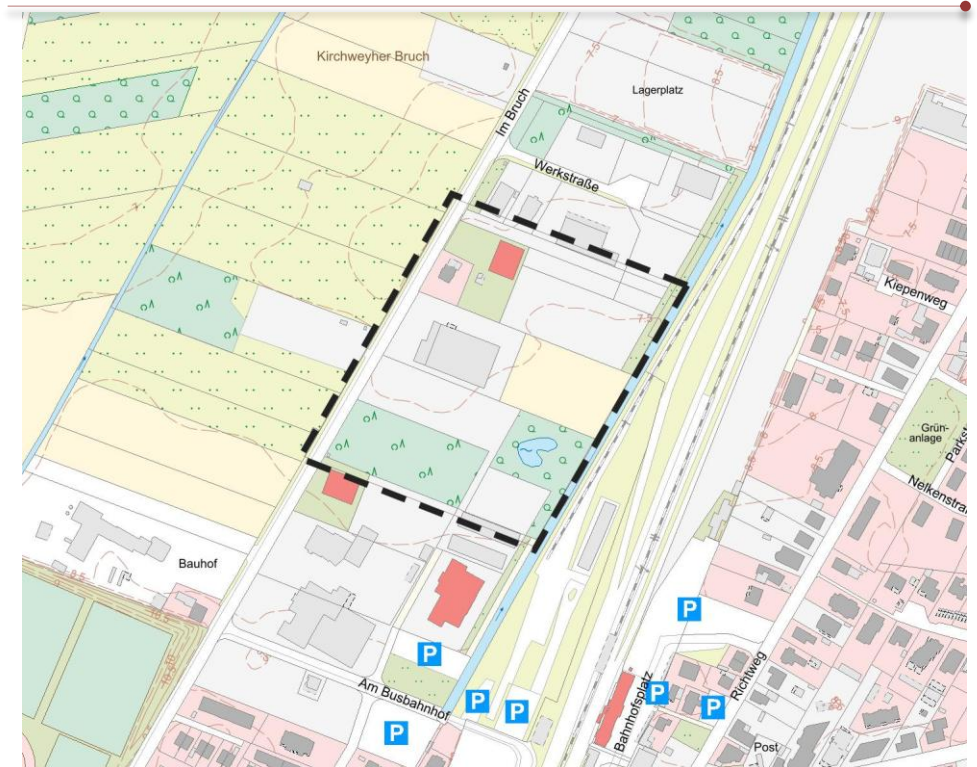


Bebauungsplan Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“

im Parallelverfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans



© GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten geändert

Vorentwurf - Stand 03/2026

Im Auftrag:



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

1	Anlass / Ziel / Planerfordernis	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Bestand / Planziel / Abwägung der Belange	8
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	10
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	10
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit.....	11
3.4	Belang der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / vorhandener Versorgungsbereiche.....	11
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	13
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	13
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	13
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel.....	21
3.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft.....	22
3.10	Belange des Verkehrs	26
3.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	28
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	28
3.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	30
3.14	Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden	34
3.15	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	34
4	Inhalte des Bebauungsplans	35
4.1	Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen	35
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick.....	40
4.3	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen.....	43
5	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren	45

Begründung der Planung

1 Anlass / Ziel / Planerfordernis

Anlass

Die Gewerbelagen zwischen dem Bahnhof der Gemeinde Weyhe und der Straße *Im Bruch* sind langjährig planungsrechtlich gesichert. Auf Teilflächen bestehen jedoch Festsetzungen, die vor Ort nicht erforderlich sind bzw. die sich in der tatsächlichen Flächennutzung nicht umgesetzt haben. Zum Teil sind Flächen für die Oberflächenentwässerung festgesetzt, obwohl diese von den Unternehmen individuell auf den Grundstücken geregelt wird. Für andere Teilbereiche sind naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen, die nicht in der festgesetzten Form realisiert wurden.

Aufgrund einer hohen Flächennachfrage soll das Planungsrecht in dem Bereich aktualisiert und fortgeschrieben werden. Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet wird von der Gemeinde priorisiert. Die naturschutzfachlichen Regelungen werden überprüft und hochwertige Strukturen dauerhaft gesichert. Darüber hinaus gehende Kompensationsanfordernisse sollen außerhalb des Gebiets abgegolten werden.

Ziel

Ziel der Planung ist die Fortschreibung des Planungsrechts, um die weitgehend in Privatbesitz befindlichen Flächen einer verbesserten gewerblichen Nutzung zuführen zu können. Dabei

sollen insbesondere nicht umgesetzte naturschutzfachliche Festsetzungen überprüft und durch geeignete externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Ein Biotop soll geschützt bleiben.

Es sollen möglichst zusammenhängende Gewerbegebiete festgesetzt und eine kleinteilige Mischgebietsfestsetzung beibehalten werden. Für das Biotop wird eine Festsetzung als Schutzobjekt angestrebt, zudem sollen prägende Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt werden. Statt kleinteiliger innenliegender Grünfestsetzungen ist beabsichtigt, randliche Festsetzungen zur Eingrünung in den Plan aufzunehmen, die übereinstimmend mit der Eigentumsstruktur als öffentliche oder private Grünfläche festgesetzt werden sollen. Der Fuß- und Radweg am östlichen Gebietsrand soll in eine Grünfläche zur Grabenunterhaltung überführt werden. Die Erschließung soll zukünftig ausschließlich über die Straße *Im Bruch* erfolgen, die als Straßenverkehrsfläche in den Plan aufgenommen wird. Eine innenliegende, nicht umgesetzte Planstraße soll aufgehoben werden.

Plan-
erfordernis

Die Anpassung des bestehenden Planungsrechts ist erforderlich, um eine optimierte und der Nachfrage entsprechende Flächennutzung zu ermöglichen. Mit den derzeitigen planungsrechtlichen Regelungen sind angestrebte Bau- und Entwicklungsvorhaben nicht umsetzbar.

Die Gemeinde beabsichtigt, mit der Plananpassung eine verbesserte Nutzung der bestehenden Gewerbegrundstücke zu ermöglichen. Es sollen Gewerbeflächenpotentiale aktiviert werden, ohne hierfür Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

Zur Umsetzung dieser Ziele ist die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/86) erforderlich. Da sich die Festsetzungen über den Geltungsbereich zweier Bebauungspläne erstrecken, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der das geltende Planungsrecht ersetzt.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs-
beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat in seiner Sitzung am 17.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“ im Parallelverfahren mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Gebiete sind hinsichtlich ihrer Abgrenzung jedoch nicht identisch. Während der Änderungsbereich der 24. Änderung des FNPs nur einige Teilflächen im Umfeld des Biotops umfasst, reicht der Bebauungsplan weiter nach Norden bis an die Gewerbeflächen südlich der *Werkstraße*.

Lage / Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplans weist eine Größe von rund 45.660 m² auf. Es ist zwischen der Straße *Im Bruch* im Westen und der Bahntrasse im Osten gelegen. Nach Norden schließen die Bauflächen entlang der *Werkstraße* an das Plangebiet an, im Süden die Gewerbeflächen nördlich der Straße *Am Busbahnhof*.

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt (alle Flurstücke Flur 14, Gemarkung Kirchweyhe):

- Im Norden verläuft die Plangebietsgrenze in einem Abstand von 44 m zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 123/21 (*Werkstraße*) sowie in gradliniger Verlängerung dieser Achse bis zur östlichen bzw. westlichen Gebietsbegrenzung,
- Im Osten entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 139/4 und 119/1,
- im Süden durch einen Versatz um 6 m der südlichen Grenze der Flurstücke Nr. 119/4, 119/5, 119/7 und 119/8,
- im Westen entlang der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 102/5 (Straßenparzelle *Im Bruch*).

Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs



© GeoBasis-DE/LGLN (2025), CC-BY 4.0, Daten geändert

Im Einzelnen sind folgende Flurstücke der Flur 14, Gemarkung Kirchweyhe umfasst:

102/5 (Im Bruch / tlw.), 113/14 (tlw.), 113/17 (tlw.), 113/18 (tlw.), 113/20 (tlw.), 113/21 (tlw.), 119/4, 119/5, 119/7, 119/8, 120/5, 120/6, 121/22, 121/23, 121/28, 121/29, 121/30, 121/31, 121/32, 123/14 (tlw.), 123/16 (tlw.), 123/29 (tlw.), 123/24 (tlw.), 123/30 (tlw.), 123/40 (tlw.), 123/41, 123/42, 123/43 (tlw.).

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

• Übergeordnete Planungen

Für Bauleitpläne gilt eine Anpassungspflicht an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele sind zu beachten, die Grundsätze sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ziele und Grundsätze sind im derzeit gültigen Landesraumordnungsprogramm 2017 (letzte Änderung 2022) für das Land Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Diepholz festgelegt.

Bezüglich der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen **länderübergreifenden Hochwasserschutz** wird auf das Kapitel 3.13 verwiesen.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele des **Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP)**¹ werden berücksichtigt. Spezifische, raumbezogene Anforderungen für das Plangebiet ergeben sich aus den Bestimmungen des LROP nicht.

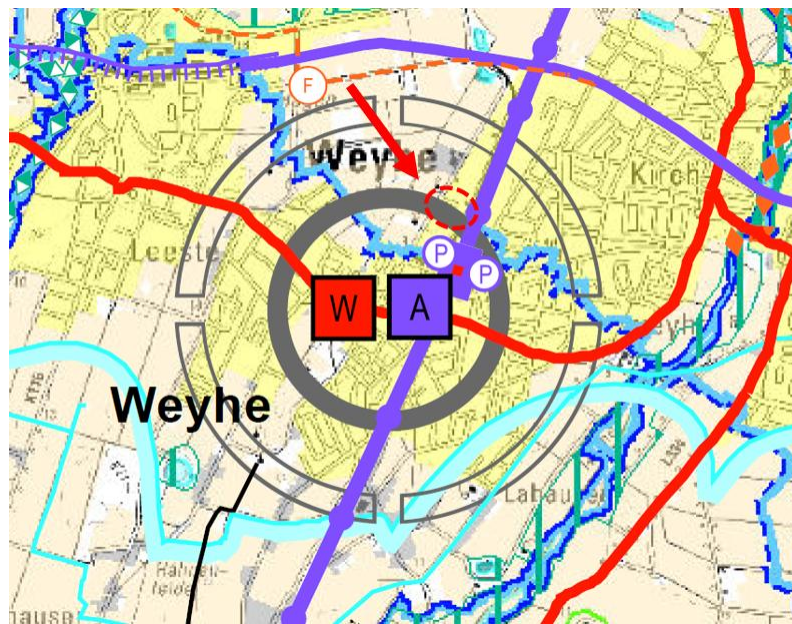
Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Diepholz**² weist die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen aus. Sie ist Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz 2016 / erneute Bekanntmachung vom 01.04.2019

Abb. 2 Auszug aus dem RROP des Landkreises Diepholz (2016)



Der Änderungsbereich ist, wie die gesamten Gewerbeflächen östlich der Straße *Im Bruch*, als zentraler Siedlungsbereich dargestellt.

Im RROP wird zur Entwicklung von Gewerbegebieten bzw. zur gewerblichen Entwicklung des Landkreises ausgeführt:

- RROP Landkreis Diepholz, Kapitel 1.1-04 - Im Landkreis Diepholz soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Die Planung schafft die Voraussetzungen für eine optimierte Nutzbarkeit des bestehenden Gewerbebestands *Im Bruch* und damit auch für die Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung. Die Flächen sind in der direkten Umgebung bestehender Gewerbelagen vorgesehen, was positive Synergien schaffen kann und die Entstehung spezifischer Standortpotentiale begünstigt.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets zeigt, dass dieser Bereich grundsätzlich als Baufläche und Entwicklungsbereich vorgesehen ist. Die östlich angrenzende Bahntrasse wird berücksichtigt. Die raumordnerischen Grundsätze und Ziele finden in der Planung Berücksichtigung.

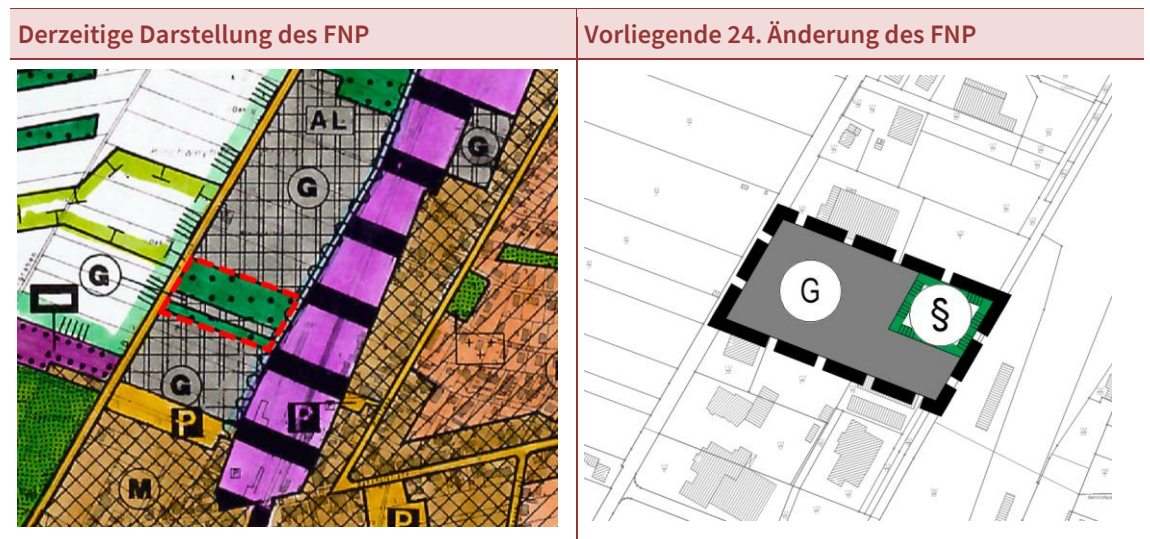
• **Gemeindliche Planungen**

Gemeinde (FNP)

Der derzeit gültige **Flächennutzungsplan (FNP)** (1995/mit 1. Ergänzung 2001) der Gemeinde stellt das Gebiet *Im Bruch* in seinem Umgebungsbereich überwiegend als gewerbliche Bauflächen dar. Innenliegend sind jedoch auch zwei Waldflächen dargestellt, die von einem schmalen Streifen gewerblicher Baufläche getrennt werden.

Diese Darstellung wird mit der 24. Änderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, aufgehoben und in gewerbliche Baufläche überführt. Ein in diesem Bereich vorhandenes Biotop wird als Schutzgebiet nachrichtlich in die FNP-Änderung aufgenommen.

Abb. 3 Derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP) und vorliegende 24. Änderung



Bebauungspläne

Der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 (61/86) „Im Bruch III“ berührt zwei bestehende Bebauungspläne, die teilweise überplant werden:

- Den Bebauungsplan Nr. 28 (61/60) „Weyhe Mitte II“, 2. Änderung (1996) und
- den Bebauungsplan Nr. 28 (61/76) „Im Bruch II“ (2002).

Der Bebauungsplan Nr. 28 (61/60) „Weyhe Mitte II“, 2. Änderung (1996) schließt südlich an das Plangebiet an und wird auf einer kleinen Teilfläche im Norden überplant. Es werden überwiegend Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Die gewerblichen Bauflächen befinden sich heute weitgehend in baulicher Nutzung. Zudem sind auch Teile der Grünflächen gewerblich genutzt.

