



Gemeinde Weyhe

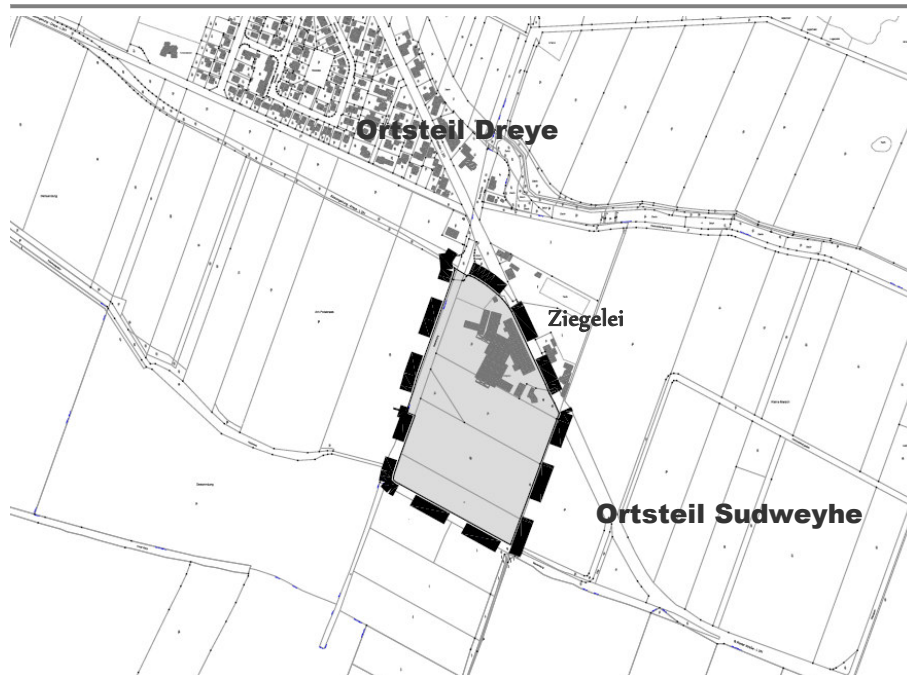
Landkreis Diepholz

Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 (98/30)

„Gewerbegebiet Seewendung“

mit **Örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 56 NBauO



Stand: Satzungsbeschluss 23.03.2011
Abschrift

Im Auftrag:



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



A	Begründung	2
1	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2	Rahmenbedingungen	3
3	Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung.....	3
3.1	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)5	
3.2	Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)	6
3.3	Belange der Wirtschaft, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB).....	10
3.4	Belange des Verkehrs (§ 1(6) Nr. 9 BauGB)	12
4	Inhalte der Neuaufstellung.....	13
4.1	Textliche Festsetzungen im Überblick	15
4.2	Hinweise.....	18
4.3	Nachrichtliche Übernahmen	18
4.4	Rechtsgrundlagen	19
5	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO mit Begründung	19
6	Städtebauliche Übersichtsdaten	20
7	Verfahrensvermerke	20
B	Umweltbericht.....	21
C	Zusammenfassende Erklärung	31

A Begründung

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewendung“ wird erforderlich, weil im Ortsteil Sudweyhe das Areal der Ziegelei städtebaulich für zukünftige Entwicklungen beordnet werden soll, und weil südlich der Ziegelei eine Biogasanlage errichtet werden soll, deren Abwärme gezielt für die Energieversorgung der Ziegelei eingesetzt wird.

Die Biogasanlage wird ausschließlich mit nachwachsenden Rohstoffen (Grünpflanzen) bzw. Abfällen aus der Landwirtschaft (Gülle, Festmist) betrieben. Geplant ist eine elektrische Leistung der Anlage von ca. 600 kW. Langfristig sollte die Anlage am Standort jedoch auch bei Bedarf auf bis zu 1 MW elektrischer Leistung erweiterbar sein.

Mit dieser Entwicklung werden wirtschaftliche Synergieeffekte am Standort für die Ziegelei möglich, die die Gemeinde Weyhe im Sinne einer aktiven Wirtschaftsförderung stützen will.

2 Rahmenbedingungen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewendung“ beschlossen.

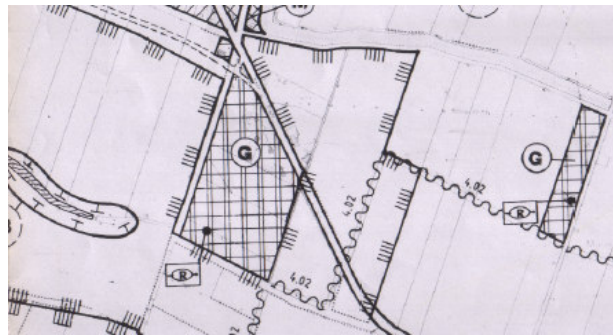
Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst einen Teil der Flurstücke 2/1 und 3/1 (geplante Biogasanlage) sowie die Grundstücke der Ziegelei mit den Flurstücken 13/8, 13/12, 14/2, 14/1, 2/2, 2/3, 3/2 und 3/3 der Flur 22, Gemarkung Sudweyhe, direkt an der Grenze zum Ortsteil Dreye. Die genaue räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 bestimmt.

Die Größe des Plangebietes liegt bei insgesamt rd. 75.000 m² (Bereich Biogasanlage rd. 17.000m², Bereich Ziegelei rd. 58.000m²).

Abbildung 1

Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan



Das Plangebiet ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe als **gewerbliche Baufläche** dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es grenzen keine sonstigen Bebauungspläne an das Plangebiet.

3 Bestandsaufnahme und Abwägung der Planung

Das Plangebiet liegt südlich der L 331 *Rieder Straße* im Ortsteil Sudweyhe, an der Grenze zu Dreye. Westlich, östlich und südlich öffnet sich die freie Landschaft. Im Plangebiet befindet sich die Ziegelei, die bereits seit 1859 existiert. Sie nimmt einen Großteil der Flächen ein. Auf dem Betriebsgelände befindet sich auch das Wohnhaus des Firmeneigentümers.

Die noch freien Flächen im Plangebiet werden überwiegend als Ackerflächen, teilweise als Grünland genutzt. Randlich finden sich teilweise Gehölzstreifen.

Abbildung 2

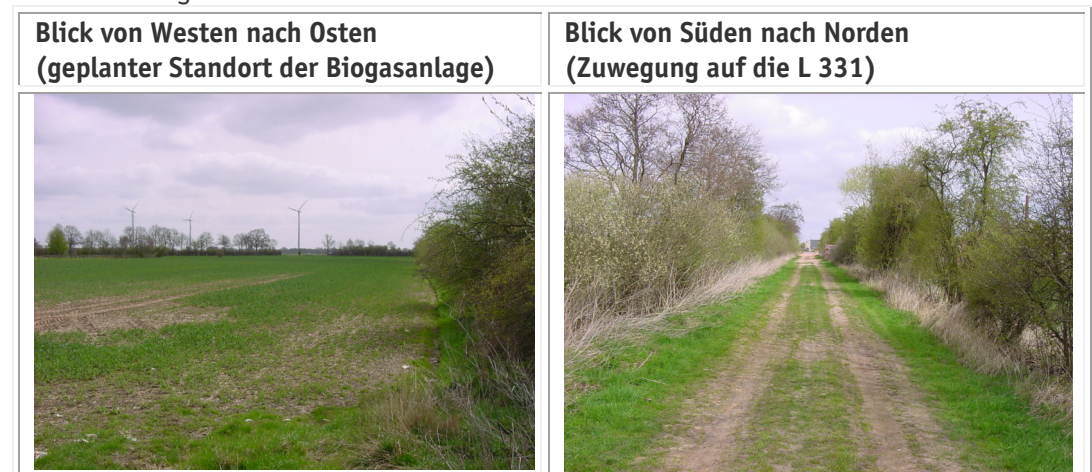
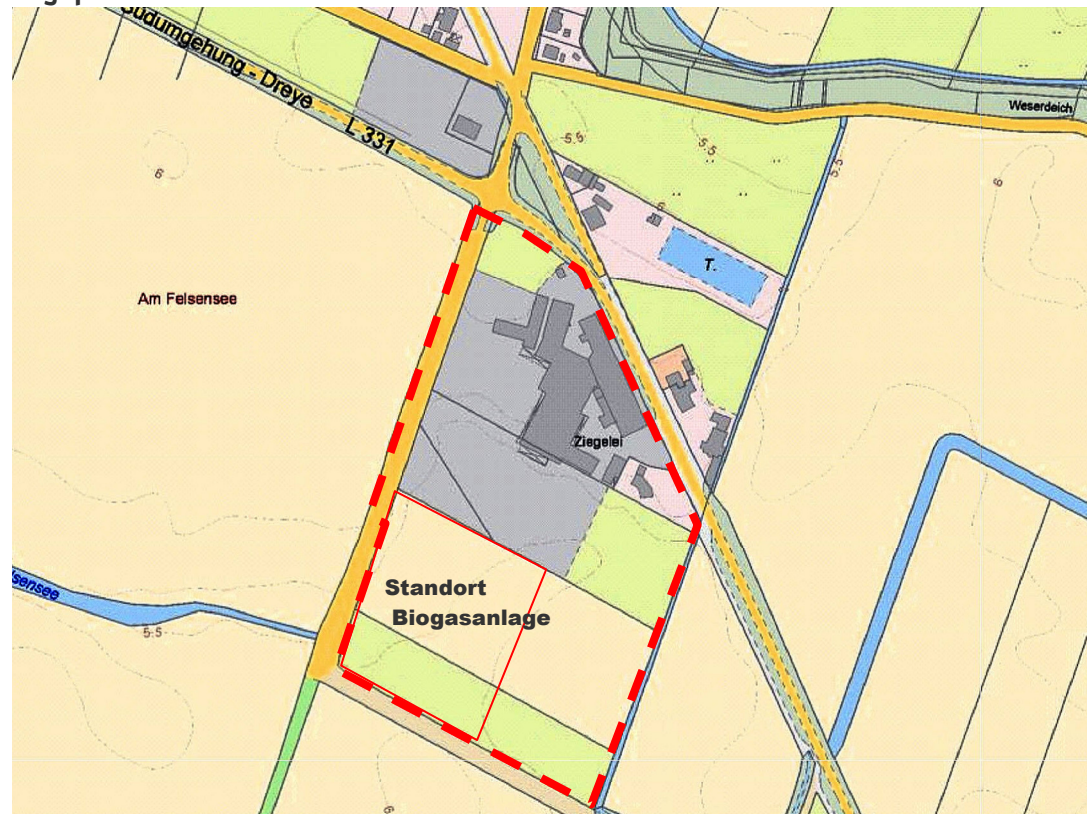




