



# Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

## Umweltbericht

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

### Bebauungsplan Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“



Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021

Abschrift

Im Auftrag:



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

	Seite
1	Einleitung (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1) ..... 2
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / des Vorhabens (Anlage 1 – Nr. 1a, BauGB).....2
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele (Anlage 1 – Nr. 1b, BauGB).....4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)..... 6
2.1	Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 – Nr. 2a und b BauGB).....7
2.1.1	Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)..... 7
2.1.2	Schutzgut Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) ..... 9
2.1.3	Schutzgut Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....12
2.1.4	Schutzgut Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....13
2.1.5	Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).....15
2.1.6	Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....16
2.1.7	Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) .....17
2.1.8	Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).....18
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) .....20
2.2	Fachpläne.....21
2.3	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen .....21
2.4	Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) .....22
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen (Anlage 1 – Nr. 2c BauGB).....23
3.1	Planungsalternativen (Anlage 1 – Nr. 2d BauGB) .....23
3.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (Anlage 1 – Nr. 2c BauGB).....23
3.3	Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 – Nr. 2c BauGB).....24
4	Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3).....26
4.1	Hinweise auf fehlende Kenntnisse (Anlage 1 – Nr. 3a BauGB) .....26
4.2	Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 1 – Nr. 3b BauGB) .....26
4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3c BauGB).....27
4.4	Referenzliste der Informationsquellen (Anlage 1 – Nr. 3d BauGB).....28

## UMWELTBERICHT

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

Der Umweltbericht gilt für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“.

### 1 Einleitung

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1)

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

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der Ziele des Bauleitplans / des Vorhabens

(Anlage 1 – Nr. 1a, BauGB)

Ziele

Südlich der *Hauptstraße* (L 335) und westlich der *Lahauer Straße* (K 117) befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche, die sich als letzte große unbebaute Fläche in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Kirchweyhe darstellt. Das Planvorhaben dient der Entwicklung dieser letzten Flächenreserve. Der Bebauungsplan beabsichtigt die Entwicklung von wohnbaulichen und gemischten Nutzungen. Zudem soll im Kreuzungsbereich der beiden Straßen ein Hotel errichtet werden. Das Hotel soll als Inklusionshotel Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderungen schaffen.

Der gemischt genutzte Bereich ist für ergänzende Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“ erforderlich.

**Standort/Größe**

Das Plangebiet befindet sich zentral im Gemeindegebiet von Weyhe im Ortsteil Kirchweyhe. Die nördliche *Hauptstraße* (L 335) sowie die östliche *Lahauer Straße* (K 117) begrenzen das Plangebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Größe von rd. 41.800 m<sup>2</sup>.

Abb 1 Blick auf das Plangebiet (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021)



**Bestand**

**Bestand im Plangebiet** – Das Plangebiet ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung als Acker und Intensivgrünland. Im Osten schließt der Geltungsbereich die *Lahauer Straße* (K 117) mit ein. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Graben Waterlose ebenfalls innerhalb des Plangebiets.

**Bestand der Umgebung** – Nördlich wird der Geltungsbereich durch die *Hauptstraße* (L 335) begrenzt. Weiter nördlich befindet sich das Zentrum der Gemeinde Weyhe mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Östlich befinden sich Wohnnutzungen. Auch der Süden sowie der Westen ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

**Planung**

Für den Geltungsbereich besteht aktuell kein Bebauungsplan. Aus diesem Grund und zur Realisierung der Ziele wird der Bebauungsplan Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“ aufgestellt. Es werden ein Sondergebiet (SO), urbane Gebiete (MU) sowie allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Weiterhin erfolgt die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen. Entlang der westlichen und teils nördlichen Plangebietsgrenze befinden sich öffentliche Grünflächen, die u. a. den bestehenden Graben sichern.

Die vorliegende Planung stimmt nur teils mit den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Durch die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung des Plans innerhalb der östlichen Flächen geändert. Es werden eine gemischte Baufläche und im Nordosten eine Sonderbaufläche Hotel dargestellt. Das Verfahren zur 20. Änderung des FNP wurde vorgezogen bereits teilweise durchgeführt.

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

### Fachgesetze

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

Abb 2 Bei der Planung insbesondere zu berücksichtigende Gesetze

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

### Fachpläne

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

Abb 3 Schutzgebiete

Fachplanung	Definition	Schutzzweck	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb des Plangebiets (Himmelsrichtung und Entfernung)
<b>Natura 2000</b> (§ 32 BNatSchG)	FFH-Gebiet 2817-331	Untere Delme, Hache, Ochtum und Varreler Bäche	Nein	NO 1,5 km
<b>Naturschutzgebiete</b> (§ 23 BNatSchG)	-	-	-	-
<b>Nationalparke</b> (§ 24 BNatSchG)	-	-	-	-
<b>Biosphärenreservate</b> (§ 25 BNatSchG)	-	-	-	-
<b>Landschaftsschutzgebiete</b> (§ 26 BNatSchG)	LSG DH 00081	Hache, Ochtum, Klosterbach/Varreler Bäche	Nein	NO 1,5 km
	LSG DH 00050	Kirchweyher See	Nein	NO 1,7 km
	LSG DH 00061	Blankes Schlatt und Kleines Schlatt	Nein	S 2,9 km
	LSG DH 00049	Böttcher Moor	Nein	SW 1,7 km
<b>Naturparke</b> (§ 27 BNatSchG)	NP NDS 00012	Wildeshäuser Geest	Nein	S 1,7 km
<b>Naturdenkmäler</b> (§ 28 BNatSchG)	-	-	-	-
<b>Geschützte Landschaftsbestandteile</b> (§ 29 BNatSchG)	GLB DH 00003	Baum- und Heckenschutzsatzung Gemeinde Weyhe	Nein	N 950 m
<b>Gesetzlich geschützte Biotope</b> (§ 30 BNatSchG)	-	-	-	-

Innerhalb des Plangebiets und in der näheren Umgebung befinden sich keine Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Naturdenkmäler oder gesetzlich geschützte Biotope. In Abständen von 950 m bis 2,9 km um das Plangebiet befinden sich ein FFH-Gebiet, vier Landschaftsschutzgebiete, der Naturpark Wildeshäuser Geest sowie ein geschützter

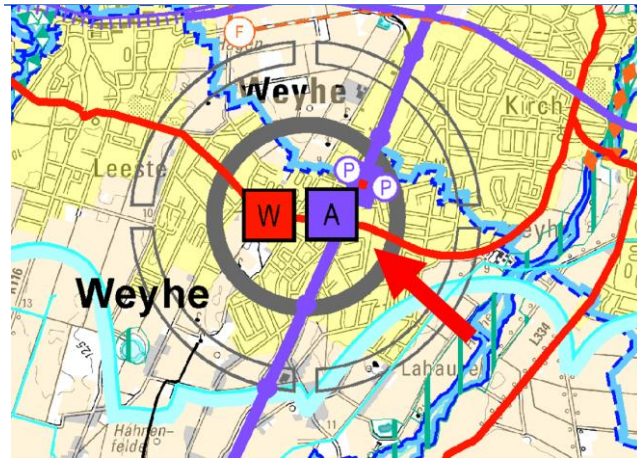
Landschaftsbestandteil. Aufgrund der hohen Entfernung sind diese Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen bzw. die Planung wirkt sich nicht erheblich auf diese aus.

RROP

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

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

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



Das Plangebiet ist als zentrales Siedlungsgebiet innerhalb von Weyhe dargestellt.

Der Gemeinde Weyhe werden als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen für Gesundheit und Pflege die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sowie Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten zugesprochen.

Die nördlich angrenzende L 335 wird als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung abgebildet.

LRP / LP

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

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

Abb 5 Darstellungen des Plangebietes in den Karten des Landschaftsrahmenplanes Diepholz 2008

Karte	Schutzgut / Umweltgut	Darstellungen
Karte 1	Arten und Biotope	Bewertung als Biotoptyp mit Grundbedeutung
Karte 2	Landschaftsbild	Landschaftsbild mit mittlerer Bedeutung
Karte 3 a	Boden	Bereiche mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktionsfähigkeit; Bereiche mit hohem bis sehr hohem Winderosionsrisiko
Karte 3 b	Wasser	Bereiche mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktionsfähigkeit; Gebiete mit hoher/sehr hoher Grundwasserneubildung; Bereiche mit hohem bis sehr hohem Nitratauswaschungsrisiko
Karte 4	Klima / Luft (als Textkarten 12 bis 15)	Keine Darstellungen für das Plangebiet
Karte 5	Zielkonzept	Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter; grundwasserschonende Nutzung von Ackerflächen in Gebieten mit Nitratauswaschungsrisiko
Karte 6	Schutz / Pflege / Entwicklung	Keine Darstellung

Insgesamt wird dem Plangebiet eine eher geringe Bedeutung zugeschrieben. Sowohl das Schutzgut Boden als auch das Schutzgut Wasser werden im Plangebiet mit beeinträchtiger/gefährdeter Funktionsfähigkeit eingestuft. Laut Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans sollen Gebiete mit aktuell überwiegend geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter entwickelt und

1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Diepholz, 2016

2 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landkreis Diepholz, 2008

3 Landschaftsplan, Gemeinde Weyhe, 2001

wiederhergestellt werden. Diese Flächenkategorie ist jedoch großflächig ausgewiesen und erfasst auch weite Teile der bebauten Lagen der Gemeinde. Im Rahmen der Planung finden die Belange des Boden- und Gewässerschutzes Berücksichtigung, flächenspezifische Anforderungen ergeben sich aus der Darstellung für das Plangebiet nicht.

Abb 6 Darstellungen des Plangebietes in den Karten des Landschaftsplanes Weyhe 2001

Karte	Schutzgut / Umweltgut	Darstellungen
Karte 1	Landschaftseinheiten	Syker Vorgeest
Karte 1 a	Böden	Podsol mit Grundwassereinfluss im Unterboden (Gley)
Karte 1 b0	Geologie	Fluviatile Ablagerungen weichselzeitlich
Karte 1 c	Potenziell natürliche Vegetation	Trockener Eichen-Buchenwald im Übergang zum Flattergras-Buchenwald
Karte 2	Biotoptypen / Nutzungen	Acker
Karte 2 a	Fauna Bestand (seltene und gefährdete Arten)	Keine Darstellungen für das Plangebiet
Karte 3	Arten- und Lebensgemeinschaften (wichtige Bereiche aus lokaler Sicht)	Waterlose von mittlerer Bedeutung
Karte 4	Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart, Schönheit)	Darstellung der Waterlose als Graben; Darstellung von kleinen Flächen mit naturnahem Wald in den angrenzenden Siedlungsgebieten
Karte 5	Boden, Wasser, Klima, Luft (wichtige Bereiche aus lokaler Sicht)	Keine Darstellungen für das Plangebiet
Karte 6	Landschaftsentwicklung	Darstellung als Wohnbaufläche; im nördlichen Bereich entlang der <i>Hauptstraße</i> Darstellung als Parkanlage
Karte 7	Entwicklung schutzwürdiger Bereiche	Keine Darstellungen für das Plangebiet
Karte 8	Konzeption Flächenpool	Geplante Nutzungen als Wohnbaufläche; B-Plan im Verfahren bzw. zurückgestellt (Stand 2000)

Das gesamte Plangebiet ist als Ackerfläche dargestellt. Anhand der Karten 6 und 8 des LP wird deutlich, dass das Gebiet seit Jahren bereits überwiegend als Wohnbaufläche geplant ist. Weitere Ziele, Aussagen und Bewertungen der beiden Fachpläne wurden jeweils bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2)

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

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

## 2.1 Prüfung der Schutzgüter (Anlage 1 – Nr. 2 a, b BauGB)

### 2.1.1 Schutzgut Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Die Beschreibung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>4</sup>. Die Bewertung erfolgt nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell<sup>5</sup>.