B-Plan Nr. 28 (61/60) „Weyhe Mitte II“, 2. Änderung (1996)
(Geltungsbereichsgrenze des B-Plans „Im Bruch III“ rot dargestellt)



Am nördlichen, überplanten Rand ist eine Maßnahmenfläche festgesetzt, innerhalb der „der vorhandene Gehölzbestand zu einer natürlichen strukturreichen Waldgesellschaft zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten“ ist (Festsetzung I.1).

Nach Osten und Westen ist das Areal mit öffentlichen bzw. privaten Grünflächen mit Pflanzgebot eingefasst. Für das festgesetzte Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Die Traufhöhe ist auf maximal 8 m begrenzt.

Auch der im Norden angrenzende und zu Teilen überplante Bebauungsplan stellt überwiegend Gewerbegebiete (GE) dar.

B-Plan Nr. 28 (61/76) „Im Bruch II“ (2002; Ausschnitt)
(Geltungsbereichsgrenze des B-Plans „Im Bruch III“ rot dargestellt)



Bei ansonsten identischen Maßen der baulichen Nutzung ist die höchstzulässige Gebäudehöhe hier auf 12 m begrenzt.

Unmittelbar an die Straße *Im Bruch* angrenzend besteht eine räumlich deutlich untergeordnete Mischgebietsfläche (MI). Innerhalb des Überplanungsbereichs ist eine Planstraße (Planstraße B) gelegen, die jedoch nicht realisiert wurde. In dem Bereich wurde ein Gebäude errichtet, die Festsetzung ist damit nicht mehr realisierungsfähig.

Am südlichen Rand des Bebauungsplans bestehen unterschiedliche Grünfestsetzungen, die zum Teil mit Maßnahmenflächen, zum Teil mit Pflanzvorgaben überlagert sind. Eine kleinere, am östlichen Rand gelegene Fläche „M2“ sollte als Regenrückhaltebecken entwickelt werden, was sich jedoch nicht umgesetzt hat. Die nördlich daran anschließende Fläche „M4“ schützt die Wasserfläche des dortigen Biotops. Die am südlichen Gebietsrand gelegene Fläche „M5“ diene der Erhaltung der vorhandenen Vegetation eines feuchten Grünlandes, eine extensive Beweidung wurde weiterhin zugelassen, Gehölze waren zu erhalten. Am östlichen und westlichen Rand der Gewerbegebiete sind Anpflanzvorgaben für eine randliche Eingrünung getroffen. Eine genaue Übersicht über die Grünfestsetzungen und deren Umsetzung bzw. heutige Flächennutzung findet sich in Kapitel 3.7 / Schutzgut Pflanzen.

Die markierten Bereiche der Bestandspläne werden mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplans überplant und in den überplanten Teilen damit außer Kraft gesetzt. Zukünftig gelten die Festsetzungen des neuen Plans. Wesentliche Veränderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht werden in den nachfolgenden Ausführungen und Abwägungen zu den einzelnen Belangen benannt und berücksichtigt.

Bezüglich der überplanten naturschutzfachlichen Festsetzungen findet im weiteren Verlauf des Verfahrens eine detaillierte Ausarbeitung der somit ausgelösten Eingriffe und deren vorgesehener externer Kompensation statt.

3 Bestand / Planziel / Abwägung der Belange

Bestand

Das Plangebiet umfasst Teile der Gewerbelagen östlich der Straße *Im Bruch*. Die überplanten Bereiche werden überwiegend bereits gewerblich genutzt, Teilflächen in zweiter Reihe sind noch unbebaut. Eine im bestehenden Planungsrecht festgesetzte Straßenverkehrsfläche wurde nicht umgesetzt. Auf der Trasse wurde ein Gebäude errichtet. Bereiche mit Festsetzungen für Grün- und Rückhalteflächen sind stellenweise ebenfalls langjährig in Nutzung als Abstell- und Lagerfläche für Fahrzeuge. Innerhalb des Plangebiets besteht jedoch auch ein Biotop (naturnahes Stillgewässer mit umgebendem Feldgehölz).

Nördlich und südlich grenzen an den Änderungsbereich weitere gewerbliche Bauflächen an, die überwiegend in baulicher Nutzung sind.

Östlich begrenzt der Graben *Ausschachtung* Das Plangebiet. Dieser verfügt auf der Westseite über einen Unterhaltungsweg. Unmittelbar östlich an die Grabenparzelle anschließend liegt die Parzelle der Bahntrasse Bremen-Osnabrück. Westlich wird der Änderungsbereich von der Straße *Im Bruch* begrenzt.

Abb. 4 Luftbild des Plangebiets mit Bestandsnutzungen



© GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten geändert

Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll nicht umgesetzte grünordnerische Festsetzungen aufheben und eine verbesserte Ausnutzbarkeit der Gewerbegebiete schaffen. Gleichzeitig soll ein hochwertiges Biotop weiterhin gesichert bleiben. Statt der nicht umgesetzten Grünfestsetzungen sollen Regelungen zum Erhalt schützenswerter Baumbestände getroffen werden. Über randliche Grünfestsetzungen soll die Ausbildung ökologischer Trittstein- und Verbundstrukturen erreicht werden. Eine kleinteilige Mischgebietsfläche im Plangebiet wird erhalten und so erweitert, dass eine gemischte Bebauung (Umsetzung einer zusätzlichen gewerblichen Nutzung innerhalb der dann leicht vergrößerten MI-Fläche) möglich ist.

Abb. 5 Planziele im Vorentwurf



Die ausgelösten Eingriffe einschließlich des Ersatzes für die bisher vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen im Gebiet werden im Umfeld des Plangebiets extern, voraussichtlich am Rehweg, kompensiert. Die genaue Maßnahmenbestimmung und Zuweisung erfolgt im weiteren Verfahren.

Berührte Belange

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

Abb. 6 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / von Versorgungsbereichen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X

§ 1 a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Versorgung	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden	nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Es werden Gewerbegebiete (GE) und eine kleinteilige Mischgebietsfläche (MI) festgesetzt. Beide Festsetzungen sind schon heute im Bestand vorhanden, werden jedoch in ihrer Ausdehnung entsprechend der Planziele angepasst und leicht vergrößert. Schon in den bestehenden Bebauungsplänen sind Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Aufgrund der Lage in der Nähe zur Bahnstrecke sind Belange des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) zu prüfen.

Zudem ist zu prüfen, ob aufgrund der regelmäßig anzunehmenden Schallwirksamkeit insb. der Gewerbegebiete Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm zu treffen sind.

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die relevanten Faktoren werden darin unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsanforderungen und Richtlinien untersucht. Bei erkanntem Bedarf werden Festsetzungen zum Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Immissionen-
Gerüche

Westlich vom Änderungsbereich erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Tierhaltungsanlagen oder sonstige erheblich geruchsemitternde Einrichtungen sind im einwirkungsrelevanten Umfeld nicht vorhanden. Eine Unvereinbarkeit der landwirtschaftlichen Belange und möglicher Auswirkungen (Gerüche) bezogen auf gewerbliche Nutzungen ist nicht zu erkennen.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten im Gebiet ist nicht bekannt. Bei allen Bauvorhaben auf vormals gewerblich genutzten Grundstücken sind Bodenarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei konkreten Hinweisen auf potentiell problematische Vornutzungen wird den Grundstückseigentümern die Durchführung von vorbeugenden Erkundungs- und Sicherungsmaßnahmen empfohlen. Alle Altlastenfunde oder Hinweise auf solche im Rahmen von z. B. Boden- und Bauarbeiten sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Da das Plangebiet möglichst uneingeschränkt für Gewerbevorhaben zur Verfügung stehen soll und die Planung auf eine Verbesserung der gewerblichen Nutzbarkeit abzielt, werden die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Wohnformen in Gewerbegebieten (betriebsbezogenes Wohnen / Betriebsleiterwohnen) nicht zugelassen. So wird Immissionskonflikten vorgebeugt.