Abbildung 3

Lageplan



Planung

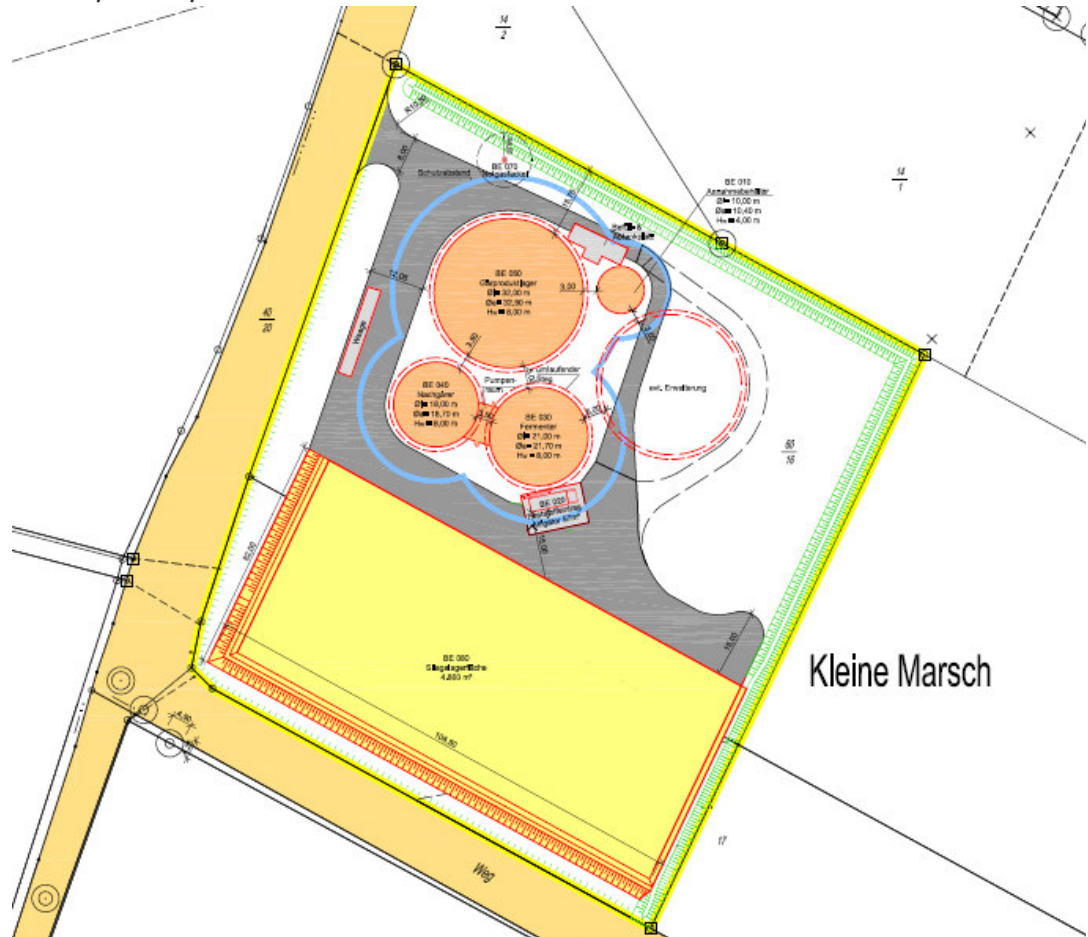
Neben der baurechtlichen Beordnung für den Bereich der Ziegelei ist die Errichtung einer Biogasanlage auf einem Teil der südlich liegenden noch freien Flächen geplant. Die verbleibenden Flächen sind für die weitere Entwicklung der Ziegelei nach Aussagen der Firma ausreichend.

Nachfolgend ist die geplante Biogasanlage dargestellt. Es handelt sich hierbei um einen technischen Entwurf, es können sich somit noch Veränderungen in der Lage der einzelnen Komponenten ergeben. Jedoch sollen die Silagebereiche am südlichen Rand angeordnet werden, während sich die Anlagen, Gebäude bzw. Fermenter und die

Zufahrt auf das Gelände im nördlichen Bereich befinden. Die nachfolgende Skizze dient nur der Übersicht.

Abbildung 4

Geplante Biogasanlage, technischer Entwurf von MT-Energie Technologie GmbH & Co. KG, Zeven, 12.08.2010



Die Anlage wird zur freien Landschaft hin eingrünt und die vorhandenen randlichen Gehölze werden erhalten. Auch nach Norden, im Übergang zu den Flächen der Ziegelei wird die vorhandene Eingrünung weitgehend erhalten. Allerdings sollen hier entsprechend den technischen Erfordernissen die notwendigen Anschlüsse etc. zur Ableitung der Energie an die Ziegelei umsetzbar sein.

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

3.1 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes (§1 (6) Nr. 5 BauGB)

Die Planung berührt insgesamt keine Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung. Im Geltungs- bzw. Wirkungsbereich der Planung liegen keine größeren baulichen Anlagen oder historische Kulturlandschaftselemente, die allein oder im Zusammenhang mit anderen, das Ortsbild prägen und schützenswert sind.



Archäologische
Denkmalpflege

Möglicherweise ist in den noch freien Entwicklungsflächen mit dem Auftreten von archäologischen Funden zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis auf die Meldepflicht von ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

3.2 Belange des Umweltschutzes (§1 (6) Nr. 7 BauGB)

Artenschutz

Gemäß den Ergebnissen des Umweltberichtes sind die Verbotstatbestände des Artenschutzes gemäß § 42 ff. BNatSchG nicht erfüllt. Der Artenschutz steht der Planung nicht entgegen.

Natur und
Landschaft

Die Planung umfasst mit der Ziegelei ein seit langem intensiv genutztes betriebliches Gelände mit einem hohen Versiegelungsgrad. Auf dem Gelände wurde vor einigen Jahren als Kompensationsmaßnahme für die Flächenversiegelung eine Verwallung mit einer Strauch-Baumhecke angepflanzt. Diese Anpflanzung kann weiterhin erhalten werden. Auf den genutzten Betriebsflächen entsteht ansonsten durch die mit diesem Plan vorliegende baurechtliche Beordnung kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei den zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch unbebauten Flächen handelt es sich um weitgehend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, bei denen durch das geplante Baurecht ein Eingriff erfolgt.

Vermeidung: Eine Vermeidung im Vorfeld durch die Standortwahl auf bislang vorgesehenen gewerblichen Bauflächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist erfolgt. Energetische Synergieeffekte zwischen Biogasanlage und Ziegelei sind gegeben. Es werden keine naturschutzfachlich oder kulturhistorisch wertvollen Flächen beansprucht.

Minimierung: Die randlichen Gehölzstrukturen werden erhalten und ergänzt. Dabei werden standortgerechte Pflanzen verwendet. Günstige Wirkungen auf das Landschaftsbild sind zu erwarten. Ein wesentlicher Grünbereich innerhalb des Geländes wird weiterhin erhalten und im Bereich der Biogasanlage ergänzt. Es erfolgt eine naturnahe Oberflächenentwässerung. Die Grundwasserspende wird nicht wesentlich nachteilig verändert.

Ausgleich / Kompensation: Insgesamt entsteht entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes auf den neu zu bebauenden Flächen im Plangebiet ein Wertedefizit von rd. 38.571 Wertpunkten. Die Eingriffe sind durch eine textliche Festsetzung den einzelnen Grundstücken zugeordnet worden.

Grundsätzlich können im Sinne einer Vollkompensation in ausreichendem Umfang Ausgleichsflächen im Flächenpool der Gemeinde bereitgestellt werden. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde und insoweit ist die Umsetzung gesichert.

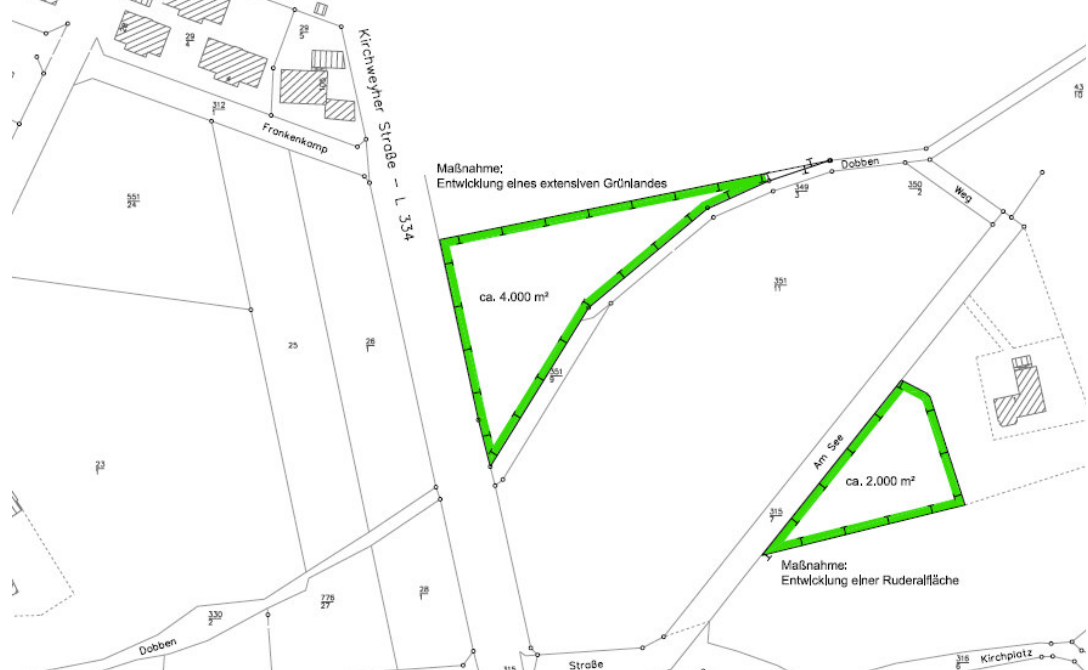
Für die Kompensationserfordernisse im Bereich des GE-2 (Biogasanlage) wurden jedoch auch private Flächen zur Verfügung gestellt und durch Festsetzung als Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft gesichert. Sie haben insgesamt eine Größe von 6.000m². Bisher werden die Flächen als Ackerflächen genutzt. Hier können einmal durch die Schaffung extensiven Grünlandes sowie die Schaffung einer naturnahen Ruderalfläche insgesamt 10.000 Wertpunkte geschaffen werden, so dass

für den Bereich des GE-2 im Flächenpool der Gemeinde noch 8.833 Wertpunkte zu ersetzen sind.¹

Für zukünftige Eingriffe im Bereich des GE-1 (Entwicklungsflächen der Ziegelei) stehen ebenfalls in ausreichendem Maße Flächen im Flächenpool der Gemeinde bereit.

Abbildung 5

Private Kompensationsflächen für Eingriffe im Bereich des GE-2 (Biogasanlage)



Mit den getroffenen Regelungen sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.