Bestand

**Innerhalb des Plangebiets** – Der Geltungsbereich weist Biotopstrukturen auf, die durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt sind. Im Rahmen einer Begehung am 20.04.2021 wurde im südlichen Bereich der Plangebietsfläche großflächig der Biotoptyp artenarmes Intensivgrünland (GI) bestimmt. Nördlich dominiert Ackerland (A). Der Landschaftsrahmenplan bewertet diesen Biotoptyp als Biotoptyp mit Grundbedeutung.<sup>6</sup> Entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden die *Lahauer Straße* (OVS) sowie der begleitende Fußweg (OVW) und artenarme Rasenflächen (GRA) miteingeschlossen.

Entlang des Fußweges stehen drei Birken (HEB). Sie weisen Stammdurchmesser von 0,25 bis 0,35 m und Kronendurchmesser von rd. 6 m auf. Eine Eiche (HEB) befindet sich an der südlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Geltungsbereichs mit einem Stamm von 0,35 m und einem Kronendurchmesser von rd. 8 m.<sup>7</sup> Innerhalb der westlichen Grabenparzelle befinden sich eine Weide und ein weiterer Laubbaum. Somit weist der Geltungsbereich insgesamt sechs Bäume auf.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft mit der Waterlose ein nährstoffreicher Graben (FGR), der die landwirtschaftlichen Flächen in Form von Acker (A) und Intensivgrünland (GI) von den wohnbaulichen Flächen trennt.

**Außerhalb des Plangebiets** – Nördlich wird das Plangebiet durch die *Hauptstraße* (OVS) mit begleitender Scherrasenfläche (GRA) sowie standortgerechten Gehölzbestand (HPS) begrenzt. Auf der Rasenfläche wachsen in einem regelmäßigem Abstand Eichen sowie eine Birke (HEA) mit Stammdurchmessern von 0,2 bis 0,4 m und Kronendurchmessern von 6 bis 8 m. Auch der gegenüberliegende Straßenseitenraum weist Scherrasenflächen (GRA) mit Bäumen (HEA) sowie weiterem standortgerechten Gehölzbestand (HPS) auf. Daran anschließend bestehen gewerblich genutzte Flächen (OGG).

Östlich, südlich und westlich grenzen locker bebaute Einzelhausgebiete (OEL) an den Geltungsbereich an. Drei Birken (HEB), die sich südlich des Plangebiets innerhalb der Wohngebiete befinden, weisen Stammdurchmesser von 0,35 bis 0,55 m und Kronendurchmesser von 6 bis 10 m auf. Die Kronenbereiche ragen z. T. bis in das Plangebiet hinein. Weitere Bäume (HEB) befinden sich im Südosten an einem Abfallsammelplatz (OSA).<sup>8</sup>

Im Folgenden ist die Biotoptypenkartierung abgebildet. Zur besseren Lesbarkeit ist die Karte dem Anhang auch in Originalgröße zu entnehmen.

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

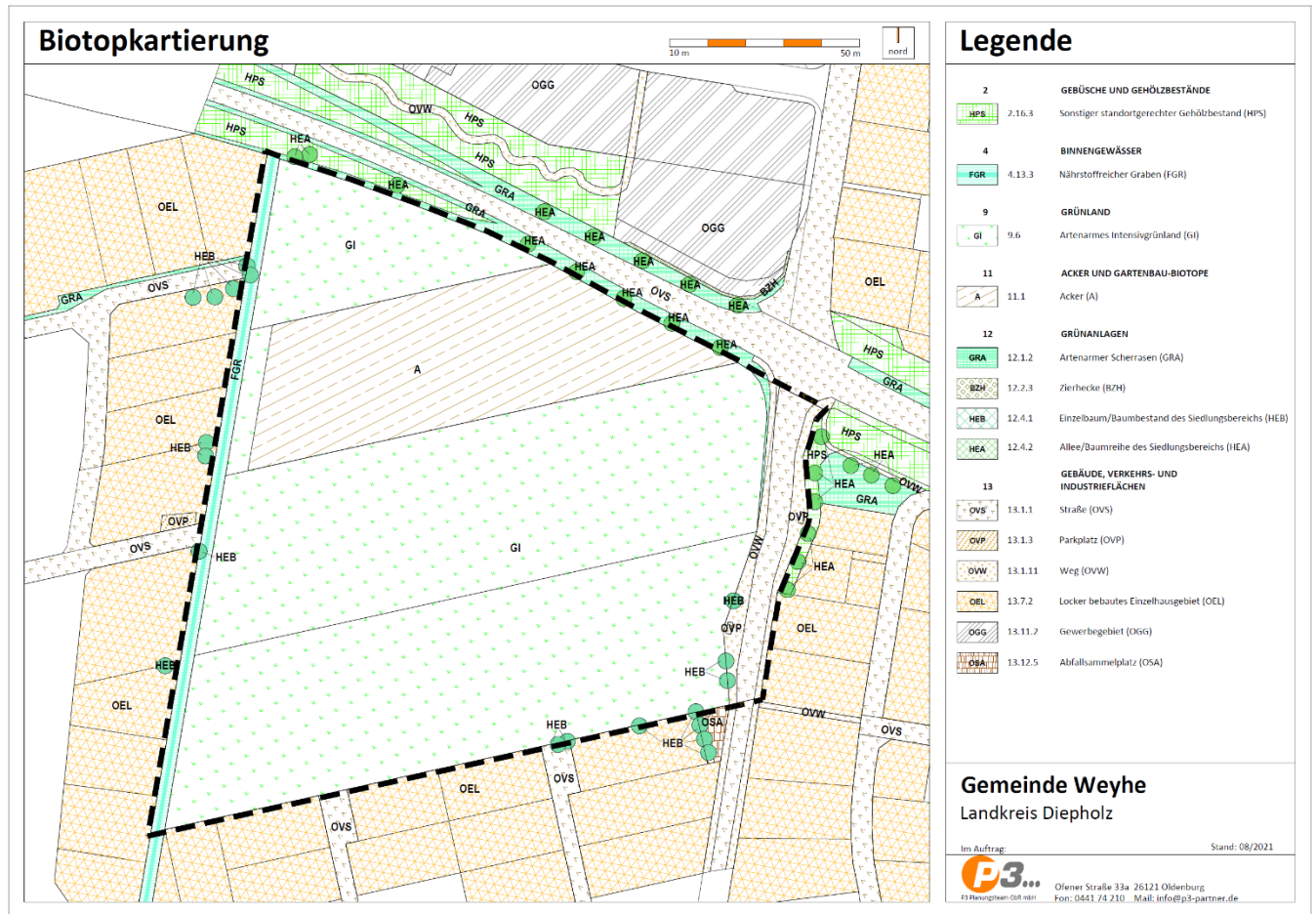
5 Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, 2013

6 Landschaftsrahmenplan (LRP), Karte 1 – Arten/Biotope, Landkreis Diepholz, 2008

7 Baumbestandsverzeichnis Az. 18/2478 Bestandsplan, Ehrhorn Vermessung, Achim, November 2018

8 Baumbestandsverzeichnis Az. 18/2478 Bestandsplan, Ehrhorn Vermessung, Achim, November 2018

Abb 7 Biototypenkartierung



**Biologische Vielfalt**

Die festgestellten Biotopstrukturen sind infolge ihrer Nutzung Intensivgrünland- bzw. Ackerfläche von durchschnittlicher Wertigkeit. Auch der Graben weist keine überdurchschnittlich hohe biologische Vielfalt auf.

**Vorbelastungen**

Das Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen geprägt und ist somit als vorbelastet einzustufen. Die intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen unterliegen regelmäßigen Bewirtschaftungsmaßnahmen. Anthropogene Eingriffe durch Mahd, Düngung oder Beweidung führen grundsätzlich zu einer Verarmung des Artenpools und zu zusätzlichen Nährstoffeinträgen. Dies kann zur Folge haben, dass nitrophile Arten wie zum Beispiel Brennnesseln oder der stumpfblättrige Ampfer zunehmen und schwächere Arten verdrängt werden. Eine natürliche Entwicklung der Flächen kann nicht stattfinden.

**Auswirkungen**

Infolge der Planung wird eine Überformung der heutigen Biotopstrukturen ermöglicht. Festgesetzt werden allgemeine Wohngebiete (WA) und urbane Gebiete (MU) mit einer GRZ von 0,4 (plus Überschreitung von 50 %) sowie ein sonstiges Sondergebiet Hotel (SO) mit einer GRZ von 0,8. Die Gebiete können demnach bis zu 60 % bzw. 80 % versiegelt werden.

Da es sich mit den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen um keine besonders bedeutsamen Habitatstrukturen handelt, können die Auswirkungen als wenig erheblich eingestuft werden. Zu erwarten sind neben den baulichen Anlagen der festgesetzten Gebiete und Straßenverkehrsflächen auch unversiegelte Bereiche in Form von öffentlichen Grünflächen, die voraussichtlich als begrünte Bereiche angelegt werden.

Vorhandene Bäume innerhalb des Geltungsbereichs müssen unter Umständen entfernt werden, da im Zuge der Erschließung des neuen Baugebiets über die K 117 die Bushaltestelle verlegt werden soll. Dabei kann es erforderlich sein, einen oder mehrere der im Einmündungsbereich befindlichen Straßenbäume auf dem Grundstück der Kreisstraße zu entfernen. Ausgleichspflanzungen sind vorgesehen. Möglich sind zudem Rückschnittsmaßnahmen an den Kronenbereichen. Auch bei

Bäumen, die sich außerhalb des Geltungsbereichs befinden, jedoch kleinräumig in das Plangebiet hineinragen, kann dies der Fall sein.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen bzw. örtliche Bauvorschriften, die als positiv für das Schutzgut Pflanzen zu betrachten sind bzw. einen Ausgleich zu den Auswirkungen ausgehend der Planung darstellen. Zum einen sind die geplanten Parkplätze und überdachten Stellplätze sowie die Ladestation mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Form von Hecken dauerhaft einzufassen. Zusätzlich ist bei der Errichtung von Stellplatzanlagen je angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Außerdem ist festgesetzt, dass in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1) sowie innerhalb der urbanen Gebiete (MU1 und MU2) je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Per örtlicher Bauvorschrift werden zudem Schottergärten ausgeschlossen. Gartenbereiche der privaten Grundstücksflächen sind demnach gärtnerisch anzulegen.

#### Arten- und Biotopschutz

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

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

#### Null-Variante

Die Flächen würden weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt werden. Sie könnten weiter intensiv als Acker und Grünland bewirtschaftet werden, aber auch eine bauliche Entwicklung ist nach den bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans heute schon möglich. Die ökologische Qualität bzw. die biologische Vielfalt dieser Flächen würde sich aufgrund der weiterhin bestehenden Vorbelastungen und durch die intensive Bewirtschaftung (Einbringen von Düngemitteln) bei einer Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich nicht verbessern bzw. den üblichen Folgen einer baulichen Inanspruchnahme unterliegen.

### 2.1.2 Schutzgut Tiere

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

#### Bestand

**Avifauna** – Hinsichtlich der vorzufindenden Habitatstrukturen ist für das Plangebiet vornehmlich eine Bedeutung für die Avifauna anzunehmen. Das Plangebiet selbst stellt sich als landwirtschaftliche Fläche dar und kann als solche im Wesentlichen als Nahrungsbiotop dienen. Die drei Birken im Osten des Plangebiets, die Eiche im Süden sowie die weiteren Bäume im Grenzbereich und auf den angrenzenden Flächen können Tierarten als Brut- und Unterschlupfraum dienen. Aufgrund der Nähe zur *Lahauer Straße* sowie zu den bereits bestehenden Wohngebieten im Umfeld sind jedoch eher störungstolerante Arten zu erwarten.

Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind aufgrund der angrenzenden Störpotenziale (Wohngebiete, Straßen, Gewerbe) keine seltenen Brutvögel wie die Offenlandarten Kiebitz oder Feldlerche zu erwarten. Auch Zufallsfunde traten bei der Begehung nicht auf.

**Fledermäuse** – Das Plangebiet kann Fledermäusen lediglich als Jagd- und Nahrungshabitat dienen. Aufgrund der umgebenden Strukturen ist jedoch nicht mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Bei der Bebauung um das Gebiet ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der Bauweise moderner Gebäude überwiegend abgedichtet sind und sie deshalb keine bedeutsamen Quartiere oder Überwinterungsmöglichkeiten bieten.

**Amphibien** – Westlich innerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Graben Waterlose. Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe spricht der Waterlose eine mittlere Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften zu.<sup>9</sup> Die Waterlose wurde im Zuge der Begehung am 20.04.2021 auf ein Amphibienvorkommen überprüft, welches nicht bestätigt werden konnte.

#### Biologische Vielfalt

Die festgestellten Biotopstrukturen sind infolge ihrer Lage und aktuellen Nutzung von durchschnittlicher Wertigkeit. Im Plangebiet und den angrenzenden Strukturen sind vornehmlich siedlungs- und störungstolerante Vogelarten zu erwarten. Fledermäuse und Amphibien konnten nicht nachgewiesen werden. Insgesamt ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als gering bis durchschnittlich zu bezeichnen.

Nach der allgemeinen Erfassung, d. h. in Zusammenschau aller örtlichen Gegebenheiten und der vorfindlichen Biotope bzw. ihrer Wertigkeiten für das Schutzgut Tiere sind nach fachlicher Einschätzung keine aktuellen, umfassenden Bestandserhebungen der Fauna (Brutvogel- oder Fledermauserfassungen) erforderlich. Sie werden als nicht notwendig erachtet, da keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebiets auftraten.

#### Vorbelastungen

Im Plangebiet bestehen deutliche Vorbelastungen für das Schutzgut Tiere. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an bestehende Siedlungsstrukturen und im Norden sowie Osten an die viel befahrende Landes- (L 335) und Kreisstraße (K 117) an. Die bereichsweise erhebliche Verlärmung ausgehend von diesen Strukturen erschwert beispielsweise die Rufverständigung für die Avifauna. Wiesenbrutvögel meiden in der Regel solche Räume.

Zudem lässt die intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen keine dauerhaften Ansiedlungen von Wiesenbrutvögeln erwarten. Lediglich eine Nutzung als Nahrungshabitat ist für diese Arten gegeben.

#### Auswirkungen

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten (WA), urbanen Gebieten (MU) sowie einem sonstigen Sondergebiet Hotel (SO) werden Intensivgrünland- und Ackerbiotope überplant, denen für das Schutzgut Tiere eine vornehmliche Bedeutung als Nahrungshabitat für die Avifauna zukommt. Innerhalb der festgesetzten Gebiete entwickeln sich jedoch regelmäßig begrünte Hausgärten, denen eine höhere Bedeutung für Gartenvögel zukommt. Per örtlicher Bauvorschrift ist geregelt, dass die Gärten der privaten Grundstücke nicht als Schottergärten angelegt werden dürfen und sich somit begrünte Bereiche entwickeln. Zudem wird die Pflanzung von Laubbäumen festgelegt. Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten, auf den privaten Grundstücken ist ebenfalls je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die grünen Strukturen können neue Lebensräume vorwiegend für die Avifauna innerhalb des Geltungsbereichs schaffen.

Infolge der vorgesehenen Nutzungen kann es zu Störwirkungen auf die hier vorkommenden Tiere kommen. Bereits heute unterliegen die Flächen jedoch einer regelmäßigen Nutzung und die angrenzenden Straßen weisen kontinuierliche Fahrtbewegungen und damit ebenfalls Störpotenziale auf. Erhebliche, gänzlich neue Beeinträchtigungsquellen werden nicht geschaffen.

Es werden keine wertvollen Strukturen überplant, denen eine besondere Bedeutung als Lebensraum für die Avifauna oder Fledermäuse zukommt. Im Bereich der randlichen Baumstandorte kann es ggf. zu Eingriffen in Form von Rückschneidemaßnahmen kommen. Sofern dies erforderlich ist, dürfen die Maßnahmen ausschließlich außerhalb sensibler Brutzeiten (01.03. bis 30.09.) vorgenommen werden. Sollte zusätzlich die Entfernung einzelner Bäume notwendig sein, gilt ebenfalls, dass die Fällung außerhalb der benannten Zeiten durchgeführt werden sollte. Vor den möglichen Eingriffen sind die betroffenen Bäume fachkundig auf mögliche Habitate (Nester, Baumhöhlen usw.) zu überprüfen. So können erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf mögliche Amphibien ergeben sich nicht. Innerhalb der Waterlose wurde ein Vorkommen von Amphibien zwar nicht bestätigt, kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Der Graben befindet sich innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche und wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, sodass der langfristig gesichert ist.

Arten- und  
Biotopschutz

Die vorhandenen Habitatstrukturen weisen eine – wenn auch eher geringe – Bedeutung für die Avifauna und für Fledermäuse als Jagd- und Nahrungshabitat auf. Bäume in den Randbereichen können als Nistplatz dienen. Alle heimischen Brutvögel<sup>10</sup> sind durch internationales Recht, Europarecht und Bundesrecht entweder besonders oder sogar streng geschützt. Gleiches gilt für Fledermäuse.<sup>11</sup> Mit der Planung werden jedoch keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG / Störungsverbot – § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG / Zerstörungsverbot – § 33 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) berührt:

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

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG).

Baubedingte Tötungen der Avifauna können dadurch vermieden werden, dass die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit- und Aufzuchtzeit sowie außerhalb der Sommerlebensphase von Fledermäusen vom 01.03. bis zum 30.09 erfolgt. Vor einer möglichen Entfernung von Altbäumen und ggf. dem Zurückschneiden der Kronenbereiche ist fachkundig zu prüfen, ob sich innerhalb der Kronenbereiche Nisthöhlen oder Winterquartiere der Fledermäuse befinden. Bei ggf. erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen an der Waterloo sind Maßnahmen zum Amphibienschutz zu berücksichtigen. Geeignete Vermeidungsmaßnahmen sind vorhabenbezogen umzusetzen, um Verstöße gegen das Tötungsgebot auszuschließen.

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

Es liegt kein Verstoß gegen das Störungsverbot vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert oder wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist (§ 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Die Vergrämung, Vertreibung oder Verdrängung einzelner Tiere aus ihren bislang genutzten Bereichen ist nicht populationsrelevant, solange die Tiere ohne weiteres in für sie nutzbare störungsarme Räume ausweichen können. Im Plangebiet und seiner nahen Umgebung ist nicht mit bedeutsamen Vorkommen geschützter Tierarten zu rechnen. Betroffen können im Einzelfall wenige Tiere während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase sein, vornehmlich Vögel. Auch um diesen Verbotstatbestand nicht zu berühren, wird empfohlen, eine Baufeldräumung außerhalb der sensiblen Zeiten der Avifauna und Fledermäuse vom 01.03. bis 30.09. durchzuführen. So besteht kein Verstoß gegen das Störungsverbot.

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

Es liegt kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG).

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

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

Im vorliegenden Planfall werden keine bekannten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Avifauna und von Fledermäusen überplant. Sollten Eingriffe in Baumbestände notwendig werden, sind diese vorher zu überprüfen. Da jedoch nur wenige Einzelbäume hiervon betroffen sein können, stehen den Tieren weiterhin genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den Revieren zur Verfügung. Nahrungshabitate, Jagdreviere und Flugrouten unterliegen als solche nicht dem Zerstörungsverbot, da eine Überplanung dessen im Planfall nicht zum Verlust der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommt. Die umliegenden Hausgartenbiotope können als alternative Nahrungshabitate genutzt werden. Landwirtschaftliche Flächen bestehen weiterhin im Umfeld Richtung Osten. Zudem entstehen mit der Planung voraussichtlich Hausgärten und Außenanlagen, die kleinteilige Lebensräume bieten können. Es besteht demnach kein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot.

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

**Null-Variante**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre nicht von einer erheblichen Verbesserung für die Fauna und insgesamt die faunistische Vielfalt auszugehen. Aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich von Weyhe bestünden weiterhin die beschriebenen Vorbelastungen und Einwirkungen auf das Plangebiet. Die landwirtschaftlichen Flächen würden voraussichtlich weiter bewirtschaftet werden. Zukünftige deutliche Wertverbesserungen – insbesondere für die Avifauna – wären aufgrund der vorhandenen Störpotenziale und der fortgeführten, intensiven Flächenbewirtschaftung nicht wahrscheinlich. Die bestehende Darstellung als Wohnbaufläche lässt schon heute eine bauliche Flächeninanspruchnahme erwarten. Die Planung bereitet damit keine grundsätzlich neuen Eingriffe vor.

**2.1.3 Schutzgut Fläche**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

**Bestand**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 41.800 m<sup>2</sup>.

Abb 8 Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans



Der Flächennutzungsplan weist derzeit innerhalb des Geltungsbereichs eine Darstellung als Wohnbaufläche (W) auf.

Nördlich befinden sich Grünflächen, ein sonstiger Hauptverkehrs zug sowie gemischte Bauflächen (M). Östlich sind Flächen für die Landwirtschaft, westlich eine Bahnanlage dargestellt.

Weitere Flächen der nahen Umgebung unterliegen ebenfalls der Darstellung als Wohnbaufläche.

Für das gesamte Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Zeitgleich mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird die 20. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst lediglich die östlichen Flächen des Plangebiets, auf denen keine Wohnnutzungen entstehen sollen. Hier erfolgt die Darstellung als Sonderbauflächen sowie gemischte Bauflächen.

**Vorbelastungen**

Die Fläche ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt und somit langfristig für die Bebauung vorgesehen.

**Auswirkungen**

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel und von urbanen Gebieten (MU) sowie allgemeinen Wohngebieten (WA) vor. Zusätzlich werden Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

- Rd. 4.000 m<sup>2</sup> sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel (GRZ 0,8)
- Rd. 7.020 m<sup>2</sup> urbane Gebiete (MU) (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung)
- Rd. 17.260 m<sup>2</sup> allgemeine Wohngebiete (WA) (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung)
- Rd. 6.680 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche
- Rd. 680 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Wege)
- Rd. 6.160 m<sup>2</sup> öffentliche Grünflächen

Insgesamt können demnach rd. 25.128 m<sup>2</sup> versiegelte Bereiche (Bereiche innerhalb der Bauflächen bzw. Parkplätze in wasserdurchlässiger Bauweise eingeschlossen) entstehen. Die erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fläche zu bewerten. Der gesamte Planungsraum wird jedoch bereits heute im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und ist damit als zu bebauender Bereich ausgewiesen. Es werden keine neuen Flächen im offenen Landschaftsraum in Anspruch genommen, sondern eine langjährig für die Bebauung vorgesehene, allseitig umbaute Freifläche. Somit berücksichtigt die Planung nach Möglichkeit die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Fläche.

