



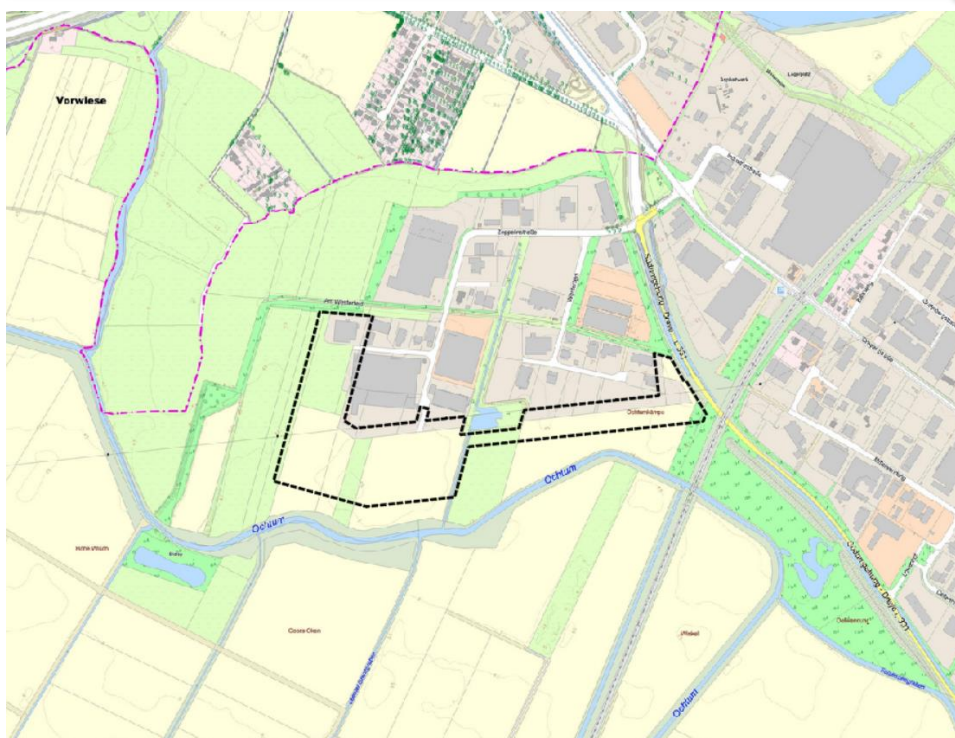
Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Begründung

Bebauungsplan Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III – Erweiterung“

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes
mit **örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung** nach § 84 NBauO



Bildquelle: LGLN 2018

Abschrift

Im Auftrag:



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

	Begründung.....	2
1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
3.1	Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	6
3.2	Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	7
3.3	Soziale, kulturelle Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	7
3.4	Belang der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	7
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB).....	7
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	8
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	8
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB).....	12
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)	17
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB).....	18
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)	18
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	18
3.13	Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	20
4	Inhalte der Planänderung.....	21
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	26

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

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

Aufgrund der Neuregelungen zu den Überschwemmungsbereichen entlang der Ochtum können im Bereich Dreye-West III zusätzliche gewerbliche Flächenpotentiale in einer Größenordnung von rd. 12,4 ha in die Überlegungen genommen werden.

Ziel

Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, insbesondere für die vorhandenen Betriebe im Gewerbegebiet Dreye-West III zur Bestandssicherung weitere Flächenpotentiale zu sichern. Es ist deshalb beabsichtigt, die vorhandenen Gewerbeflächen im Bereich Dreye-West III in westliche und südliche Richtung – in Abgleich mit den Neuregelungen der Wasserwirtschaft – zu arrondieren. Es soll im Flächennutzungsplan eine Darstellung als gewerbliche Baufläche erfolgen. Auf Ebene des Bebauungsplanes ist die Festsetzung von Gewerbegebieten geplant.

Planerfordernis

Für den Geltungsbereich sieht der gültige Flächennutzungsplan derzeit im Wesentlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft vor. Es handelt sich dabei weitgehend um die erforderlichen Kompensationsareale für die früheren Gewerbegebietsplanungen. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird einerseits die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zugleich wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB diese Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/82) durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat die Einleitung zur Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III Erweiterung“ am 27.06.2018 beschlossen.

Abb. 1 Geltungsbereich, Beschlusses am 27.06.2018

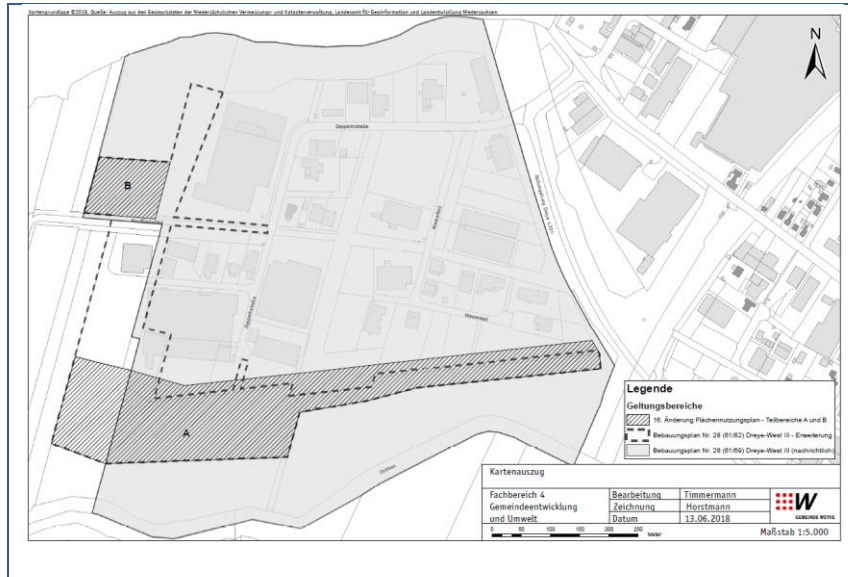
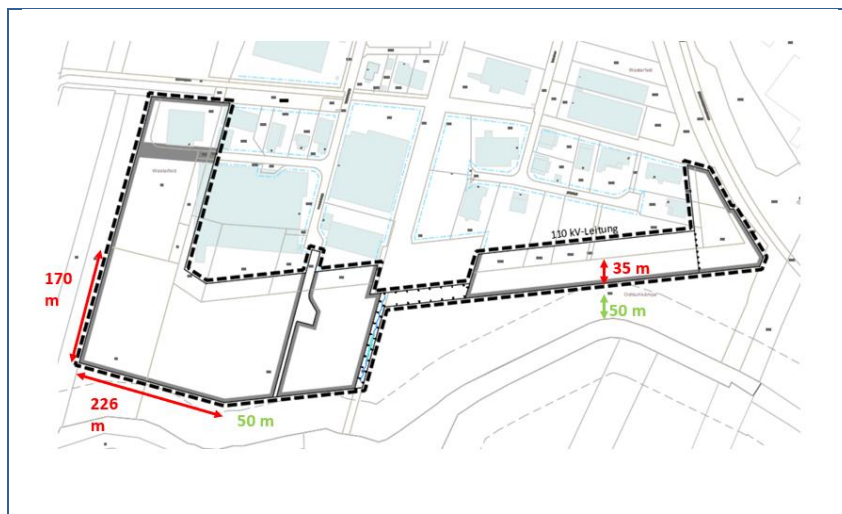


Abb. 2 Geltungsbereich: Abgrenzung nach Konkretisierung des Plankonzeptes



Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 bestimmt.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dreye im nördlichen Gemeindegebiet, westlich der Landesstraße 331. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 124.400 m². Von diesen Flächen sind entsprechend den Planzielen rd. 118.420 m² Gewerbeflächen, 3.700 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und 2.280 m² Verkehrsflächen.

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke umfasst: 9/13, 92/20 (tlw.), 9/8, 92/19 (tlw.), 9/10, 92/17 (tlw.), 9/6, 9/7, 90/2 (tlw.), 8/2 (tlw.), 92/5 (tlw.), 92/6 (tlw.), 91/5 (Planstraße), 91/6, 90/1 (tlw.), 89 (Graben im Westerfeld, tlw.), 88/5 (tlw.), 84/21 (tlw.), 84/22 (tlw.), 84/23 (tlw.), 84/19 (tlw.), 84/17 (tlw.), 88/6, 84/18 (tlw.), 84/11 (tlw.).

Die einzelnen Grenzen des Geltungsbereiches, soweit sie Grundstücke nur teilweise betreffen, wurden im Plan zur Eindeutigkeit vermasst. Nach Norden berücksichtigt die Grenze des Geltungsbereiches jeweils einen Korridor (25 m) bis zum Verlauf der 110 kV-Leitung. Auch nach Osten wird ein 10 m breiter Korridor der bestehenden Gewerbegebiete des Ursprungsplanes berücksichtigt. Diese nördliche und östliche Überplanung dient allein dazu, die anschließenden,

vorhandenen Baugrenzen mit der Neuplanung anzupassen. Die südwestliche Begrenzung des Plangebietes ergibt sich dadurch, dass mindestens 50 m Abstand zum südlich liegenden, verordneten Schutzgebiet der Ochtum gehalten werden.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung und das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ werden berücksichtigt. Die Abwägung zu den Zielen erfolgt gemäß des Abschichtungsprinzips im parallel erstellten vorbereitenden Bauleitplanverfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

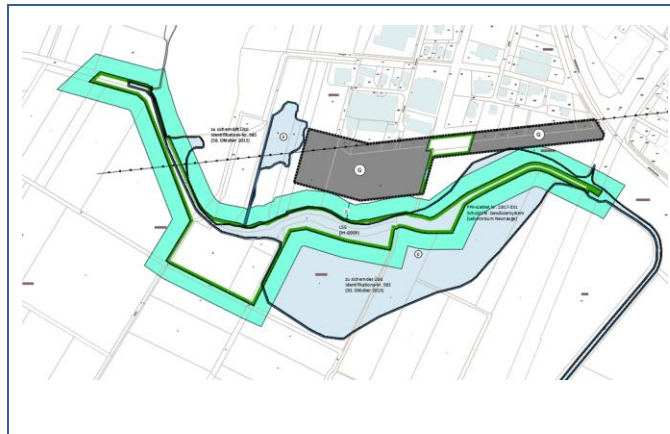
Kreis (RROP)

Auch die übergeordneten Ziele des **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz**² werden berücksichtigt. Auch hier erfolgt eine Bearbeitung und Abwägung zu den Zielen gemäß des Abschichtungsprinzips im parallel erstellten vorbereitenden Bauleitplanverfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemeinde (FNP) / Parallelverfahren

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Geltungsbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Im Wesentlichen liegen hier Kompensationsareale für die bislang vollzogene gewerbliche Entwicklung in Dreye.