Immissionen

Das Gewerbegebiet ist an die L 331 angebunden. Beeinträchtigungen für bestehende Nutzungen infolge des Verkehrs durch die Ziegelei und die Biogasanlage sind nicht zu erwarten.

Auch durch mögliche Lärmimmissionen im Gewerbegebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen auf umliegende Nutzungen zu erwarten. Für das nördlich der L 331 in nächster Nähe liegende Wohnhaus ergibt sich keine wesentlich veränderte Immissionssituation. Dieses Wohnen ist ohnehin zugleich betriebsbezogenes Wohnen. Auch das östlich an die Ziegelei angrenzende Wohnhaus innerhalb des Plangebietes ist seit jeher betriebsbezogenes Wohnen.

Gerüche: Mit Schreiben vom 09.08.2010 teilt das Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit, dass entsprechend Ziffer 5.4.8.6.1 der TA Luft der Mindestabstand einer Biogasanlage zur nächsten vorhandenen oder in einem Bebauungsplan festgesetzten Wohnbebauung mindestens 300m betragen soll. Wird dieser Wert unterschritten, ist durch ein Geruchsgutachten nachzuweisen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der

¹ Bilanz vorher: Acker – 6.000m² x Wertstufe 1 = 6000 Wertpunkte,
Bilanz nachher: Extensives Grünland - 4.000m²x Wertstufe 2,5 = 10.000 Wertpunkte / Ruderalfläche – 2.000m² x 3 Wertpunkte = 6.000 Wertpunkte.
Damit können insgesamt 10.000 Wertpunkte auf privaten Flächen geschaffen werden, so dass noch ein Defizit von 8.833 Wertpunkten verbleibt, für das im Flächenpool der Gemeinde Flächen bereitgestellt werden.



Nachbarschaft nicht gegeben ist. Ein Geruchsgutachten ist aus Sicht des Gewerbeaufsichtsamtes nicht erforderlich.

Das nächste Wohngebiet im Ortsteil Dreye ist mehr als 300m entfernt. Das in östlicher Richtung in rund 150m Entfernung befindliche Wohngebäude des Betriebsleiters der Ziegelei liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbefläche und des zukünftig festgesetzten Gewerbegebietes. Die nächsten in rund 200m Entfernung liegenden zwei Wohngebäude befinden sich im Außenbereich. Nach 5.4.8.6.1 der TA Luft ist der notwendige Abstand von Biogasanlagen zur Wohnbebauung abhängig von Art und Größe der Biogasanlage sowie darüber hinaus von der Gebietsart in der das Wohnhaus steht. Vor diesem Hintergrund wird auf die Durchführung eines Geruchsgutachtens im Bebauungsverfahren verzichtet und auf das Genehmigungsverfahren verwiesen.

Lärm: Mit Schreiben vom 09.08.2010 teilt das Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit, dass aufgrund der Entfernung der geplanten Biogasanlage zur nächsten Wohnbebauung in nördlicher und östlicher Richtung sowie der abschirmenden Wirkung durch die Ziegelei keine zusätzliche Lärmbelastung gesehen wird. Eine nähere Betrachtung der Lärmsituation wird deshalb nicht für erforderlich erachtet.

Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft und einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung werden berücksichtigt. Dabei wird gemäß der Auflage des Mittelweserverbandes nur der östlich vom Plangebiet gelegene *Kleine Marschgraben* (Gewässer II. Ordnung, Mittelweserverband) und nicht der westlich gelegene *Felsenseegraben* (III. Ordnung, Wasserverband Weyhe See) als Vorflut berücksichtigt (siehe auch Umweltbericht).

Das Plangebiet grenzt nicht direkt an die Gewässer an. Die entsprechenden Räumstreifen für die Gewässer sind berücksichtigt. In die Planzeichnung ist vorsorglich die textliche nachrichtliche Übernahme auf die einzuhaltenden Räumstreifen eingefügt.

Mit Schreiben vom 14.08.2010 teilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises mit, dass für das Baugebiet zwar eine wasserrechtliche Erlaubnis (Az.: 66.31.03-15 Nr. 9637 „Dreye-Ost“) vorliegt, diese jedoch nicht mehr dem Stand der Technik entspricht und von daher eine Überarbeitung der Oberflächenentwässerung erforderlich wird.

Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung im Plangebiet wird deshalb folgendermaßen geregelt und durch eine textliche Festsetzung (§ 4) im Plan sichergestellt:

- Für dem bereits bebauten / genutzten Bereich der Ziegelei bestehen Regelungen mit der Unteren Wasserbehörde. Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird dabei in einem östlich am Gebiet verlaufenden Graben (III. Ordnung, Gemeinde bzw. Zweckverband) geleitet. Aufgrund der Größe und Länge des Grabens sind – bis zur Vorflut in den Kleinen Marschgraben – auch in der Vergangenheit - keinerlei Probleme bekannt geworden. Insoweit wird eine Neubetrachtung der Entwässerungssituation innerhalb des Bestandes der Ziegelei zurzeit nicht für erforderlich erachtet. Eine Neubetrachtung ist dann von der Sache her geboten, wenn wesentliche bauliche Änderungen auf den Flächen stattfinden sollen, die den bestehenden Versiegelungsgrad weiter verändern.

- Für einen Großteil des Gebietes und die **neu zu nutzenden / versiegelnden Bereiche** kann – wie vom Landkreis vorgetragen – nicht mehr von einer, dem Stand der Technik entsprechenden, wasserrechtlichen Erlaubnis ausgegangen werden. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung auf den Flächen nicht zu (ein Bodengutachten wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Biogasanlage „kleine Marschen“ vorgelegt). Deshalb ist für alle neu zu versiegelnden Flächen der Biogasanlage und der Ziegelei von den jeweiligen Vorhabenträgern eine **Regenrückhaltung auf den Grundstücksflächen** im Gebiet und die **gedrosselte Weiterführung** in die Vorflut vorzusehen.

Dabei wird die Empfehlung des Mittelweserverbandes vom 03.08.2010 berücksichtigt, dass die Entwässerung ausschließlich auf den *Kleinen Marschgraben* ausgerichtet wird und nicht auch auf den *Felsenseegraben*, da dieser im Rahmen der Flurneuordnung voraussichtlich seine wasserrechtliche Funktion verliert. Für den *Kleinen Marschgraben* wird durch eine Drossel sichergestellt, dass die Einleitungsmenge maximal dem natürlichen Abfluss von 2,0 ltr./s x ha entspricht und der Einleitungsbereich nach den Regeln der Technik befestigt wird.

- Die für eine ordnungsgemäße Rückhaltung notwendigen Flächen sind auf den gewerblichen Grundstücken vorhanden, alle erforderlichen Anlagen zur Rückhaltung können innerhalb des geplanten Baurechts auf dem Flächen umgesetzt werden. Im Rahmen der technischen Planung zur **Biogasanlage** wird die erforderliche Rückhaltefläche auf dem Grundstück ermittelt. Von dieser Rückhaltefläche aus wird der mittig im Gebiet verlaufende private Graben (ohne Klassifizierung) zur Weiterführung des Wassers genutzt, der östlich in einen Graben III. Ordnung (Gemeinde) mündet. Der Graben im Plangebiet, der auch der vorhandenen Ziegelei zur Entwässerung dient, wird mit einem entsprechenden Geh- und Leitungsrecht belegt, um die Entwässerung dauerhaft zu sichern. Eine entsprechende gedrosselte Zuführung in den *Kleinen Marschgraben* wird sichergestellt. Ein entsprechender **wasserrechtlicher Erlaubnisantrag** wird im Rahmen der Bauplanungen beim Landkreis vorgelegt.
- Für die **Erweiterungsfläche der Ziegelei**, die mittelfristig nach derzeitigem Kenntnisstand keiner Nutzung zugeführt werden soll und in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung bleibt, gilt, dass hier ebenfalls die entsprechende Rückhaltung auf dem Grundstück selbst zu vollziehen ist. Und von hier aus ebenfalls nur die gedrosselte Menge dem Kleinen Marschgraben zugeführt werden darf. Auch hier ist das Grundstück ausreichend groß, um den erforderlichen Rückhaltebereich auf der Fläche vorzusehen. Eine Umsetzung der Entwässerungsplanung wird jedoch erst bei der Nutzung des Grundstückes und dann ebenfalls im Rahmen eines wasserrechtlichen Erlaubnisantrages erforderlich und vorgelegt.

Die drei unterschiedlichen Entwässerungsareale (Bestand Ziegelei, Erweiterungsfläche Ziegelei und Bereich Biogasanlage) sind im Plan entsprechend bezeichnet.

3.3 Belange der Wirtschaft, der technischen Ver- und Entsorgung (§ 1(6) Nr. 8 BauGB)

Wirtschaft /
Investitionen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Umsetzung von Investitionen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Ziegelei. Der geplante Bau der Biogasanlage dient drei ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben, die alternativ auf die Errichtung von drei einzelnen, kleineren Biogasanlagen in Nähe ihrer Höfe verzichten können. Die von der Biogasanlage erzeugte Abwärme soll gezielt für die Erfordernisse der Ziegelei eingesetzt werden und zu einer Verminderung der erheblichen Energiekosten im Produktionsprozess beitragen. Damit sind Synergieeffekte zwischen den Nutzungen zu erwarten.

Technische Ver- und
Entsorgung

- Die technische **Ver- und Entsorgung** des Gebietes kann sichergestellt werden.
- Träger der **Wasserversorgung** ist der Wasserbeschaffungsverband Syker Vorgeest. Die neu zu entwickelnde Baufläche kann versorgt werden.
- Die Gemeinde Weyhe wird sicherstellen, dass gemäß § 42 NBauO eine ausreichende **Löschwassermenge** den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung gestellt werden kann. Die notwendigen Entnahmestellen werden mit der zuständigen Stelle des Landkreises abgestimmt.
- Wesentlicher Träger der **Elektrizitätsversorgung** ist die E.on Avacon. Die neuen Bauflächen können an das Leitungsnetz angeschlossen werden.
- Wesentlicher Träger der **Gasversorgung** ist die swb Netze GmbH bzw. die Kommunale Gasunion. Die neuen Bauflächen können an das Leitungsnetz angeschlossen werden.
- Die Beseitigung der **Schmutzwässer** geschieht innerhalb des Abwasserverbandes Stuhr/Weyhe über die Kläranlage in Bremen (Seehausen). Alle technischen Voraussetzungen zur Ableitung der zusätzlich anfallenden Schmutzwässer sind vorhanden bzw. können zur Erweiterung der Kanalnetze geschaffen werden. Die Kapazität der Kläranlage ist ausreichend.
- Die **Abfallentsorgung** für das Plangebiet wird durch die Diepholz Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH gewährleistet. Anfallende Sonderabfälle sind von den Verursachern selbst fachgerecht zu entsorgen.