Die Gemeinde gewichtet eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Nutzbarkeit höher, als den in der Praxis eher seltenen Bedarf nach zwingend unmittelbar am Betriebsstandort vorhandenen Wohnmöglichkeiten.

Einzigste Ausnahme stellt eine im nördlichen Plangebiet gelegene Mischgebietsfläche (MI) dar. Schon heute ist diese im Bebauungsplan Nr. 28 (61/76) festgesetzt. Innerhalb der Fläche besteht ein einzelnes Wohngebäude. Der neu aufgestellte Plan setzt weiterhin eine Mischgebietsfläche (MI) im Bereich des Wohnhauses fest. Diese wird gegenüber der Bestandsfestsetzung nach Osten vergrößert. Die bisherige Fläche umfasste im Wesentlichen nur das Baugrundstück des Wohngebäudes. Da so die tatsächliche Umsetzung eines Mischgebiets mit sowohl Gewerbe- als auch Wohnnutzung faktisch kaum realisierbar ist, wird die Fläche um etwa das Doppelte vergrößert. Damit wird sichergestellt, dass innerhalb der MI-Festsetzung Raum für eine gewerbliche Nutzung verbleibt. Eine weitere Wohnnutzung kann allerdings nach heutiger Ausnutzung nicht im Gebiet realisiert werden. Mischgebiete müssen ihrem Nutzungszweck nach immer anteilig dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dienen. Auch wenn die BauNVO keine festen, prozentualen Anteile definiert, wird im Regelfall von einer ungefähr gleichgewichtigen Aufteilung ausgegangen.

Die Beibehaltung der Mischgebietsfestsetzung trägt zum Schutz des rechtmäßig entstandenen Wohngebäudes bei. Dieses kann auch weiterhin am Standort erhalten bleiben, Einschränkungen für die Eigentümer ergeben sich nicht. Die Vergrößerung der Mischgebietsfläche dient gerade nicht dem Zweck, einen höheren Wohnanteil im Gebiet zu realisieren, deshalb wird eine Begrenzung auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude (2 Wo) neu festgesetzt. Die Bebauung ist ausschließlich in Form von Einzelhäusern (E) zulässig. Dies entspricht der praktizierten Nutzung (freistehendes Einfamilienhaus). Es ist nicht städtebauliches Ziel, an dieser Stelle eine Nachverdichtung, z. B. in Form von Mehrfamilienhäusern, zu ermöglichen.

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind berücksichtigt.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse / von Sport / Erholung / Freizeit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Innerhalb von Gewerbe- und Mischgebieten sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein (MI) bzw. ausnahmsweise (GE) zulässig. Die Gemeinde nimmt im Plan keine abweichenden Festsetzungen vor, so dass die Bauflächen grundsätzlich die Möglichkeit bieten, entsprechende Anlagen zu realisieren. Auf den umliegenden Flächen ist dies zum Teil bereits realisiert worden (Fitness-Studio, Vereinszentrum und Sporthalle des SC Weyhe). Im Plangebiet selbst sind diese Nutzungen bisher nicht ansässig. Es ist den Flächeneigentümern überlassen, entsprechende Nutzungen umzusetzen. Die Planung verfolgt hier keine spezifische Zielsetzung, trägt aber zu einem vielseitig nutzbaren Flächenangebot bei.

3.4 Belang der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung von Ortsteilen / vorhandener Versorgungsbereiche § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Der Gewerbestandort *Im Bruch* ist langjährig etabliert und hält wichtige gewerbliche Bauflächen für die Gemeinde Weyhe vor. Die Grundstücke sind überwiegend in Nutzung. Allerdings verhindern Bestandsfestsetzungen und -darstellungen des geltenden Planungsrechts eine ideale Flächennutzung. Aus diesem Grund strebt die Gemeinde die

vorliegende Planung an, mit der das geltende Planungsrecht bedarfsorientiert weiterentwickelt werden soll.

Mit den vorgesehenen Anpassungen (Grünfestsetzungen: siehe Kapitel 3.7 / 3.15; Aufhebung einer Planstraße, siehe Kapitel 3.10) entstehen sowohl im nördlichen als auch im südlichen Teil des Plangebiets zusammenhängende Gewerbegebiete. Im Norden ist zudem eine kleinere Mischgebietsfläche (MI) eingeschlossen, auf der im Bestand ein Wohngebäude realisiert ist. Die MI-Fläche wird gegenüber dem heutigen Planungsrecht leicht nach Osten erweitert, um ein Areal zu schaffen, das von seiner Größe geeignet ist, neben der vorhandenen Wohnnutzung eine weitere Gewerbenutzung unterzubringen. Damit bleibt der Gebietstyp realisierbar und das Planungsrecht kann vollzogen werden. Aufgrund des weiterhin im Verhältnis zu den GE-Flächen kleinen Flächenanteils wird eine Änderung des FNPs an dieser Stelle nicht für erforderlich erachtet. Für die Baugebiete werden einheitliche Baugrenzen vorgesehen. Ziel ist, eine möglichst von den heutigen Grundstückszuschnitten unabhängige, durchgehende Überbaubarkeit zu gewährleisten. Im Gegensatz zu den Bestandsfestsetzungen schafft dies mehr Flexibilität und ermöglicht losgelöst von Eigentumsstrukturen eine bestmögliche gewerbliche Verwertbarkeit. Das Planungsrecht bedarf dadurch zukünftig weniger Anpassungen.

Im Bereich des Mischgebiets verläuft die Baugrenze zukünftig durch das Bestandsgebäude. Sie hält dabei einen Abstand von 10 m zur Straße *Im Bruch* ein, wie es auch nördlich und südlich der Fläche innerhalb der Gewerbegebiete festgesetzt ist. Für das Bestandsgebäude ergeben sich daraus keine Nachteile. Es gilt ein Bestandsschutz, der auch Sanierungsmaßnahmen usw. ermöglicht. Die Gemeinde stellt aber auf diesem Weg sicher, dass bei Neubauvorhaben auf dem Grundstück ein einheitlicher Abstand zur Straße eingehalten wird. Damit wird einem zu dichten Heranrücken von Gebäuden an die Straße und einer damit verbundenen erdrückenden oder anderweitig städtebaulich störenden Wirkung vorgebeugt. In Verbindung mit den im Bereich der Gewerbegebiete festgesetzten Eingrünungsvorgaben entlang der Straße werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Siedlungsrand minimiert. Die Gemeinde gewichtet diese Ziele höher, als eine Ausnahmeregelung für ein einzelnes Grundstück, weshalb sie die vereinheitlichende Anpassung vornimmt. Mit dem insgesamt größer festgesetzten Mischgebiet besteht für die bauliche Ausnutzbarkeit hier weiter ein ausreichender Spielraum.

Im Norden und Süden sind in zwei schmalen Bereichen Gewerbegebiete mit leicht abweichenden Maßen der baulichen Nutzung festgesetzt. Es handelt sich um die Bereiche, die in den Plan aufgenommen wurden, um einen sinnvollen Anschluss der Baugrenzen an die Nachbarpläne zu erzielen. In diesen Bereichen werden die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten. Die Abgrenzung orientiert sich an den heutigen Flurstücksgrenzen, so dass sich für die jeweiligen Baugrundstücke keine kleinteilig veränderten Regelungen ergeben. Das im zentralen Bereich erneuerte Planungsrecht wird so nahtlos an die Bestandspläne angeschlossen.