**Null-Variante**

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine wesentlichen Veränderungen. Eine Bebauung ist aufgrund der Darstellungen im geltenden Flächennutzungsplan zwar möglich, jedoch zunächst bzw. ohne die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

**2.1.4 Schutzgut Boden**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

**Bestand**

Das Plangebiet befindet sich in der Bodengroßlandschaft der Talsandniederungen und Urstromtäler und in der Bodenlandschaft der Talsandniederungen. Die Bodenregion ist der Geest zugeschrieben. Vorherrschend ist der **Bodentyp** mittlerer Gley-Podsol.<sup>12</sup> Der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe bestätigt diesen Bodentyp als typischen Boden der Landschaftseinheit Syker Vorgeest.<sup>13</sup>

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz bewertet das Schutzgut Boden im Plangebiet mit beeinträchtigt/gefährdeter Funktion. Zudem sind Bereiche mit hohem bis sehr hohem Winderosionsrisiko verzeichnet.<sup>14</sup>

**Relief** – Das Gelände ist überwiegend eben mit Höhen von 9,0 bis 9,5 m NHN. Der Geländehochpunkt befindet sich mit 9,5 m NHN im südlichen Bereich.

Es sind keine Suchräume für **schutzwürdige Böden** verzeichnet.<sup>15</sup> Die **Bodenfruchtbarkeit** (Ertragsfähigkeit) wird im gesamten Geltungsbereich als gering angegeben.<sup>16</sup>

Die **Verdichtungsempfindlichkeiten** sind im gesamten Plangebiet gering.<sup>17</sup>

Das Plangebiet wird als gut geeignet für **Erdwärmekollektoren** dargestellt. Dies entspricht der höchsten Eignungsklasse und somit einer Wärmeentzugsleistung von über 30 W/m<sup>2</sup> für eine Einbautiefe von 1,2 bis 1,5 m.<sup>18</sup>

Es liegen keine Erkenntnisse über **Altablagerungen**<sup>19</sup> und **Rüstungsaltslasten**<sup>20</sup> vor. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind diese aufgrund der Nutzung nicht zu erwarten. Auch der Landkreis Diepholz hat keine Verdachtsfälle gemeldet.

---

12 NIBIS-Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, 2017  
 13 Landschaftsplan Karte 1 Landschaftseinheiten, Gemeinde Weyhe, 2001  
 14 Landschaftsrahmenplan Karte 3a Böden, Landkreis Diepholz, 2008  
 15 NIBIS-Kartenserver, Suchräume für schutzwürdige Böden, 2018  
 16 NIBIS-Kartenserver, Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), 2018, Revision 2019  
 17 NIBIS-Kartenserver, Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit, 2017, Revision 2019  
 18 NIBIS-Kartenserver, Potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren in Niedersachsen 1 : 50.000  
 19 NIBIS-Kartenserver, Altablagerungen, 2000, Revision 2011  
 20 NIBIS-Kartenserver, Rüstungsaltslasten, 1998

Ein **Rohstoffvorkommen** weist das Plangebiet nicht auf.<sup>21</sup> Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie liegt das Plangebiet jedoch innerhalb des **Bergbauberechtigungsfeldes** Achim-Barrien (Berechtigungsart: Bewilligungen). Rechteinhaber ist die Wintershall DEA Deutschland GmbH. Bodenschätze sind Kohlenwasserstoffe.<sup>22</sup>

Zur Beschreibung der Bestandsaufnahme des Schutzguts Boden wird zudem die **Baugrunduntersuchung**<sup>23</sup> des Gebiets herangezogen. Die Untersuchung verfolgt neben allgemeinen Aussagen über die anstehenden Böden das Ziel, die Versickerungsfähigkeit der Böden (Schutzgut Wasser) zu ermitteln. Dazu wurden insgesamt zehn Kleinrammbohrungen bis in eine Tiefe von 4,00 m unter Geländeoberkante (u. GOK) niedergebracht. Die Ergebnisse zeigen, dass der oberflächliche Mutterbodenhorizont (OH) Mächtigkeiten zwischen 0,40 und 0,90 m und eine geringe Tragfähigkeit aufweist. Unterhalb des Mutterbodens bis mindestens 4,00 m u. GOK folgen enggestufte Sande (SE), die teilweise eine schwach schluffige Ausbildung (SU) aufweisen. Diese sind gut tragfähig. Eine Probe der zweiten Kleinrammbohrung weist zudem eine rd. 0,10 m mächtige Schlufflage auf.

Es wurde zusätzlich eine **Untersuchung von Bodenproben**<sup>24</sup> zur Einschätzung der Belastungssituation der abzufahrenden Böden vorgenommen. Die Einschätzung der Mischproben aus den Proben der Baugrunduntersuchung erfolgte nach den Richtlinien der LAGA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall). Es wurde eine Mischprobe aus dem Mutterbodenhorizont und eine aus den Sanden hergestellt, die im Feststoff und Eluat untersucht wurden. Die Ergebnisse zeigen, dass es sich um Böden ohne nennenswerte Anteile an Fremdbestandteilen handelt. Der Volumenanteil liegt bei unter 10 %. Die zusätzliche Untersuchung der Schadstoffkonzentration (Schwermetalle und organische Schadstoffe) und Störstoffen (TOC, pH-Wert, Leitfähigkeit, Chlorid und Sulfat) ergab ebenfalls keine auffälligen Bodenbelastungen.

Im September 2021 wurde im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans ein **ergänzender Ergebnisbericht**<sup>25</sup> für die Erkundungstätigkeiten erstellt. Es wurden zwei zusätzliche Rammkernsondierungen vorgenommen und die Wasserdurchlässigkeit bestimmt. Anhand von entnommenen Bodenproben kann die Durchlässigkeit als „stark durchlässig“ beschrieben werden.

#### Vorbelastungen

Die Untersuchung der Bodenproben zeigt keine nennenswerte Vorbelastung bezogen auf die dort untersuchten Stoffe. Durch die intensive Bewirtschaftung des Ackers bzw. Grünlands ist jedoch mit dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln und den damit verbundenen Nährstoffeinträgen (Stickstoff, Phosphor und Kalium) und Anreicherungen von Nährstoffen zu rechnen. Es ist von Eingriffen in den Boden und damit Beeinträchtigungen seiner natürlichen Struktur auszugehen. Die natürlichen Bodenfunktionen und die Bodenzusammensetzung sind somit als vorbelastet anzusehen.

#### Auswirkungen

Durch das Planvorhaben werden hinsichtlich der Versiegelung Veränderungen gegenüber dem bisherigen Zustand ermöglicht. Die maximal zulässige Versiegelungsrate im Plangebiet beträgt innerhalb der festgesetzten urbanen Gebiete sowie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) 60 %, innerhalb des sonstigen Sondergebiets (SO) bis zu 80 %. Aus Gründen des Bodenschutzes sind die Parkplatzflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sowie der urbanen Gebiete zum überwiegenden Teil in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Es können beispielsweise Rasenpflaster oder Rasengittersteine verwendet werden.

Der minder tragfähige oberflächliche Mutterbodenhorizont (OH) wird voraussichtlich von der Baufläche abtragen und durch einen Austauschboden ersetzt. Mit dem Auftrag neuen Bodens bzw. der Überdeckung des vorhandenen Bodens mit Material, das in der Regel andere Eigenschaften als der bestehende Boden aufweist, können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens beeinträchtigt werden. Die Sande in den

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

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

23 Baugrunduntersuchung BV Erschließung Lahausener Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-18-18, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 29.11.2018

24 LAGA Untersuchung von Bodenproben BV Erschließung Lahausener Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-1-19, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 30.01.2019

25 Ergebnisbericht für die Erkundungstätigkeiten „B-Plan Nr. 28 (61/66) Lahausener Straße“, Projekt Nr. 210090-2, Geo-Engineering.org GmbH, Bremen, 16.09.2021

tieferen Bodenschichten sind im Planfall als ausreichend bis gut tragfähig eingestuft, so dass hier kein Bodenaustausch erforderlich wird.

Da der Geltungsbereich innerhalb des Bewilligungsfeldes Achim-Barrien für den Abbau von Kohlenwasserstoffen liegt, wird diese Information nachrichtlich im Plan übernommen.

Die Planung ermöglicht insgesamt Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich auf die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG) auswirken können. Als erheblichen Eingriff im Sinne des Bodenschutzes ist zu werten, wenn die natürlichen Bodenstrukturen durch Bodenaustausch grundlegend ge- bzw. zerstört werden. Verdichtung und Versiegelung lösen ebenfalls Beeinträchtigungen aus.

**Null-Variante**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die Bodensituation gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert. Es ist anzunehmen, dass die landwirtschaftliche Fläche weiterhin intensiv bewirtschaftet wird. Die intensive Nutzung lässt konstante Auswirkungen auf den natürlichen Bodenhaushalt und die Pedogenese (Prozess der natürlichen Bodenentstehung) erwarten. Mit der bestehenden Darstellung einer Wohnbaufläche für das gesamte Plangebiet ist jedoch schon heute auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Bebauung des Areals vorgesehen.

**2.1.5 Schutzgut Wasser**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

**Bestand**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz bewertet das Schutzgut Wasser im Plangebiet mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktion. Zudem sind Bereiche mit hoher/sehr hoher Grundwasserneubildung und Nitratauswaschungsrisiko verzeichnet.<sup>26</sup>

**Grundwasser** – Im gesamten Plangebiet wird der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) mit 0,70 m u. GOK, der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) mit 1,70 m u. GOK angegeben. Der MNGW wurde abgesenkt.<sup>27</sup> Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde Wasser in den offenen Bohrlöchern in Tiefen zwischen -2,25 und -2,55 m u. GOK angetroffen. Es ist mit wechselnden Wasserständen zu rechnen. Der mittlere Grundwasserhöchststand wird auf -1,5 m u. GOK festgelegt.<sup>28</sup> Bei der Nachuntersuchung<sup>29</sup> im Jahre 2021 lag der Wasserstand zum Zeitpunkt der Erkundung bei 2,70 m u. GOK (7,07 m NHN).

Das **Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung** wird für das gesamte Plangebiet als gering angegeben.<sup>30</sup>

**Durchlässigkeit des Untergrundes** – Die Grundvoraussetzung für eine Versickerung besteht mit einem ausreichend wasserdurchlässigen Boden. Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung bieten die Böden im Plangebiet gute Bedingungen für die Versickerung von Regenwasser.<sup>31</sup>

**Gewässer** – Innerhalb des Geltungsbereichs, entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der Graben Waterlose, ein Gewässer III. Ordnung. Gewässerflächen in Form von Binnen- oder Stauseen sind innerhalb des Geltungsbereichs oder in der näheren Umgebung nicht vorzufinden.

**Überschwemmungsgebiete** – Es sind keine Überschwemmungsgebiete in der nahen Umgebung des Geltungsbereichs verzeichnet.

**Wasserschutzgebiete** – Rd. 300 m südlich des Plangebiets befindet sich das Trinkwassergewinnungsgebiet Ristedt mit aktiven Wassergewinnungsanlagen. Heilquellenschutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht ausgewiesen.

**Oberflächenentwässerung** – Das anfallende Oberflächenwasser des Plangebiets versickert derzeit über die belebte Bodenzone oder wird im Oberflächenabfluss der Waterlose zugeführt.

