gemäß Städtetagmodell) findet sich in Kapitel 2.10.

Auswirkungen – Die Planung ermöglicht die bauliche Inanspruchnahme bislang intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker), die nur geringe ökologische Wertigkeiten aufweisen. Alle umliegenden, naturräumlichen Strukturen bleiben erhalten. Die östlich gelegenen Melchiorshäuser Fuhren werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auf den Sondergebietsflächen ist eine weitgehende Versiegelung (bis zu 80 %) zu erwarten. Infolge der Planung entstehen aber auch neue Grünräume. Es werden öffentliche Grünflächen zum Zwecke der Regenrückhaltung sowie zur Einfassung des Plangebiets gegenüber der offenen Landschaft vorgesehen.

Am Übergang zur offenen Landschaft ist die Anlage einer Strauch-Baumhecke vorgesehen. Auf einer Breite von 9,0 m wird hierzu eine öffentliche Grünfläche mit einem Anpflanzungsgebot für standortgerechte, einheimische Laubgehölze festgesetzt.

Die beiden nördlich und südlich der SO-Fläche festgesetzten Grünflächen werden als Versickerungslandschaft ausgewiesen. Hier soll nach den Ausführungen des Oberflächenentwässerungskonzepts eine Versickerung des Niederschlagswassers über naturnah angelegte Versickerungsmulden erfolgen. Technische Anlagenteile, etwa in Form von Absetzbecken, sind gemäß der Konzeption nur in räumlich deutlich untergeordneten Teilbereichen erforderlich. Über diese Anlagen wird sichergestellt, dass nur unbelastetes Oberflächenwasser in die Versickerungsanlagen eingeleitet wird.

Alle öffentlichen Grünflächen sind gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Auch innerhalb der Versickerungslandschaft sind Anpflanzungen standortgerechter, einheimischer Laubbäume zulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Es ist vom Entstehen neuer, ökologischer Qualitäten auszugehen.

Mit der Überplanung von Ackerbiotopen wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen ausgelöst, die jedoch auch eine Aufwertung durch die Schaffung neuer Grünflächen mit sich bringt. Durch die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen kann eine vollständige Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebiets erreicht werden.

2.3 Schutzgut Boden

Boden

Der Bodentyp des Planungsgebiets wird im Norden des Plangebiets als Gley-Podsol, im Süden als Braunerde angegeben⁹. Suchräume für schutzwürdige Böden sind nicht verzeichnet¹⁰. Für eine Tiefe von 0 bis 1 Meter wird die Bodenklasse 3 festgestellt, es handelt sich demnach um leicht lösbare Bodenarten¹¹. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz spricht dem Boden eine

⁸ Niedersächsischer Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013

⁹ Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen

¹⁰ Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Schutzwürdige Böden in Niedersachsen

¹¹ Ingenieurgeologische Übersichtskarte Bodenklassen nach DIN 18300, Geodatenzentrum Hannover, NIBIS

„allgemeine“, in Teilen auch eine „beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit“ zu¹². Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Potential wird als gering bis mittel eingestuft¹³.

Die Geländehöhen wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ermittelt. Sie liegen zwischen rd. 13,70 m und 12,80 m NN. Die Hochpunkte liegen im Südwesten des Plangebiets, von wo das Gelände in nordöstliche Richtung abfällt. Bei der Baugrunduntersuchung wurde folgende Bodenzusammensetzung angetroffen¹⁴:

Das Gebiet weist auf den oberen 0,3-0,4 m eine durchgehende Mutterbodenschicht aus humosen, mittelsandigen und schwach schluffigen Feinsanden auf. Darunter schließen sich Flugsandablagerungen des Holozän und der Weichsel-Kaltzeit in einer Schichtstärke zwischen 1,4 und 1,9 m an. Örtlich begrenzt wurde eine 0,4 m dicke, bindige Lage aus einem schwach tonigen Sand-Schluff-Gemisch mit steifer Konsistenz (1,0-1,4m u. Geländeoberkante) angetroffen. An der Basis der Flugsande setzt sich die Schichtenfolge mit Flussablagerungen der Weichsel-Kaltzeit fort. Diese bestehen überwiegend aus rolligen Flusssanden, aus Fein- und Mittelsanden, die schwach bis stark schluffig ausgeprägt sind. Die Mutterböden weisen eine lockere Lagerung auf. Die nachfolgenden Flugsande sind mitteldicht bis dicht gelagert. Den sandigen Schichtgliedern der Flussablagerungen wird eine mitteldichte Lagerung zugeordnet.

Fläche

Infolge der Planung können rund 3,3 ha Fläche erstmalig in Anspruch genommen werden, die bislang landwirtschaftlich genutzt wurden. Rund 20.000 m² werden dabei als Baufläche ausgewiesen. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 ist mit dem Entstehen von bis zu 16.000 m² neu versiegelter Fläche auszugehen.

Rohstoffe, Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Erlaubnis- und Bewilligungsgebiets für den Abbau von Bodenschätzen. Es gehört zum Erlaubnisfeld „Achim (neu)“¹⁵ und zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“¹⁶ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Wintershall Holding GmbH.

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebiets vor.

Rüstungs-altlasten

Es liegen keine Hinweise auf Bombardierungen während des Krieges und damit mögliche Kampfmittel (Rüstungsaltlasten) im Boden vor.

Auswirkungen: Durch die Planung wird ein Überbauen der Flächen ermöglicht. Es werden Gebäude, Erschließungsstraßen, versiegelte Zufahrts- und Betriebsbereiche usw. entstehen, die gegenüber dem jetzigen, unbebauten und offenen Charakter eine deutliche Veränderung darstellen.

Infolge der Planung sind daher erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Durch die zulässige Versiegelung von bis zu 80 % der Baugrundstücksflächen werden die natürlichen Funktionen des bislang unversiegelten Areals deutlich eingeschränkt. Innerhalb der vornehmlich für die Oberflächenentwässerung vorgesehen Grünflächen sind nur zu geringen Teilen Versiegelungen zu erwarten (Absetzbecken, ggf. Unterhaltungswege), jedoch sind auch im Bereich der Versickerungsmulden Veränderungen der Bodenfunktion wahrscheinlich.

¹² Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3a: Boden, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

¹³ Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz (2016) / Landwirtschaftlicher Fachbeitrag der Landwirtschaftskammer Niedersachsen (2015), Karte 2

¹⁴ Baugrundgeologische Kurzeinschätzung / Orientierungsuntersuchung – RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg, Projekt-Nr. 06-3783, 23.06.2017

¹⁵ Bergbaurechtliche Bewilligungen, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 10/2016

¹⁶ Bergbaurechtliche Erlaubnisse, LEBG Niedersachsen 2008, Stand 10/2016

2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserhochstand wird für das Plangebiet mit 5 dm unter Geländeoberfläche (GOF) im Norden und mit 13 dm u. GOF im Süden angegeben¹⁷. Die Schutzbedürftigkeit der Grundwasserüberdeckung wird als mittel eingestuft¹⁸. Die Grundwasserneubildungsrate wird als sehr hoch angegeben, die Funktionsfähigkeit des Wassers im Naturhaushalt als „mit allgemeiner Funktionsfähigkeit“ in Teilen „beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit“ beschrieben¹⁹.