Abb. 3 16. Änderung des FNP im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB)



Durch die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 (3) BauGB) nun eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen. Nachrichtlich werden in der 16. Änderung weiterhin die von Ost nach West verlaufende überirdische Leitungstrasse (110 kV) sowie ein mittig von Norden nach Süden verlaufender Graben vermerkt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Die baurechtliche Situation im Bereich Dreye-West III ist aktuell wie folgt:

Abb. 4 Übersicht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/69) „Dreye-West III“ (rot umrandet) sowie den Geltungsbereich der 1. Änderung des Planes (blau umrandet)



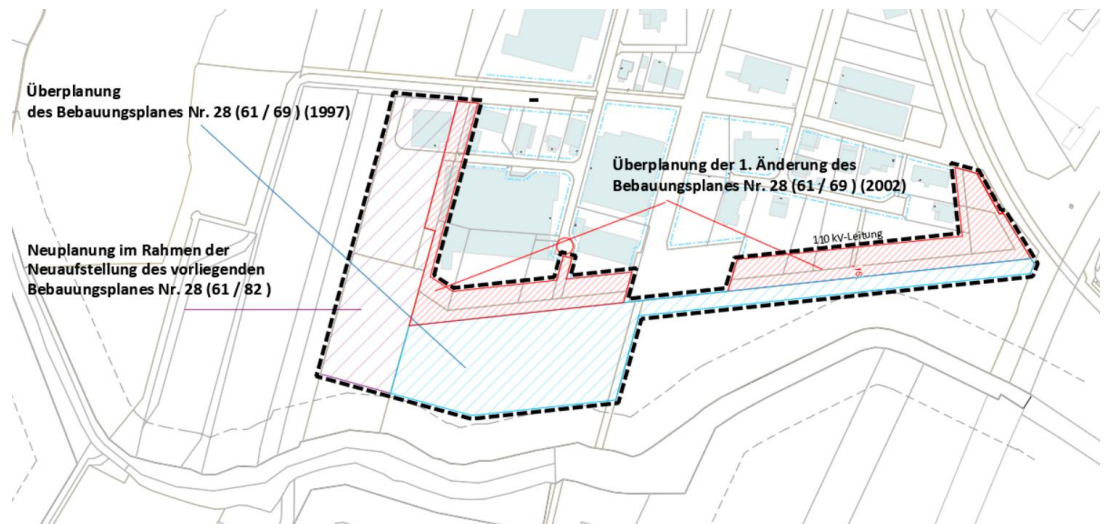
Seit 1997 besteht der **Bebauungsplan Nr. 28 (61/69) „Dreye-West III“**, (in der nebenstehenden Abbildung rot umrandet) der großflächig Gewerbegebiete festsetzt.

2002 wurde mit der **1. Änderung des Bebauungsplanes** (nebenstehend blau umrandet) der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes weitgehend neu überplant. Durch eine veränderte Erschließungsstruktur im südlichen Bereich sollten insbesondere auch kleinere Gewerbegrundstücke angeboten werden.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Fassung von 26. September 2017
 2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz, 2016. Aufgrund eines Urteils des Verwaltungsgerichts Hannover ist das RROP des Landkreises Diepholz derzeit außer Kraft gesetzt. Um die Rechtswirksamkeit des RROP wiederzuerlangen wiederholt der Landkreis Diepholz das Beteiligungsverfahren zum 2. RROP-Entwurf.

Für die aktuellen städtebaulichen Ziele der Gemeinde ist es erforderlich, das Planwerk erneut anzupassen. Es erfolgt jedoch keine 2. Änderung des Ursprungsplanes, sondern das Baurecht wird – infolge der relativ alten bisherigen Planstände – über die **Neuaufstellung** eines Bebauungsplanes geschaffen. Mit dieser vorliegenden Neuaufstellung werden sowohl Teile des Ursprungsplanes von 1997 überplant. Es werden jedoch auch baurechtliche Regelungen der 1. Änderung des Planes neu formuliert und angepasst. Die nachfolgende Übersicht zeigt die überplanten Bereiche des Ursprungsplanes sowie der 1. Änderung und auch die neu hinzugekommenen Areale.

Abb. 5 Überplante Bereiche des Ursprungsplanes und der 1. Änderung, sowie Bereich der Neuplanung



3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

- Bestand** Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Dreye, westlich der Ortsumgehung Dreye L 331. Die überplanten Flächen werden derzeit in Teilen noch landwirtschaftlich bewirtschaftet (Acker, Grünland). Sie sind teilweise Kompensationsareale für die vollzogenen Eingriffe im Bereich der bestehenden Gewerbeflächen von Dreye-West III.
- Planungsziel** Es ist geplant, das Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen. Insbesondere den bereits ansässigen Betrieben sollen nach Westen bzw. Osten Erweiterungsflächen geboten werden, damit deren Flächenengpässen am Standort entgegengewirkt werden kann. Dieses Planziel wird auch dadurch untermauert, dass für das gesamte zur Planung anstehende Areal nur in geringfügigem Umfang (2.280 m²) zusätzliche Verkehrsflächen notwendig werden. In einem kleinen Teilbereich werden die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft neu gefasst, damit ein zusammenhängendes Plangebiet entsteht.
- 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. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III – Erweiterung“

§ 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, Fläche, 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

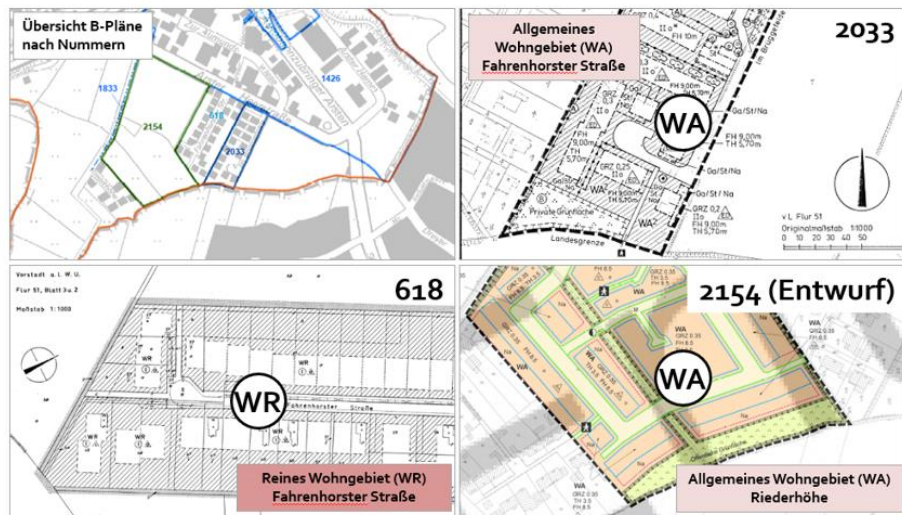
3.1 Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

Die Planung von Gewerbegebieten muss so erfolgen, dass schädliche Umweltwirkungen vermieden werden. Insbesondere sollen Immissionen (Lärm, Stäube, Gerüche) für Anwohner vermieden werden.

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Dreye, westlich der Südumgehung (L 331). Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen auf dem Gebiet von Bremen:

- Nördlich - Wohngebiet *Fahrenheit Straße* mit dem Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes, BPlan Nr. 618;
- Nördlich - Wohngebiet *Fahrenheit Straße* mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes, BPlan Nr. 2033;
- Nordwestlich - Wohngebiet Bremen im Entwurf mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes, BPlan Nr. 2154;
- Nordwestlich - Wohngebiet *Rieder Höhe*, Lage im Außenbereich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes, ohne BPlan.

Abb. 7 Baurecht für die nächstgelegenen Wohngebiete auf Bremer Seite im Überblick



Schädliche Umweltwirkungen für Anwohner sind im Regelfall dann nicht gegeben, wenn die Summe des gewerblichen Lärms (Gesamtgebiet) an den nächstgelegenen Wohnhäusern die Richtwerte der TA-Lärm nicht überschreitet. Im Ursprungsplan von 1997 sowie in der 1. Änderung des Bebauungsplanes (2002) sind keine baurechtlichen Regelungen bezogen auf den Immissionsschutz (Lärm) enthalten. Die Einhaltung des gültigen immissionsschutztechnischen Regelwerkes wird im Zuge der Baugenehmigungsverfahren konkret vorhabenbezogen sichergestellt.

In Absprache mit dem Landkreis und durch Vorprüfung eines Gutachters hat sich für die nun vorliegende aktuelle Planung folgendes ergeben:

- Für die westlich und südlich geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen haben die Vorberechnungen gezeigt, dass mit gebietstypischen Schallleistungspegeln eine Realisierung von Gewerbeflächen (weiterhin) möglich ist;

- für die im Vorentwurf jedoch vorgesehenen nordwestlich gelegenen Erweiterungsflächen hat sich gezeigt, dass dort gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen auf Bremer Seite voraussichtlich keine gewerbegebietstypische Nutzung realisiert werden könnte. Erforderlich wären hier umfangreiche und insbesondere vorhabenbezogene, detaillierte Vorgaben zu immissionsschutzrechtlichen Regelungen, um die Belange der Wohnbevölkerung angemessen berücksichtigen zu können.

Aus diesem Grund werden deshalb die betroffenen nordwestlichen Gebietsteile sowohl aus dem Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes entfernt. Eine detaillierte Prüfung und Abwägung immissionsschutzrechtlicher Belange für diesen Bereich, soll bei Bedarf einem späteren Planverfahren vorbehalten bleiben. Mit den südlichen und südwestlichen Erweiterungsflächen werden keine Wohnnutzungen unzulässig beeinträchtigt. Die bereits im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe, die die nun vorgesehenen Erweiterungsflächen vornehmlich für die eigene Weiterentwicklung nutzen werden, entsprechen in ihren Störgraden den zulässigen gewerblichen Nutzungsregelungen. Insgesamt entsteht aufgrund der Entfernung zu den Wohngebieten und der Möglichkeit gebietsspezifischer Nutzungen kein zusätzliches Regelungserfordernis auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

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

Wohnnutzungen können innerhalb gewerblicher Bauflächen allenfalls als betriebsbezogenes Wohnen entstehen. Die Belange allgemeiner Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden damit nicht berührt.

Zu den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung in den Wohngebieten *Riederhöhe* und *Fahrenhorster Straße* auf dem Stadtgebiet von Bremen wird auf die obige Abwägung verwiesen.