26 Landschaftsrahmenplan Karte 3b Wasser, Landkreis Diepholz, 2008  
 27 NIBIS-Kartenserver, Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, 2017  
 28 Baugrunduntersuchung BV Erschließung Lahauer Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-18-18, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 29.11.2018  
 29 Ergebnisbericht für die Erkundungstätigkeiten „B-Plan Nr. 28 (61/66) Lahauer Straße“, Projekt Nr. 210090-2, Geo-Engineering.org GmbH, Bremen, 16.09.2021  
 30 NIBIS-Kartenserver, Schutzpotenzial der Gewässerüberdeckung, 1982  
 31 Baugrunduntersuchung BV Erschließung Lahauer Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-18-18, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 29.11.2018

Vorbelastungen	Die intensive Bewirtschaftung des Ackers bzw. Grünlandes führt ggf. zu Nährstoffeinträgen in das Grundwasser.
Auswirkungen	<p>Durch die Planung wird das Entstehen neuer versiegelter Flächen vorbereitet. Die mit der Bebauung verbundenen Versiegelung beeinflusst die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung vor Ort. Innerhalb der urbanen Gebiete sowie allgemeinen Wohngebiete ist eine Versiegelung von bis zu 60 % möglich, innerhalb des sonstigen Sondergebiets eine Versiegelung von bis zu 80 %. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern, Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung sind notwendig. Das anfallende Niederschlagswasser ist laut textlicher Festsetzung an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen.</p> <p>Das Niederschlagswasser von mit Fahrzeugen befahrenden Flächen ist über eine mindestens 20 cm dicke, vegetationsbedeckte, belebte Oberbodenzone zu versickern. Physikalische, chemische und biologische Prozesse innerhalb der Oberbodenzone garantieren eine ausreichende Reinigung des Wassers, bevor die Versickerung in das Grundwasser beginnt. Die Versickerungsmulden sollten eine Tiefe von 15 bis 30 cm aufweisen, Böschungen sind mit Neigungen von 1:3 oder flacher auszubilden. Die Zuleitung des Niederschlagswassers in die Mulden erfolgt oberflächennah über die Flächenneigung oder zusätzlich über z. B. Rasenmulden oder Pflasterrinnen. Alle übrigen Flächen können über flache Rigolen mit einer geringen Überdeckung erfolgen, soweit keine besonderen Belastungen des Niederschlagswassers vorliegen. Aufgrund der geringen Flurabstände dürfen die Rigolensohlen nicht tiefer als 8,55 m u. NN liegen.</p> <p>Die Parkplätze innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und urbanen Gebiete sind zum überwiegenden Teil in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Hier kann das anfallende Oberflächenwasser zum Teil weiterhin versickern, da die Bereiche nicht vollständig versiegelt werden. Empfohlen werden beispielsweise Rasenpflaster oder Rasengittersteine.</p> <p>Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets und urbaner Gebiete sowie allgemeiner Wohngebiete ergeben sich keine Auswirkungen auf die Waterlose. Die Waterlose wird im Bebauungsplan innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert und nachrichtlich übernommen. Somit wird sichergestellt, dass der Graben in seinem derzeitigen Verlauf erhalten bleibt. Zudem findet keine Einleitung in das Gewässer statt, so dass es hier nicht zu Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand kommt.</p>
Null-Variante	Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Geltungsbereich zunächst voraussichtlich unversiegelt, sodass die Oberflächenentwässerung durch Versickerung weiterhin gewährleistet wäre. Die intensive Bewirtschaftung des Plangebiets würde voraussichtlich fortgeführt werden, sodass weiterhin ein hoher Nährstoffeintrag in das Grundwasser möglich wäre. Mit der bestehenden Darstellung einer Wohnbaufläche im geltenden Flächennutzungsplan für das gesamte Plangebiet ist jedoch schon heute eine Bebauung des Areals vorgesehen, die sich immer auch auf den natürlichen Wasserhaushalt auswirken kann (Versiegelung, Überbauung).

### 2.1.6 Schutzgüter Luft und Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Bestand	<p><b>Großklima</b> – Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz beschreibt das Großklima als am Übergangsbereich zwischen dem mehr kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales und dem mehr atlantisch geprägten Klima der Diepholzer Moorniederung liegend. Es weist eine maritime Prägung mit milden Wintern und geringen Jahresniederschlägen auf. Die Moore und ihre nähere Umgebung werden besonders durch lokalklimatische Effekte geprägt (Spät- und Frühfrostgefährdung, Nebelbildung). Die Hauptwindrichtung ist West.<sup>32</sup></p> <p><b>Kleinklima</b> – Das Kleinklima des Plangebiets ist geprägt durch die umgebenden Siedlungsstrukturen. Dicht an die nördliche Geltungsbereichsgrenze heranrückend befindet sich die <i>Hauptstraße</i> (L 335), die nach Westen hin ansteigend als hochtrassiertes Bauwerk auf einem Erdwall ausgeführt ist. Östlich im Geltungsbereich befindet sich die <i>Lahauer Straße</i> (K 117).</p> <p>Für die Gemeinde Weyhe liegen keine Luftreinhaltepläne vor. Außerdem liegen keine besonderen Bestandsdaten für das Schutzgut Luft vor.</p>
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

32 Landschaftsrahmenplan Kapitel 3.5: Klima/Luft, Landkreis Diepholz, 2008

**Vorbelastungen**

Das Plangebiet ist durch die viel befahrenen Straßen in Bezug auf das Schutzgut Luft vorbelastet. Durch den Straßenverkehr ist von einer erhöhten Feinstaubbelastung auszugehen. Aufgrund der umgebenden Siedlungsstrukturen ist der Luftaustausch im Plangebiet schon heute eingeschränkt.

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

**Auswirkungen**

Der Rat der Gemeinde Weyhe hat am 03.07.2019 den Klimanotstand erklärt. Bei allen Entscheidungen sind die Auswirkungen auf das Klima in besonderer Weise zu berücksichtigen und Lösungen zu bevorzugen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz auswirken.

Infolge der durch die Planung ermöglichten Bebauung können sich lokalklimatische Veränderungen einstellen, die sich sowohl auf die angrenzenden Gebiete wie auch das Plangebiet auswirken können. Aufgrund von Bebauung und Versiegelung kann Wasser nicht mehr ungehindert aus dem Boden verdunsten, um beispielsweise zur Kühlung der Luft beizutragen. Es ist von höheren Temperaturen und geringerer Luftfeuchtigkeit auszugehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben. Die Effekte bleiben in einem üblichen Rahmen und die Beeinträchtigung ist weder überörtlich wirksam, noch weist sie eine sonstige Erheblichkeit auf. Es werden keine Freiluftschneisen überplant.

Durch beispielsweise die Begrenzung der maximal zulässigen Versiegelungsgrade oder den Erhalt von Offenbodenbereichen lassen sich die lokalen Auswirkungen teils abmildern. Im vorliegenden Planfall werden innerhalb der urbanen Gebiete sowie der allgemeinen Wohngebiete mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Gartenbereiche angelegt. Schottergärten werden hier per örtlicher Bauvorschrift explizit ausgeschlossen. Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur als lebende Hecken zulässig. Zusätzlich wird per textlicher Festsetzung die Pflanzung eines standortgerechten Laubbaums je angefangener 600 m<sup>2</sup> innerhalb der urbanen Gebiete sowie des allgemeinen Wohngebiets WA1 bestimmt. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Somit ergeben sich – wenn auch geringfügige – Minderungen auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Klima in der Gemeinde Weyhe sind unwahrscheinlich.

**Null-Variante**

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

### 2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

**Bestand**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der Thedinghäuser Vorgeest und zur Landschaftseinheit der Syker Vorgeest.<sup>33</sup> Dem gesamten Geltungsbereich wird in Bezug auf das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung zugesprochen.<sup>34</sup>

Im RROP sind keine Vorsorge- oder Vorranggebiete für z. B. landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Das Plangebiet bietet keine besonderen Strukturen und ist auch nicht Teil eines wichtigen Bereichs für Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Insgesamt kommt dem Geltungsbereich keine herausgehobene Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

**Vorbelastungen**

Durch landwirtschaftliche Nutzungen ergibt sich eine einseitige Flächennutzung, die mit einer geringen Natürlichkeit bewertet und als vorbelastet eingestuft werden kann. Im Plangebiet bestehen zudem durch die angrenzenden bzw. nahe gelegenen Siedlungsbereiche sowie die direkt entlang des Geltungsbereichs verlaufenden Straßen Vorbelastungen. Die Natürlichkeit ist hier ebenfalls gering.

**Auswirkungen**

Da sich das Plangebiet in einer stark bebauten Umgebung befindet, ist das Schutzgut Landschaftsbild nicht vordergründig relevant. Es ist vom Entstehen von Strukturen auszugehen, die im Wesentlichen dem Bestand der angrenzenden nördlichen Gebiete entspricht. Im Bebauungsplan werden zudem maximal zulässige Höhen festgesetzt. Innerhalb des Sondergebiets ist ein

33 Landschaftsrahmenplan Textkarte 2 Naturräumliche Gliederung, Landkreis Diepholz, 2008

34 Landschaftsrahmenplan Karte 2 Landschaftsbild, Landkreis Diepholz, 2008

Gebäudehöchstmaß (GH) von 20 m zulässig. Alle weiteren Bauteppiche innerhalb der urbanen Gebiete sowie der allgemeinen Wohngebiete lassen Gebäudehöhen von maximal 10,5 bis 15,0 m oder Traufhöhen von maximal 6,5 bis 13,0 m zu. Zusammen mit der als eher gering beschriebenen aktuellen Wertigkeit des Landschaftsbildes im Geltungsbereich können in Folge der Planung zwar Veränderungen eintreten, die aber insgesamt gesehen als nicht erheblich eingestuft werden.

Durch die Neuplanung werden keine wichtigen Sichtachsen zerstört.

**Null-Variante**

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

**2.1.8 Schutzgut Mensch**

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

**Bestand**

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und weist keine Wohnnutzungen auf. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich östlich, südlich, westlich und teilweise nördlich des Geltungsbereichs. Diese werden zum Teil durch Lärmschutzbauwerke von der nördlich angrenzenden *Hauptstraße* (L 335) abgeschirmt. Östlich innerhalb des Geltungsbereichs verläuft die *Lahauer Straße* (K 117).

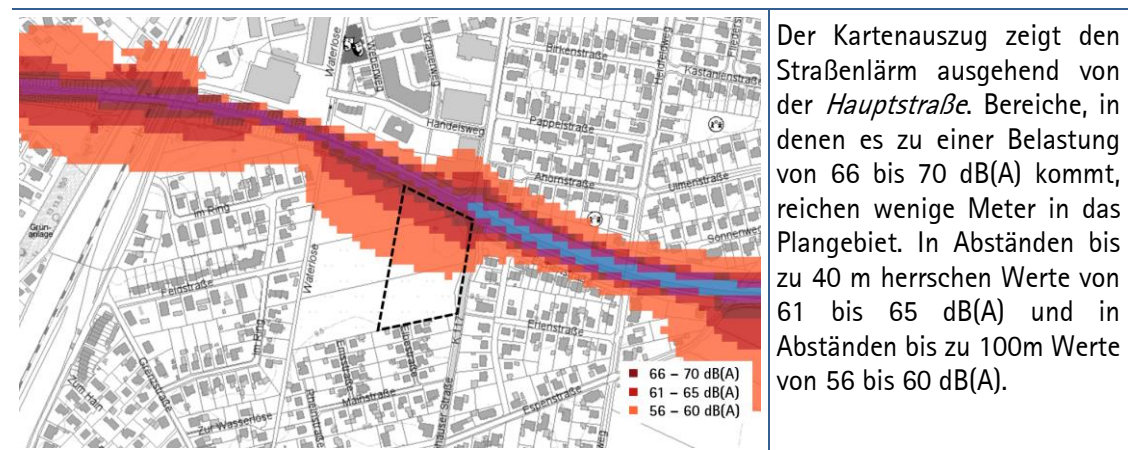
Gewerbliche Nutzungen befinden sich nördlich des Geltungsbereichs an die *Hauptstraße* angrenzend.

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

**Vorbelastungen**

In Bezug auf Verkehrslärmimmissionen ist das Plangebiet durch die *Hauptstraße* (L 335) sowie die *Lahauer Straße* (K 117) vorbelastet. Auch die Bahntrasse in einer minimalen Entfernung von rd. 280 m stellt eine Vorbelastung dar. Die Verkehrsmengenkarte Niedersachsen<sup>35</sup> gibt für die L 335 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 10.700 bis 11.400 Kraftfahrzeugen und 200 bis 300 Schwertransporten an.