Bei den im Rahmen der Erstellung einer Baugrunduntersuchung vorgenommenen Bohrungen wurde die Grundwasseroberfläche zwischen 2,9 und 3,6 m unter Flur (absolute Lage bei 10,18-9,79 m NN) angetroffen²⁰. Die Beprobungen fanden im Juni 2017 statt. Zur Berücksichtigung jahreszeitlicher Schwankungen wird in der Baugrunduntersuchung ein Bemessungswasserstand von rund 10,8 m NN angesetzt.

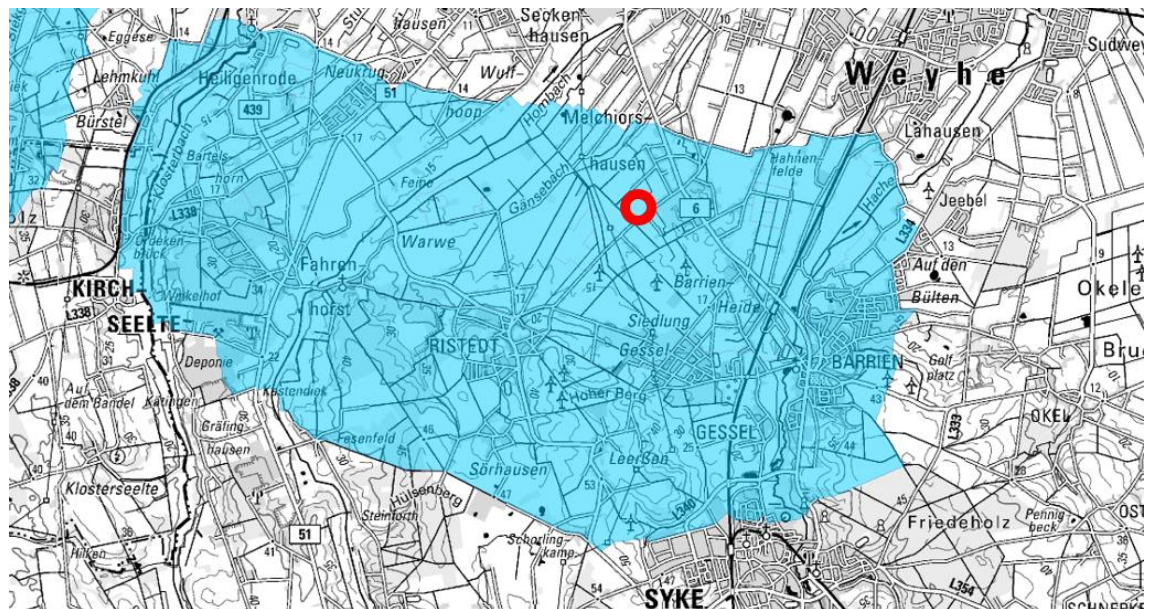
Der Landkreis Diepholz (UWB) weist mit Schreiben vom 28.08.2017 darauf hin, dass diese gemessenen Grundwasserstände durch den in etwa 500 m Entfernung gelegenen Trinkwasserbrunnen der Harzwasserwerke beeinträchtigt werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Brunnen auch zukünftig betrieben werden. Bei temporärer oder dauerhafter Einstellung des Brunnenbetriebs ist jedoch von steigenden Grundwasserspiegeln um etwa 2,00 m auszugehen.

Trinkwasser-schutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Ristedt, Schutzzone IIIA. Auf Ebene der Regionalplanung ist das Gebiet als Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung gefasst, das noch über die Grenzen des Trinkwasserschutzgebiets hinausreicht.

Die Schutzzone III stellt innerhalb der Wasserschutzgebiete die weiteste Schutzzone dar. Sie „dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen“²¹.

Abb. 6 Lage des Plangebiets innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets Ristedt (Schutzzone IIIA)
Bildquelle: Global Net FX Umweltkarten / LGLN 2016



¹⁷ Bodenkundliche Übersichtskarte (BÜK)1: 50 000, Bodentypen in Niedersachsen, 2014

¹⁸ Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1:200 000 – Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung, 1982

¹⁹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 3b: Wasser, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008

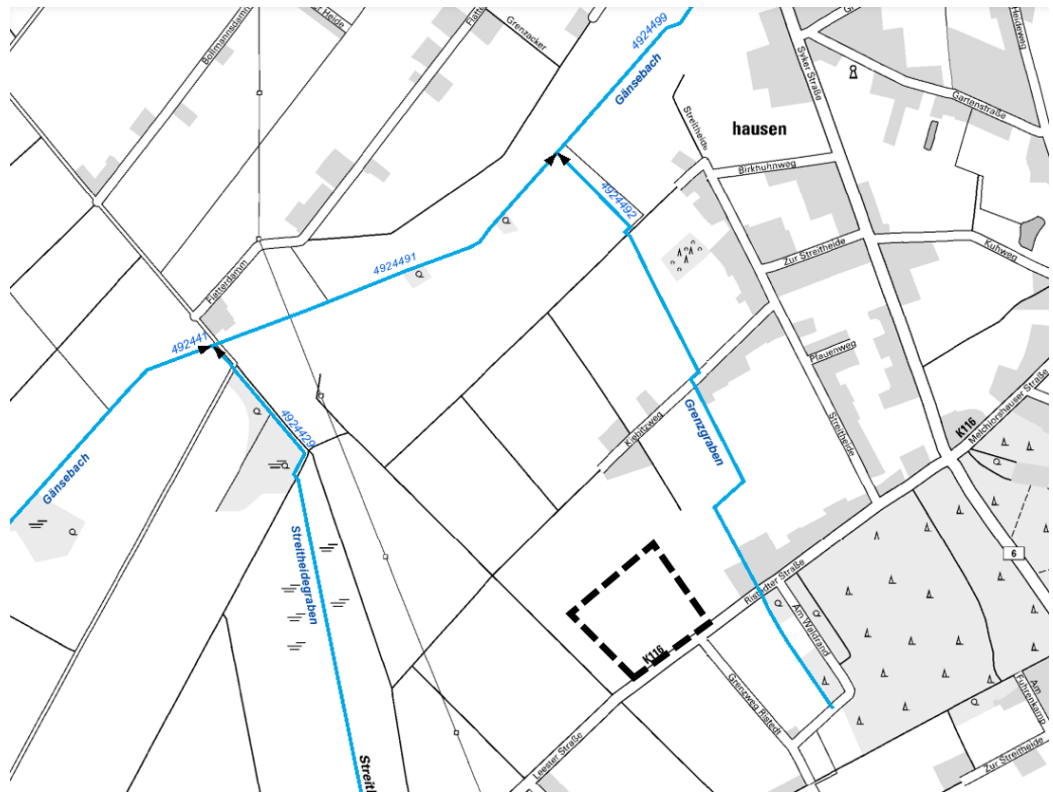
²⁰ Baugrundgeologische Kurzeinschätzung / Orientierungsuntersuchung – RP Geolabor und Umweltservice GmbH, Cloppenburg, Projekt-Nr. 06-3783, 23.06.2017