In der Zusammenschau werden mit der Planaufstellung nicht umgesetzte Bestandsfestsetzungen aufgehoben. Das übergeordnete Planungsziel eines Gewerbebestandsorts wird nicht in Frage gestellt, sondern weiter gestärkt. Die Belange der Fortentwicklung von Ortsteilen und Bestandlagen sind in besonderer Weise im Plan berücksichtigt. Versorgungsbereiche werden durch die Planung nicht nachteilig berührt. Hierzu wird auch auf Kapitel 3.12 verwiesen.

3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Baukultur

Grundsätzlich ist bei allen Planvorhaben sicherzustellen, dass sich neue Gebiete in die gewachsenen Nachbarschaften einfügen und in ihrer Gesamtheit aus öffentlichen und privaten Flächen einen qualitativ hochwertigen Raum schaffen. Besondere baukulturelle Ausprägungen, die zu berücksichtigen sind, finden sich im näheren Umfeld des Planungsraums nicht. Bei der umliegenden Bebauung handelt es sich überwiegend um gewerbliche Strukturen.

Gestaltungsregelungen für gewerbliche Bauten werden mit der Planung nicht getroffen, um hier betrieblichen Erfordernissen nicht vorzugreifen. Der Bebauungsplan setzt allerdings maximale Gebäudehöhen von 12 m (Gebäudeoberkante) fest, was den Bestandsfestsetzungen des Bebauungsplans „Im Bruch II“ entspricht. Die Höhenausprägung im Bestand ist bisher eher geringer. Für eine dauerhaft gute gewerbliche Nutzbarkeit wird jedoch dieser Wert als sinnvoll angesehen. Es wird innerhalb der Gewerbegebiete eine abweichende Bauweise (a) zugelassen, womit Gebäude Längen von mehr als 50 m aufweisen dürfen. Im Plangebiet besteht bereits ein Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Lediglich im kleineren Mischgebiet bleibt die Längenbegrenzung bei 50 m.

Ziel ist es, gebietstypische Ausprägungen von gewerblichen Bauvorhaben zuzulassen. Der eindeutig gewerblich geprägte Standort westlich der Bahntrasse soll auch weiterhin für vielzählige Unternehmen flexibel nutzbar sein. Die Belange der Baukultur sind lage- und Nutzungsgerecht berücksichtigt.

Denkmal- schutz

Im direkten Umfeld des Änderungsbereichs sind keine Baudenkmale bekannt.

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundstellen bekannt und auch bei vergangenen Bodenarbeiten nicht aufgetreten. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertägig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

Ortsbild

Die Planung bereitet die bauliche Weiterentwicklung eines Gewerbeareals vor. Aufgrund der Lage werden die Belange des Ortsbildes der Gemeinde durch die Entstehung von gewerblichen Baukörpern (z.B. Hallenbauten) nicht dominant berührt. Eher nimmt die Planung nach Westen Einfluss auf die dort sich erstreckende freie Landschaft (siehe hierzu Kapitel 3.7). Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbildes sind berücksichtigt

3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Die Belange sind nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein detaillierter Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht wird gemeinsam für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch für den begleitend erstellten Bebauungsplan Nr. 28 (61/86) verfasst. Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung liegt der Umweltbericht noch nicht vor. Nachfolgend werden der aktuelle

Kenntnisstand der Gemeinde dargelegt und die umweltrelevanten Aspekte der Planung sowie voraussichtlich anzunehmende Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgezeigt.

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz

§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Tiere

Folgende Erkenntnisse zum Schutzgut Tiere liegen bisher für das Plangebiet vor:

Vögel, Fledermäuse – Das Plangebiet wurde vom Team Grün der Gemeinde Weyhe im Winter 2024/2025 begangen und dabei auf Hinweise zu Artvorkommen untersucht. Es wurden keine geeigneten Habitatbäume (Altbäume mit spezifischen Ausprägungen wie Baumhöhlen, Rindenablösungen, Rissen usw.) festgestellt. Das Gebiet ist trotz z. T. entgegenstehender Festsetzungen zu weiten Teilen in gewerblicher Nutzung. Entsprechend findet eine intensive Bewirtschaftung mit nutzungstypischem Störverhalten statt.

Aufgrund fehlender Strukturen und den regelmäßigen Störungen wird angenommen, dass dem Plangebiet lediglich eine Bedeutung für die Nahrungssuche von Fledermäusen zukommt.

Die Festsetzungen sehen vor, dass das Plangebiet umlaufend mit Gehölzen einzufassen ist. Fledermäuse nutzen häufig lineare Strukturen zur Orientierung und für die Jagd, so dass hier nicht von einer Verschlechterung für die Artgruppe auszugehen ist. Die Eingrünungsfestsetzungen sowie die Erhaltungsvorgaben für das Biotop und die umliegenden Gehölze tragen indirekt zum Schutz der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse bei (Erhalt potentieller zukünftiger Habitate, Nisträume, Nahrungsquellen).

Amphibien – Das Stillgewässer (Biotop) kann prinzipiell einen Lebensraum für Amphibien darstellen, ebenso sind Vorkommen im östlich an das Plangebiet angrenzenden Graben möglich. Das Biotop wird mit den getroffenen Festsetzungen erhalten. Die zusätzlichen Eingrünungsfestsetzungen zielen auf die Ausbildung von Grünstrukturen innerhalb des Plangebiets ab, die der Vernetzung des Biotops mit dem offenen Landschaftsraum dienen und somit Trittsteine und potentieller Wanderweg für Amphibien sein können. Der Graben wird von der Planung nicht berührt.

Libellen, Insekten – Es liegen keine Hinweise auf besondere Vorkommen vor. Wie für die anderen Arten auch ist der Erhalt des Biotops und der prägenden Gehölzbestände grundsätzlich als positiv für die Artgruppen zu bewerten. Es werden keine Strukturen (Gewässer, alte Gehölzbestände o. ä.) überplant, denen eine besondere Bedeutung für die Libellen oder Insekten zukommt.

Angesichts der aktuellen Datenlagen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG), die die Planung grundsätzlich undurchführbar machen würden, nicht erkennbar. Es kann angenommen werden, dass mit üblichen Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzentfernung außerhalb sensibler Zeiten, Untersuchung unmittelbar von Eingriffen, ggf. kleinteiliger, spezifischer Schutzmaßnahmen) das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände verhindert werden kann. Dies ist auch unabhängig eines Planverfahrens jederzeit sicherzustellen. Der Bebauungsplan kann hierzu keine näheren Vorgaben treffen, sondern nur auf die individuelle Pflicht zur Ermittlung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen verweisen.

Im weiteren Verlauf des Planverfahrens wird geprüft, in welchem Umfang weitere Erhebungen erforderlich werden. Das Schutzgut Tiere findet im weiteren Planverfahren Berücksichtigung.