Abb 9 Straßenlärm ausgehend der *Hauptstraße* (eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021 Straßenlärm Lden – day, evening, night 2017)



Der Kartenauszug zeigt den Straßenlärm ausgehend von der *Hauptstraße*. Bereiche, in denen es zu einer Belastung von 66 bis 70 dB(A) kommt, reichen wenige Meter in das Plangebiet. In Abständen bis zu 40 m herrschen Werte von 61 bis 65 dB(A) und in Abständen bis zu 100m Werte von 56 bis 60 dB(A).

Der Lärmaktionsplan der Gemeinde Weyhe<sup>36</sup> registriert zudem in Teilbereichen des Geltungsbereichs einen Schienenlärm ausgehend der westlichen Bahntrasse von über 55 dB(A).

Um die relevanten Auswirkungen im für die Planung erforderlichen Umfang genau zu bestimmen, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung erstellen lassen, die die Einwirkungen auf das Plangebiet beschreibt und in ihrer Erheblichkeit bewertet.<sup>37</sup> Ergänzend wurde eine Prognose über das Verkehrsaufkommen erstellt, um die Bestandssituation wie auch den voraussichtlich von der Planung ausgelösten Verkehr in ihrer jeweiligen Erheblichkeit beurteilen zu können.<sup>38</sup>

35 Verkehrsmengenkarte Niedersachsen, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 2015  
 36 Lärmaktionsplan Weyhe 3. Stufe Abbildung 3.4 „Hot Spots“ – Fassadenpegelpunkte Lärmkartierung 3. Stufe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 14.11.2018  
 37 Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers an der Lahauer Straße in Kirchweyhe, Gemeinde Weyhe 1. Fortschreibung, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), 19.01.2022  
 38 Verkehrliche Untersuchung zum Baugebiet „Lahauer Straße“ in der Gemeinde Weyhe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 29.11.2019

Es wird festgestellt, dass der auf das Gebiet einwirkende **Verkehrslärm** für Teile des Gebiets als erheblich zu bewerten ist. In den Bereichen unmittelbar an der Kreuzung zwischen der *Hauptstraße* und der *Lahauer Straße* treten die höchsten Werte auf.

Weiterhin wurde überprüft, ob die dem Plangebiet gegenüberliegenden Gewerbenutzungen erhebliche Lärmemissionen auslösen, die sich auf die geplanten Nutzungen als Vorbelastung auswirken können. Hierfür wurden nutzungstypische Emissionswerte angesetzt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Vorbelastung durch die nördlich der *Hauptstraße* gelegenen Gewerbenutzungen nicht zu erheblichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. Erhebliche **Vorbelastungen durch Gewerbelärm** bestehen damit für die Fläche nicht.

#### Auswirkungen

Die schalltechnische Untersuchung basiert auf der DIN 18005 in Verbindung mit den einschlägigen Vorschriften. Es gelten folgende Orientierungswerte:

- Allgemeine Wohngebiete (WA): tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A);
- Mischgebiete (MI): tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) (diese Werte werden für die urbanen Gebiete sowie das sonstige Sondergebiet herangezogen).

Der niedrigere Wert soll dabei für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten. Die Überschreitung der genannten Orientierungswerte wird als Anhaltspunkt für das Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen genutzt.

Die Untersuchung nennt drei unterschiedliche Arten von relevanten Emissionen, die auf den Planungsraum einwirken bzw. von diesem ausgehen können.

- Verkehrslärm ausgehend der *Hauptstraße* und der *Lahauer Straße* sowie der Bahntrasse, der auf den Geltungsbereich einwirkt
- Gewerbelärm bestehender Nutzungen nördlich der *Hauptstraße* sowie Gewerbelärm, der ausgehend des Geltungsbereichs entstehen kann
- Der bei der vollständigen Gebietsentwicklung potentiell entstehende, zusätzliche Verkehrslärm (planinduzierter Verkehrslärm)

**Verkehrslärm** – Zur Bewertung der Ergebnisse wurden Rasterlärmkarten für die flächenhafte Entwicklung des Verkehrslärms am Tag und in der Nacht auf Höhe der zulässigen Geschosse erstellt. Diese zeigen, dass der maßgebliche Orientierungswert sowohl tags als auch nachts in Teilen des Geltungsbereichs überschritten wird. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird der Orientierungswert am Tag auf etwa der Hälfte der Fläche der geplanten Gebiete eingehalten. In den urbanen Gebieten wird der Orientierungswert für Mischgebiete am Tage auf einem bis etwa der Hälfte der genannten Flächen überschritten. Auch innerhalb des sonstigen Sondergebiets Hotel wird der Orientierungswert für Mischgebiete am Tage auf einem Großteil der Fläche bzw. der gesamten Fläche (auf Höhe des 3. OG) überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte je nach Geschosshöhe auf bis zu zwei Dritteln der genannten Flächen überschritten. Die sog. Schwelle der Gesundheitsgefahr (über 70 dB(A) tags und über 60 dB(A) nachts) wird jedoch unterschritten.

Es ergeben sich Anforderungen an die Anordnung von Außenwohnbereichen und Anforderungen an den baulichen Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärm sowie eine an eine nutzerunabhängige Belüftung von Schlafräumen, um erhebliche Beeinträchtigungen für zukünftige Bewohner und Nutzer des Plangebiets auszuschließen. Die besonders lärmbelasteten Bereiche am Kreuzungsbereich der beide Straßen können nicht für Wohnbebauung genutzt werden und sind demnach dauerhaft von schutzbedürftigen Nutzungen freizuhalten. Maßnahmen der sog. architektonischen Selbsthilfe ermöglichen eine weitere geringfügige Minderung der einwirkenden Emissionen. Demnach können Aufenthalts- und Außenwohnräume oder Fenster empfindlicher Räume auf der schallabgewandten Seite angeordnet werden. Um weiteren erheblichen Auswirkungen entgegenzuwirken, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. In Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels wird bestimmt, welche schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden gestellt werden. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen stellen sicher, dass die Orientierungswerte innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern eingehalten werden. Im Bebauungsplan werden die maßgeblichen Außenlärmpegel in einem Nebenplan festgesetzt. Zudem erfolgen textliche Festsetzungen zum

Schallimmissionsschutz. Demnach sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche auf der von der *Hauptstraße* bzw. von der *Lahauer Straße* abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Im gesamten Geltungsbereich muss zudem nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern durch z. B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sichergestellt werden. Ausnahmen dieser Festsetzungen sind nur u. U. zulässig.

**Gewerbelärm** – Grundlage bietet die technische Anleitung Lärm (TA Lärm). Die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel für den Gewerbelärm ausgehend des Geltungsbereichs liegen nachts im urbanen Gebiet teilweise über dem Immissionsrichtwert der TA Lärm. Überschreitungen der Orientierungswerte innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sowie in weiteren Bereichen des urbanen Gebietes ergeben sich nicht. Die ebenfalls überprüften Maximalpegel werden mit Ausnahmen des westlich gelegenen Gebiets (nächtliche, geringfügige Überschreitung) eingehalten. Auf Genehmigungsebene muss nachgewiesen werden, dass geeignete Maßnahmen getroffen werden, um den erforderlichen Schutz der urbanen Gebiete vor gewerblichem Lärm zu gewährleisten, beispielsweise durch die Anordnung von Parkplätzen. Insgesamt stellt der Bebauungsplan sicher, dass es hinsichtlich gewerblichen Lärms nicht zu unüberwindlichen Konflikten im Plangebiet kommt.

**Planinduzierter Verkehrslärm** – Die schalltechnische Untersuchung legt dar, dass entsprechend der aktuellen Rechtsprechung auch die planbedingte Lärmzunahme von Verkehrslärm und ihre Auswirkung auf die schutzbedürftige Bebauung im Zuge von Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist. Die durch die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich erzeugten Verkehre führen zu geringen, zwar rechnerisch ermittelbaren, aber nicht wahrnehmbaren Pegelsteigerungen des Verkehrslärms von weniger als 1 dB. An keinem Immissionsort wird durch die geringfügige Erhöhung die Schwelle zur Gesundheitsgefahr überschritten. Für die Häuser, für die eine Überschreitung des Auslösewerts der Lärmaktionsplanung zu erwarten ist, kann die Umsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen eine Möglichkeit zur Kompensation der erhöhten Verkehrslärm-Immissionen darstellen. Dies wird in Hinblick auf die dadurch entstehenden Kosten und den Verfahrensaufwand, insbesondere im Verhältnis zu der sehr geringen Höhe der planinduzierten Veränderung, als unverhältnismäßig erachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weiterhin sichergestellt und es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### Null-Variante

Bei einem Verzicht auf die Planung wäre zunächst eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzungen wahrscheinlich, so dass in dem Bereich weder neue Wohn- noch Gewerbenutzungen entstehen. Damit würden keine neuen, vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützenden Nutzungen entstehen, aber auch keine Verkehre in erheblichem Umfang generiert werden, so dass sich für den Menschen und insbesondere die Gesundheit keine Veränderungen ergeben.

### 2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

#### Bestand

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

#### Vorbelastungen

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

#### Auswirkungen

Die Planung ermöglicht die vollständige Überformung des Plangebiets. Bei größeren Erdbewegungen, wie sie innerhalb der Bauflächen im Plangebiet zu erwarten sind, muss mit archäologisch relevanten Funden und Befunden sowie deren Zerstörung gerechnet werden.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilte im Vorfeld der Planung mit, dass aufgrund von Funden in der Umgebung eine harte Prospektion des Plangebiets für erforderlich gehalten wird. Die Suchschnitte sollten nicht schmaler als 4 m sein und einen Abstand 30 m zueinander nicht überschreiten. Die Gemeinde wird entsprechende Arbeiten rechtzeitig beauftragen und sicherstellen, dass die Belange des vorbeugenden Schutzes von Kultur- und Sachgütern berücksichtigt werden.

Null-Variante

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

## 2.2 Fachpläne

Natura 2000

Im Plangebiet oder in einer Entfernung von bis zu 1,5 km sind keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete) vorhanden.

Schutzgebiete

Auch weitere nach §§ 23 bis 30 BNatSchG geschützten Gebiete oder Strukturen (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope) sind im Plangebiet nicht vorhanden und liegen in ausreichender Entfernung zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

RROP, LRP, LP

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt das Plangebiet als zentralen Siedlungsbereich und damit als bereits bebaut bzw. für eine Bebauung vorgesehen dar. Der Landschaftsrahmenplan (Landkreis Diepholz) sowie der gemeindliche Landschaftsplan treffen keine Aussagen, die dem Planvorhaben grundsätzlich entgegenstehen.

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

Erhaltung der Luftqualität

Für die Gemeinde Weyhe liegen keine Luftreinhaltepläne vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB). Das Planvorhaben bereitet wohnbauliche und gemischte Nutzungen vor. Es sind keine Entwicklungen zu erwarten, die sich erheblich auf die Luftqualität auswirken. Ggf. treffen die jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Fachgesetze Regelungen zu betrieblichen Prozessen und zur Luftreinhaltung. Es liegen keine sonstigen Pläne in Weyhe vor, die das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht betreffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB).

## 2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Auch wenn mit dem sonstigen Sondergebiet Hotel die Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen zum Teil klar umrissen sind, werden keine konkreten Vorhaben vorbereitet. Die urbanen Gebiete sowie die allgemeinen Wohngebiete können sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln. Daher können nur die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen in allgemeiner Form aufgezeigt werden.