Erlaubnisfeld

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des bergrechtlichen **Erlaubnisfeldes Achim**, Teilgebiet Barrien, der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. Durch die Bebauung der noch freien Entwicklungsflächen kommt es nicht zu Einschränkungen für den Inhaber der Berechtigung.

Leitungstrassen

Mit Schreiben vom 09.08.2010 teilt die swb mit, dass sich am westlichen Randbereich der *Rieder Straße* die **Gashochdruckleitung DN 250** befindet, die mit ihrer Transportfunktion strategische Bedeutung für die Versorgungssicherheit anderer



Gemeindeteile besitzt. Weiterhin verläuft im Bereich des Schornsteins der Ziegelei, abgehend von der Gashochdruckleitung, ein Druckanschluss zur Versorgung anliegender Gebäude auf dem Grundstück. Es sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, um das Leitungssystem im schadfreien Zustand zu lassen. Eine direkte Bepflanzung oder Überbauung jeglicher Art ist unzulässig. Eine

eventuell notwendige Feststellung der Lage der Versorgungssysteme ist mittels Freischachtung per Hand durchzuführen. Der Auftraggeber hat sicherzustellen, dass bei notwendigen Baumaßnahmen das ausführende Bauunternehmen der Erkundungspflicht nachkommt. Die Schutzanweisungen sind zu beachten (siehe Hinweis auf dem Plan).

Altlasten

Im Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes befindet sich auf den Flurstücken 13/8, 13/12, 14/1 und 14/2 die Altlastenverdachtsfläche mit der Standort-Nr.: 251.047.5.903.115. Die Flurstücke sind in das Kataster der Altlastenverdachtsflächen aufgenommen worden, weil dort seit ca. 1939 eine Ziegelei ansässig ist. Konkrete Verdachtsmomente für das Vorliegen von Altablagerungen / schädlichen Bodenveränderungen auf den Betriebsgrundstücken der Ziegelei, z.B. aus dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Vergrabung von Aschen / Schlacken aus den Betrieb der Brennöfen, liegen allerdings bei der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nicht vor. Von daher ist die Position nach Klärung der Verdachtsituation auf Basis einer historischen Recherche gerechtfertigt.

Da die vg. Flurstücke aber weiterhin von der Firma Ziegelwerk Heinrich Wehrmann GmbH & Co. KG, Weyhe, genutzt werden, können entsprechende Recherchen / Untersuchungen auch im Zusammenhang von zukünftigen Genehmigungsverfahren nach dem Baurecht bzw. BImSchG auf dem Betriebsgrundstück gefordert werden. Der Hinweis auf dem Plan wird wie folgt gefasst: Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand (8/2010) keine erfasste Altlast. Die Flurstücke 13/8, 13/12, 14/1 und 14/2 sind jedoch als Altlastenverdachtsfläche mit der Standort-Nr.: 251.047.5.903.115 im entsprechenden Kataster beim Landkreis Diepholz erfasst. Sollten sich bei Erdarbeiten auf den vg. Flurstücken Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu verständigen.

Für die übrigen Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht kein Altlastenverdacht. Die Baugrunderkundung für den Bau der geplanten Biogasanlage auf dem Flurstück 2/1 bis in 6 m Tiefe an 4 Stellen im August 2010 hat keine Hinweise auf Auffüllungen oder Vergrabungen von Material ergeben.

Flugsicherung

Mit Schreiben vom 10.11.2010 teilt die Deutsche Flugsicherung mit, dass das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 7.000m zu der Radaranlage am Flughafen Bremen liegt. Es ist deren Schutzbereich nach § 18a Luftverkehrsgesetz betroffen. Da durch die Umsetzung des Planvorhabens betriebliche Störungen bei dieser Radaranlage nicht auszuschließen sind, bedürfen konkrete Bauvorhaben zur Beurteilung nach § 18a LuftVG der Vorlage bei der zuständigen Luftfahrtbehörde. Von der Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder aus § 31 Luftverkehrsgesetz unberührt.

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

Die Ziegelei nutzt für den Lkw-Verkehr die Erschließungsstraße *Seewendung*. Sie ist auf der Länge des Betriebsgrundstücks entsprechend den Bedürfnissen des Betriebes ausgebaut. Zudem besitzt die Ziegelei auch noch eine direkte Zufahrt auf die L 331. Diese wird jedoch im Wesentlichen für den Pkw-Verkehr (Angestellte, Kunden) genutzt. Hier besteht Bestandsschutz. Probleme sind nicht gegeben. Das Verkehrsaufkommen der Ziegelei wird sich durch die Planung nicht ändern.

Im Falle der Ziegelei ergeben sich neben den üblichen wöchentlichen Lkw-Fahrten (Auslieferung etc.) nur dann zahlreiche Fahrten im Zeitraum einer Woche (bis 80 Lkw-Bewegungen), wenn die Rohstoffe angeliefert werden. Durch die Biogasanlage wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Hier ist ein besonderes Verkehrsaufkommen in Zeiten der Ernte zu erwarten. Beide Betriebe sind sich einig, dass die Zeiten intensiver Verkehrsbewegungen jeweils zeitlich versetzt und damit ohne Störungen im Bereich der Erschließungsstraße durchgeführt werden können. Auch kann die Erschließungsstraße *Seewendung* bedarfsgerecht für die Bedürfnisse der beiden Betriebe ausgebaut werden.

Der zusätzliche Verkehr für die Biogasanlage kann von der L 331 ohne erkennbare Probleme aufgenommen werden. Auch im Kreuzungsbereich von L 331 und *Seewendung* sind keine Probleme bekannt.

Abbildung 5



**Blick von Norden nach Süden -
Seewendung**



4 Inhalte der Neuaufstellung

Mit dem Bebauungsplan werden entsprechend den städtebaulichen Zielen und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen
Nutzung

Festgesetzt wird ein **Gewerbegebiet (GE)**. Das Gewerbegebiet wird in Kenntnis der zukünftigen betrieblichen Struktur gegliedert (GE-1 und GE-2). Die möglichen Nutzungen sind in § 1 der textlichen Festsetzungen definiert. Zugelassen im GE-1 sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie ein Heizkraftwerk. Damit wird sichergestellt, dass das erforderliche Blockheizkraftwerk (gespeist durch die südlich gelegene Biogasanlage) in Nähe der Ziegelei und zur Stützung des dortigen Energiebedarfs errichtet werden kann.

Ausnahmsweise kann im GE-1 bei Bedarf betriebsbezogenes Wohnen zugelassen werden. Damit wird berücksichtigt, dass sich auf dem Gelände der Ziegelei seit jeher auch das Wohnhaus des Betriebsleiters befindet.

Zugelassen im GE-2 sind Biogasanlagen sowie technische und betriebsnotwendige Einrichtungen und Lagerstätten, die zur Erzeugung von Biogas durch die energetische Nutzung von Biomasse erforderlich sind und sonstige mit der Biogasanlage verbundene vor- oder nachgeschaltete Einrichtungen zur Steigerung der energetischen Effizienz. Weiterhin zulässig sind ergänzende Nutzungen, die dem Betrieb der Anlage dienen (z.B. Gebäude zum Unterstellen von Geräten und Maschinen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen), Anlagen zur Nutzung der erzeugten Energie, Anlagen zur Aufbereitung von Biogas sowie Anlagen zur Verwertung und Weiterleitung von Wärme, die durch den Betrieb der Biogasanlage anfällt.

Diese ausschließliche Nutzung des GE-2 durch eine Biogasanlage ist deshalb städtebaulich sinnvoll und geboten, da die Gemeinde in anderen Gewerbegebieten zur Zeit keine geeigneten Standorte für die Errichtung von Biogasanlagen zur Verfügung hat. Insoweit ist es erforderlich, diese auch immissionsschutz- und naturschutzfachlich relativ unbedenkliche Entwicklungsfläche speziell für die Nutzung durch eine Biogasanlage zu sichern. In Verbindung mit dem durch die



Ziegelei genutzten Gewerbegebiet (GE-1) bleibt der städtebauliche Gesamtcharakter eines Gewerbegebietes jedoch gemäß § 8 BauNVO gewahrt.

Unzulässig sind in allen Gewerbegebieten (GE-1 und GE-2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen gemäß § 8(2) Nr. 3 BauGB, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8(3) Nr. 2 BauNVO, Vergnügungsstätten § 8(3) Nr. 3 BauGB, Einzelhandelsnutzungen. Für all diese Nutzungen existieren an anderer Stelle im Gemeindegebiet städtebaulich geeignete Standorte. Im Besonderen wird im Ge-1 auch die Errichtung von Biogasanlagen ausgeschlossen. Damit soll erreicht werden, dass z.B. bei einer Aufgabe der Ziegelei-Flächen nicht automatisch die Erweiterung oder Neuerrichtung einer zusätzlichen Biogasanlage an dieser Stelle stattfindet, sondern die Gemeinde eine neue städtebauliche Prüfung in Kenntnis der bisherigen Auswirkungen durchführen kann.

Maß der baulichen
Nutzung

Auf allen Bauflächen wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,8** zugelassen. Für diese maximale Ausnutzung liegen städtebauliche Gründe vor. Für die Gemeinde Weyhe ist es erforderlich, das vorhandene Gewerbeflächenpotenzial in verkehrlicher bester Lage auch intensiv auszunutzen. Über alternative, geeignete Gewerbestandorte verfügt die Gemeinde für den ansässigen Ziegeleibetrieb und die geplante Biogasanlage nicht. Auch einer weiteren flächenmäßigen Erweiterung des Gebietes sind aufgrund der Lage Grenzen gesetzt. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Weyhe abgewogen, dass die wirtschaftlichen Belange zur dauerhaften Sicherung der Betriebe im Rahmen der Planaufstellung sehr hoch gewichtet werden. Deshalb soll eine maximale bauliche Ausnutzung der Flächen bei Bedarf möglich sein.

Die städtebauliche Einbindung der Baukörper wird über die **Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (TH)**, einer maximalen **Gesamthöhe (GH)** sowie die Angabe einer Geschossigkeit gewährleistet. Die Traufhöhe liegt in beiden Gewerbegebieten bei **maximal 14m**. Insgesamt darf die Höhe baulicher Anlagen, die keine eindeutig bestimmbaren Traufhöhen haben, wie Masten Schornsteine, Türme oder auch die Dachspitzen der Fermenter eine **Gebäudehöhe (GH) von 20m** nicht überschreiten. Ausnahmen sind jedoch infolge immissionsschutzrechtlicher Erfordernisse möglich. Der Bereich der Biogasanlage (GE-2) wird in maximaler **eingeschossiger Bauweise (I)** festgesetzt, der Bereich der Ziegelei (GE-1) entsprechend den wirtschaftlichen Erfordernissen in maximaler **zweigeschossiger Bauweise (II)**.