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

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

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

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

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

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

Baukultur / Denkmalschutz

Im Umfeld des Plangebiets ist ein Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden oder Objekten nicht bekannt. Für die Planung ergeben sich keine gesonderten Anforderungen an die Baukultur. Die Planung berührt keine erhaltenswerten Bauten, Ortsteile, Straßen oder Plätze von geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

Archäologischer Denkmalschutz

Das Gebiet wurde nach derzeitigem Kenntnisstand in der Vergangenheit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet ist jedoch nach den Ergebnissen der Planaufstellung von 1995 mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Im Jahr 2008 (Schreiben vom 19.02.2008) gab es anlässlich eines konkreten Ansiedlungsfalles für den südlichen Bereich des Ursprungsplanes Hinweise des Teams Denkmalschutz des Landkreises, dass im Verlauf von

Baumaßnahmen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen sei. Zumindest seien aus dem näheren Umfeld Bodenfunde bekannt und es wurde erforderlich die Bauarbeiten denkmalschutzrechtlich zu genehmigen. Funde haben sich dabei nicht ergeben. Für die nun zur Arrondierung anstehenden Flächen geht die Gemeinde nicht davon aus, dass erneut denkmalschutzrechtliche Genehmigungen im Vorfeld für jeden Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten erforderlich sind. Die allgemeine Anzeigepflicht bei etwaigen Bodenfunden wird als ausreichend erachtet und den Belangen des archäologischen Denkmalschutzes ist damit Geltung verschafft. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der Meldepflicht bei etwaigen Bodenfunden ist in der Planzeichnung enthalten.

Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Dreye und ist eine Weiterführung der bestehenden gewerblichen Strukturen in Dreye-West III. Belange des Ortsbildes werden damit nicht neu betroffen und im Wesentlichen durch die Belange des Landschaftsbildes ersetzt.

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

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

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

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (siehe dazu den Umweltbericht, eigenständiges Dokument).

■ 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 12,4 ha zusätzlicher Fläche für Gewerbe, die bislang in Verbindung mit Kompensationsmaßnahmen extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Hinsichtlich des Schutzguts Tiere können Beeinträchtigungen durch eine veränderte Beanspruchung potentieller Lebensräume auftreten. Überplant werden Biotoptypen, die vornehmlich als Futterhabitate für die Avifauna dienen. Die Habitate der südlich verlaufende Ochtum für geschützte Arten wie Neunauge (FFH-Gebiet) werden von den Planungen nicht verändert. Es ist nicht erkennbar, dass hier Beeinträchtigungen stattfinden. Die Belange des Artenschutzes sind bei allen Maßnahmen zu beachten und stehen der Planaufstellung nicht grundsätzlich entgegen.

Die überplanten Flächen sind teilweise als Kompensationsareal für bislang vollzogene Eingriffe im Bereich Dreye-West III vorgesehen und diese überplanten Wertigkeiten sind bei der erforderlichen Kompensationsbetrachtung beachtet worden. Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen kann durch die Aufwertung von Lebensräumen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

Schutzgut Fläche

Mit der Planung wird die erstmalige, bauliche Nutzung von rund 12,4 ha gewerblicher Baufläche vorbereitet, die bislang noch extensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Die Gemeinde Weyhe ist bemüht, die Inanspruchnahme neuer Flächen so gering wie möglich zu halten. Ein Ausweichen bzw. die Entwicklung alternativer Gewerbestandorte ist der Gemeinde nur schwer möglich. Es können derzeit keine geeigneten und verfügbaren Flächen gefunden werden. Insoweit ist die Arrondierung der bestehenden Gewerbefläche im Bereich Dreye vorrangig. Zugleich werden damit die Erweiterungserfordernisse der bereits ansässigen Betriebe berücksichtigt. Der Belang des Flächenverbrauchs wird dabei geringer gewichtet, als die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde.

Schutzgüter Boden / Wasser

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

Schutzgüter Luft und Klima

Weder kleinklimatisch noch großklimatisch werden sich die Bedingungen im Plangebiet durch die geplanten Flächenarrondierungen wesentlich verändern. Bereits jetzt besteht in Dreye ein großes gewerblich genutztes Areal mit sehr unterschiedlichem Betriebsbesatz. Östlich verläuft die viel frequentierte Südumgehung Dreye und weiter nördlich verläuft die A1, insoweit sind aktuell Feinstaubbelastungen anzunehmen. Hinsichtlich des Schutzgutes Luft gilt für die Betriebe das Immissionsschutzrecht. Da die Effekte in einem üblichen Rahmen unter den Regelungen des Immissionsschutzrechtes bleiben und die Beeinträchtigung auch nicht überörtlich wirksam sind, überwiegt das Interesse der Gemeinde, neue gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das ursprüngliche Landschaftsbild der Region ist anthropogen überformt und wird heute vornehmlich durch die ausgebildete Kulturlandschaft geprägt. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Dreye, der durch die bestehende Bebauung und die überörtlichen Verkehrsstrassen Vorbelastungen aufweist. Bedeutsame und prägende Landschaftselemente werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es werden keine dominanten, landschaftsbildtypische, strukturierende Elemente zerstört. Zwar ermöglicht die Planung das Entstehen großer Baukörper und damit eine potentielle Veränderung des Landschaftsbildes. Aufgrund der Vorprägung durch überörtliche Verkehrsstrassen, weitere technische Großbauwerke, eine 100 kV-Leitung sowie eine insgesamt geringe Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild werden damit jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst. Die Gemeinde gewichtet die verbleibenden Veränderungen in einem bereits vorbelasteten Raum geringer, als das Ziel der Schaffung arrondierte Gewerbeflächen.

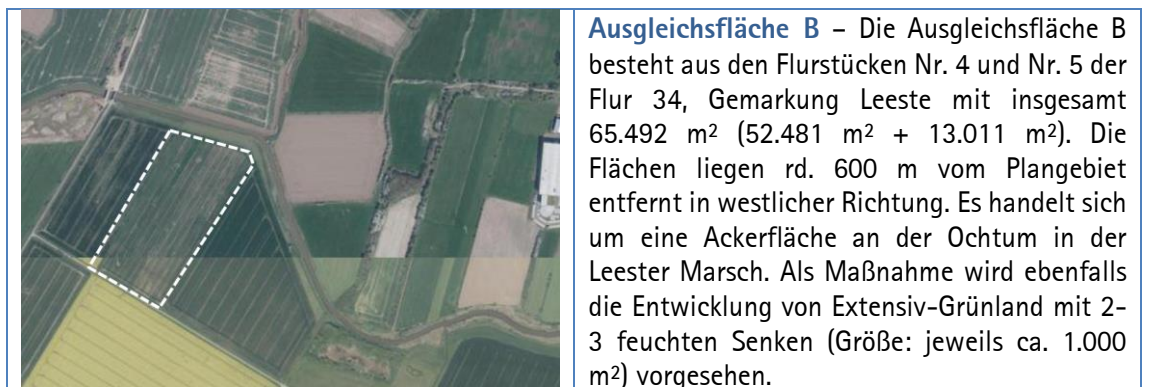
Vermeidung, Minimierung, Ausgleich/Ersatz

Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nicht möglich, da ein entsprechender Flächenbedarf besteht und auch im Falle alternativer Gewerbeflächen an anderer Stelle ggf. sogar zusätzliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Das sich ergebende Wertedefizit wurde im Umweltbericht ermittelt. Das Planvorhaben löst ein Wertedefizit von **- 294.464 Wertpunkten** aus. Weil dieses Wertedefizit nicht durch naturschutzfachliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden kann, werden externe Ausgleichsflächen im Nahbereich der geplanten Gewerbegebietserweiterung die insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ihre Wirkung entfalten werden.

Abb. 8 Ausgleichsfläche A (eigene Darstellung auf Kartengrundlage Luftbild der Gemeinde, 2018).



Abb. 9 Ausgleichsfläche B (eigene Darstellung auf Kartengrundlage Luftbild der Gemeinde, 2018)



In der Summe können durch die naturschutzfachlichen Maßnahmen auf den beiden Kompensationsflächen 295.676 Wertpunkte erzielt werden. Für den berechneten Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 294.464 Wertpunkte zu ersetzen, somit entsteht rechnerisch ein leichter Überschuss von insgesamt + 1.212 Wertpunkten. Mit den getroffenen Maßnahmen sind die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt.

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

Südlich des Geltungsbereichs verläuft in einer Entfernung von mindestens 50m Abstand das FFH-Gebiet Nr. 250 „Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäke“. Das FFH-Gebiet besteht seit 2007. Ca. 12 ha sind als Landschaftsschutzgebiet (LSG) unter Schutz gestellt. Teile dazu gehören zum LSG Klosterbach (Verordnung), LSG Kirchweyher See (Verordnung). Die besondere Wertigkeit ergibt sich als Fließgewässer mit flutender Wasservegetation, die insbesondere für gefährdete Fischarten (z.B. Flussneunauge) Bedeutung besitzt. Infolge der wertbestimmenden Arten und einer Entfernung des Plangebietes von weiterhin mindestens 50 m zur Abgrenzung des Natura-Gebietes wird die Schutzgebietsverordnung durch die Ausweitung der gewerblichen Bauflächen nördlich davon nicht erheblich berührt.

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

Bei den durch das Planvorhaben ausgelösten, umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen handelt es sich vornehmlich um Belange des Immissionsschutzes (Lärm) für einige auf Bremer Seite liegenden Wohngebiete. Diese werden im Kapitel 3.1 betrachtet. Zur adäquaten Berücksichtigung der Belange der auf Bremer Seite angrenzenden Wohnbebauung wurde der Geltungsbereich sowohl der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch des Bebauungsplanes im Laufe des Verfahrens deutlich verkleinert.

■ **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. Auswirkungen treten nicht auf.

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

Die Ausweisung als Gewerbegebiet lässt keine über die zulässigen Maße hinausgehenden Emissionen erwarten. Es sind solche Nutzungen möglich, die „nicht erheblich belästigend“ sind (§ 8 BauNVO), was entsprechend auch auf die von diesen ausgehenden Emissionen zu beziehen ist. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird aus Sicht des Planungsrechts sichergestellt, im Übrigen kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.

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

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen werden. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die der Nutzung regenerativer Energien entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

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

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

Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe³ bildet den gesamten Bereich von Dreye-West III noch in dem Zustand ab, der vor der Umsetzung des großen Gewerbegebietes vorzufinden was. Für die mittlerweile umfänglich bebauten Bereiche sind deutliche Änderungen der Wertigkeiten zu

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

erwarten. Für den Bereich der Ochtum wird als Ziel der Erhalt und die Verbesserung von extensiv bewirtschaftetem mesophilem und feuchtem Grünland mit artenreichem randlichen Graben und Gewässerbiozinösen genannt.⁴ Diese Ziele werden durch einen ausreichend hohen Abstand zum Natur 2000 Gebiet der Ochtum weiterhin berücksichtigt.

Die weiter südlich vom Geltungsbereich verlaufende Ochtum ist Teil eines Fließgewässerschutzsystems⁵. Diese Schutzsysteme repräsentieren den Fließgewässertyp einer naturräumlichen Region im Einzugsbereich eines Verbindungsgewässers. Sie sind so zu schützen und zu renaturieren, dass sich die unter naturnahen Bedingungen typische Arten- und Biotopvielfalt auf ihrer gesamten Fließstrecke wiedereinstellen kann. Sie sind die Kerngewässer des Natur- und Fließgewässerschutzes in Niedersachsen, an denen Renaturierungsmaßnahmen vorrangig umgesetzt und schwerpunktmäßig gefördert werden. Durch die Abstände des Geltungsbereichs zur Ochtum werden diese Schutzziele nicht beeinträchtigt.