²¹ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Trinkwasserschutzgebiete. URL: <http://www.bmub.bund.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewasser/trinkwasser/trinkwasser-trinkwasserschutzgebiete/>, aufgerufen am 01.12.2016

Gewässer

Innerhalb des Plangebiets bestehen keine Gewässerstrukturen. Der nächstgelegene Graben ist der Grenzgraben in etwa 200 m nordöstlicher Richtung.

Abb. 7 Umliegende Gewässerstrukturen (umweltkarten-niedersachsen.de / LGLN 2017)



Oberflächen-
entwässerung

Durch die Überplanung des Gebiets ist mit einem erhöhten Versiegelungsgrad durch Gebäude, Zufahrts- und Betriebsflächen zu rechnen, der den natürlichen Wasserkreislauf in seiner Funktion beeinträchtigt. Ein detailliertes Oberflächenentwässerungskonzept wurde erstellt, in dem geeignete Minimierungsmaßnahmen gegen die zu erwartenden Beeinträchtigungen aufgezeigt werden.

Es ist vorgesehen, Oberflächenwasser in den nördlich und südlich der Baufläche liegenden Grünflächen zur Versickerung zu bringen. Dabei soll zwischen unbelastetem Dachflächenwasser und dem potentiell verunreinigten Wasser der Betriebsflächen unterschieden werden. Für das Wasser der Betriebsflächen wird eine Vorbehandlung in Form eines Absetzbeckens vorgesehen. Das so vorgereinigte Wasser wird dann, wie auch das Dachflächenwasser, über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsmulden sollen naturnah als sog. Versickerungslandschaften ausgeführt werden. Die Muldensohlen müssen einen Mindestabstand von einem Meter zum Grundwasser einhalten, was per textlicher Festsetzung bestimmt wird. Die natürlichen Grundwasserstände werden im Bereich des Plangebiets durch die Trinkwassergewinnung beeinflusst und liegen daher derzeit rund 2,0 Meter unterhalb ihres natürlichen Standes. Als Bemessungsgrundlage wird jedoch der natürliche Grundwasserstand herangezogen, der nach Informationen des Landkreises Diepholz (UWB) bei rund 12.66 m NN anzusetzen ist.

Abwasser

Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt über das öffentliche Kanalnetz. Sie werden in der zentralen Kläranlage entsprechend dem Stand der Technik gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Wirkungen für die Umwelt sind dadurch nicht zu befürchten.

Auswirkungen: Die Planung ermöglicht die Versiegelung und Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Anfallendes Oberflächenwasser kann in Folge dessen nicht mehr wie bisher uneingeschränkt auf den Flächen innerhalb des Plangebiets versickern, was eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktion des natürlichen Wasserhaushalts darstellt.

Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird sichergestellt, dass diese Beeinträchtigungen weitgehend ausgeglichen werden. Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt

vor. Für die Umsetzung erforderliche Flächen werden planungsrechtlich in Form von öffentlichen Grünflächen gesichert. Die Umsetzung und Unterhaltung soll durch die öffentliche Hand erfolgen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Potentiell wassergefährdende Nutzungen können im Genehmigungsverfahren besonderen baulichen Anforderungen oder Genehmigungsvorbehalten unterliegen. Es gelten die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes sowie alle gesetzlichen Vorgaben. Das Entstehen gewerblicher Nutzungen innerhalb der Schutzzone III ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen und steht nicht dem Trinkwasserschutzziel auf Ebene der Raumordnung entgegen. Die getroffenen Festsetzungen schaffen keine allgemeine Zulässigkeit wassergefährdender Vorhaben.

Das Konzept zur Oberflächenentwässerung sieht den Bau eines Absetzbeckens vor, das der Versickerungsmulde vorgelagert wird. Das gesammelte Wasser der Fahrflächen wird damit einer Vorbehandlung unterzogen, mit der z. B. Leichtflüssigkeiten und andere Einträge entfernt werden können. Durch den Einbau zusätzlicher Schieber kann die Einleitung von belastetem Wasser in die Versickerungsmulden temporär sogar vollständig unterbunden werden. Die Maßnahmen sind geeignet, das Einbringen von Verunreinigungen in die Versickerungsmulden zu verhindern. Um ausreichende Flurabstände zum Grundwasserstand einzuhalten, wird eine Aufhöhung des Geländes vorgesehen. Der Gewässerschutz, der innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes als von besonderer Bedeutung anzusehen ist, ist bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen sichergestellt.

In Bezug auf das Trinkwasserschutzgebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, soweit auf Ebene der Bauausführung alle geltenden Vorgaben zum Wasserschutz eingehalten werden. Es kann begründet angenommen werden, dass die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

2.5 Schutzgüter Luft und Klima

Großklima

Der Landschaftsplan Weyhe²² beschreibt das Großklima innerhalb der Gemeinde als ozeanisch geprägt. Bei vergleichsweise milden Temperaturen im Sommer wie im Winter zeigen sich nur geringe Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresumlauf. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 650–700 mm. Die Hauptwindrichtung ist West.

Kleinklima

Den bisher unbebauten Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs kann wie allen Ackerflächen eine Bedeutung in der Kalt- und Frischluftproduktion zugesprochen werden. Den östlich gelegenen Melchiorshäuser Führen kommt als Waldgebiet ebenfalls eine wichtige Rolle als kaltluftproduzierende Fläche zu.

Auswirkungen – Durch die Planung wird eine bislang offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche selbst klimawirksam. Es sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Durch die Bebauung der Fläche können sich lokalklimatische Veränderungen einstellen. Auf den versiegelten Flächen ist z. B. von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchte auszugehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt jedoch nicht vor. Auch weiterhin stehen in ausreichendem Maß Flächen für die Kaltluftproduktion und damit für den Ausgleich der durch den Siedlungskörper verursachten Klimaeffekte zur Verfügung. Wichtige Durchlüftungsschneisen der Gemeinde bzw. des Ortsteils werden nicht überplant. Durch die großen, plangebietsinternen Grünflächen, die als Pflanz- und naturnahe Regenrückhaltebereiche angelegt werden, sind gebietsinterne Ausgleichsfunktionen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Mit Schreiben vom 26.10.2017 teilt der Landkreis Diepholz – Untere Naturschutzbehörde mit, dass durch die in Folge der Planung zulässigen Baukörper von bis zu 35,0 m Höhe (Silos) Eingriffe in das Landschaftsbild ausgelöst werden können. Eine verbal-argumentative Beschreibung des so ermöglichten Eingriffs und seiner Auswirkungen wird nicht als ausreichend nachvollziehbar

²² Landschaftsplan Weyhe, Kapitel 2.2.3.3 Klima/Luft, erstellt durch Planungsgruppe Grün, Köhler, Storz und Partner, Dezember 2001

erachtet. Aus diesem Grund wird eine Betrachtung im Rahmen eines anerkannten Bewertungsverfahrens vorgeschlagen.