Baugrenzen

Die Stellung der Baukörper wird über **Baugrenzen** gesteuert. Die Lage der Grenzen wurde dabei so gewählt, dass eine maximale Ausnutzung der Fläche und möglichst flexible Gebäudestellungen möglich sind. Entlang der Landesstraße 331 wurden für zukünftige Neubauten insgesamt 20m Bauabstand ab Fahrbahnrand berücksichtigt. In den übrigen Bereichen sind 3m Abstand von den sonstigen Nutzungen zu halten.

Die Festsetzung einer Bauweise wird nicht für erforderlich erachtet, womit Gebäudelängen von mehr als 50m möglich sind. Gebäudelängen von mehr als 50m werden auch heute bereits von der Ziegelei genutzt.

Öffentliche
Verkehrsfläche

Die Erschließungsstraße Seewendung wird als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Grünflächen /
Kompensation

Entlang der westlichen, östlichen und südlichen Grenze des Plangebietes wurden zur besseren Einbindung der Flächen in die Landschaft **private Grünflächen** vorgesehen. Sie dienen dem Erhalt oder der Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen.



Die erforderliche Kompensation findet überwiegend im Flächenpool der Gemeinde statt. Es werden jedoch auch teilweise private Flächen genutzt. Die zur Verfügung stehenden privaten Flächen mit insgesamt 6.000m² sind im Plan als **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gesichert worden (Teilgeltungsbereiche 2 und 3). Die Kompensationsanteile / Maßnahmen sind den einzelnen Flächen im Gebiet zugeordnet worden (siehe textliche Festsetzung § 3).

Immissionsschutz

Besondere Regelungen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

Geh- und
Leitungsrecht

Etwa in der Mitte des Plangebietes wurde zur Sicherstellung der Entwässerungserfordernisse im Bereich des vorhandenen Grabens ein Geh- und Leitungsrecht für die Nutzer der Gebietes berücksichtigt, das – nach der entsprechenden Rückhaltung auf den Flächen - die Zuleitung des unbelasteten Oberflächenwassers nach Osten in den anschließenden Graben und von dort gedrosselt in den Kleinen Marschgraben gewährleistet (siehe textliche Festsetzung § 5). Die private Rückhaltung auf den Flächen ist durch eine textliche Festsetzung (siehe textliche Festsetzung § 4) im Plan geregelt.

Die Fläche mit Geh- und Leitungsrecht kann mit erforderlichen Zufahrten oder Nebenanlagen überbaut werden, wenn damit die Erfordernisse des Leitungsrechts und der Wasserwirtschaft trotzdem sichergestellt werden (z.B. Verrohrung).

Wasserwirtschaft

Die unterschiedlichen zu behandelnden drei Entwässerungsbereiche sind mit der textlichen Festsetzung § 4 benannt worden. Sie wurden ebenfalls im Plan zeichnerisch gekennzeichnet.

4.1 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Innerhalb des **Gewerbegebietes (GE-1)** sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO sowie § 1(9) BauNVO **zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie ein Blockheizkraftwerk, dessen thermische Energie überwiegend im Gewerbegebiet selbst genutzt wird.
- Ausnahmsweise kann betriebsbedingtes Wohnen zugelassen werden.

§ 1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes (**GE-2**) sind gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO sowie § 1(9) BauNVO **zulässig**:

- Vorhaben, die der energetischen Nutzung von Biomasse dienen;
- Blockheizkraftwerk;
- Zulässig sind auch alle technischen und betriebsnotwendige Einrichtungen und Lagerstätten, die zur energetische Nutzung von Biomasse erforderlich sind und sonstige mit dem Vorhaben verbundene vor- oder nach geschaltete Einrichtungen zur Steigerung der energetischen Effizienz;
- weiterhin zulässig sind ergänzende Nutzungen, die dem Betrieb der Anlage dienen (z.B. Gebäude zum Unterstellen von Geräten und Maschinen sowie Abstellflächen für Fahrzeuge und Maschinen);
- Anlagen zur Nutzung der erzeugten Energie;



- Anlagen zur Aufbereitung von Biogas (insbesondere für die Direkteinspeisung ins Netz);
- sowie Anlagen zur Verwertung und Weiterleitung von Wärme, die durch den Betrieb der Anlage anfällt.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE-2) darf nur Biomasse entsprechend der Biomasseverordnung (BiomasseV – vom 9.08.2005 BGBl I. Nr. 49 vom 17.08.2005, S. 2419) zur Erzeugung von Energie verwendet werden.

§ 1.3 Unzulässig sind in beiden **Gewerbegebieten (GE-1 und GE-2)** gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1(5) sowie § 1(9) BauNVO:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen gemäß § 8(2) Nr. 3 BauNVO;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8(3) Nr. 2 BauNVO;
- Vergnügungsstätten § 8(3) Nr. 3 BauNVO;
- Einzelhandelsnutzungen.

Unzulässig gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1(5) sowie § 1(9) BauNVO im Gewerbegebiet **GE-1** sind Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung von Brenngas durch Biomasse.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16(2) Nr. 4 BauNVO wird in den Baugebieten eine **maximale Traufhöhe (TH) von 14m** festgesetzt. Insgesamt darf die Höhe baulicher Anlagen, die keine eindeutig bestimmbar Traufhöhen haben, wie Masten Schornsteine, Türme oder die Dachspitzen von Fermentern eine **Gesamthöhe (GH) von 20m** nicht überschreiten. Ausnahmen für immissionsschutzrechtliche Erfordernisse sind möglich.

Als Bezugspunkt gemäß § 18(1) BauNVO für die festgesetzte Höhe gilt die Höhe (OK) der Erschließungsstraße *Seewendung* in der Mitte des Gebäudes und in der Mitte der Straße.

§ 3 Grünflächen / Kompensationsflächen

§ 3.1 Gemäß § 25 a BauGB sind auf **den privaten Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nachfolgende Maßnahmen** vorzusehen. Spätestens in der auf die Inbetriebnahme folgenden Pflanzperiode sind die Flächen mit Gehölzen der nachfolgenden Liste zu bepflanzen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*). Der Pflanzabstand liegt bei 1,5m x 1.5m. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Flächen können begleitend auch für eine Regenrückhaltung durch Gräben genutzt werden. Aufschüttungen in Form eines Walles zur Einhaltung der erforderlichen Gewässerschutzbestimmungen sind ebenfalls auf den Flächen möglich. Die Anpflanzungen sind dann auf der Umwallung vorzunehmen.

§ 3.2 Zuordnungsfestsetzung: Die Eingriffe, die durch die Festsetzung von Gewerbegebieten auf den Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30) entstehen, ergeben entsprechend der Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft ein Wertpunktdefizit von insgesamt 38.571 Wertpunkten. Die Zuordnung dieses Gesamtdefizits wird gemäß § 135b Nr. 4 BauGB flurstückbezogen festgesetzt:

- Es entfallen 19.738 Wertpunkte auf die Flurstücke Nr. 14/1 (tlw.) und 17 (Ziegelei).
- Es entfallen 18.833 Wertpunkte auf das Flurstück Nr. 60/16 (Biogasanlage).

§ 3.3 Externe Ausgleichsflächen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 wird zur Kompensation der Eingriffsfolgen folgendes festgesetzt:

- Für Eingriffe auf den Flurstücken Nr. 14/1 (tlw.) und 17 (Ziegelei) wird auf einer Teilfläche im Flächenpool Leester Marsch der Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur 31, Flurstück 60/1 (tlw.) und 61 (tlw.) dauerhaft extensives Grünland entwickelt. Ziel ist die Schaffung artenreichen Grünlandes feuchter Standorte (19.738).
- Für Eingriffe auf dem Flurstück 60/16 (Biogasanlage) wird in der Gemarkung Kirchweyhe, Flur 25, Flurstück 27 (tlw.) eine insgesamt 4.000 m² große Fläche als extensives Grünland entwickelt und dauerhaft unterhalten. Des Weiteren wird in der Gemarkung Kirchweyhe, Flur 25, Flurstück 30/3 (tlw.) eine insgesamt 2.080 m² große Fläche als Ruderalfläche entwickelt und dauerhaft unterhalten. Und schließlich wird auf einer Teilfläche im Flächenpool Leester Marsch der Gemeinde Weyhe, Gemarkung Leeste, Flur 31, Flurstück 60/1 (tlw.) und 61 (tlw.) dauerhaft extensives Grünland entwickelt. Ziel ist die Schaffung artenreichen Grünlandes feuchter Standorte (8.833 Wertpunkte).

§ 4 Wasserwirtschaft / Regenrückhaltung

Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf diesen zurückzuhalten und nur gedrosselt dem Kleinen Marschgraben zuzuführen. Dabei ist für die gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB im Plan bezeichnetem Entwässerungsbereiche I – III Folgendes zu berücksichtigen:

- Im Entwässerungsbereich I (Bestand Ziegelei) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser dann auf den privaten Flächen zurückzuhalten und nur gedrosselt abzugeben, wenn es zu wesentlichen baulichen Änderungen oder Nutzungsänderungen auf den Flächen kommt, die über eine vorhandene Bestandspflege deutlich hinausgehen.
- Im Entwässerungsbereich II (Biogasanlage) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser grundsätzlich auf den privaten Flächen zurückzuhalten und nur gedrosselt abzugeben. Der genaue Berechnungsnachweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages zu leisten.
- Im Entwässerungsbereich III (Erweiterungsflächen der Ziegelei) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser grundsätzlich auf den privaten Flächen zurückzuhalten und nur gedrosselt abzugeben. Der genaue Berechnungsnachweis ist im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages zu leisten.

§ 5 Geh- und Leitungsrecht

Das gemäß § 9(1) Nr. 21 BauGB festgesetzte Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten der Eigentümer / Nutzungen im gesamten Plangebiet ausgesprochen und dient der ordnungsgemäßen Zuführung von unbelastetem Oberflächenwasser in den östlich gelegenen Graben. Das Geh- und Leitungsrecht kann durch Zufahrten überbaut werden, wenn dadurch die Funktion für die Wasserwirtschaft nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Hinweise

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten **ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde** (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30 175 Hannover, Tel.: 0511/ 925-5342 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.
- Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand (8/2010) keine erfasste Altlast. Die Flurstücke 13/8, 13/12, 14/1 und 14/2 sind jedoch **als Altlastenverdachtsfläche** mit der Standort-Nr.: 251.047.5.903.115 im entsprechenden Kataster beim Landkreis Diepholz erfasst. Sollten sich bei Erdarbeiten auf den vg. Flurstücken Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz zu verständigen.
- Vor Baubeginn ist eine **Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen** (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn den Bestandszeichnungen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des bergrechtlichen **Erlaubnisfeldes Achim**, Teilgebiet Barrien, der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke.
- Nördlich des Plangebietes befindet sich eine **Gasversorgungsanlage** und Ferngasleitung der Gasunie Deutschland Services GmbH sowie der swb. Eine Leitung führt direkt zur Versorgung auf das Gelände der Ziegelei. Die **Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber** (swb, Gasunie) sind zu beachten. Bei Bauarbeiten in Nähe der Leitungen ist vor Beginn jeder Maßnahme der Verlauf der Leitungen in der Örtlichkeit zu erheben und abzustecken.