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgelegten Gebiets.

- 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 den getroffenen Festsetzungen werden nach bisherigem Kenntnisstand keine Vorhaben ermöglicht, die in Folge schwerer Unfälle negative Auswirkungen auf die Umwelt nehmen könnten.

Störfallschutz

Die Planung berührt den Störfallschutz, da es sich um die Ausweisung von Gewerbegebieten handelt, in denen potentiell auch Störfallbetriebe angesiedelt werden können. Die Belange des Störfallschutzes sind immer dann nicht berührt, wenn – in allgemeiner Art – ausreichend große Abstände zu schutzwürdigen Nutzungen vorliegen.

Im vorliegenden Planfall handelt es sich weitgehend um Flächen, die als Erweiterungsflächen für die vorhandenen Betriebe entwickelt und zur Verfügung gestellt werden sollen. Die Erweiterungsflächen, die in geringster Entfernung zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen auf Bremer Seite liegen, werden bisher von Betrieben genutzt oder bieten Erweiterungsmöglichkeiten für Bestandsbetriebe, die nicht als Störfallbetriebe einzustufen sind.

Für die südlich im Plangebiet gelegene und noch nicht einem Bestandsbetrieb zugeordnete Erweiterungsfläche, die damit potentiell von einem Störfallbetrieb genutzt werden könnte, besteht ein Abstand von mindestens 530 m zu den schutzwürdigen Wohngebieten auf Bremer Seite. Es ist damit abzuwägen, ob dieser Abstand ausreichend ist, um im Falle eines Störfallbetriebes einen ausreichend angemessenen Sicherheitsabstand zu gewährleisten.

Es gibt derzeit keine verbindlichen Abstandsgebote, z.B. in § 50 BImSchG. Insoweit wird für die Abwägung der Leitfaden KAS 18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herangezogen. Dieser Leitfaden wird von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz mitgetragen.

Das Gewerbegebiet Dreye-West III ist in seinem Betriebsbesatz insbesondere gekennzeichnet durch Lagerbetriebe / Speditionen mit geschlossenen Bauten. Offene Lagerbetriebe sind – bis auf einen kleinen östlichen Randbereich – ausgeschlossen. Geht man plausibel von einer Weiterführung dieses

4 Ebenda, Karte Schutzgut Landschaftsbild

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

Betriebsbestandes aus, so sind als Störfallszenarien ggf. vornehmlich Brände / explosive Stofffreisetzungen in die Abwägung aufzunehmen und weniger hochtoxische Störfälle bei z.B. chemisch produzierenden Betrieben. Entsprechend den Abstandsergebnissen des Leitfadens wäre in einem Abstandsradius von bis zu 530 m ein noch gut ausreichender Achtungsabstand für Störfallbetriebe etwa der Klasse II gegeben (zum Vergleich: Klasse I etwa bis 200 m, Klasse III etwa bis 900 m, Klasse IV ab 1.500 m). Besondere örtliche Gegebenheiten, die auf eine Abweichung von diesen Abstandsempfehlungen hinweisen würden, sind nicht gegeben. Damit wäre ein auf die Ebene der Bauleitplanung bezogener angemessener Sicherheitsabstand im Sinne der Störfallverordnung auch beim vorliegenden Plangebiet gewährleistet.

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

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

Gewerbliche
Wirtschaft

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

Einzelhandel

Die Ansiedlung von innenstadtrelevantem Einzelhandel, der die Entwicklung von zentralen, integrierten Versorgungslagen in den Ortskernen von Kirchweyhe und Leeste gefährden könnte, ist im Plangebiet ausgeschlossen.

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

Landwirtschaft

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

Mit Schreiben vom 10.03.2019 teilt die Landwirtschaftskammer Niedersachsen mit, dass sich um einen deutlichen Eingriff in die Agrarstruktur handelt mit einer Verknappung von 12,4 ha Fläche handelt. Dies führe zu einer erheblichen Betroffenheit.

Die Flächen befinden sich seit langem im Besitz der Gemeinde. Sie waren auch bisher als Kompensationsflächen vorgesehen und festgesetzt, womit Einschränkungen für die Landwirtschaft verbunden waren. Über alternativ nutzbare Flächen mit dem Ziel einer örtlichen gewerblichen Bestandssicherung verfügt die Gemeinde nicht. Die Gemeinde gewichtet im vorliegenden Planfall die öffentlich zu vertretenden Belange der gewerblichen Wirtschaft höher als die Belange der Landwirtschaft im Umfeld des Gewerbegebietes.

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden mit der Planänderung nicht berührt.

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

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

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Technische Ver-
und Entsorgung

Trinkwasser – Im Ortsteil Dreye erfolgt die Trinkwasserversorgung durch die Syker Vorgeest.

Brandschutz – Mit Schreiben vom 15.11.2018 teilt der Landkreis Diepholz für den Bereich des Brandschutzes mit, dass bei Realisierung von Bauvorhaben die Löschwasserstellen nicht weiter als 100 m von der Hauptzufahrt zum Betriebsgrundstück entfernt sein sollen. Es sollte grundsätzlich angestrebt werden, das notwendige Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zu

entnehmen. Sofern ein Löschwasserteich zur Sicherstellung des benötigten Löschwassers herangezogen werden soll, ist dieser gemäß DIN 14210 zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Sollte ein Löschwasserbrunnen erforderlich werden, so ist die DIN 14220 zu berücksichtigen bzw. anzuwenden. In beiden Fällen sind die Vorgaben der DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr), der DIN 14244 (Sauganschlüsse) sowie der DIN 4066 (Hinweisschilder Feuerwehr) zu beachten.

Schmutzwasser – Die Beseitigung des Schmutzwassers geschieht innerhalb des Abwasser Verbandes über die Kläranlage in Bremen (Seehausen). Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.

Strom – Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Avacon. Die ordnungsgemäße Aufnahme bzw. Unterbringung von neuen Leitungen ist mit dem Leitungsträger frühzeitig abzustimmen und die entsprechenden Schutzmaßnahmen für die Leitungen sind zu berücksichtigen. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Gas – Die Gasversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz der swb Netze GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich. Gesonderte Leitungsrechte sind nicht erforderlich.

Telekommunikation – Die erforderliche Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Da neue Telekommunikationsleitungen mit den anderen Trassen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden, ist eine frühzeitige Abstimmung der Arbeiten zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 16.11.2018 teilt die Telefonica mit, dass acht Richtfunkverbindungen durch das Gebiet führen:

- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 114550012, 114550013 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 27 m und 57 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 114552090 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 25 m und 55 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 114552118, 114552119 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 26 m und 56 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 114556032 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 20 m und 50 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 114550262, 114550747 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 25 m und 55 m über Grund.

Abb. 10 Leitungsverlauf der Richtfunkverbindungen (grün), Unterlage der Telefonica, 12/2018 (die Unterlage basiert noch auf dem vergrößerten Geltungsbereich des Vorentwurfs)

STELLUNGNAHME / Bplan Nr. 28 (61/82) Dreye-West III und 16. Änd. Des FNP																				
RICHTFUNKTRASSEN																				
Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.																				
Richtfunkverbindung		A-Standort			in WGS84			Höhen			B-Standort			in WGS84						
Liniennummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	Höhen Fußpunkt ü. Meer	Antenne ü. Grund	Gesamt
114550262	128991097	128991148	53° 2' 5.93" N			8° 49' 43.47" E			6	42,8	48,8	53° 0' 39.95" N			8° 52' 37.88" E			6	36,5	42,5
114550747	128991097	128991148	Wie Link 114550262																	
114556032	128994633	128990687	53° 1' 16.04" N			8° 52' 25.24" E			8	37,9	45,9	53° 0' 22.1" N			8° 47' 29.36" E			10	10,8	20,8
114552090	128994633	128990613	53° 1' 16.04" N			8° 52' 25.24" E			8	39	47	52° 59' 27.27" N			8° 48' 2.79" E			9	29	38
114552118	128994633	128990969	53° 1' 16.04" N			8° 52' 25.24" E			8	37,5	45,5	52° 59' 42.11" N			8° 49' 13.54" E			9	38	47
114552119	128994633	128990969	Wie Link 114552118																	
114550012	128994633	128990829	53° 1' 16.04" N			8° 52' 25.24" E			8	39	47	52° 57' 4.29" N			8° 46' 53.82" E			15	44	59
114550013	128994633	128990829	Wie Link 114550012																	



Die Gemeinde führt auf den Erweiterungsflächen die bisher im sonstigen Plangebiet gültigen baurechtlichen Regelungen (Bauhöhen etc.) fort. Insoweit ist weiterhin von einer Vereinbarkeit beider Planungen auszugehen.

Müllentsorgung – Die Müllentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH.

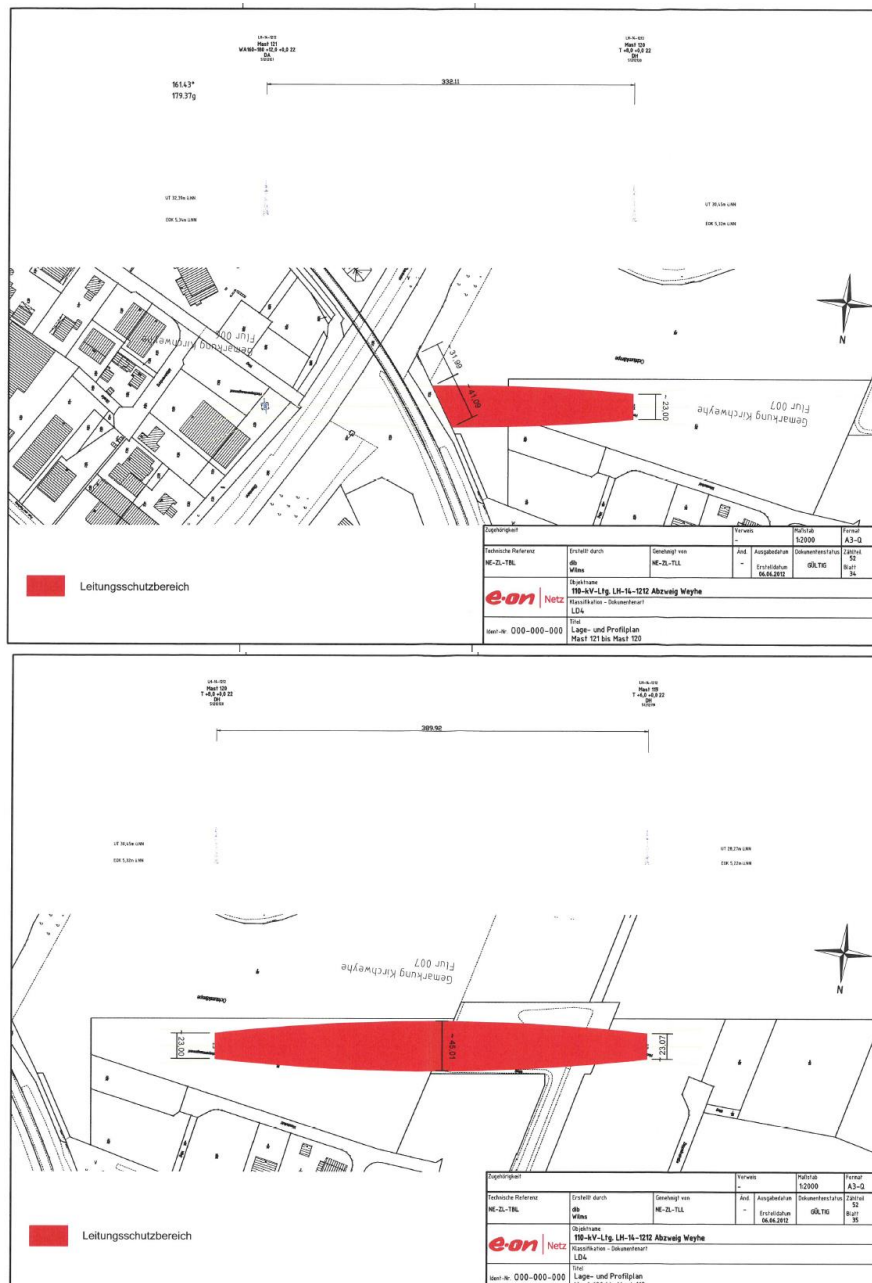
Leitungsträger – Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer Leitungsnetze gegeben, die im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Die Leitungsnetze verlaufen in der Regel in den öffentlichen Straßenräumen. Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber wird hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