Methodische Bewertung des Landschaftsbildes nach Köhler und Preiß

Das Plangebiet wird der naturräumlichen Haupteinheit „Thedinghäuser Vorgeest“ zugeordnet. Es liegt in der Landschaftseinheit „Syker Vorgeest“²³.

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Diepholz liegt das Plangebiet in einem Bereich mit nur mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild²⁴. Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe²⁵ führt dies vertiefend aus (Kapitel 2 –Vielfalt, Eigenart, Schönheit): Der der Vorgeest zuzuordnende Südteil der Gemeinde weist eine starke Besiedelung sowie intensive Ackernutzungen auf. Es werden Zersiedelungstendenzen erkannt, die zur Verschlechterung des Landschaftsbildes beitragen. Das Landschaftsbild weist starke Beeinträchtigungen auf. Der Landschaftsplan kommt zu der Beurteilung, dass durch zum Teil starke Zersiedlung, Streubebauung und die Zerschneidung durch einige stark befahrene Straßen die Vorgeest in Weyhe in weiten Teilen die unattraktivste Landschaftseinheit hinsichtlich des Landschaftsbildes in Weyhe darstellt (Kapitel 2.2.2.3.5 Vorgeest).

Es existieren unterschiedliche Modelle zur methodischen Bewertung des Landschaftsbildes. Als Kriterien und Indikatoren zur Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes benennen Köhler und Preiß²⁶ die Elemente „Natürlichkeit“, historische Kontinuität und Vielfalt. Die Bestandsbeschreibung dieser Indikatoren erfolgt auf Grundlage des im Landschaftsplan beschriebenen allgemeinen Zustands der Landschaft sowie den vor Ort anzutreffenden Verhältnissen:

■ „Natürlichkeit“

„Natürlichkeit‘ zeigt sich durch: Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft [...], Erlebbarkeit auffälliger, naturraumtypischer Tierpopulationen, Erlebbarkeit naturraumtypischer Geräusche und Gerüche, Erlebbarkeit von Ruhe.“

Der Landschaftsplan stellt fest, dass die meisten Flächen der Vorgeest intensiv als Acker bewirtschaftet werden. Naturnahe Strukturen sind selten oder fehlen in weiten Teilen völlig. Als bedeutsam wird im Umfeld des Plangebiets vor allem der Mischwaldbestand der nahegelegenen Melchiorshäuser Fuhren bezeichnet. Weitere typische, natürliche Elemente stellen Stillgewässer (Schlatts) dar, die sich im Umfeld des Plangebiets nicht finden.

Die bestehende Natürlichkeit des Plangebiets und seines näheren Umfelds ist als gering einzustufen. Neben den vorzufindenden bzw. fehlenden Strukturen mindern die angrenzende Kreisstraße sowie die nahegelegene Bundesstraße mit den von ihnen ausgehenden Emissionen (Verkehrslärm, Gerüche) die Erlebbarkeit der natürlichen Landschaft.

■ Historische Kontinuität

„Historische Kontinuität zeigt sich durch: Maßstäblichkeit der Landschaftsgestalt (historisch gewachsene Dimension), Harmonie der Landschaftsgestaltung (keine abrupten und untypischen Kontraste in Farbe und Form), Erkennbarkeit historischer Kulturlandschaftselemente bzw. historischer Kulturlandschaften.“

Im Landschaftsplan wird ausgeführt, dass traditionell ein kleinteiliges Nebeneinander von Wald, Korn- bzw. Kartoffelfeldern, blühenden Feldrainen und Hecken die lokaltypische Kulturlandschaft prägte. Innerhalb dörflicher Strukturen stellen zudem Hofgehölze (vornehmlich Stileichen), Obstwiesen und dörfliche Ruderalfluren traditionelle Bestandteile des Landschaftsbildes dar. Heute hingegen überwiegen ausgeräumte Agrarlandschaften.

²³ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Textkarte 2: Naturräumliche Gliederungen und Landschaftseinheiten, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008

²⁴ Landschaftsrahmenplan Landkreis Diepholz, Karte 2: Landschaftsbild, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, Hannover 2008

²⁵ Landschaftsplan Weyhe, erstellt durch Planungsgruppe Grün, Köhler, Storz und Partner, Dezember 2001

²⁶ B. Köhler/A. Preiß: Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1/2000

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Acker genutzt, angrenzend bestehen neben weiteren Äckern noch mehrere als Grünland bewirtschaftete Flächen.

Es ist eine geringe historische Kontinuität festzustellen. Zwar besteht mit Acker- und Grünlandflächen keine ausschließlich monokulturelle Flächennutzung, die ursprüngliche Kleinteiligkeit ist dennoch mit den ausgeräumten und für moderne Bewirtschaftungsformen optimierten Flächenzuschnitten verloren gegangen. Klare Ortsränder haben sich nicht ausgebildet. Es finden sich zwar einige Einzelhoflagen, jedoch überwiegen in den letzten Jahrzehnten entstandene Siedlungsstrukturen, die keine historisch gewachsenen, standorttypischen Eigenarten aufweisen und die sich locker entlang der größeren Straßen erstrecken. Eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum besteht nicht.

■ Vielfalt

„Vielfalt drückt sich aus in: naturraumtyischer Vielfalt der unterschiedlichen Flächennutzungen, der räumlichen Struktur und Gliederung sowie des Reliefs der Landschaft, Erlebbarkeit der naturraum- und standorttypischen Arten.“

Der Landschaftsplan beschreibt innerhalb der weitgehend ausgeräumten Agrarlandschaften eine auffällige Gehölzarmut und die in weiten Teilen völlig fehlenden Hecken und Gehölzstrukturen.