- Vom Gewässer Kleine Marschgraben (II. Ordnung, Mittelweserverband) vom Gewässer Felsenseegraben (III. Ordnung, Wasserverband Weyher See) sowie vom Gewässer „Dobben“ (III. Ordnung, Wasserverband Weyher See - Teilgeltungsbereich 2) sind in einem Abstand von 5m bis zu Böschungsoberkante Anlagen jeglicher Art unzulässig. Der **Gewässerrand und Räumstreifen** muss frei bleiben.
- Das Plangebiet liegt im **Schutzbereich der Radaranlage** des Flughafens Bremen. Da betriebliche Störungen bei der Radaranlage nicht ausgeschlossen werden können, bedürfen konkrete Bauvorhaben der Beurteilung nach § 18a LuftVG der Vorlage bei der zuständigen Luftfahrtbehörde.

4.4 Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Die **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479);
- Die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990.

5 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO mit Begründung

Aus städtebaulichen und baugestalterischen Gründen heraus werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Sie gelten für das gesamte Plangebiet.

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30).

§ 2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen gemäß § 49 NBauO sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen sind an Einfriedungen sowie auf Dachflächen und Schornsteinen unzulässig. Sie dürfen an Gebäuden nur unterhalb der gebauten Traufhöhe angebracht werden.
- 2.3 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.

Begründung: Die Werbung ist heute in der Regel ein wichtiges Gestaltungsmerkmal einer Geschäfts- oder Betriebsfassade. Unbestritten ist, dass Werbeanlagen auch zu einer Belebung im wirtschaftlichen Geschehen beitragen.



Problematisch sind jedoch Tendenzen, die zu immer größeren und auffallenden Anlagen führen. Durch die entsprechenden Vorschriften können zu große, optisch in der Wohnnachbarschaft störende oder deplazierte Werbeanlagen vermieden werden. Da sich das Gebiet nach Westen auch in die freie Landschaft öffnet, soll das Orts- und Landschaftsbild nicht durch Werbeanlagen überprägt werden.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten

Gewerbegebiet Ziegelei (GE-1), Bestand	36.285 m²
Gewerbegebiet Ziegelei (GE-1), Erweiterung	16.138 m²
Gewerbegebiet Biogasanlage (GE-2)	15.922 m²
Private Grünflächen (Pflanzerhaltung, Pflanzgebot)	1.605 m²
Straßenverkehrsfläche	5.066 m²
Gesamt	75.016 m²

7 Verfahrensvermerke

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Ausweisungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Verfahrensschritte
im zeitlichen
Überblick

18.08.2010	Aufstellungsbeschluss (§ 2(1) BauGB)
Juli 2010	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4(1) BauGB)
16.08.2010	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3(1) BauGB)
15.11.2010 – 16.12.2010	Öffentliche Auslegung des Planes und Behördenbeteiligung (§ 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB)
23.03.2011	Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat den Bebauungsplan Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewendung“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2011 als Satzung beschlossen. Diese Begründung ist dem Bebauungsplan mit dem als gesonderten Teil enthaltenen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beigefügt.

Weyhe, den 13.08.2019
Der Bürgermeister
In Vertretung
gez. Ina Pundsack-Bleith



B Umweltbericht

Gemäß § 2(4) BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die ermittelten Umweltwirkungen. Diese Beschreibung und Bewertung dient der sachgerechten Abwägung durch die politischen Gremien, die in Teil A, der Begründung, enthalten ist.

1 Einleitung

Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung: Geplant ist die Sicherung und weitere Entwicklung des vorhandenen gewerblichen Bereichs südlich der L 331. Hier befindet sich seit langem eine Ziegelei. Der südlich davon gelegene Bereich soll als Standort für eine Biogasanlage entwickelt werden. Die Abwärme wird von der Ziegelei genutzt, womit wirtschaftliche Synergieeffekte erreicht werden können.

Das Plangebiet ist insgesamt rd. 75.000m² groß, wobei etwa 52.000m² im Bestand auf die Ziegelei entfallen und rd. 16.000m² zukünftig für die Biogasanlage genutzt werden sollen. Die restlichen Flächen entfallen auf Verkehrs- und Grünflächen.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan: Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung ist im vorliegenden Fall insbesondere auch die Eingriffsregelung des § 1a BauGB beachtlich, vor allem da es sich in Teilbereichen um noch unbebaute Flächen handelt.

Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Anträge von den einzelnen Vorhabenträgern vorgelegt, ist in den erforderlichen Grundzügen dargelegt, im Bebauungsplan enthalten und durch textliche Festsetzung gesichert.

Besondere übergeordnete Ziele der Landesplanung oder regionalen Raumordnung für den Bereich existieren nicht. Seit langem ist die Fläche als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weyhe vorgesehen.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Auf dem Gelände selbst wohnt der Betriebsinhaber. Nördlich der Landesstraße finden sich zwei Wohnnutzungen, wovon eine ebenfalls dem Betrieb der Ziegelei zugeordnet werden kann. Durch die Ziegelei sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen für diese nächstgelegenen Nutzungen bekannt. Veränderungen der bisherigen Betriebsweise der Ziegelei sind ebenfalls durch die Neuaufstellung nicht zu erwarten und insoweit sind auch zukünftig keine unzulässigen Auswirkungen für die Umgebung zu verzeichnen.

Immissionen durch
die Ziegelei

**Immissionen durch
die Biogasanlage**

Die weiter südlich von der Ziegelei geplante Biogasanlage hält einen Abstand von mindestens 330m zu den nordwestlich gelegenen Siedlungsbereichen von Dreye. Durch diese hohen Abstände sind weder wesentliche Geruchseinwirkungen, oder Schalleinwirkungen durch die gewerblichen Nutzungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen**Artenschutz**

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des Speziellen Artenschutzes vereinbar ist. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, das nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG untersagen zwar nur konkrete Handlungen und nicht planerische Festsetzungen. Sollten jedoch einer zukünftigen Umsetzung von Vorhaben voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, so wäre die Planung ggf. nichtig. Es ist deshalb zu beurteilen, ob das Plangebiet möglicherweise Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten bietet.

Die Aussagen zu den vorkommenden Arten können auf Grundlage der vorliegenden Informationen, der Bestandsbegehung und der vorfindlichen Habitatstrukturen abgeleitet werden.

Flora: Im Plangebiet sind keine gemäß § 7 BNatSchG geschützten Pflanzenarten erfasst worden. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG sind damit nicht gegeben.

Fauna: Als wichtige Artengruppen hinsichtlich der vorfindlichen Habitatstrukturen im Plangebiet sind die Avifauna, Fledermäuse sowie Amphibien und Libellen in den weiter westlich und östlich benachbarten Gräben (Felsenseegraben / Kleiner Marschgraben) zu benennen.

Prüfgang – Vögel: Insbesondere die säumenden Heckenstrukturen am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes können Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate für Vogelarten haben, die üblicherweise und weit verbreitet in solchen Habitaten vorkommen. Alle europäischen Vogelarten gelten dabei als geschützt. Durch die Planung werden die Gehölze jedoch nicht entfernt, sondern sogar in Teilen erweitert. Die sonstige Nutzung der Flächen wird geringe Auswirkungen auf entsprechende Habitate haben, die sich dort trotz des vorhandenen landwirtschaftlichen Verkehrs und betrieblicher Abläufe der Ziegelei finden. Der Verlust von Nahrungshabitaten durch Überbauung der Ackerfläche kann in der unmittelbar angrenzenden weiträumigen Agrarlandschaft mit zahlreichen ähnlichen Habitaten ausgeglichen werden.

Prüfgang – Fledermäuse: Im Plangebiet ist infolge der Habitatstrukturen und der Betriebsflächen der Ziegelei mit dem Vorkommen verschiedener geschützter Fledermausarten zu rechnen. Die Planung wird jedoch weder Quartiere der Fledermäuse zerstören noch erhebliche Einwirkungen auf bedeutende Jagdgebiete oder Flugschneisen haben und damit die Population im Gebiet gefährden.

Prüfgang – Libelle – Amphibien: Sowohl südwestlich wie auch südöstlich finden sich – außerhalb des Plangebietes – Grabenstrukturen, die als Habitat für geschützte Amphibien und Libellen dienen können. Durch die Entfernung zum Plangebiet sind



aber nachteilige Einwirkungen auf diese Arten oder deren Population nicht zu befürchten. Gegebenenfalls vorhandene Verbindungsbereiche zwischen den Habitaten sind südlich des Plangebietes zu vermuten und werden ebenfalls nicht berührt oder gar zerstört. Durch die notwendige Anlage eines zusätzlichen Grabens im Plangebiet sind sogar stützende Bedingungen zu erwarten.

In der Zusammenschau werden keine Verbotstatbestände des BNatSchG berührt, denn es werden keine geschützten Tiere verletzt oder getötet (Tötungsverbot, § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG). Es werden auch keine geschützten Tiere während der Brut-, Ruhe- und Wanderzeiten erheblich gestört (Störungsverbot, § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) und es werden durch die Planung auch keine Lebensräume geschützter Arten zerstört (Zerstörungsverbot § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Natürliche
Vegetation

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit des *Ahauser Wesertales*. Die potenziell natürliche Vegetation wäre ein Eichen-Hainbuchenwald in Entwicklung zum Flattergras-Buchenwald.²

Aussagen der
Fachpläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder direkt angrenzend sind weder Schutzgebiete nach § 32 BNatSchG, noch Naturschutzgebiete (§ 24 NNatG), Landschaftsschutzgebiete (§26 NNatG), Naturdenkmale (§ 27 NNatG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 28 NNatG), besonders geschützte Biotope oder geschütztes Feuchtgrünland (§28 a, b NNatG) betroffen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Wallhecke jüngerer Datums, die für frühere Eingriffe in Natur und Landschaft als Kompensationsbereich angelegt wurde. Diese Hecke wird weiterhin erhalten.