Hochspannungs-
freileitung

Mit Schreiben vom 14.11.2018 teilt die Avacon Netz GmbH mit, dass sich im Plangebiet die 110 kV-Hochspannungsfreileitung Abzweig Weyhe, LH-14-1212 (Mast 118 – 121) befindet. Sie gibt dazu folgende Hinweise:

Die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Die Lage des Leitungsschutzbereiches ist den Lage- und Profilplänen zu entnehmen:

Abb. 11 Lage- und Profilpläne der Hochspannungsleitung (Unterlagen der Avacon 12/2018)

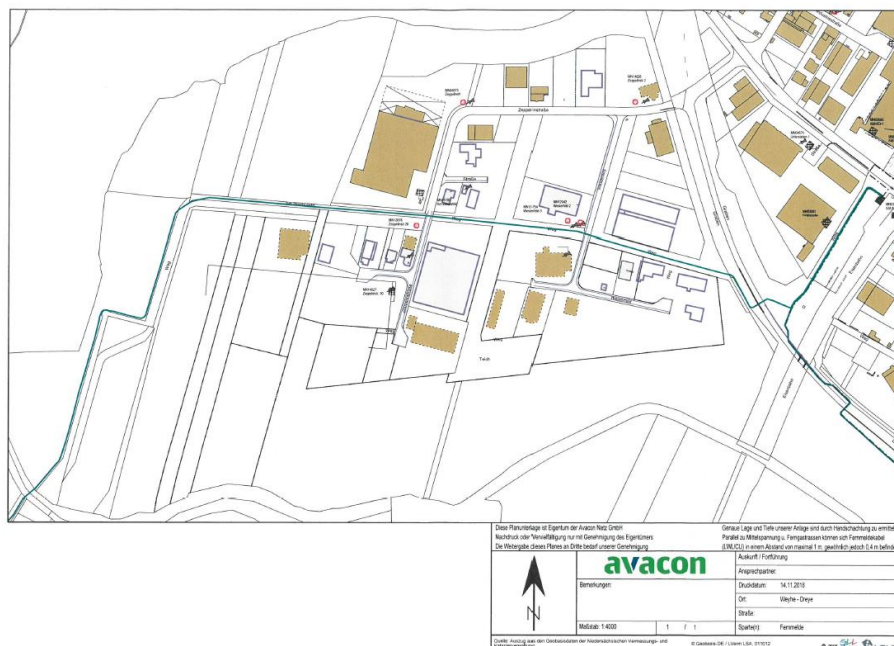


- Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Schutzbereich der Leitungen sind grundsätzlich im Detail mit dem Leitungsträger abzustimmen.
- Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 3,0 m.
- Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.
- Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit dem Leitungsträger im Detail abzustimmen.
- Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein.
- Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte der Hochspannungsanlagen werden nach Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV Ausgabe 08/2013) eingehalten. Sollte das geplante Vorhaben Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung unserer Leitung, vom Verursacher zu tragen.
- Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen mit einer Spannung von 110kV ist seit dem 04.03.2016 rechtsverbindlich und umfasst einen Radius bis 200,0 m um elektrische Anlagen.
- Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Freileitungsbereich gewährleistet sein.
- Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.
- Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Fernmeldeleitung

Mit Schreiben vom 14.11.2018 teilt die Avacon Netz GmbH mit, dass sich im Plangebiet eine Fernmeldeleitung befindet. Die angesprochene Fernmeldeleitung (siehe Abbildung unten) befindet sich - unter Berücksichtigung der aus immissionsschutzrechtlichen Gründen durchgeführten Plangebietsreduzierung - nun jedoch außerhalb des Plangebietes und insoweit ergibt sich hier kein Abwägungsbedarf mehr.

Abb. 12 Lage der Fernmeldeleitung (Unterlage der Avacon, 12/2018)



Oberflächenwasser

Oberflächenwasser – Bezüglich der Oberflächenentwässerung wird auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Altlasten

Altablagerungen – Mit Schreiben vom 15.11.2018 teilt der Fachdienst Umwelt und Straße des Landkreises Diepholz mit, dass sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand drei Altablagerungen (ehemalige Deponien) im Umfeld des Plangebietes befinden. Hierbei handelt es sich um folgende Altablagerungen:

- Standort Nr. 251.047.4.006
- Standort-Nr. 251.047.4.036
- Standort-Nr. 251.047.4.053

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde hält es für unbedingt geboten, dass der Planungs- bzw. Vorhabensträger durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes- Bodenschutzgesetz) auf Grundlage der vorhandenen Untersuchungen und der sonst vorliegenden Informationen (z.B. Unterlagen der gezielten Nachermittlung) sowie weiterer Untersuchungen vor Ort die konkrete Gefährdungslage durch die drei Altablagerungen im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet beurteilen lässt bzw. aufklärt.

Abb. 13 Lage der drei Altablagerungen



Nordöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine der erfassten Altlasten. Sie ist bereits im bisher gültigen Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Auch in der vorliegenden Planung wird – obwohl die Altlast außerhalb des Geltungsbereichs liegt – ein nachrichtlicher Hinweis gegeben.

Aus 2001 liegt diesbezüglich eine Nachuntersuchung (Boden- und Wasserproben) zur berührten Altablagerung 252.047.4.36 durch einen Gutachter vor (Rode Umweltschutz, Wietzen, 09.01.2001). Er stellt im Gesamtergebnis fest, dass nichttoxische Kohlenstoffverbindungen von der Altablagerung in das Schutzgut Grundwasser eingetragen werden, dass insgesamt jedoch kein Sanierungsbedarf abgeleitet werden kann. Da auf den Flächen nach wie vor keine Versiegelung oder weitere Bebauung geplant ist, sondern allenfalls eine Stellplatznutzung und auch Gefährdungen gutachterlicherseits nicht gesehen werden, hält die Gemeinde für das vorliegende Planverfahren aufwändige weitere Untersuchungen nicht für erforderlich.

Da die Flächen außerhalb des Plangebietes liegen und auch keine Überbauung der betroffenen Flächen stattfindet, werden sich auch keine zusätzlichen Auswirkungen ergeben.

Für die sonstigen Flächen ist, da neue Altlastenfunde nie vollständig ausgeschlossen werden können, ein Hinweis auf die Meldepflicht bei etwaigen Funden in die Planzeichnung aufgenommen.

Erdfallgefahr

Mit Schreiben vom 11.03.2019 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass wasserlösliche Gesteine im Untergrund des Planungsgebietes in so großer Tiefe liegen, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden."

Boden

Mit Schreiben vom 11.03.2019 teilt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie mit, dass nach den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) im Planungsbereich setzungsempfindlicher Baugrund ansteht. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine,

brackische und fluviatile Sedimente). Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Bei Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2010-12 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 10542:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

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

Bergbau

Die Belange sind nicht berührt.

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

Äußere Erschließung

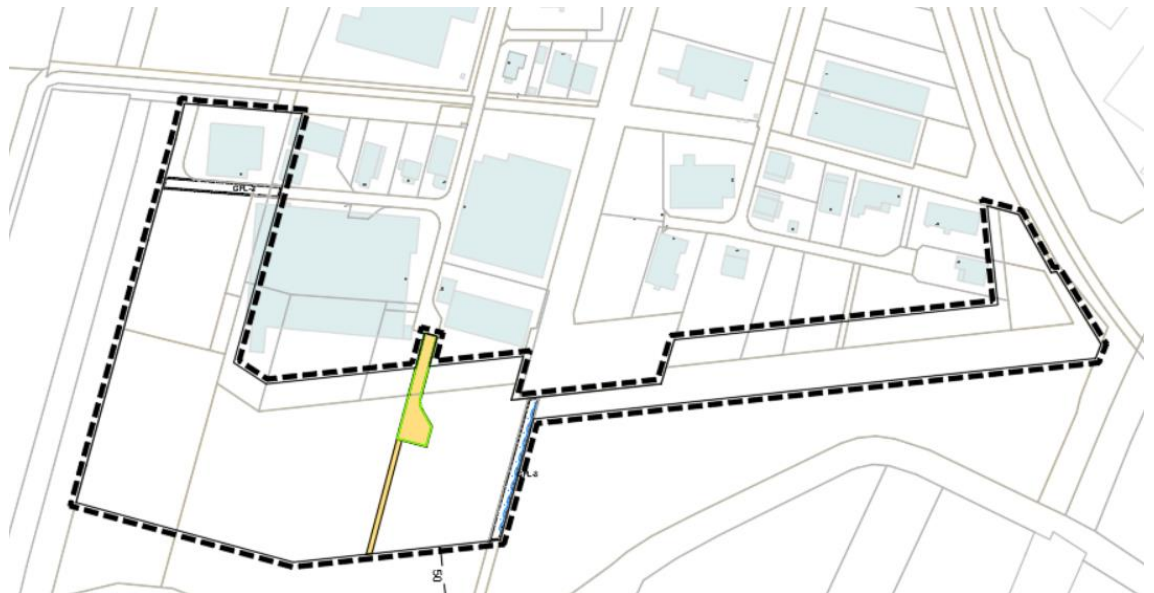
Das Gewerbegebiet Dreye-West III ist insgesamt verkehrlich günstig gelegen. Es grenzt westlich an die Südumgehung Dreye (L331), die in kurzer Entfernung nördlich auf die A1 Bremen – Arsten führt, deshalb ist die Arrondierung der Flächen auch wegen dieser vorhandenen hervorragenden verkehrlichen Anbindung städtebaulich zielführend.