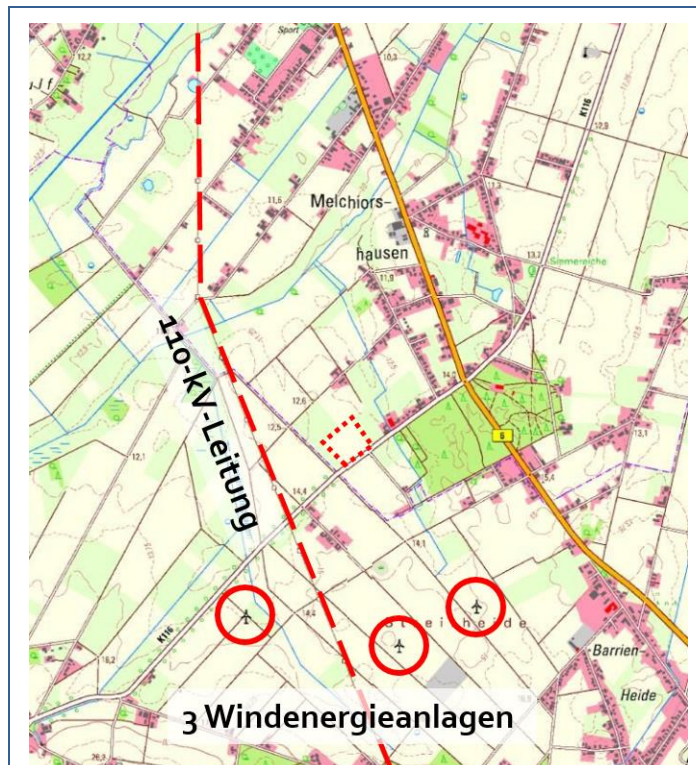
Zwischen den Ackerschlägen und Grünlandflächen bestehen bis heute vereinzelte Gehölzsäume, die jedoch häufig keine dichten Strukturen aufweisen, sondern eher als lockere, abschnittsweise unterbrochene Baumreihen zu charakterisieren sind.

Auch Acker- und Grünlandflächen können Habitatfunktionen für bestimmte Tierarten aufweisen, insbesondere in Form von Futterhabitaten für Vögel. Wie jedoch in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen (siehe Kapitel 2.2) festgestellt wird, ist vornehmlich vom Vorhandensein ubiquitärer Vogelarten des Siedlungsraums auszugehen.

■ Freiheit von Beeinträchtigungen

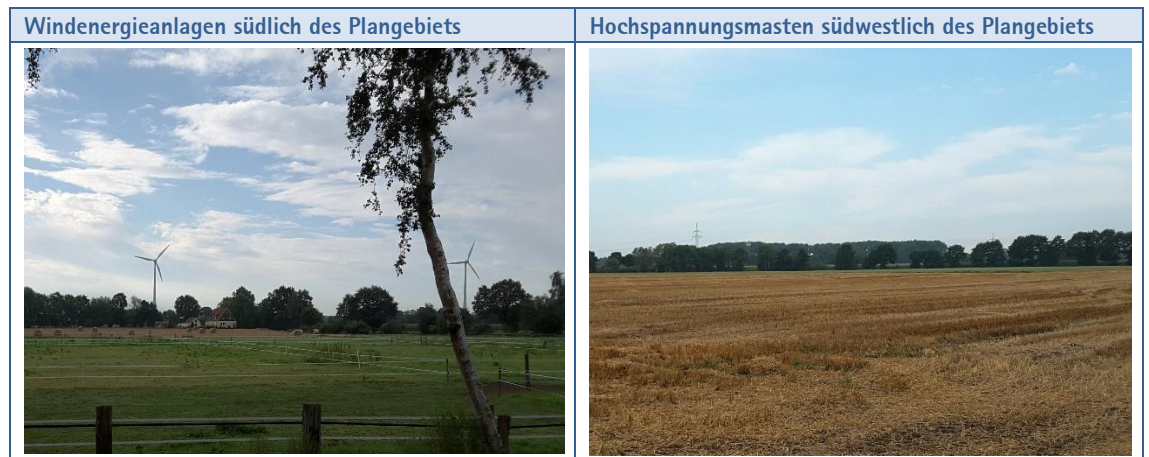
Weiterhin sind in ihrer Einzelwirkung besonders dominante Störungen als überlagernde Beeinträchtigungen zu erfassen bzw. die Freiheit von Beeinträchtigungen zu bewerten.

Abb. 8 Bestehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Bauwerke



Im Umfeld des Änderungsbereichs finden sich Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch technische Bauwerke. In Richtung Süden, auf dem Gebiet der Stadt Syke, stehen drei Windenergieanlagen in einer Entfernung von jeweils rund einem Kilometer zum Plangebiet. Zudem verläuft westlich im Abstand von etwa 400 m eine Hochspannungsfreileitung (110 kV). Die landschaftsbildtypische Ausprägung der Kulturlandschaft ist damit gerade aus nördlicher Blickrichtung (Wohnsiedlung Streitheide) bereits durch weithin sichtbare, technische Anlagen beeinträchtigt.

Abb. 9 Bestehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes



Auch die südöstlich des Plangebiets verlaufende K 116 sowie die nahegelegene B 6 sind als überörtliche Verkehrsstrassen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen als Vorbelastungen des Landschaftsbildes zu erfassen.

Die Umgebung weist daher eindeutige Vorbelastungen durch nicht landschaftsbildtypische und der natürlichen Maßstäblichkeit nicht entsprechende technische Bauwerke auf.

■ **Auswirkungen**

Durch die Planung wird die bauliche Inanspruchnahme bislang unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen am Siedlungsrand des Ortsteils Melchiorshausen ermöglicht. Festgesetzt werden Sondergebietsflächen, auf denen das Entstehen von Baukörpern mit einer Höhe von bis zu max. 17,0 m (Gebäudeoberkante) zulässig ist. Nutzungstypische Hochsilos dürfen abweichend maximal 35,0 m Höhe, einschließlich aller technischen Aufbauten, aufweisen. Dies kann Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslösen.

Zusätzlich sieht die Planung vor, das Gebiet umgrenzend durch eine Neupflanzung gegenüber dem Landschaftsraum abzugrenzen. Es wird eine 9,0 m breite, öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot für standortgerechte Bäume und Sträucher festgesetzt. Ziel ist die Herstellung einer dichten Strauch-Baumhecke.

Die Untersuchung der Indikatoren „Natürlichkeit“, historische Kontinuität und Vielfalt zeigt auf, dass von der Planung keine Flächen mit besonderen Wertigkeiten betroffen sind. Es handelt sich um eine den Anforderungen einer modernen Agrarlandschaft entsprechende, weitgehend ausgeräumte Kulturlandschaft mit nur wenigen landschaftsbildtypischen Eigenarten. Den in rund 200 m Entfernungen beginnenden Melchiorshausener Fuhren kommt eine deutlich höhere Bedeutung zu. Sie werden durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Mit drei Windenergieanlagen sowie einer 110-kV-Freileitung bestehen im Umfeld des Änderungsbereichs Vorbelastungen des Landschaftsbildes durch technische Bauwerke (keine Freiheit von Beeinträchtigungen).