Emissionen und Abfälle

Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets (SO) Hotel sowie von urbanen Gebieten (MU) und allgemeinen Wohngebieten (WA) können nur im üblichen Umfang bau-, anlagen- und betriebsbedingte Emissionen und Abfälle Art entstehen. Betriebe, von denen besondere Emissionen ausgehen können oder die spezielle Abfälle produzieren, sind üblicherweise nicht zulässig. Hierfür sind in der Regel eigenständige Plan- und Prüfverfahren unter Berücksichtigung der geltenden Fachgesetze und Richtlinien erforderlich (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB).

Nutzung regenerativer Energien

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

Risiko für Unfälle

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen keine Bauvorhaben, die geeignet sind, schwere Unfälle oder Katastrophen auszulösen. Im einwirkungsrelevanten Umfeld sind keine Nutzungen bekannt, die sich ihrerseits erheblich auf die neuen Bauflächen auswirken können. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB).

Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

## 2.4 Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

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

Abb 10 Übersicht über die Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	- Überplanung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche mit wenig bedeutsamen Habitatstrukturen - Ggf. Fällung oder Rückschnittsmaßnahmen an den vorhandenen Bäumen (Bereich Lahauer Straße) innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in den angrenzenden Bereichen	o
Tiere	- Verlust von Nahrungshabitaten für die Avifauna - Ggf. Fällung oder Rückschnittsmaßnahmen an den vorhandenen Bäumen (vorherige fachkundige Prüfung auf Nisthöhlen und Nester) - Schutz/Neuentstehen von Lebensräumen	o
Fläche	- Zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich auf Flächen, die im FNP als Bauflächen dargestellt sind leicht erhöhte Versiegelungsgrade möglich (GRZ von 0,6 bis 0,8 nach BauNVO)	o
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen am Standort durch baubedingte Bodenarbeiten und Versiegelungen - Voraussichtlich Austausch der oberen Bodenschichten notwendig	oo
Wasser	- Beeinträchtigung des natürlichen Wasserhaushalts, die durch Maßnahmen der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltung) weitgehend abgemindert werden können	o
Luft und Klima	- Überplanung von Kaltluftproduktionsflächen - Bautypische Auswirkungen auf das lokale Klima	-
Landschaftsbild	- Keine erheblichen Beeinträchtigungen aufgrund der Lage der Fläche	-
Mensch	- Überschreitung von Orientierungswerten (Verkehrslärm), die mit passiven Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemindert werden können - Planinduzierter Verkehrslärm sowie ausgehender Gewerbelärm mit geringfügigen Erhöhungen für umliegende Immissionsorte	o
Kultur- / Sachgüter	- Keine erheblichen Auswirkungen	-

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

### Klimawandel

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

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

(Anlage 1 – Nr. 2 c BauGB)

#### 3.1 Planungsalternativen

(Anlage 1 – Nr. 2 d BauGB)

Das Planvorhaben dient der Entwicklung einer heute landwirtschaftlichen Fläche südlich der *Hauptstraße* im Ortsteil Kirchweyhe. Es handelt sich um die letzte große Flächenreserve in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Aufgrund von Lage und Größe handelt es sich um ein für die Gemeindeentwicklung strategisch besonders bedeutsames Areal. Hier ist die Entwicklung eines Quartiers mit gemischten Nutzungen beabsichtigt. Im Nordosten soll ein Hotel als Ankernutzung die Flächenentwicklung prägen. Die angrenzenden Flächen werden als urbane Gebiete entwickelt, der westliche Bereich des Plangebiets ist als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

In der Gemeinde Weyhe besteht für die vorgesehenen Nutzungen ein hoher Bedarf. Zur Umsetzung bietet sich die zentral gelegene Fläche aufgrund zahlreicher zu erwartender Synergieeffekte besonders an. Gute Voraussetzungen bestehen mit dem nahe gelegenen zentralen Versorgungsbereich, der Nähe zum Bahnhof sowie der guten verkehrlichen Erschließung des Plangebiets. Es findet sich im Gemeindegebiet keine Lage mit vergleichbaren Qualitäten.

Alternative Flächen wie Umnutzungsflächen, Brachen o. ä. existieren innerhalb der zentralen Lage von Kirchweyhe nicht und können demnach nicht für eine vergleichbare Entwicklung in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde verfolgt mit der Gebietsentwicklung im Bereich der allgemeinen Wohngebiete einen klaren Fokus auf das Wohnen, um die in der wohnungspolitischen Gesamtstrategie formulierten Ziele umzusetzen. Ein Verzicht auf die geplante Entwicklung wird ebenfalls nicht als alternativ betrachtet, da die Nachfrage im Wohnungsmarkt weiterhin hoch ist. Insgesamt wird die erstmalige Inanspruchnahme der bislang un bebauten Fläche zur Umsetzung der Planziele als alternativlos erachtet.

#### 3.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

(Anlage 1 – Nr. 2 c BauGB)

Planerisches Ziel ist eine durchmischte Entwicklung der zentral gelegenen Fläche, die u. a. das Entstehen eines Hotelstandorts vorbereitet. Für eine effiziente Nutzung der Fläche werden keine wesentlichen Spielräume erkannt, um das Auftreten der benannten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu vermeiden. Dies wäre regelmäßig nur bei einem Verzicht auf die Planung bzw. der Freihaltung größerer Teile des Plangebiets umsetzbar, was den Planzielen entgegensteht.

Folgende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften führen zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. Es ist vorgesehen, die geplanten Parkplätze und überdachten Stellplätze sowie die Ladestation mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in Form von Hecken dauerhaft einzufassen. Zusätzlich ist bei der Errichtung von Stellplatzanlagen je angefangene sechs Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Außerdem ist festgesetzt, dass in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA1) sowie innerhalb der urbanen Gebiete (MU1 und MU2) je angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Per örtlicher Bauvorschrift werden zudem Schottergärten ausgeschlossen. Gartenbereiche der privaten Grundstücksflächen sind demnach gärtnerisch anzulegen. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften schaffen grüne Strukturen innerhalb des Geltungsbereichs, die auch für das Schutzgut Tiere Verringerungsmaßnahmen der Auswirkungen darstellen. Sie können neue Lebensräume für die Avifauna bzw. potenziell auftretende Fledermäuse schaffen. Die Durchführung der Baufeldräumung bzw. weiteren Maßnahmen außerhalb sensibler Brutzeiten (01.03. bis 30.09.) verhindert zudem das Berühren von Verbotstatbeständen.

Eine Abminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erfolgt insofern, als dass nur Flächen in Anspruch genommen werden, die ohnehin für die Bebauung vorgesehen sind.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sollten bei allen baulichen Vorhaben geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v. a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z. B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Um weiterhin Auswirkungen aus das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser abzumindern, wird per textlicher Festsetzung die Errichtung der Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise bestimmt. Zum überwiegenden Teil sind diese Flächen beispielsweise mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu errichten, damit die Bodenfunktionen geschützt werden und das anfallende Oberflächenwasser zumindest anteilig versickern kann. Weitere Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum Schutzgut Wasser beziehen sich ebenfalls auf die Oberflächenentwässerung. Der Bebauungsplan setzt fest, das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden zur Versickerung zu bringen. Dabei müssen die Versickerungsflächen vegetationsbedeckt sein, die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Auswirkungen auf die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Waterlose werden vermieden, indem der Graben im Bebauungsplan innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage gesichert und nachrichtlich übernommen wird. Es wird sichergestellt, dass der Graben in seinem derzeitigen Verlauf erhalten bleibt.

Zuletzt können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz gemindert werden. Im Bebauungsplan werden die maßgeblichen Außenlärmpegel in einem Nebenplan festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche auf der von der Hauptstraße bzw. von der *Lahauser Straße* abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Im gesamten Geltungsbereich muss zudem nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern durch z. B. schalldämmte Lüftungseinrichtungen sichergestellt werden. Ausnahmen dieser Festsetzungen sind nur u. U. zulässig.

Benannte Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind geeignet, um die beschriebenen Auswirkungen, die sich ausgehend der Planung auf die Schutzgüter ergeben, abzumindern.

### 3.3 Ausgleich und Ersatz (Anlage 1 – Nr. 2 c BauGB)

Trotz der benannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Gebiet wird die Planung ohne weitere Maßnahmen zu einem Eingriff in Natur- und Landschaft und zu einem Werteverlust (Defizit) führen. Die nachfolgende Bilanzierung legt die Größe des zu erwartenden Defizits offen. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde das Niedersächsische Kompensationsmodell aus dem Jahr 2013 angewandt.

Die Wertigkeiten des Plangebiets setzten sich wie folgt zusammen:

Bestand vor  
Eingriff

Abb 11 Bestand vor Eingriff

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Nährstoffreicher Graben	FGR	3,0	1.290	3.870
Artenarmes Intensivgrünland	GI	2,0	30.940	61.880
Acker	A	1,0	7.640	7.640
Artenarmer Scherrasen	GRA	1,0	60	60
Straße	OVS	0,0	1.020	0
Parkplatz (Bushaltestelle)	OVP	0,0	20	0
Weg	OVV	0,0	830	0
<b>Summe</b>			<b>41.800</b>	<b>73.450</b>

\* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

\*\* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Bestand nach  
Eingriff

Abb 12 Bestand nach Eingriff

Nutzung nach geplantem Baurecht	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Allgemeines Wohngebiet (WA)				
- Versiegelte Flächen (60 %)	X	0,0	10.356	0
- Unversiegelte Flächen (40 %)	PH	1,0	6.904	6.904
Urbanes Gebiet (MU)				
- Versiegelte Flächen (60 %)	X	0,0	4.212	0
- Unversiegelte Flächen (40 %)	PH	1,0	2.808	2.808
Sondergebiet				
- Versiegelte Flächen (80 %)	X	0,0	3.200	0
- Unversiegelte Flächen (20 %)	PH	1,0	800	800
Straßenverkehrsfläche (Planstraße)	OVS	0,0	4.100	0
Straßenverkehrsfläche ( <i>Lahauer Straße</i> )	OVS	0,0	2.580	0
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radwege)	OVV	0,0	680	0
Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	PSZ	1,0	640	640
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltung)	GR	1,0	170	170
Öffentliche Grünfläche (Graben mit Gewässerrand)	FGR/GR	1,5	2.750	4.125
Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün entlang Landesstraße)	GR	1,0	2.600	2.600
<b>Summe</b>			<b>41.800</b>	<b>18.047</b>

\* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

\*\* Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:

0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Saldo der  
Bewertung

Abb 13 Saldo der Bewertung

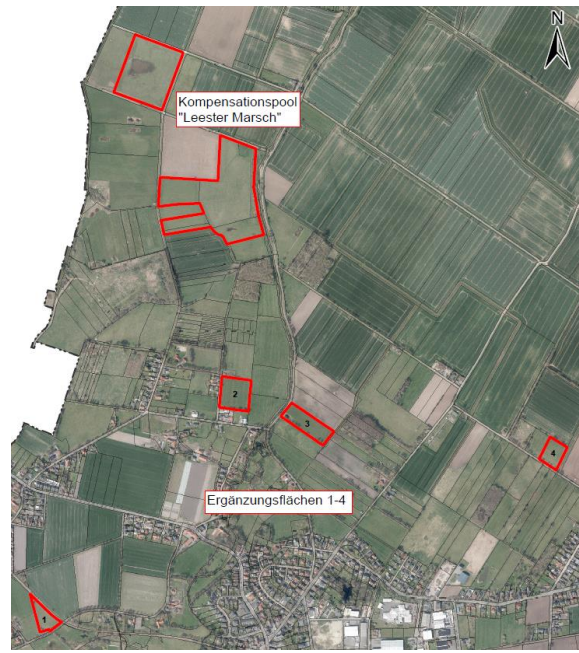
	Wertpunkte
Vor der Planung	73.450
Nach der Planung	18.047
<b>Summe</b>	<b>-55.403</b>

Es ergibt sich ein rechnerisches Defizit von voraussichtlich rd. 55.400 Wertpunkten. Weil dieses Wertedefizit nicht durch weiterführende Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können, werden externe Ausgleichsflächen hinzugezogen.