Fauna

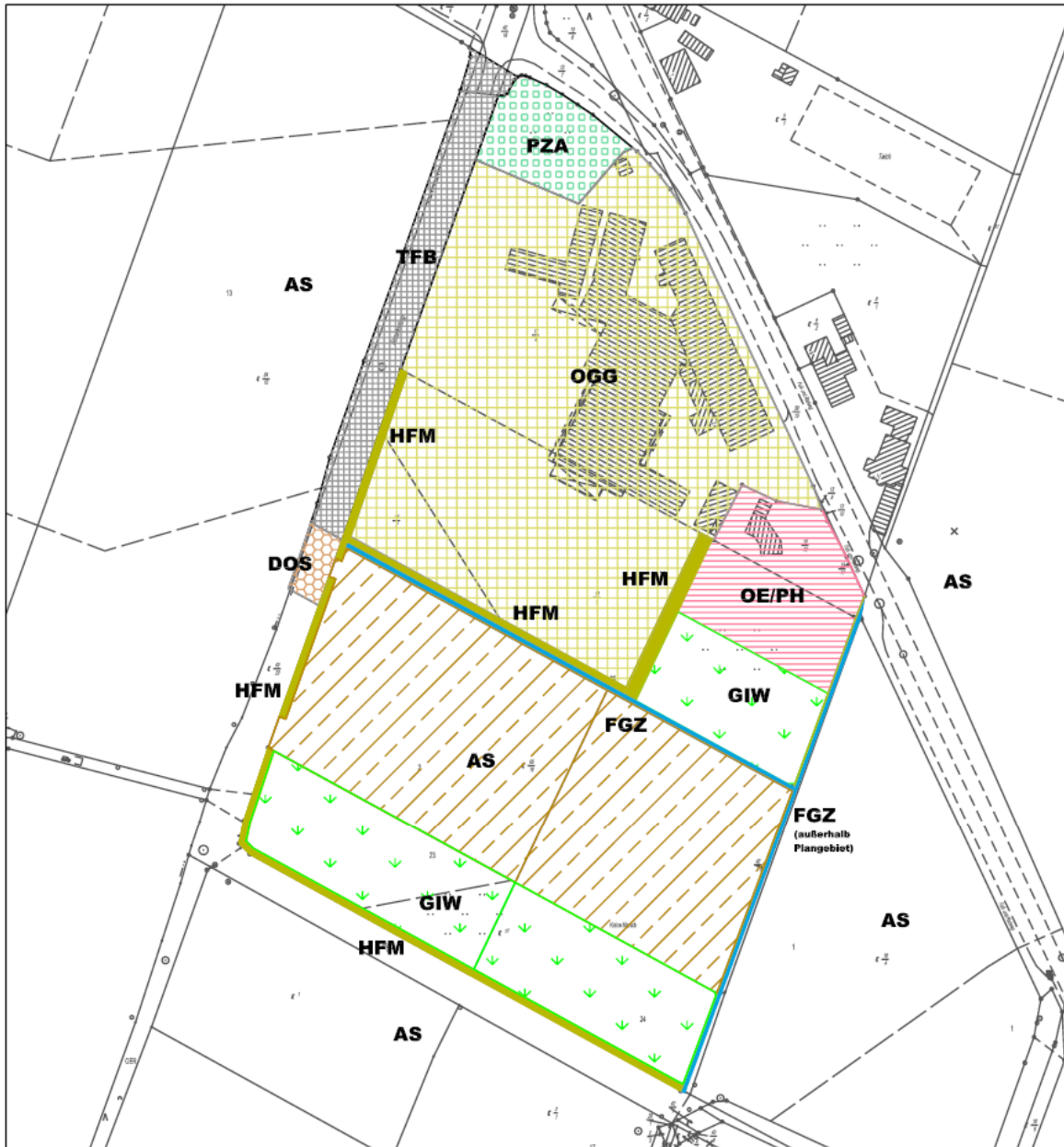
Gemäß den Ergebnissen des Landschaftsplanes von Weyhe sind in den begrenzenden Gehölzstrukturen an Rändern des Gebietes Vorkommen der Nachtigall (NG) verzeichnet worden. Innerhalb des Grünlandes wurde das Vorkommen einer Schafstelze (SS) gefunden. Beide Arten werden als potenziell gefährdet (Kategorie 3) eingestuft. Das Vorkommen der Nachtigall findet sich trotz der seit langem bestehenden Nutzung durch die Ziegelei. Die Gehölzstreifen werden weiterhin erhalten und so kann davon ausgegangen werden, dass sich der Lebensraum nicht erheblich nachteilig verändert oder die Arten vollständig verdrängt werden (siehe dazu auch die obigen Ausführungen zum Artenschutz).

Hinsichtlich der Biotoptypen sind neben den weitgehend bebauten Betriebsflächen der Ziegelei eine Ackerfläche sowie zwei kleinere Grünlandflächen zu finden. An den Rändern finden sich teilweise Strauch-Baumhecken. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Klassifizierungen der Biotoptypen. Die Biotoptypen wurden hinsichtlich ihrer ökologischen Bedeutung³ bewertet.

2 Landschaftsplan Gemeinde Weyhe, 2001, Karte 1 und Karte 1c, Landschaftseinheiten, potenziell natürliche Vegetation

3 Die Bewertung erfolgte nach dem Modell des Nds. Städtetages.

Bestand Biotoptypen



	Sandacker (AS)		Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume (PZA)
	Artenarmes Intensivgrünland (GIW)		Sonstiger Graben (FGZ)
	Gewerbegebiet, Bestand (OGG)		Strauch - Baumhecke (HFM)
	Einzelhausbebauung mit Hausgarten (OE/PH)		Fläche mit Asphalt (TFB)
			Sandiger Offenbodenbereich (DOS)

Gemeinde Weyhe
B-Plan Nr. 28 (98/30) "Gewerbegebiet Seewendung"
Karte: Biotoptypen



Vorher....

Bewertung der Fläche vor dem Eingriff

Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Ziegelei (Bestand)				
Betriebsleiterhaus	X/PHG	4.380		
Betriebsgelände Ziegelei (28.716m ²)	X/OGG	27.551		
Straße	TFB	3.528		
Grünanlage	PZA	2.157		
Strauch-Baum-Hecken	HFM	1.032		
Graben	FGZ	206		
		38.854		Ohne Bewertung
Ziegelei (neu)				
Acker	AS	9.111	1	9.111
Intensivgrünland (trocken) (Weide)	GIW	7560	2	15.120
Strauch-Baum Hecke	HFN	300	3	900
Graben	FGZ	200	2	400
	Zwischensumme	17.171		25.531
Biogasanlage (neu)				
Sonstiger Offenbodenbereich (Sand)	DOZ	461	1,5	692
Acker	AS	11.934	1	11.934
Intensivgrünland	GIW	4.903	2	9.806
Strauch-Baum-Hecken	HFM	667	3	2.001
	Zwischensumme	17.965		24.433
Summen		73.990		49.964

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Nutzungsziffern werden dabei so festgelegt, dass eine den städtebaulichen Zielen entsprechende hohe Versiegelungsrate möglich ist. Am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes werden private Grünflächen vorgesehen, die einer Einbindung der vorhandenen und zukünftigen Baukörper in die Landschaft dienen. Auf den nicht versiegelten Bodenbereichen erhält der Boden weitgehend seine Funktion als Standort für Flora und Fauna. Die Grundwasserspense wird durch eine Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers und eine nur gedrosselte Zuleitung in den *Kleinen Marschgraben* im unmittelbaren Umgebungsbereich nicht wesentlich verändert. Wesentliche randliche Gehölzstrukturen werden erhalten und ergänzt, womit eine bessere Einbindung des Bereichs in das Landschaftsbild gewährleistet werden kann.

Nachfolgend sind die Wertigkeiten der betroffenen Flächen nach geplantem Baurecht bilanziert:



Nachher....

Bewertung der Fläche nach dem Eingriff

Nutzung	Biotop-Typ	Fläche m ²	Wertfaktor	Wertpunkte
Ziegelei (Bestand)		38.854		Ohne Berechnung
Ziegelei (neu)				
Gewerbegebiet (GE) (16.075)				
- 80 % versiegelt	OE (X)	12.860	0	0
- unversiegelt	PHG	3.215	1	3.215
Grabenstück	FGZ	200	1,5	300
Pflanzgebot	HFM	410	2,0	820
Pflanzerhalt	HFM	486	3,0	1.458
Zwischensumme		17.171		5.793
Biogasanlage (neu)				
Gewerbegebiet (GE) (16.608)				
- 80 % versiegelt	OE (X)	13.286	0	0
- unversiegelt	PHG	3.322	1	3.322
Verkehrsfläche Neu	TFB	461	0	0
Private Grünfläche Erhalt	HFM	486	3,0	1.458
Private Grünfläche Pflanzgebot	HFM	410	2,0	820
Zwischensumme		17.965		5.600
Summen		73.990		11.393

Saldo der Bewertung vor / nach dem Eingriff

	Flächenwert
Vor dem Eingriff	49.964
Nach dem Eingriff	11.393
Saldo	Defizit - 38.571

Gemäß den vorgenommenen Wertungen und entsprechend der Gesetzeslage führt die Realisierung der Planung zu einem erheblichen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. **Es entsteht ein rechnerisches Defizit von 38.571 Punkten.** Um die naturschutzfachlichen Belange angemessen berücksichtigen zu können, sind deshalb Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet ist eben und liegt auf Höhen von 5.50 bis 6m über NN.

Es handelt sich einen Bereich am Rande einer weiträumigen Landschaft, die in Teilen noch durch kleinere Gehölzreihen gegliedert ist. Diese Gehölzstrukturen haben für das Landschaftsbild in der Einheit der *Verdener Wesermarsch* erhebliche Bedeutung.



Insgesamt wird das Landschaftsbild aber auch geprägt durch hohen Bauten und den Schornstein der Ziegelei, durch die Landesstraße sowie die gestreute Randbebauung bzw. technischen Bauten entlang der Landesstraße.

Schutzgut Boden

Der Boden besteht aus Flugsanden in flächenhafter Verbreitung.⁴ Der Bodentyp sind typische Flussmarschen mit braunem Auenboden, der teilweise durch Gley verschiedener Ausprägung ergänzt wird. Anstelle von schluffigen Lehmen bilden hier Sande die vorherrschende Bodenart.⁵

Baugrund	Hinsichtlich des Baugrundes ist von einem überwiegend feinkörnigen, bündigem Boden der Bodenklasse 4 mit eher geringer Tragfähigkeit auszugehen. ⁶
Rohstoffe	Das Plangebiet liegt innerhalb umfangreicher Rohstoffsicherungsgebiete für oberflächennahe Rohstoffe (Rohstoffe für die keramische Industrie). ⁷ Hier finden sich weitflächig hochwertige Ton- und Tonsteine für die Klinkerherstellung. ⁸
Altlasten	Hinweise auf Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor, allerdings besteht infolge des langjährigen Betriebsstandortes der Ziegelei eine Verdachtsfläche. Generell gilt, dass bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Zuge von Bebauungen unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Diepholz zu benachrichtigen ist.

Schutzgut Wasser

Grundwasser	Das Plangebiet liegt in einem Bereich für den die Grundwasserneubildungsrate (mm/a) kleiner 100 im langjährigen Mittel ist. Die Gefährdung des Grundwassers wird dabei als gering beschrieben. ⁹
Oberflächenwasser	Im Plangebiet selbst verläuft mittig ein kleiner Entwässerungsgraben (ohne Ordnung). Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben III. Ordnung, der der Gemeinde gehört. Mit Schreiben vom 03.08.2010 teilt der Mittelweserverband mit, dass das Plangebiet im Südosten an den <i>Kleinen Marschgraben</i> , ein Gewässer II. Ordnung (Mittelweserverband) und im Südwesten an den <i>Felsenseegraben</i> , ein Gewässer III. Ordnung (Wasserverband Weyher See) angrenzt. Anlagen jeglicher Art müssen einen Abstand von mindestens 5m zur Böschungsoberkante haben. Die Gewässerrandstreifen müssen frei bleiben.