Allgemein ist jedoch der Belastungsgrad des überörtlichen Verkehrsnetzes im Bereich Dreye hoch. Insoweit ist es erklärtes Ziel der Gemeinde, dass die nun neu arrondierten und zur Verfügung gestellten Gewerbeflächen insbesondere für die Erweiterungsabsichten der bereits ansässigen Betriebe dienen.

Innere Erschließung

Trotz der Gebietsgröße von rd. 12,4 ha werden nahezu keine zusätzlichen inneren neuen Erschließungsstraßen erforderlich oder vorgesehen. Allein im südlichen Bereich wird die *Zeppelinstraße* um rd. 2.280 m² Verkehrsfläche erweitert. Die neue Planstraße weist ein Profil von 12 m auf und endet in einem insgesamt 29 m breiten Wendehammer. Eine 5 m breite Verkehrsfläche ermöglicht das Erreichen der südlich angrenzenden Kompensationsareale und stellt deren Bewirtschaftung sicher.

Abb. 14 Übersicht über die erforderliche neue Verkehrsfläche zur inneren Erschließung des Gebietes



Ergänzt wird die innere Erschließung durch drei Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr und Leitungsrechten:

- Im nördlichen Bereich gelten die festgesetzten Rechte für die Eigentümer der angrenzenden Flächen sowie für die Landwirtschaft;
- im südlichen Bereich dient das Geh-, Fahr – und Leitungsrecht in Verbindung mit dem Rückhaltebereich und dem Graben der Wasserwirtschaft zur Unterhaltung der Flächen.

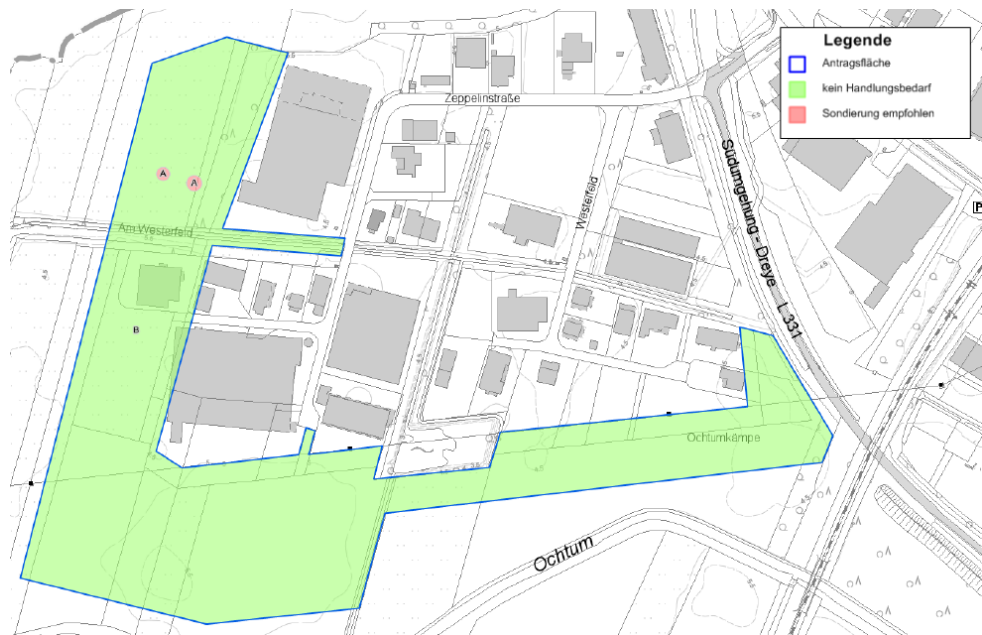
3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Rüstungsalasten

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

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

Abb. 15 Karte des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 09.09.2019



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

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

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

Die Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte stehen der Planung nicht entgegen. Innenstadtrelevanter Einzelhandel, der die Entwicklung der vorhandenen Ortskerne von Weyhe und Leeste sowie die dortigen Versorgungsstrukturen beeinträchtigen könnte, ist ausgeschlossen.

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

Hochwasserschutz

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

Abb. 16 Gegenüberstellung des bisherigen und des neuen Überschwemmungsgebietes der Ochtum

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

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

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

Risikogebiet

Mit Schreiben vom 27.11.2018 teilt das NLWKN mit, dass sich das Plangebiet vollständig innerhalb eines Risikogebiets nach § 78b WHG befindet. Bei Risikogebieten ist davon auszugehen, dass ein potentiell signifikantes Hochwasserrisiko besteht oder für wahrscheinlich gehalten werden kann.

Gemäß § 78b WHG Abs. 2 sollen bauliche Anlagen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Es sollen bei den Anforderungen an die Bauweise auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Diesen Sachverhalt hat die Gemeinde berücksichtigt. Es ist bereits folgende textliche Festsetzung auf dem Plan enthalten: Hochwasserschutz - In den bezeichneten Baugebieten darf zur Abwehr eines möglichen Hochwassers der Ochtum die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EFH) der baulichen Anlagen eine Höhe von + NN 5,30 m nicht unterschreiten (§ 16(3) Nr. 4 BauNVO). Im westlichen Plangebiet (im Plan bezeichnet) ist eine Markierung durch einen öffentlich bestellten Vermesser gesetzt worden, welche NN Höhe hier vorliegt.

Ergänzend wird mit § 8 der textlichen Festsetzungen darauf hingewirkt, dass mögliche wassergefährdende Stoffe ordnungsgemäß gelagert werden. Enthalten auf dem Plan ist ebenfalls eine nachrichtliche Übernahme diesbezüglich und der Hinweis, dass jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (§ 5 (2) WHG). Es wird auf die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) verwiesen. Zur Risikovorsorge kann auch der Abschluss einer Elementarschadensversicherung gehören.

**Oberflächen-
entwässerung**

Mit der Planung könnten bis zu 9,4 ha versiegelte Flächen neu geschaffen werden. Hierfür ist die Oberflächenentwässerung zu klären: Die bisherigen vorhandenen Gewerbeflächen des Gebietes Dreye-West III werden durch einen zentral im Gebiet angeordneten größeren Regenrückhaltebereich entwässert, der gedrosselt in die Vorflut (Ochtum) entwässert. 2013 war eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals⁶ durchgeführt worden. Dabei war auch die Frage zu klären ob und wie weitere Flächen angeschlossen werden könnten bzw. ob Sanierungen / Verbesserungen erforderlich werden. Es wurden im Zuge der Überprüfung die damaligen

6 Überprüfungen erstellt durch die IDN – Ingenieurdienst Nord, Oythen, 28.06.2013

Berechnungsmodelle aus dem Jahr 1998 mit neuer Berechnungssoftware angepasst. Es gab 2013 folgende Ergebnisse / Erkenntnisse:

- Es ist nicht möglich, den mittig im Gebiet Dreye-West III liegenden Staugraben zu überbauen (als Gewerbefläche zu nutzen) und zugunsten eines nach Süden vergrößerten Regenrückhaltebereichs aufzuheben. Der Staugraben ist als Absetzgraben und Leichtstoffabscheide in seiner vorhandenen Größe nicht reduzierbar, da die Wasserspiegelfläche als Absetzfläche erforderlich ist. Damit ist auch der Unterhaltungstreifen am Graben weiterhin erforderlich.
- Das vorhandene Kanalsystem hat mit den zwischenzeitlich nach Empfehlung realisierten Entlastungskanälen ebenso wie der Staugraben eine ausreichende Größe für die angeschlossenen Flächen. Bei zusätzlich anzuschließenden Flächen sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Nach erneuter Prüfung des Abwasserverbandes ergibt sich für das Plangebiet „Dreye-West III – Erweiterung“ das Erfordernis, dass für die Erweiterungsflächen im Westen sowie im Südosten jeweils eigene Rückhaltebereiche (ober- oder unterirdisch, ggf. Abflussreduzierung über Gründächer) für eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz zu schaffen bzw. zu erweitern sind. Dies gilt ebenso für die Flächen im Südwesten, die dann unabhängig voneinander unbelastetes Niederschlagswasser auf den privaten Flächen gezielt zurückhalten und entsprechend gedrosselt in einen südlich der Gewerbeflächen geplanten Regenwasserkanal mit Anschluss an den Graben „Westerfeld“ einleiten müssen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von der geplanten verlängerten *Zeppelinstraße* in südlicher Richtung, kann nach Aussage des Abwasserverbandes zusätzlich in den vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen. Jedoch verfügt das Kanalnetz über keine weitere hydraulische Leistungsfähigkeit, so dass die Niederschlagsentwässerung von den Gewerbeflächen entsprechend den jeweils gültigen Regelungen (aktuell der Grundstücksentwässerungsnorm DIN 1986-100) zu erfolgen hat. Die Einleitung in den Regenwasserkanal ist auf den natürlichen Abfluss von derzeit 2l/s-ha zu begrenzen und rechtzeitig vor Baubeginn beim Abwasserverband zu beantragen. Inwieweit eine Niederschlagswasserbehandlung für das zum Abfluss kommende Oberflächenwasser erforderlich ist, ist dem Merkblatt DWA-M 153 zu entnehmen.

Gewässer

Mit Schreiben vom 15.11.2018 teilt der Mittelweserverband mit, dass sich das Plangebiet innerhalb des Verbandsgebietes befindet. Der „Graben im Westerfeld“ ist ein Gewässer II. Ordnung für den der Mittelweserverband nach dem niedersächsischen Wassergesetz unterhaltungspflichtig ist. Gemäß § 38 Abs. 5 WHG ist ein 5 m breiter Streifen ausgehend von der Böschungsoberkante beidseitig des Grabens von jeglicher Bebauung freizuhalten. Gemäß § 6 der Verbandssatzung dürfen Anpflanzungen sowie Zäune, Verwallungen und andere Anlagen nur mit einem Mindestabstand von 5,00 m bis an die Böschungsoberkante der Verbandsgewässer heran errichtet werden. Der „Graben im Westerfeld“ wird unterhalb des Regenrückhaltebeckens aktuell von beiden Seiten mittels Böschungsmähern unterhalten. Eine Zuwegung entsprechend dem nachfolgenden Plan wird weiterhin sichergestellt. Die an den Graben angrenzenden Grundstückseigentümer werden auf die Einhaltung und die Schutzbestimmungen der erforderlichen beidseitigen 5m breiten Räumstreifen hingewiesen.

Abb. 17 Räumweg – Erfordernis des Mittelweserverbandes zur Beachtung der Räumstreifen (Unterlage des Mittelweserverbandes)



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

Die Belange werden mit der Planung nicht berührt.