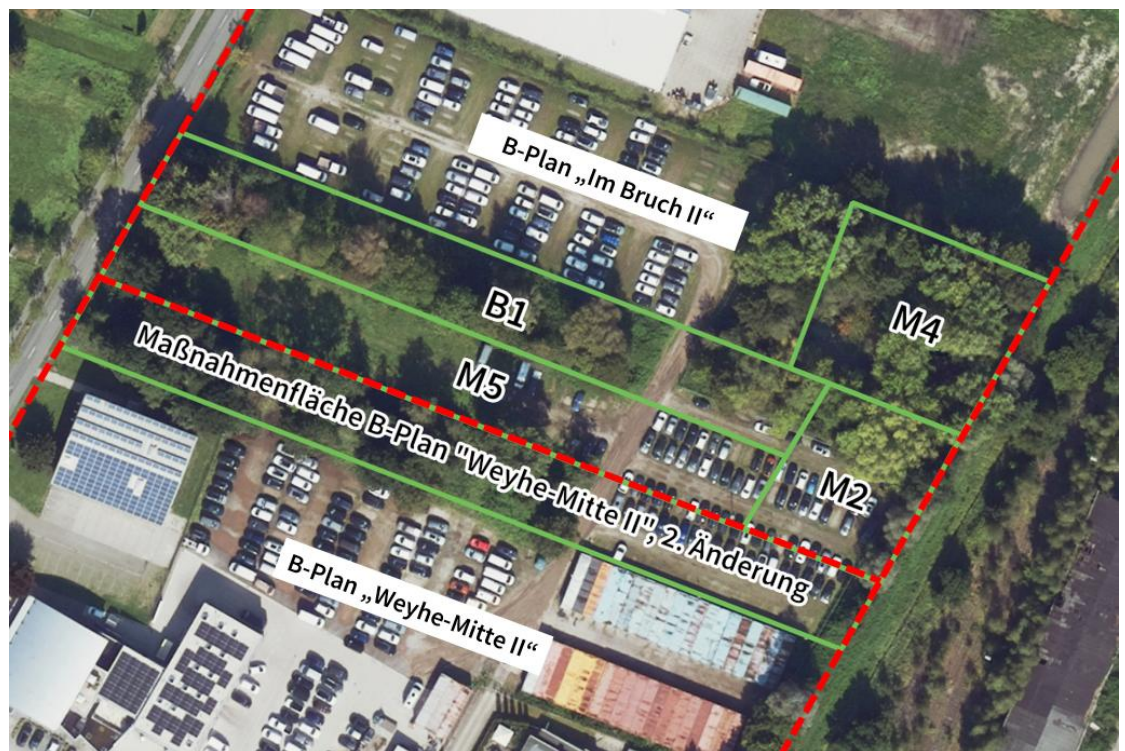
Schutzgut
Pflanzen

In den bestehenden Bebauungsplänen sind folgende Festsetzungen zum Grünerhalt und dessen Entwicklung getroffen:

Bebauungsplan Nr. 28 (61/60) „Weyhe Mitte II“, 2. Änderung (1996)

- Am nördlichen Rand des Bebauungsplans ist eine **Maßnahmenfläche** festgesetzt, die mit der Neuaufstellung nun vollständig überplant wird. Per textlicher Festsetzung wird bestimmt: „Innerhalb der festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand zu einer natürlichen, strukturreichen Waldgesellschaft zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Verband von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen. Es sind nur standortgerechte, der potentiell natürlichen Vegetation entsprechende Laubgehölzarten zu verwenden.“ Ergänzt ist eine Pflanzliste in Anlehnung der potentiellen natürlichen Vegetation Eichen-Hainbuchenlaubwald (Bäume und Sträucher). Das Areal weist heute teilweise Baumbestand auf, ist im Osten jedoch vollständig gehölzfrei und wird als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt.
- Randlich setzt der Bebauungsplan jeweils 5 m breite **Grünflächen (öffentlich/privat) mit einem Anpflanzgebot** für standortheimische Laubgehölze (dicht, mehrreihig und mehrschichtig entsprechend der Pflanzliste) fest. Entlang der Straßen ist je ein großkroniger Laubbaum (Rotbuche) pro 65 m² zu pflanzen. Diese Bereiche werden nur geringfügig im Übergangsbereich zwischen neuem und altem Plan berührt. Eine randliche Eingrünung bleibt weiterhin vorgesehen.

Abb. 7 Grünflächen- und Maßnahmenfestsetzungen der beiden Bestandspläne



© GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten geändert (Luftbild aus September 2024)

Bebauungsplan Nr. 28 (61/76) „Im Bruch II“ (2002)

In dem damaligen Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Für die **Fläche B1** ist bestimmt: „Das auf dem Flurstück 118/4 vorhandene Siedlungsgehölz ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen ist eine entsprechende Nachpflanzung vorzunehmen.“ Die Fläche stellt sich weitgehend als Gehölzfläche dar, weist aber auch eine Durchfahrt auf das nördlich angrenzende Gewerbegrundstück auf.
- Auf der **Fläche M2** sollte ein „den wasserwirtschaftlichen Anforderungen entsprechendes Regenrückhaltebecken angelegt werden. Die übrigen Flächen sind

danach gemäß den Anforderungen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu gestalten.“ Da die Regenwasser-Rückhaltung von den Gewerbebetrieben individuell organisiert wurde, fand an dieser Stelle keine Entwicklung eines Rückhaltebeckens statt. Der Bereich wird stattdessen als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt.

- Der Bereich des Biotops wurde als **Fläche „M4“** mit folgendem Ziel festgesetzt: „Die Wasserfläche ist zu erhalten. In fünfjährigem Abstand wird der Verlandungsprozess kontrolliert und die Wasserfläche gegebenenfalls wieder ausgehoben.“ Diese vormalige Maßnahmenfläche ist jedoch kleiner geschnitten, als das Biotop mit seinen umgebenden Grünstrukturen tatsächlich ist.
- Für die **Fläche „M5“** ist bestimmt: „Die standortgerechte Vegetation des feuchten Grünlandes ist zu erhalten. Die extensive Beweidung mit Schafen ist weiterhin zulässig. Die auf dem Flurstück vorhandenen Gehölze werden erhalten.“ Die zentral gelegene Fläche wird aktuell im Osten intensiv für die Abstellung von Fahrzeugen genutzt. Der größere Bereich stellt sich als Grünfläche dar, wird aber auch temporär als Fahrzeug-Lagerfläche genutzt. Es verbleiben wenige Gehölze in dem Bereich.
- Auch im B-Plan „Im Bruch II“ sind **randliche Grünfestsetzungen** („P1“) festgesetzt. Hier sollen standortgerechte Laubgehölze angepflanzt werden, die per Artenliste definiert wurden. Die jeweils 5 m breiten Pflanzstreifen liegen am östlichen und westlichen Rand des Plangebiets innerhalb der Gewerbegebiete (GE). Die Pflanzgebote sind nur unvollständig umgesetzt.

In Hinblick auf die Gesamtentwicklung der damals festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen zeigt sich, dass in wesentlichen Teilen keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte Umsetzung der Maßnahmen vorgenommen wurde. Die Flächen befinden sich anteilig wesentlich in gewerblicher Nutzung. Auch wenn bauliche Maßnahmen hier nicht zulässig sind, wurden die Bereiche als Lager- und Abstellflächen genutzt.

Die Planung zielt darauf ab, die gewerbliche und bauliche Nutzbarkeit des Areals zu erhöhen und dafür die bestehenden Grünfestsetzungen zu überwiegenden Teilen aufzuheben. Bestimmte Strukturen werden jedoch auch weiter mittels Festsetzungen geschützt:

- Die hochwertigste und für das Schutzgut Pflanzen bedeutsamste Fläche, das **Stillgewässer mit dem umliegenden naturnahen Gehölz**, wird weiterhin geschützt. Die öffentliche Grünfläche mit gleichzeitiger Schutzobjekt-Festsetzung vergrößert sich gegenüber der Bestandsfestsetzung sogar, um der realen Ausdehnung zu entsprechen.
- Es werden am südlichen Rand des Flurstücks 119/4 mehrere Bäume als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus wird mit einer flächenhaften Grünfestsetzung dafür Sorge getragen, dass diese Gehölze innerhalb einer begrünter Fläche zu erhalten sind, die nicht für gewerbliche Nutzungen herangezogen werden darf. Zwei Einzelbäume stehen außerhalb der Grünflächen, hier sind die Baugrenzen so angepasst, dass die Bäume und ihr Kronentraufbereich nicht überbaut werden können. Neben den ausdrücklich zu erhaltenden Einzelbäumen, die aufgrund ihrer spezifischen Ausprägung geschützt werden, wird darüber hinaus bestimmt, dass in dem Bereich alle anderen Bestandsgehölze mit einem Durchmesser von 30 cm und mehr zu sichern sind. Im Falle eines Abgangs sind sie artgleich zu ersetzen, sofern sie standortheimisch sind, oder mit einer heimischen Art nachzupflanzen. Die Festsetzungen der Maßnahmenfläche des B-Plans „Weyhe-Mitte II“ bleiben so anteilig erhalten.
- Die **Gehölzstruktur**, die als Fläche „B1“ festgesetzt war, wird zugunsten einer verbesserten gewerblichen Ausnutzbarkeit aufgehoben. Nur die Teilfläche im Umfeld des Biotops bleibt erhalten.
- Auch die **Maßnahmenfläche M5** (Feuchtgrünland) wird aufgehoben. Hier bestand eine deutliche Vorbelastung durch eine anteilige Nutzung als Abstellfläche.