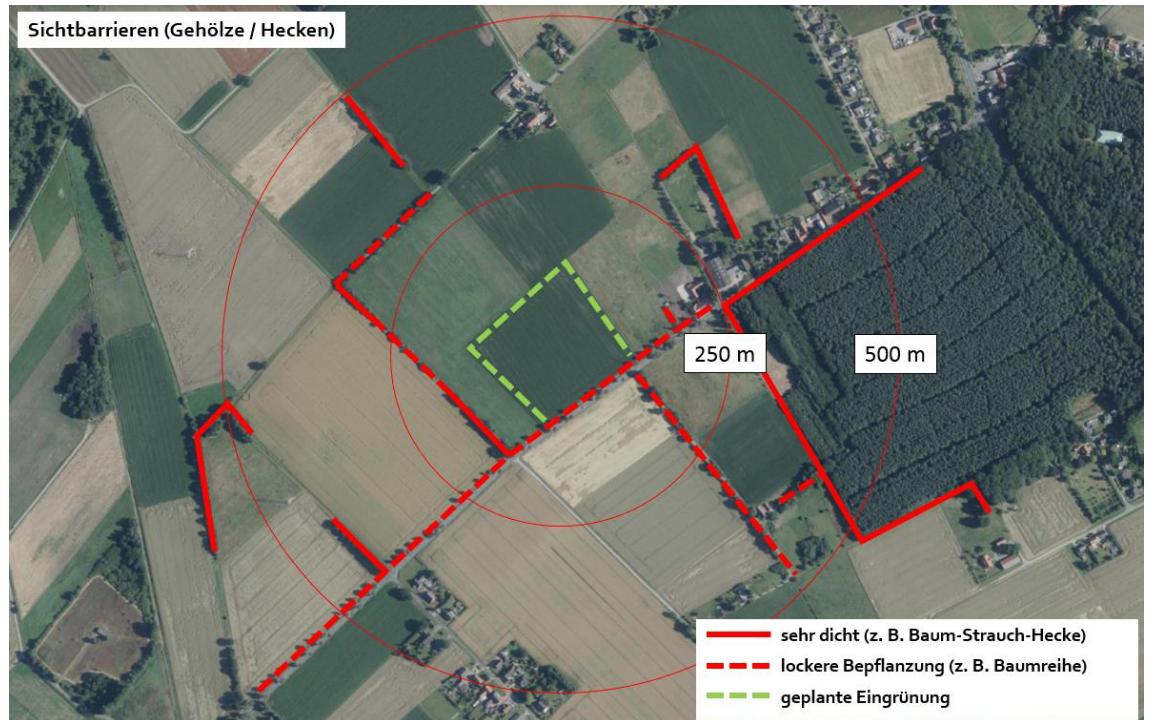
Bei Betrachtung der Vorbedingungen sind trotz der zulässigen Bauhöhen von bis zu 35 m für Siloanlagen erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Die Planung ermöglicht einen Eingriff auf einer Fläche von rund 33.000 m², die derzeit ausschließlich einer intensiven Ackerbewirtschaftung unterliegt. Wertgebende Strukturen werden nicht überplant.

Mit einer maximalen Bauhöhe von 35 m wird die natürliche Maßstäblichkeit der Region nicht überschritten. Standortgerechte Bäume wie z. B. Eichen oder Buchen können identische Höhen erreichen. Es ist eine Eingrünung des Standortes mit ebensolchen Bäumen vorgesehen. Auch wenn ein vollständiges Einwachsen aufgrund der erforderlichen Wuchsdauer erst langfristig zu erwarten ist, wird der Eingriff aus Sicht des Landschaftsbildes somit abgemildert.

Die im weiteren Umfeld des Plangebiets befindlichen Grünstrukturen tragen dazu bei, dass die Fernwahrnehmbarkeit der zulässigen Baukörper deutlich abgemildert wird. Üblicherweise wird –

z. B. in der Windenergieplanung – ein Wirkradius vom 15-fachen der zulässigen Anlagenhöhe als Wirkraum definiert. Im Planfall entspricht dies einem Radius von rund 500 m.

Abb. 10 Bestehende Sichtbarrieren im Umkreis von 500 m um den geplanten Standort



Es zeigt sich, dass innerhalb des 500 m-Radius nur wenige Wohnlagen zu finden sind. Auch das Wegenetz, von dem aus Baukörper potentiell wahrgenommen werden können, beschränkt sich neben der K 116 auf wenige, vornehmlich landwirtschaftlich genutzte Wege.

In Richtung Westen stellen die Melchiorshäuser Fuhren sowie die Bau- und Grünstrukturen an der K 116 eine Sichtbarriere dar, die etwa bei Annäherung von der kommend B 6 der Fernwahrnehmbarkeit entgegenwirkt. Auch aus Südwesten kommend ist durch Baumreihen entlang der Straßen und Äcker eine deutliche Abmilderung der Raumwirkung zu erwarten. Die vorgesehenen Neuanpflanzungen schirmen das Plangebiet zusätzlich in Richtung Norden und Nordosten ab.

Bei voller Ausnutzung der zulässigen Bauhöhen können Baukörper entstehen, die in der Landschaft wahrgenommen werden können. Es werden jedoch geeignete Maßnahmen zur Minderung dieses potentiellen Eingriffs vorgenommen. Dem Plangebiet und dem bewirtschafteten Umfeld kommt keine gesteigerte Bedeutung zu. Im Zusammenwirken mit den bestehenden, natürlichen Strukturen, die wesentliche Sichtachsen entlang der Verkehrswege brechen, sind in Folge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter
Bodendenkmale

Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Hinweise auf das Vorkommen von Kulturgütern vor.

Archäologische Bodendenkmale sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird von der Planung nicht negativ berührt.

2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer relevanten Verstärkung oder Verminderung der vorgenannten Auswirkungen der Planung führen können, sind nicht bekannt. Die folgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung zusammen und beurteilt den Grad ihrer Erheblichkeit.

Abb. 11 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Zusätzliche Emissionsquellen, aber keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten	o
Pflanzen	Verlust, aber auch Neuschaffung von Lebensräumen	•
Tiere	Verlust, aber auch Neuschaffung von Lebensräumen	•
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort, zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich	oo
Wasser	Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (lokale Versickerung) voraussichtlich weitgehend minimiert werden kann	-
Klima / Luft	nur geringe Auswirkungen auf das lokale Klima	-
Landschaftsbild	Entstehen neuer gewerblicher Baukörper und Silos im Außenbereich ermöglicht, aber auch Eingrünung vorgesehen	o
Kultur- / Sachgüter	keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	keine relevanten Wechselwirkungen	-

Negativ: ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / - nicht erheblich
 Positiv: ••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

2.9 Prognose

Bei Durch-führung
der Planung

Bei Durchführung der Planung sind insbesondere die Schutzgüter Tier und Pflanzen (Überformung von Lebensräumen) sowie Boden (Versiegelung) betroffen. Die Planung liegt im unbeplanten Außenbereich, weshalb geringe, jedoch nicht erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffe können die ermöglichten Eingriffe in ihrer Schwere jedoch deutlich abgemindert werden, so dass keine dauerhaften nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter zu erwarten sind.