4 Inhalte der Planänderung

4.1 Flächennutzungen sowie Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden **Gewerbegebiete (GE)** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 1):

- Innenstadtrelevanter Einzelhandel auf den Flächen wird ausgeschlossen. Zum einen werden die Flächen infolge ihrer Lage als gewerbliche Bauflächen benötigt und zum anderen sollen auch die integrierten Lagen und Versorgungsschwerpunkte der Gemeinde nicht gefährdet werden.
- In allen Baugebieten werden des Weiteren die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Bedingt durch die Lage sowie die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, auf den durch diesen Bebauungsplan erfassten Flächen gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, für die an anderer Stelle des Gemeindegebiets keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausschluss vorgenommen.
- In den Gewerbegebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht ausgeschlossen. Es ist zwar Ziel der Gemeinde, eine möglichst uneingeschränkte Entwicklung der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen. Dennoch kann es bei bestimmten Betriebstypen erforderlich werden, dauerhaft Aufsichts-, Bereitschaftspersonal vor Ort zu haben. Bei Bedarf soll dieses möglich sein. Wohnnutzungen, auch wenn sie betriebszugehörig sind und innerhalb gewerblicher Bauflächen liegen, weisen jedoch erhöhte Schutzansprüche auf, was zu Einschränkungen des zulässigen Emissionsverhaltens und damit der Nutzbarkeit der angrenzenden Gewerbegrundstücke führen kann. Insbesondere im Falle der Weiterveräußerung von Grundstücken können erfahrungsgemäß Konflikte auftreten. Bei der vorgenommenen Ausweisung von Gewerbegebieten sollen deshalb potentielle Einschränkungen insoweit minimiert werden, indem betriebsbezogenes Wohnen **nur integriert** in die gewerbliche Nutzung und die dortigen Baukörper (Betriebsleiterwohnung) erfolgen sollen. Der erforderliche Lärmschutz für betriebsbezogenes Wohnen wurde im Rahmen der textlichen Festsetzung § 5 berücksichtigt.

Die Gewerbegebiete werden in GE-1 und GE-2 gegliedert. Im **GE-2** sind – im Gegensatz zu den GE-1 – auch Betriebe und Anlagen der Kraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung zugelassen. Hier findet sich in Nähe zur Südumgehung ein geeignetes Areal, in dem eine offene Lagerhaltung nicht zu städtebaulichen Unverträglichkeiten führt (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten wird die zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der maximal zulässigen Grundstücksausnutzbarkeit gewerblich genutzter Baugrundstücke nach § 17 BauNVO und ermöglicht damit eine bestmögliche Nutzung der ausgewiesenen Flächen.

Die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse** wird auf **I** begrenzt. Die **maximal zulässige Gebäudeoberkante** wird mit 14 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der Grundstücksgrenze. In Zweifelsfällen und rückwärtigen Grundstücksbereichen gilt als Bezugspunkt die am nächsten gelegene Erschließungsstraße in der kürzesten Entfernung.

Die Gebäude sind in einer maximal eingeschossigen Bauweise zu errichten. Für angegliederte **Büronutzungen**, die als untergeordnete Teile eines Gewerbebetriebes innerhalb oder außerhalb der Bauten erforderlich werden, ist eine bis zu dreigeschossige Bauweise zulässig. Die Büronutzung darf

im Falle einer Dreigeschossigkeit nicht mehr als 10 % der Hauptnutzung betragen. (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung § 1).

Für den erforderlichen **vorsorgenden Hochwasserschutz** und zur vorsorglichen Gefahrenabwehr infolge der Lage in Nähe der Ochtum wird in den bezeichneten Baugebieten darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EFH) der baulichen Anlagen eine Höhe von + NN 5,30 m nicht unterschreiten (§ 16(3) Nr. 4 BauNVO). Auch für den Bereich der 110 kV-Leitung gilt eine Höhenbeschränkung (siehe textliche Festsetzung § 2).

Es wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig (siehe textliche Festsetzung § 3).

Baugrenzen

Über **Baugrenzen** werden die überbaubaren Bereiche der Grundstücke ausgewiesen. Die Baugrenzen halten einen Abstand von jeweils fünf Metern zu den umlaufenden Verkehrs- bzw. Grünflächen ein.

Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Carports nicht zulässig (siehe textliche Festsetzung § 4). Dies dient städtebaulich gesehen dazu, den erforderlichen Übergang in die angrenzenden Landschaftsbereiche freizuhalten. Es dient jedoch auch Sicherheitserfordernissen und gewährleistet die z. B. die notwendige Umfahrung von bebauten Bereichen auf den eigenen Flächen der Betriebe.

Verkehrsfläche

Die erforderliche Verlängerung der *Zeppelinstraße* wird als **Verkehrsfläche** (Planstraße) festgesetzt. Eine 5 m breite Verkehrsfläche wird weiterführend nach Süden festgesetzt, um die Erreichbarkeit aller südlich liegenden Kompensationsflächen (Bewirtschaftung) sicherzustellen. Diese Erreichbarkeit auch für schwere Maschinen kann nicht über die vorhandenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entlang der mittigen Grabenstruktur erfolgen, so dass eine eigene Zufahrtsmöglichkeit erforderlich wird.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebietes werden zwei **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (GFL 1 und GFL 2) festgesetzt. Sie dienen der Erreichbarkeit / Versorgung von westlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen. Ebenso wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Es dient den wasserwirtschaftlichen Belangen und auch der Unterhaltung des vorhandenen Grabens (siehe textliche Festsetzung § 7).

Risikogebiet

Die Gewerbegebiete liegen in einem festgestellten Risikogebiet für Überschwemmungsgefahren nach § 73 WHG. In allen Gewerbegebieten (GE) ist deshalb bei der Nutzung von Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass wassergefährdende Stoffe (z.B. Heizöl) bei Überschwemmungen ins Gewässer gelangen können (siehe textliche Festsetzung § 8).

Fläche für Maßnahmen

Im südlichen Plangebiet wird ein Teil des vorhandenen Regenrückhaltebereichs sowie ein Grabenstück weiterhin als Fläche für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Übernahme aus der bisherigen Planung erfolgt hier allein, um die Aufspaltung des Bebauungsplanes in zwei Teilgeltungsbereiche zu vermeiden.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet (GE)

1. Innerhalb der **Gewerbegebiete (GE)** sind zulässig (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; Lagerhäuser und Lagerplätze müssen in unmittelbarem Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Waren und Gütern stehen und /oder einem Logistikvorhaben zugeordnet sein;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Tankstellen, soweit sie als untergeordnete Nutzung / Dienstleistung eines ansässigen Betriebes dienen.

2. Innerhalb der **Gewerbegebiete (GE -1)** sind nicht zulässig:

- Freizeitnutzungen und Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie nicht primär den Erfordernissen der im Gebiet Beschäftigten dienen und mehr als 200 m² Fläche erfordern (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO);
- Vergnügungsstätten (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO);
- Betriebe und Anlagen der Kraftfahrzeug-, Schrott- und Altmaterialverwertung (§ 1(5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO);
- Biogasanlagen (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO);
- Einzelhandelsnutzungen mit folgenden, zentrenrelevanten Sortimenten (Bezug auf „Weyher Liste“ 2016) (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO):
 - Nahrung- und Genussmittel / Reformwaren;
 - Kosmetika und Parfümartikel / Drogeriewaren / Arzneimittel / Sanitätswaren / Optik und Akustik;
 - (Schnitt-)Blumen / Zooartikel;
 - Bücher / Zeitungen, Zeitschriften / Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf / Büromaschinen ohne Computer;
 - Bekleidung aller Art / Schuhe und Zubehör / Leder- und Kürschnerwaren / Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle / Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren;
 - Kleinteilige Sportartikel / Spielwaren / Waffen, Jagdbedarf / Briefmarken / Musikalien;
 - Elektrokleingeräte / Nähmaschinen / Unterhaltungselektronik und Zubehör / Tonträger / Computer, Kommunikationselektronik / Foto, Video;
 - Haushaltswaren, Bestecke / Glas, Porzellan, Keramik / Bastel- und Geschenkartikel / Haus-, Heimtextilien und Stoffe / Gardinen und Zubehör / Kunstgewerbe, Bilder und -Rahmen;
 - Fahrräder und Zubehör / Campingbedarf, Outdoor (großvolumig);
 - Elektrogroßgeräte;
 - Möbel (inkl. Büromöbel);
 - Küchen (inkl. Einbaugeräte) / Herde, Öfen;
 - Beschläge, Eisenwaren / Beleuchtungskörper, Lampen / Bad, Sanitäreinrichtungen und -zubehör / Bauelemente, Baustoffe / Farben, Lacke / Fliesen / Installationsmaterial / Rollläden und Markisen / Werkzeuge / Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten / Gartenhäuser, Geräte / Pflanzen und -gefäße / Erde, Torf / (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör.

Der Einzelhandel mit diesen Sortimenten im sog. Werksverkauf („Annexhandel“) sowie für Reparatur und Serviceleistungen für Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, sofern dieser in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und in der Verkaufsfläche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

3. Innerhalb des **Gewerbegebietes (GE -2)** sind nicht zulässig:

- Freizeitnutzungen und Anlagen für sportliche Zwecke, soweit sie nicht primär den Erfordernissen der im Gebiet Beschäftigten dienen und mehr als 200 m² Fläche erfordern (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO);
- Vergnügungsstätten (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO);
- Biogasanlagen (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO);
- Einzelhandelsnutzungen mit folgenden, zentrenrelevanten Sortimenten (Bezug auf „Weyher Liste“ 2016) (§ 1 (5) BauNVO i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO):
 - Nahrung- und Genussmittel / Reformwaren;
 - Kosmetika und Parfümartikel / Drogeriewaren / Arzneimittel / Sanitätswaren / Optik und Akustik;
 - (Schnitt-)Blumen / Zooartikel;
 - Bücher / Zeitungen, Zeitschriften / Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf / Büromaschinen ohne Computer;
 - Bekleidung aller Art / Schuhe und Zubehör / Leder- und Kürschnerwaren / Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle / Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren;
 - Kleinteilige Sportartikel / Spielwaren / Waffen, Jagdbedarf / Briefmarken / Musikalien;
 - Elektrokleingeräte / Nähmaschinen / Unterhaltungselektronik und Zubehör / Tonträger / Computer, Kommunikationselektronik / Foto, Video;
 - Haushaltswaren, Bestecke / Glas, Porzellan, Keramik / Bastel- und Geschenkartikel / Haus-, Heimtextilien und Stoffe / Gardinen und Zubehör / Kunstgewerbe, Bilder und -Rahmen;
 - Fahrräder und Zubehör / Campingbedarf, Outdoor (großvolumig);

- Elektrogroßgeräte;
- Möbel (inkl. Büromöbel);
- Küchen (inkl. Einbaugeräte) / Herde, Öfen;
- Beschläge, Eisenwaren / Beleuchtungskörper, Lampen / Bad, Sanitäreinrichtungen und -zubehör / Bauelemente, Baustoffe / Farben, Lacke / Fliesen / Installationsmaterial / Rollläden und Markisen / Werkzeuge / Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten / Gartenhäuser, Geräte / Pflanzen und -gefäße / Erde, Torf / (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör.