Der äußerste Rand des Plangebietes hält im Südosten einen Abstand von mindestens 11m zur Parzelle des *Kleinen Marschgrabens*. Zwischen dem *Felsenseegraben* und dem Plangebiet liegt der Sandweg *Seewendung*, d.h. es besteht ein ausreichender Abstand von rd. 15m.

4 Landschaftsplan Gemeinde Weyhe, 2010, Karte 1 b Geologie

5 Landschaftsplan Gemeinde Weyhe, 2010, Kap. 2, Seite 53

6 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen, 1:200 000, Karte Baugrund

7 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen, 1:200 000, Karte Oberflächennahe Rohstoffe

8 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen, 1:200 000, Karte Lagerstätte und Vorkommen

9 Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen, 1:200 000, Karte Grundwasser

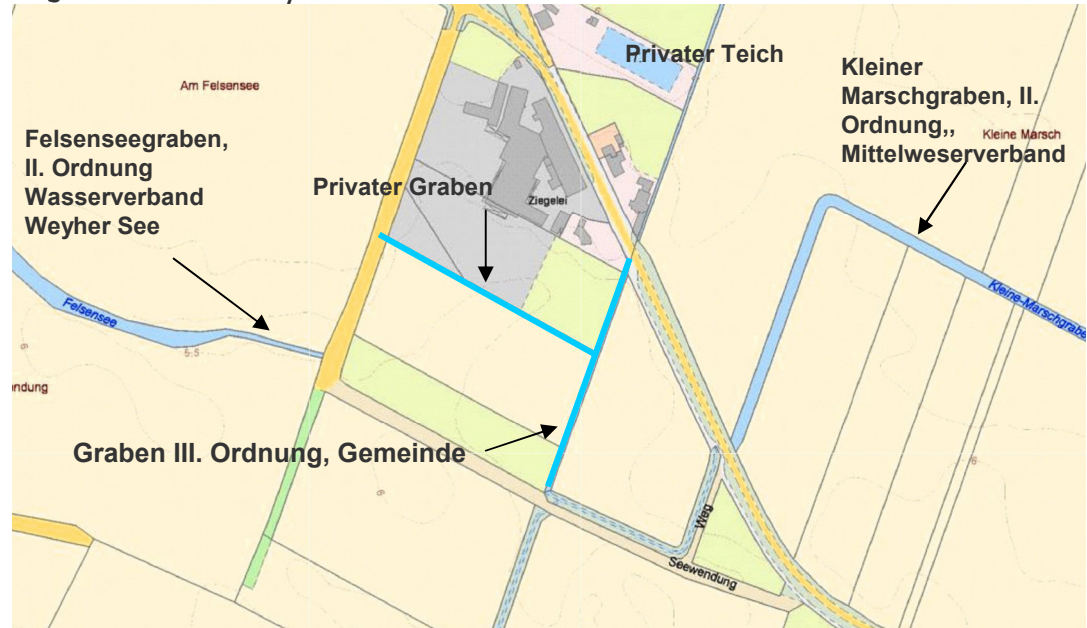
Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann mit entsprechenden Rückhalteinrichtungen auf den Flächen und nur gedrosselter Zuführung in den Kleinen Marschgraben sichergestellt werden.

Abwasser

Für den Umgang mit gewerblichen Abwässern liegen entsprechende immissionsschutzrechtliche Regelungen vor. Die Beseitigung der nicht gewerblichen Abwässer erfolgt über das Kanalnetz der Gemeinde. Sie werden in der Kläranlage entsprechend dem Stand der Technik weiter gereinigt und an die Vorflut abgegeben. Wesentliche nachteilige Umweltwirkungen infolge von Abwässern sind nicht gegeben.

Abbildung 1

Angrenzende Gräben / Gewässer



Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, das einer städtischen Ausgleichsfunktion (Kalt- und Frischluftabfluss) dient. Auch sonst sind keine klimatischen Besonderheiten zu verzeichnen. Prägend ist das Klima der offenen Flächen.

Der vorhandene Betrieb (Ziegelei) sowie die geplante Biogasanlage erzeugen in bestimmten Phasen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Die notwendigen Ernteeinlagerungen im Falle der Biogasanlage werden zu einer Zunahme des landwirtschaftlichen Verkehrs führen. Allerdings handelt es sich hier nur um eine örtliche Verlagerung, da die landwirtschaftlichen Produkte auch bislang transportiert werden mussten. Somit beschränkt sich die Abgasbelastung für das Plangebiet und den Umgebungsbereich im Wesentlichen auf die Erntezeit, ist aber insgesamt nicht als erhöht zu werten.

Eine Beeinflussung von Kaltluftströmen ist aufgrund der Ebenheit des Plangebietes nicht zu erwarten. Auch sonst sind keine erheblichen Veränderungen für Luft oder Klima ableitbar.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Angrenzend oder im unmittelbaren Wirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung.

Wechselwirkungen

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

Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch gewerbliche Emissionen	•
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen	••
Tiere	Verlust von Lebensräumen	••
Ortsbild	Geringere Beeinträchtigung	•
Boden	Verlust von Bodenfunktionen	••
Wasser	Verlust an Sickerfläche für Oberflächenwasser	•
Klima / Luft	Geringe Veränderung	•
Kultur- / Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen	–
Wechselwirkungen	Keine relevanten Wechselwirkungen	–

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

2.2 Prognose

Bei **Durchführung der Planung** werden angrenzende Gebiete durch die Planung in ihrer ökologischen Wertigkeit nicht verändert. Die angestrebte Versiegelung der Flächen bedeutet für die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden und Wasser teilweise eine Verschlechterung. Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen kann jedoch ein Ausgleich geschaffen werden.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** bleibt die Fläche voraussichtlich weiter in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, mit den üblichen Dünge- oder ggf. Pflanzenbehandlungsmaßnahmen.



3 Zusätzliche Angaben

Prüfverfahren	Die Umweltprüfung basiert auf den vorhandenen einschlägigen Planungsunterlagen der Gemeinde (FNP, Landschaftsplan) sowie der Bestandsbegehung und dem einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk. Unvollständige Informationslagen für die Weiterführung der Planung wurden nicht festgestellt.
Maßnahmen zur Überwachung	Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden maßgeblich durch die Fachdienststellen der Gemeinde Weyhe überwacht. Die Kompensationsmaßnahmen liegen im Flächenpool der Gemeinde Weyhe. Für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung wird die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung durch die Fachdienste des Landkreises eingeholt.
Allgemein verständliche Zusammenfassung	Die Planungen sehen die planungsrechtliche Umsetzung von bislang im Flächennutzungsplan vorgesehenen Bauflächen vor. Es handelt sich dabei um einen Gewerbestandort, der bereits zum überwiegenden Teil seit langem durch eine Ziegelei genutzt wird. Als umweltrelevante Einwirkungen sind die Belastungen, die sich infolge der zusätzlichen Versiegelung für Flora, Fauna und Bodenfunktionen ergeben relevant. In der Summe ist jedoch eine Vereinbarkeit der Gewerbegebietsplanung mit den naturschutzfachlichen Anforderungen bzw. den Anforderungen an den Umweltschutz gegeben. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden ermittelt und bewertet. Die betroffenen Wertigkeiten können jedoch durch Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

C Zusammenfassende Erklärung

Ziel der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (98/30) „Gewerbegebiet Seewendung“ wird erforderlich, weil im Ortsteil Sudweyhe das Areal der Ziegelei städtebaulich für zukünftige Entwicklungen beordnet werden soll, und weil südlich der Ziegelei eine Biogasanlage errichtet werden soll, deren Abwärme gezielt für die Energieversorgung der Ziegelei eingesetzt wird.

Verfahrensablauf

Frühzeitige
Beteiligung der
Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im August 2010 wurden von einem Bürger erhebliche Bedenken hinsichtlich möglicher Immissionen, hinsichtlich der Verkehrsbelastung und hinsichtlich möglicher Wertverluste von Immobilien für die Wohngebiete in Dreye erhoben. Diese Bedenken wurden auch aufgrund der Ergebnisse der Fachbehörden zurückgewiesen, da infolge der hohen Abstände keine unzumutbaren Auswirkungen zu befürchten sind.

Berücksichtigung
der frühzeitigen
Behördenbeteiligun
g

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde im August 2010 durchgeführt. Wesentliche Hinweise kamen zur Oberflächenentwässerung (Mittelweserverband, 3.8.2010, Landkreis Diepholz 13.08.2010) die im Oberflächenentwässerungskonzept und in den textlichen Festsetzungen des Planes berücksichtigt wurden. Auf Hinweis des Landkreises wurde ebenso die artenschutzrechtliche Prüfung im Umweltbericht ergänzt.

Hinweise von Leitungsträgern (Wintershall, Gasunie, swb, pleDoc, E.On) insbesondere auf Schutzbestimmungen konnten berücksichtigt werden und die Begründung der Planung wurde ergänzt. Planänderungen waren hier nicht erforderlich.

Infolge der gemeindlichen planerischen Überlegungen wurde das Plangebiet im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Zufahrt Biogasanlage) leicht korrigiert festgesetzt. Zugleich wurde zur genauen baurechtlichen Bestimmung auch eine Geschossigkeit in den Plan aufgenommen.

Öffentliche
Auslegung des
Planes

Die öffentliche Auslegung des Planes fand von Mitte November bis Mitte Dezember statt. Seitens der Öffentlichkeit gab es keine Stellungnahmen mehr.

Es wurden textliche Korrekturen in den Hinweisen auf dem Plan im Bereich Denkmalpflege, hinsichtlich der Abstimmungen mit Leitungsträgern sowie für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche vorgenommen. Unter den nachrichtlichen Übernahmen wurden die erforderlichen Gewässerräumstreifen leicht korrigiert und es wurde eine ergänzende Übernahme von der Deutschen Flugsicherung (10.11.2010) in der Begründung berücksichtigt, dass das Plangebiet innerhalb des Schutzbereiches des Flughafens Bremen liegt.



Gesamtergebnis der Abwägung

In der Summe führten die vorgetragenen Hinweise und Anregungen im Rahmen der Auslegung nicht zu einer Änderung der Planung, sondern nur zu zeichnerischen, redaktionellen Korrekturen sowie Ergänzungen in der Begründung.

Gemeinde Weyhe, den 13.08.2019

Der Bürgermeister

In Vertretung

gez. Ina Pundsack-Bleith