Bei Nicht-
durchführung der
Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Boden unversiegelt in seinem jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Nicht auszuschließen ist eine auch zukünftig intensivierte landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, die zu einer weiteren Minderung der vorfindlichen ökologischen Qualitäten führen kann. Vom Entstehen neuer, ökologischer Qualitäten ist in diesem Falle nicht auszugehen.

2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Minimierung

Zur Vermeidung, Minimierung möglicher Auswirkungen durch Bebauung werden angesichts der vorfindlichen Wertigkeiten folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Die Begrenzung des Versiegelungsgrades der SO-Flächen auf gewerbegebietstypische Maße;
- eine großflächige Ausweisung gebietsinterner Grünflächen zur weitgehenden Kompensation des Eingriffs innerhalb des Plangebiets;
- die lokale Versickerung anfallenden Oberflächenwassers in naturnah gestalteten Versickerungsanlagen;
- eine umlaufende Eingrünung des Baugebiets mit der Vorgabe, standortgerechte Gehölze (Sträucher und Bäume) zu pflanzen, um eine Abgrenzung gegenüber der offenen Kulturlandschaft herzustellen und ein Einfügen des Plangebiets in die Landschaft zu ermöglichen.

Ersatz

Durch die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ist eine vollständige Kompensation des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereichs möglich. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Wertigkeiten vor und nach der Planung dar.

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen. Die Bewertung erfolgt nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetages²⁷.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Eingriffsumfangs ist zwischen der FNP- und der B-Plan-Ebene zu unterscheiden. Die Plangebiete von B-Plan und FNP sind im vorliegenden Planfall identisch.

Abb. 12 Bestand – Wertigkeit vor geplantem Baurecht

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Acker	A	1	32.930	32.930
Summe Bestand	-	-	32.930	32.930

Auf Ebene des FNP werden keine gebietsinternen Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen in die Ermittlung eingestellt, da diese ausschließlich auf B-Plan-Ebene festgesetzt werden können. Die Fläche wird in ihrer Gesamtheit als Sonderbaufläche festgesetzt. Die zulässige Versiegelung wird mit 0,8 angenommen, da dies für gewerbliche Flächen i. d. R. den maximal zulässigen Versiegelungsgrad abbildet.

Abb. 13 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht (FNP-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Sonderbaufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0	26.344	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PH	1	6.586	6.586
Summe nach Planung			32.930	6.586

Abb. 14 Bestand – Wertigkeit nach geplantem Baurecht (B-Plan-Ebene)

Bezeichnung	Typ	Wertfaktor	Flächen- größe in m ²	Wertpunkte
Sonderbaufläche (GRZ 0,8)				
- Versiegelt (= 80 %)	X	0	15.680	0
- Nicht versiegelt (Grünfläche) (= 20%)	PH	1	3.920	3.920
Öff. Grünfläche: Pflanzgebot				
Baum-Strauch-Hecke	HFM	3	4.810	14.430
Öff. Grünfläche: Versickerungslandschaft		2	8.190	16.380
Verkehrsfläche	X	0	330	0
Summe nach Planung	-	-	32.930	34.730

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungslandschaft“ wird ein Wertfaktor von 2 angesetzt. Auf der Fläche werden flache, naturnahe Versickerungsmulden angelegt. Zulässig sind ebenso standortgerechte Gehölzpflanzungen, sofern sie der wasserwirtschaftlichen Funktion nicht entgegenstehen. Die so gesicherten Flächen werden nicht vollständig für die Anlage der Regenrückhaltebereiche benötigt, sondern zu Teilen ausschließlich als naturnahe Grünflächen mit standortgerechten Bepflanzungen angelegt. Die sich entwickelte Wertigkeit kann daher mittelfristig den Wertfaktor von 2 übersteigen. In diesem ist jedoch gleichzeitig berücksichtigt, dass andere Teile der Fläche nicht naturnah angelegt werden können. Erforderliche Unterhaltungswege, Absatzbecken und andere technische Einrichtungen weisen geringere Wertigkeiten auf. Dies wird mit dem gewählten Wertfaktor ausreichend berücksichtigt. Diese Anlagenteile werden jedoch einen deutlich untergeordneten Anteil der Fläche einnehmen, so dass eine überwiegend naturnahe Herstellung der Fläche erfolgt. Die getroffene Bilanzierung kann damit als deutlich auf der sicheren Seite angesetzt betrachtet werden.

Abb. 15 Saldo der Bewertung

	Ebene Flächennutzungsplan (Wertpunkte)	Ebene Bebauungsplan (Wertpunkte)
Vor der Planung	32.930	32.930
Nach der Planung	6.586	34.730
Saldo	-26.344	+ 1.800

Auf FNP-Ebene ergibt sich damit ein rechnerisches Defizit von voraussichtlich 26.344 Wertpunkten (Maximalbetrachtung).

Auf Ebene des Bebauungsplans ist eine deutlich differenzierte Betrachtung möglich. Hier können plangebietsinterne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. Es zeigt sich, dass sich eine vollständige Kompensation des Eingriffs erreichen lässt. Die Entwicklung einer das Plangebiet einfassenden Strauch-Baumhecke sowie naturnaher Regenrückhaltebereiche in Form einer Versickerungslandschaft lassen rechnerisch sogar eine leichte Aufwertung des Gebiets erwarten. Die ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen.

2.11 Planungsalternativen

Die Planung ermöglicht die Überformung einer bislang intensiv bewirtschafteten Ackerfläche im Außenbereich der Gemeinde, nahe der Stadtgrenze Sykes. Die Gemeinde Weyhe ist seit langem bemüht, eine geeignete Fläche für die Ansiedlung eines Agrarhandelsbetriebs planungsrechtlich zu sichern. Aufgrund der speziellen Standortanforderungen kommen hierzu fast ausschließlich vergleichbare Flächen im Außenbereich in Betracht.

Aus Sicht des Umweltschutzes kann die Planung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auslösen. Diese wären jedoch voraussichtlich auch bei einer Verlagerung des Vorhabens an alle anderen geeigneten Standorte gegeben. Auf der gewählten Fläche wird mit den getroffenen Festsetzungen eine Kompensation in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsstandort vorgesehen. Sofern die planungsrechtliche Sicherung eines SO-Standorts erfolgen soll, bestehen keine geeigneten Alternativen, die geringere Auswirkungen erwarten lassen.