Kompensation

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auf gemeindlichen Flächen umgesetzt werden. Die Gemeinde verfügt zu diesem Zweck über den Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“. Durch die Ergänzung von vier Flächen zum Kompensationsflächenpool stehen ausreichend Wertpunkte für die Ablösung des mit der Planung verursachten Eingriffs zur Verfügung.

Abb 14 Ergänzungsflächen im Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“ (erstellt durch die Gemeinde Weyhe)



Die Flächen des Kompensationsflächenpools „Leester Marsch“ befinden sich östlich von Brinkum bzw. nördlich von Leeste. Insgesamt werden vier Flächen zum Pool ergänzt, um ausreichend Wertpunkte zu generieren.

Fläche 1 umfasst das Flurstück 20/2, Flur 22 der Gemarkung Leeste,

Fläche 2 das Flurstück 116/1, Flur 23 der Gemarkung Leeste.

Fläche 3 befindet sich auf Flurstück 294/1, Flur 5 der Gemarkung Leeste und

Fläche 4 auf dem Flurstück 16, Flur 36 der Gemarkung Leeste.

Folgende Aufwertungsmaßnahmen sind für die jeweiligen Flächen umgesetzt worden. Die Ackerfläche auf Fläche 1 wurde zu einer extensiv bewirtschafteten Grünlandfläche mit Blühstreifen aufwertet. Fläche 2 und 3 stellten sich ursprünglich ebenfalls als Ackerflächen dar. Durchgeführt wurde die Aufwertung zu extensiv bewirtschafteten Grünlandflächen mit randlichen Ruderalsäumen. Auf Fläche 3 ist zusätzlich ein Amphibien-Kleingewässer entstanden. Fläche 4 wurde ehemals intensiv als Grünland genutzt. Im Zuge der Aufwertungsmaßnahmen erfolgte eine Extensivierung der Fläche sowie die Anlage von randlichen Ruderalsäumen und die Pflanzung einer Feldhecke.

Mit den beschriebenen Maßnahmen können dem Ökokonto des Kompensationsflächenpools „Leester Marsch“ über 60.000 Wertpunkt gutgeschrieben werden, die zur Kompensation der Eingriffe im Zuge des Bebauungsplans Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“ ausreichen. Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Wasser gelten damit als ausgeglichen. Die Gemeinde wird sicherstellen, dass es nicht zu einer doppelten Abrechnung von Wertpunkten kommt.

#### 4 Zusätzliche Angaben

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3)

##### 4.1 Hinweise auf fehlende Kenntnisse

(Anlage 1 – Nr. 3 a BauGB)

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

##### 4.2 Maßnahmen zur Überwachung

(Anlage 1 – Nr. 3 b BauGB)

Die Umsetzung der jeweiligen Minimierungsmaßnahmen muss den Planvorgaben und der Genehmigung in Umfang und Qualität entsprechen, um eine Wirksamkeit zu gewährleisten. Einer systematischen Überprüfung der korrekten Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen kommt damit eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend den gesetzlichen Grundlagen soll die für die Genehmigung des Eingriffes zuständige Behörde die frist- und sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- sowie der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen überprüfen.

Die Gemeinde wird eine Durchführungskontrolle der Maßnahmen zu gegebener Zeit durchführen. Ebenso wird nach zwei bis drei Jahren eine Wirkungskontrolle (Funktionskontrolle) durchgeführt. Soweit Unklarheiten oder Verstöße gegen die Auflagen für die Gemeinde erkennbar werden, wird die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises in Kenntnis gesetzt und um Mithilfe gebeten.

#### 4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

(Anlage 1 zum BauGB – Nr. 3 c BauGB)

Zentral im Gemeindegebiet von Weyhe, im Ortsteil Kirchweyhe besteht eine rd. 41.800 m<sup>2</sup> große Fläche, die derzeit überwiegend als Acker und Grünland genutzt wird. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Weyhe ist es, diese landwirtschaftliche Fläche südlich der *Hauptstraße* (L 335) und westlich der *Lahauer Straße* (K 117) zu entwickeln. Beabsichtigt wird die Entwicklung von Wohngebieten und eines Quartiers mit gemischten Nutzungen sowie die Errichtung eines Hotels im Kreuzungsbereich der beiden Straßen. Zur Umsetzung dieser Ziele ist die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 28 (61/88) „An der Lahauer Straße“ mit Festsetzungen als allgemeine Wohngebiete (WA), urbane Gebiete (MU) und einem sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel erforderlich.

Gleichzeitig wird eine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Der Änderungsbereich umfasst die östlichen Bereiche des Geltungsbereichs und wird als gemischte Baufläche und als Sonderbaufläche dargestellt.

Die Planung kann in üblichem Umfang Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft auslösen. Überplant werden landwirtschaftliche Flächen mit einer insgesamt geringen Wertigkeit. Es kommt zu erheblichen Auswirkungen des Schutzguts Boden sowie zu wenig erheblichen Auswirkungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Wasser und Mensch.

- **Schutzgut Boden** – Durch die möglichen Versiegelungen und die baubedingten Bodenarbeiten werden die Bodenfunktionen am Standort beeinträchtigt. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellte Baugrunduntersuchung ermittelt minder tragfähige Mutterbodenhorizonte (OH), die voraussichtlich von der Baufläche abgetragen und durch einen Austauschboden ersetzt werden müssen. Mit dem Auftrag neuen Bodens bzw. der Überdeckung des vorhandenen Bodens können in Abhängigkeit von Art und Mächtigkeit der Überdeckung die ursprünglichen bzw. bisherigen Funktionen des Bodens beeinträchtigt werden.
- **Schutzgut Pflanzen** – Im Plangebiet bestehen neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Intensivgrünland) sechs Bäume. Im Zuge der Planung kann es zu Eingriffen an den bestehenden Bäumen sowie Bäumen außerhalb des Plangebiets, deren Kronenbereiche in den Geltungsbereich ragen, kommen. Mit der Festsetzung der beschriebenen Arten der baulichen Nutzung entstehen Hausgärten und begrünte Außenanlagen, die als neuer Lebensraum für Pflanzen dienen. Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen sowie weitere Festsetzungsmaßnahmen zur Pflanzung von Laubbäumen sowie die Eingrünung von Stellplätzen mindern zudem die Auswirkungen in geringem Maße.
- **Schutzgut Tiere** – Der Geltungsbereich dient vornehmlich als Nahrungshabitat für die Avifauna. Es ist von einem Vorkommen siedlungstoleranter Arten auszugehen. Ein Vorkommen von Fledermäusen und somit die Nutzung als Jagdhabitat kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Bevor mögliche Eingriffe in die vorhandenen Bäume durchgeführt werden, ist eine Überprüfung der Kronenbereiche durch eine fachkundige Person dringend zu empfehlen, um keine Nisthöhlen und Nester der Avifauna sowie Habitate von Fledermäusen zu zerstören und keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu berühren. Neue Lebensräume entstehen mit den Hausgärten und begrünten Außenanlagen. Somit können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als wenig erheblich eingestuft werden.
- **Schutzgut Fläche** – Die erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen ist als erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu werten. Da der gesamte Planungsraum jedoch bereits heute im bestehenden Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und damit als zu bebauender Bereich ausgewiesen wird, werden keine neuen Flächen im offenen Landschaftsraum in Anspruch genommen. Die Planung berücksichtigt demnach die Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit dem begrenzten Gut Fläche.

- **Schutzgut Wasser** – Mit der Planung werden Bebauung und somit Versiegelungen ermöglicht. Diese beeinflussen die Versickerung und damit die Grundwasserneubildung vor Ort. Anfallendes Oberflächenwasser kann nicht mehr versickern, weshalb Maßnahmen zur Oberflächenversickerung notwendig sind. Per textlicher Festsetzung wird festgelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle flächenhaft oder in flachen Mulden versickert werden muss. Der innerhalb des Geltungsbereichs verlaufende Graben Waterlose wird nachrichtlich in den Plan übernommen und innerhalb einer öffentlichen Grünfläche gesichert, sodass sich keine Auswirkungen ergeben.
- **Schutzgut Mensch** – Wenig erhebliche Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut Mensch. Die Gemeinde hat die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, die drei Arten von relevanten Emissionen nennt, die auf den Planungsraum einwirken bzw. von diesem ausgehen können: einwirkender Verkehrslärm, einwirkender sowie entstehender Gewerbelärm, planinduzierter Lärm. Es ergeben sich Überschreitungen von Orientierungswerten (Verkehrslärm), die mit passiven Lärmschutzmaßnahmen gemindert werden können. Der Bebauungsplan setzt Regelungen zum Schallimmissionsschutz fest.

Alle weiteren Schutzgüter (Luft/Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) sind von der Planung nicht erheblich betroffen.

In der Gesamtbetrachtung sind in Folge der Planung keine übermäßig erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst. Der gemeindliche Kompensationsflächenpool „Leester Marsch“ steht durch die Ergänzung von vier Flächen mit ausreichend Wertpunkten für eine Anrechnung des entstehenden Wertdefizits und somit einen externen Ausgleich zur Verfügung.

#### 4.4 Referenzliste der Informationsquellen

(Anlage 1 – Nr. 3d BauGB)

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- Anhang IV der Flora-Fauna Richtlinie 92/43/EWG / NLWKN (Hrsg.) (2008): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten 03/2008
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, 9. völlig überarbeitete Auflage, 2013
- Baugrunduntersuchung BV Erschließung Lahauer Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-18-18, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 29.11.2018
- Baumbestandsverzeichnis Az. 18/2478 Bestandsplan, Ehrhorn Vermessung, Achim, November 2018
- Ergebnisbericht für die Erkundungstätigkeiten „B-Plan Nr. 28 (61/66) Lahauer Straße“, Projekt Nr. 210090-2, Geo-Engineering.org GmbH, Bremen, 16.09.2021
- LAGA Untersuchung von Bodenproben BV Erschließung Lahauer Straße in Kirchweyhe, Projekt Nr. 3181-1-19, Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, 30.01.2019
- Landschaftsplan, Gemeinde Weyhe, erstellt durch Planungsgruppe Grün, 2001
- Landschaftsrahmenplan, Landkreis Diepholz, erstellt durch AG Tewes, Hatten-Sandkrug und entera, Hannover, 2008
- Lärmaktionsplan Weyhe 3. Stufe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, Hannover, 14.11.2018
- NIBIS-Kartenserver, Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, URL: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>
- Regionales Raumordnungsprogramm, Landkreis Diepholz, 2016
- Schalltechnische Untersuchung zur Bauleitplanung für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers an der Lahauer Straße in Kirchweyhe, Gemeinde Weyhe 1. Fortschreibung, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA), 19.01.2022

- Umweltkarten Niedersachsen, Hrsg.: Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- Verkehrliche Untersuchung zum Baugebiet „Lahauer Straße“ in der Gemeinde Weyhe, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 15.08.2019
- Verkehrsmengenkarte Niedersachsen, Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, 2015
- v. Drachenfels, Olaf: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand Juli 2016, erschienen in Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, 07/2016

**Im Auftrag der Gemeinde Weyhe ausgearbeitet von:**

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den 22.09.2022

gez. Carsten Zippel

Gemeinde Weyhe, den 22.09.2022

gez. Frank Seidel / Bürgermeister