Der Einzelhandel mit diesen Sortimenten im sog. Werksverkauf („Annexhandel“) sowie für Reparatur und Serviceleistungen für Waren und Erzeugnisse aus der Eigenproduktion der im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, sofern dieser in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und in der Verkaufsfläche der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (max. 10 % der Geschossfläche des Hauptbetriebes).

4. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 (6) BauNVO i.V.m. § 8 (3) BauNVO):

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

5. Die Gebäude sind in einer maximal eingeschossigen Bauweise zu errichten. Für angegliederte **Büronutzungen**, die als untergeordnete Teile eines Gewerbebetriebes innerhalb oder außerhalb der Bauten erforderlich werden, ist eine bis zu dreigeschossige Bauweise zulässig. Die Büronutzung darf im Falle einer Dreigeschossigkeit nicht mehr als 10 % der Hauptnutzung betragen. (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Maximale Gebäudehöhe - Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe. Sie darf nur von untergeordneten und für den Betrieb erforderlichen Gebäudeteilen (z.B. Schornsteinen, Erkern, Fahrstuhlaufbauten, Antennen) überschritten werden (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO).

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks (§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Hochwasserschutz - In den bezeichneten Baugebieten darf zur Abwehr eines möglichen Hochwassers der Ochtum die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (EFH) der baulichen Anlagen eine Höhe von + NN 5,30 m nicht unterschreiten (§ 16(3) Nr. 4 BauNVO).

§ 3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude sind entsprechend der offenen Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50 Meter betragen.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen und Carports nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

§ 5 Immissionsschutz

In den Gewerbegebieten (GE) werden für mögliche, ausnahmsweise zulässige betriebsbedingte Wohnungen passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster u.a.) von dauerhaft für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen müssen ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 45 dB(A) erreichen. Für Büroräume ist ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß von 40 dB(A) erforderlich. Hinsichtlich der notwendigen Be- bzw. Entlüftung sind geeignete Maßnahmen zu treffen, die das geforderte Schalldämmmaß nicht verschlechtern dürfen (§ 9 (1), Nr. 24 BauGB).

§ 6 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Gewerbeflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den privaten Flächen zurückzuhalten und nur gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Regeln der Technik zur Rückhaltung und Behandlung von Oberflächenwasser in Gewerbegebieten sowie die anerkannten Grundlagen zur Bemessung von Rückhalteräumen sind dabei zu beachten.

§ 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 dient der Wasserwirtschaft zur Unterhaltung des Grabens.

Das festgesetzte Gehr- Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 dient den angrenzenden Flächeneigentümern sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr.

§ 8 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Die Gewerbegebiete liegen in einem festgestellten Risikogebiet für Überschwemmungsgefahren nach § 73 WHG. In allen Gewerbegebieten (GE) ist deshalb bei der Nutzung von Grundstücken durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass wassergefährdende Stoffe (z.B. Heizöl) bei Überschwemmungen ins Gewässer gelangen können (§ 9(1) Nr. 16 c BauGB).

4.3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

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

Risikogebiet - Das Plangebiet liegt in einem Bereich, bei denen ein nach § 73 WHG signifikantes Hochwasserrisiko ermittelt wurde und der bei einem Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit [HQextrem] über das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hinaus, überschwemmt werden kann. Die im Plan festgesetzten Höhen sind unbedingt zu beachten.

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

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

Leitungsschutz - Innerhalb des Sicherheitsbereiches der 110 kV-Leitung sind bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen richtet sich nach der VDE-Richtlinie 0210.

Hinweise

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

110 KV-Leitung - Innerhalb des nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB festgesetzten Sicherheitsbereiches der 110 kV-Leitung sind bauliche Anlagen nur mit Zustimmung des Leitungsträgers zulässig. Die maximale Höhe baulicher Anlagen richtet sich nach der VDE-Richtlinie 0210. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110kV-Freileitung dürfen keine hochwüchsigen

Bäume, nur Bäume und Sträucher mit begrenzten Wuchshöhen, angepflanzt werden. Der Leitungsbetreiber ist berechtigt, Zweige und Aste, die den Seiten der Hochspannungsfreileitungen entgegenwachsen, zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände zurückzuschneiden und Leitung gefährdende Bäume nach vorheriger Ankündigung zu entfernen.

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

Altlasten - Im Bereich der bekannten und bezeichneten Altablagerung (östlich des Plangebiets) ist bei Erdarbeiten im unmittelbaren Bereich vorab der Landkreis zu informieren. Die Arbeiten werden durch einen Sachverständigen begleitet. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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.

Informationsgrundlagen - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Fachbereich Gemeindeentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.

Lage im Risikogebiet nach § 73 WHG - Jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann ist im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen (§ 5 (2) WHG). Es wird auf die Anforderungen an den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) verwiesen.

Überplanung - Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III-Erweiterung“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 (61/69) "Dreye-West III" sowie die Festsetzungen der 1. Änderung im jeweils überplanten Teilbereich außer Kraft gesetzt.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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

5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (61/82) „Dreye-West III-Erweiterung“.

§ 2 Werbeanlagen

1. Größe von Werbeanlagen – Werbeanlagen dürfen in ihrer Summe pro Grundstück eine Ansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nicht höher als die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausgeführt werden.

2. Beleuchtung von Werbeanlagen – Werbeanlagen mit sich bewegendem oder wechselndem Licht wie auch mit wechselnden Bildern sind unzulässig. Eine Bestrahlung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig und muss blendfrei ausgeführt werden.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nr. 2-3 der örtlichen Bauvorschriften verstößt. Ordnungswidrigkeiten können mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 80 (3) NBauO).

Begründung

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Dreye, ist die Umgebung des Gebiets insbesondere nach Westen zu den Bremer Wohngebieten sowie nach Süden zur Ochtum Niederung gegenüber optischen Beeinträchtigungen anfällig. Um potentiellen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, die durch die Ausweisung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung typischerweise auftreten können, werden örtliche Bauvorschriften erlassen.

Es wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen reguliert. Werbung kann ein wichtiges Gestaltungsmerkmal von Gewerbebauten darstellen bzw. in Form von Fremdwerbeanlagen aus planungsrechtlicher Sicht sogar selbst als gewerbliche Nutzung anerkannt sein. Problematisch sind jedoch Tendenzen zu immer größeren und auffallenderen Werbeanlagen. Durch die Lage am Ortsrand sind besondere Anforderungen zum Schutz der Landschaft zu erfüllen. Zu große, optisch störende oder deplatzierte Werbeanlagen werden daher ausgeschlossen.

6 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche Übersichtsdaten

Größe des Plangebiets	ca. 124.400 m ²
Gewerbegebiete (GE)	118.420 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.700 m ²
Verkehrsfläche	2.280 m ²

Zeitlicher Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
27.06.2018	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
November 2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
05.11.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
26.02.2019 bis incl. 28.03.2019	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
26.02.2019 bis incl. 28.03.2019	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
18.12.2019	Satzungsbeschluss	

Durchführung

Die überplanten Flächen befinden sich alle im Eigentum der Gemeinde Weyhe. Insoweit ist mit einer zügigen Umsetzung der Planung zu rechnen.

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg

Oldenburg, den 26.09.2025

gez. Dr. Schneider

Gemeinde Weyhe, den 07.10.2025

gez. Pundsack-Bleith
in Vertretung Bürgermeister/in

B ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Weyhe verfügt kaum noch über Gewerbeflächen. Für bestehende Betriebe am großen Gewerbestandort in Dreye-West III sind ebenfalls zunehmend Erweiterungsengpässe am Standort festzustellen. Die Gemeinde Weyhe beabsichtigt deshalb, ihre gewerblichen Bauflächen am bestehenden großen Gewerbestandort Dreye-West III soweit als möglich zu arrondieren, um zumindest für bereits ansässige Betriebe weitere Entwicklungsspielräume zu sichern. Die Erweiterung wird überhaupt möglich, da die erforderliche Größe und Lage des Überschwemmungsbereichs der Ochtum neu gefasst wird.

In ihrer Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass die gewerblichen Belange für die Gemeinde im vorliegenden Planfall höher zu werten sind, als die Schaffung von Kompensationsarealen im unmittelbaren Umfeld von Dreye-West III. Die überplanten Kompensationsflächen werden deshalb in Verbindung mit dem neu entstehenden Ersatzbedarf an anderer Stelle des Gemeindegebietes kompensiert.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen (Nov. 2018) haben sich für den Bebauungsplan Hinweise durch den Landkreis auf immissionsschutzrechtliche Belange für die Bremer Wohngebiete ergeben. Um hier keine nachteiligen Veränderungen durch die Planung hervorzurufen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nordwestlich verkleinert. Entsprechend wurde auch auf den entsprechenden Teilbereich in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet und der Geltungsbereich verkleinert.

Ansonsten wurden in der frühzeitigen Beteiligung insbesondere Hinweise auf den Artenschutz und den Umweltbericht, Altlasten, die Schutzbestimmungen von Leitungsträgern, den Brandschutz, die Oberflächenentwässerung und die Räumfordernisse an Gräben vorgetragen. Sie wurden vornehmlich in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Infolge der Lage in einem Risikogebiet (Hochwasser) wurde eine zusätzliche textliche Festsetzung sowie eine nachrichtliche Übernahme zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingefügt. Im Plan nachgetragen wurde auch ein Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Höhen nach NN.

Ergebnisse der Offenlegung der Planung

Im Rahmen der Offenlegung der Planung (Februar und März 2019) haben sich für den Bebauungsplan Hinweise auf land- und forstwirtschaftliche Belange sowie für den Boden ergeben. In der Begründung wurden Ergänzungen hierzu vorgenommen.

Ansonsten wurden in der Offenlegung der Planung insbesondere Hinweise auf den Artenschutz und den Umweltbericht, die Schutzbestimmungen von Leitungsträgern, Kampfmittelverdacht und Erdfallgefahr vorgetragen. Sie wurden vornehmlich in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Gesamtergebnis der Abwägung

Infolge der Abwägungen wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nordwestlich verkleinert, ebenso wie der Geltungsbereich der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes. Darüber hinaus kam es lediglich zu zeichnerischen, redaktionellen Korrekturen sowie Ergänzungen der Begründung.

Verfahren

Das Verfahren wurde durch Beschluss vom 27.06.2018 eingeleitet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes (§ 8 (3) BauGB). Der Feststellungsbeschluss für die Flächennutzungsplanänderung Nr. 16 sowie der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 (61/82) erfolgten am 18.12.2019.

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung gilt für beide Planstufen.