3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren

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

Maßnahmen zur Überwachung

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

4 Allgemeinverständliche Erklärung

Das Planvorhaben sieht die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Agrarhandel / Agrardienstleistungen auf einer Gesamtfläche von rund 33.000 m² vor. Hierzu wird der Flächennutzungsplan geändert, der den gesamten Bereich zukünftig als Sonderbaufläche darstellt, sowie ein Bebauungsplan aufgestellt. In diesem werden rund 20.000 m² als Baufläche (Sonstiges Sondergebiet „Agrarhandel / Agrardienstleistungen“ und Zufahrtsstraße), die übrigen Flächen als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die das Plangebiet zukünftig auf drei Seiten eingrünen. Zudem soll hier anfallendes Oberflächenwasser in einer naturnah angelegten Versickerungslandschaft in den Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Bislang wurden die Flächen als Acker genutzt.

Die Planung betrifft vornehmlich die Schutzgüter Boden und Fläche sowie das Landschaftsbild. Es werden Flächen im Außenbereich überplant, die bislang nicht bebaut waren. Die natürlichen

Bodenfunktionen werden dabei voraussichtlich erheblich beeinträchtigt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen der Oberflächenentwässerung können Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser jedoch weitgehend vermieden werden.

Im Bebauungsplan werden Bauhöhen von bis zu 17 m für Gebäude und bis zu 35 m für Siloanlagen (einschließlich aller technischen Aufbauten) zugelassen. Dies kann Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auslösen. Die potentiellen Auswirkungen wurden in einer Landschaftsbildprüfung erfasst und bewertet. Mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wird sichergestellt, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so weit wie möglich abgemindert werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen für die ausgelösten und nicht weiter zu mindernden Eingriffe werden nicht erforderlich. Mit den festgesetzten Grünflächen, auf denen die Anlage weitgehend naturnaher Versickerungsräume sowie einheimischer Laubbaum- und Strauchhecken vorgesehen ist, wird gegenüber der bisherigen Ackernutzung eine ökologische Aufwertung der Fläche erreicht. Die in einer Kompensationsrechnung ermittelte Eingriffsschwere kann durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

C ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Weyhe beabsichtigt, einen Standort für ein Agrarhandelsbetriebe auszuweisen. Bereits seit mehreren Jahren wurden hierzu geeignete Grundstücke im Bestand wie auch im bislang unbeplanten (Außen-)Bereich gesucht und geprüft. Es wird ein möglichst konfliktarmer Standort benötigt, um die laufende städtebauliche Sanierung des Ortskerns Leeste fortführen zu können. Hier besteht ein solcher Betrieb, der aber aufgrund immissionsschutzrechtlicher und verkehrlicher Anforderungen zukünftig nicht weiter betrieben werden kann. Nach umfangreicher Standortprüfung wurde eine geeignete Fläche gefunden. Erforderlich sind die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sonstiges Sondergebiet.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Am 22.11.2017 wurden die Planinhalte des Vorentwurfs der Öffentlichkeit auf einer Bürgerversammlung vorgestellt. In der sehr gut besuchten Veranstaltung wurden die beabsichtigten Planungsziele und vorgeschlagenen Festsetzungen intensiv, u. a. mit Vertretern einer örtlichen Bürgerinitiative, diskutiert. Neben einer Vielzahl von Fragen, wurden auch konkrete Anregungen vorgebracht, die in die Überarbeitung des Plans einfließen. So wurden Anlagen zur intensiven Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte, z. B. Pressfutterwerke, im Gebiet ausgeschlossen. Ebenfalls wurde eine Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche in den Plan aufgenommen, da die Anwohner das Entstehen eines Bau- bzw. Gartenmarktes befürchteten. Die zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet wurden entsprechend präzisiert. Weitere Hinweise zielten auf den Schutz des Landschaftsbildes sowie die Lage der Fläche in einem Trinkwasserschutzgebiet ab. Der Anregung, geringere Bauhöhen festzusetzen, wurde nicht gefolgt, da dies aus Sicht der Gemeinde unter Berücksichtigung der üblichen technischen und baulichen Standards dem beabsichtigten Nutzungszweck entgegensteht.

Weiterhin wurden Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt. Es wurde eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Landschaftsbild angeregt (Kreisheimatbund, Landkreis Diepholz), die in Form einer methodischen Bestands- und Auswirkungenanalyse in die Planunterlagen aufgenommen wurde. Die Festsetzungen zur gebietsumlaufenden Eingrünungen wurden geringfügig angepasst, um einen bestmöglichen Schutz des Landschaftsbildes sicherzustellen. Aus Sicht der Raumordnung wurde darauf hingewiesen, dass ein Entstehen großflächigen Einzelhandels auszuschließen sei, was durch die Anpassung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet

sichergestellt wird. Hinweise der Landesstraßenbauverwaltung betreffend die Anbindung an die Kreisstraße 116 werden berücksichtigt sowie der Schutz des Grundwassers durch ergänzende Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung verbessert. Weitere vorgebrachte Hinweise (Leitungsschutz, Denkmalschutz) werden in der Ausbauplanung umgesetzt.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

In der Offenlegung brachte nur noch ein Bürger eine Stellungnahme vor. Der Eigentümer von an das Plangebiet angrenzenden Flächen wies auf mögliche Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit seiner Grundstücke hin, die u. a. durch die Verschattung des vorgesehenen Grünsaums hervorgerufen werden können. Es wurde diesbezüglich eine Ergänzung der Abwägung der Belange der Landwirtschaft, aber keine inhaltliche Änderung der Planung vorgenommen.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gab es kaum Stellungnahmen. Lediglich die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises regte eine Anpassung der vorgesehenen Pflanzliste an, um dem Anspruch standortgerechter Gehölzpflanzungen gerecht zu werden. Dies wurde berücksichtigt. Die weiteren Hinweise werden in der Ausbauplanung berücksichtigt.

Gesamtergebnis der Abwägung

Im Planverfahren wurden infolge der Stellungnahmen insbesondere die Belange des Landschaftsbildes detaillierter geprüft. Es werden geeignete Maßnahmen vorgesehen, um die Eingriffsschwere im Rahmen der Möglichkeiten abzumindern. Zudem wurden die zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet „Agrarhandel / Agrardienstleistungen“ präzisiert.

Die Stellungnahmen bezogen sich fast ausschließlich auf die Inhalte des Bebauungsplans. Einwände gegen die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche „Agrarhandel“ im Flächennutzungsplan wurden nicht vorgebracht. Unter Berücksichtigung aller Abwägungsergebnisse war keine Änderung oder Modifikation der übergeordneten Planungsziele beider Planstufen (13. Änderung FNP / Bebauungsplan Nr. 28 (67/111) erforderlich.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 21.06.2017 eingeleitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 (3) BauGB). Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 13 sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 (67/111) erfolgten am 26.09.2018.

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen.