Im Plangebiet bleiben die randlichen Eingrünungsfestsetzungen erhalten und werden z. T. mit der ergänzenden Festsetzung von privaten Grünflächen (siehe Kapitel 3.15) gestärkt. Auf Höhe der nördlichen Grenze der Biotopfläche wird eine neue Grünfläche in Ost-West-Richtung vorgesehen, für die ein Anpflanzgebot ausgesprochen wird. Anteilig sollen hier Ersatzpflanzungen für die voraussichtlich im Plangebiet entfernten Gehölze entstehen. Die Lage der Grünfläche und des darüber hinaus gehenden Pflanzgebots zielt darauf ab, einen Grünkorridor zwischen dem offenen Landschaftsraum im Westen, dem Biotop und auch den östlich angrenzenden Flächen (Graben, Bahnstrecke) als Trittstein zu erhalten.

Dennoch verbleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, der sowohl durch Eingriffe in die Bestandsstrukturen, aber auch mit der Aufhebung der Entwicklungsfestsetzungen ausgelöst wird. Ziel der Gemeinde ist es, die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele zum überwiegenden Teil auf externen, aber gebietsnahen Flächen am Rehweg zu kompensieren. Im weiteren Verfahren findet eine genaue bilanzielle Ermittlung des Eingriffs und die Darlegung des vorgesehenen Ausgleichs statt.

Schutzgut
Fläche

Die Planung nimmt keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch, sondern zielt auf eine verbesserte Nutzbarkeit heute schon überwiegend gewerblich genutzter und planungsrechtlich gesicherter Bereiche ab.

Neue Flächen im Außenbereich werden voraussichtlich ausschließlich zur Umsetzung naturschutzfachlicher Entwicklungsmaßnahmen (Kompensation) erforderlich, die im weiteren Verlauf des Planverfahrens bestimmt werden. Dabei gehen voraussichtlich zwar in geringem Umfang landwirtschaftliche Flächen verloren, es entstehen jedoch höhere ökologische Wertigkeiten. Die Gemeinde erachtet die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering und in Hinblick auf ihr städtebauliches Ziel als gerechtfertigt.

Schutzgut
Boden

Jede Form von zusätzlicher Bebauung, aber auch von Nutzungsintensivierung kann erhebliche Auswirkungen auf den Boden haben. Durch Bodenaustausch und Verdichtung können die natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 BBodSchG) beeinträchtigt oder zerstört werden. Es werden allerdings nur solche Bereiche überplant, für die schon heute Planungsrecht besteht und die zu weiten Teilen bereits in gewerblicher Nutzung sind. Auch innerhalb der unbebauten Bereiche ist in Folge einer Nutzung als Lager- und Abstellfläche schon von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden aufgrund von Verdichtung auszugehen. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans ausgelösten Veränderungen für das Schutzgut Boden werden in der Summe als geringfügig betrachtet.

Im Plangebiet sind **keine Suchräume für schutzwürdige Böden** ausgewiesen.

Laut dem im NIBIS-Kartenserver hinterlegten bodenkundlichen Netzdiagramm³ wird dem Boden im Änderungsbereich eine überwiegend niedrige bis durchschnittliche Wertigkeit zugesprochen. Es ist **keine Archivfunktion** verzeichnet, ebenso besteht **keine Bedeutung als Kohlenstoffspeicher**.

Es wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe im Zuge der üblichen Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt und abgegolten werden können. Es liegen aktuell keine Hinweise darauf vor, dass das Schutzgut Boden in besonderer Weise beeinträchtigt wird und spezifische Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Schutzgut
Wasser

Der Bebauungsplan setzt gegenüber dem bestehenden Planungsrecht größere Flächen als Gewerbegebiete und damit als Bauflächen fest. Eine bisher bestehende Festsetzung für die Errichtung eines Rückhaltebereichs entfällt. Damit können neue Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auftreten, insbesondere als Folge zusätzlicher Versiegelung und Bebauung.

Schon heute wird das Plangebiet, teilweise auch in den Bereichen mit Grünfestsetzungen, gewerblich genutzt. Die Entwässerung wird dabei individuell von den Gewerbetreibenden auf den Grundstücken geregelt. Ein vorliegendes Oberflächenentwässerungskonzept (siehe Kapitel 3.13) weist nach, dass eine solche dezentrale Bewirtschaftung wasserwirtschaftlich konfliktfrei realisiert werden kann. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können bei Umsetzung der benannten Maßnahmen deutlich abgemindert werden.

Ein im Plangebiet vorhandenes naturnahes Stillgewässer wird mit den getroffenen Festsetzungen geschützt und dauerhaft gesichert. Für dieses **Biotop** sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Andere offene Gewässer gibt es im Plangebiet nicht. Ausnahme sind kleine, randliche Entwässerungsstrukturen, die jedoch keine Klassifizierung nach Wasserrecht aufweisen. Ein östlich des Gebiets gelegener Graben (*Ausschachtung*) wird von der Planung nicht negativ berührt.

Der Bebauungsplan trifft geeignete Festsetzungen zum Schutz der hochwertigen, vorhandenen Wasserfläche und die Darlegungen des Oberflächenentwässerungskonzepts zeigen Maßnahmen auf, mit denen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser vorgebeugt werden kann. Die Umsetzung kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, sondern ist auf den Grundstücken im Privateigentum vorhabenbezogen sicherzustellen.

Schutzgüter
Luft / Klima

Jede Form von Bebauung kann Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen. Insbesondere bei gewerblichen Nutzungen mit üblicherweise hohen Versiegelungsgraden ist dies wahrscheinlich. Gegenüber den heutigen Festsetzungen (z. T. Grün- und Maßnahmenflächen) sind Gewerbegebietsfestsetzungen aus Sicht der Schutzgüter Luft und Klima schlechter zu bewerten.

In der Örtlichkeit stellen sich die überplanten Flächen jedoch weitgehend als bereits in gewerblicher Nutzung befindlich dar. Nur Teilflächen im Nordosten sind bereits als GE-Flächen festgesetzt, aber noch nicht in Anspruch genommen. Andere Bereiche (insbesondere im Teilbereich mit den bisherigen Grünfestsetzungen) sind dafür bereits faktisch in gewerblicher Nutzung.

Die nicht umgesetzten Festsetzungen zur Grünentwicklung werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens detailliert bei der Ermittlung des externen Ausgleichsbedarf berücksichtigt. Sie sollen auf externen Flächen innerhalb des Gemeindegebiets ausgeglichen werden. Auf diese Weise kann die Planung auch zu positiven Entwicklungen für die Schutzgüter Luft und Klima beitragen.

Für eine Übersicht der im Plan vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung der Klimawirksamkeit wird auf Kapitel 3.8 verwiesen.

Schutzgut
Landschaft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Gemeinde, eine erhebliche Auswirkung auf das Landschaftsbild ist jedoch nicht erkennbar. Schon jetzt ist der Siedlungsrand, insbesondere die Flächen östlich der Straße *Im Bruch*, klar gewerblich geprägt. Einzelne Einrichtungen (Bauhof, Bohrungen) liegen auch westlich der Straße und ragen damit weiter in den Landschaftsraum hinein, als das Plangebiet.

Schon in den bestehenden Bebauungsplänen ist randlich, gegenüber der offenen Landschaft, eine Eingrünungsfestsetzung getroffen. Diese wird in den neuen Bebauungsplan übernommen. Die Eingrünungsfläche wird zudem ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt, zuvor war diese überwiegend innerhalb der Gewerbegebiete (GE) ausgewiesen. Die Gemeinde verdeutlicht damit noch einmal das Ziel der dauerhaften Ausbildung eines begrünten Siedlungsrandes mit klar abschirmender Wirkung.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz (2008) stellt den Bereich des Plangebiets sowie der westlich angrenzenden Flächen in der Karte 2 (Landschaftsbild) als „Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung“ (= geringste Bewertungsstufe) dar.

Im weiteren Verfahren wird abgeglichen, ob aufgrund der Untersuchungen und Erhebungen des ebenfalls aktuell in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans der Gemeinde abweichende Hinweise zur Wertigkeit des Landschaftsbildes vorliegen. Nach aktuellem Kenntnisstand sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild geringfügig und lassen sich mit den vorgesehenen Festsetzungen weitgehend abmindern.

Vermeidung/
Minimierung/
Ausgleich/
Ersatz

Vermeidung – Die Festsetzung des Biotops sowie der prägenden Einzelbäume und weiterer Gehölze zum Erhalt beugt Eingriffen vor. Die wertvollen, im Gebiet gelegenen Flächen werden dauerhaft geschützt.

Minimierung / Ausgleich / Ersatz – Randliche Grünfestsetzungen mit Vorgaben zur Anpflanzung tragen zur Minimierung des Eingriffs bzw. zu einer anteiligen Minderung des Ausgleichsbedarfs bei. Die Planung hebt (nicht realisierte) Grün- und Maßnahmenfestsetzungen im südlichen Plangebiet auf. Die neuen Pflanzvorgaben können hier anteilig einen Ausgleich leisten und zumindest einen kleinteiligen Erhalt von Grünstrukturen und -qualitäten im Plangebiet sicherstellen.

Die genaue Ausgleichsermittlung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens mit der Erstellung des Umweltberichts. In Abgleich von Bestandsfestsetzungen, den Planzielen und den vor Ort vorzufindenden Wertigkeiten wird ermittelt, in welchem Umfang Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Es liegen keine Hinweise darauf vor, dass die vorgesehenen Festsetzungen zu unüberwindbaren naturschutzfachlichen Konflikten oder zur Auslösung von Verbotstatbeständen führen.

Sonstige Umweltbelange Rechtsgrundlagen	Auswirkung der Planänderung Abwägung
Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB	Keine betroffen.
Auswirkungen auf Menschen § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB	<i>Im weiteren Planverfahren finden die immissionsschutzrechtlichen Regelungen (vornehmlich Schallschutz) zum Schutz von Beschäftigten und Anwohnern Berücksichtigung (siehe Kapitel 3.1).</i>
Auswirkungen auf Sach- / Kulturgüter § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB	Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten. Hinweise auf archäologische Bodenfunde liegen nicht vor, ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei Zufallsfunden ist in die Planzeichnung aufgenommen. Es wird auch auf Kapitel 3.5 (Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes) verwiesen.
Vermeidung von Emissionen / Umgang mit Abfällen / Abwasser § 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB	Die Festsetzungen ermöglichen bauliche Entwicklungen, von denen übliche, gewerbetypische Emissionen ausgehen können. Bei besonderen, immissionsschutz- und abfallrechtlichen relevanten Betriebsformen kommt auf Genehmigungsebene das jeweilige Fachrecht zur Anwendung, das einen sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwasser gewährleistet.
Nutzung regenerativer Energie § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB	Mit der Änderung der Niedersächsischen Bauordnung aus dem Juni 2022 müssen Gebäude, die überwiegend gewerblich genutzt werden und für die ein Bauantrag nach dem 31.12.2022 gestellt wird ab einer Dachfläche von 50 m ² mindestens 50 Prozent des Daches mit Photovoltaikanlagen ausstatten. Gesonderte bauleitplanerische Regelungen sind dazu nicht erforderlich. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass alle Gebäude im Neubaustandard modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Besondere Festsetzungen sind auch hierzu nicht erforderlich.

Darstellung von Landschaftsplänen § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB	<p>Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Weyhe wurden überprüft und stehen der Planung in ihren Wertungen und Zielaussagen nicht entgegen.</p> <p>Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechts, die der Planung entgegenstehen bzw. in dieser zu berücksichtigen sind, bestehen nicht.</p>
Einhaltung der Luftqualität in festgelegten Gebieten der EU § 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB	<p>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgelegten Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.</p>
Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB	<p><i>Die Planung kann nach derzeitigem Kenntnisstand mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen abgewogen und mit geeigneten Maßnahmen in Einklang gebracht werden. Die Belange finden im weiteren Planverfahren und bei der Erstellung des Umweltberichts Berücksichtigung.</i></p>
Risiko für Unfälle / Katastrophen § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	<p>Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten werden im Regelfall keine Bauvorhaben vorbereitet, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.</p> <p>Störfallbetriebe</p> <p>Das Entstehen von Störfallbetrieben⁴ ist innerhalb von Gewerbegebieten nicht prinzipiell auszuschließen. Solche Betriebe unterliegen dem übergeordnet geltenden Recht, das über die Regelungsvorschriften der Bauleitplanung hinausgeht. Die Lage des Gebiets abseits größerer Wohngebiete trägt jedoch grundsätzlich zu einer Risikominimierung im Falle von Störfallbetrieben bei. Die sonstigen Erfordernisse werden durch die Störfallverordnung⁵ geregelt.</p> <p>Bezüglich der Nachbarschaft zu zwei Stationsplätzen mit Bohrungen der Harbour Energy wird auf Kapitel 3.9 verwiesen. Der Bebauungsplan hält die potentiell gefährdeten Bereiche im 100 m-Schutzradius um die Bohrung von Bebauung frei.</p>
Kumulation von Auswirkungen § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - ff	<p><i>Liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor / wird im weiteren Verfahren laufend geprüft.</i></p>
Folgen des Klimawandels § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - gg	<p>Für das Planvorhaben besteht in Teilen eine Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels. Das Plangebiet ist als Risikogebiet außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Zudem verzeichnet die Hinweiskarte Starkregengefahren auf den bisher unbebauten Bereichen mögliche Überflutungen in Folge außergewöhnlicher bzw. extremer Regenfälle (siehe hierzu auch Kapitel 3.13). Extremwetterereignisse und Überschwemmungen können in Folge des Klimawandels zukünftig häufiger auftreten. Zur Vorsorge wird eine einzuhaltende Fußbodenhöhe als Festsetzung in den Plan aufgenommen.</p> <p>Besondere windhöfliche Bereiche oder besondere Hitzebereiche sind dagegen nicht bekannt.</p>

- 4 Betriebe, die in der Störfallverordnung oder der 12. BImSchV genannt sind und die Gefahrenabwehrpläne zum Schutz von Menschen und Umwelt erstellen müssen (z.B. Betriebe, in denen bestimmte Mengen entzündlicher, explosiver oder toxischer Stoffe überschritten werden).
- 5 Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) Anhang I Mengenschwellen, BGBl. I 2017, 494 – 500

3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

§ 1a Abs. 5 BauGB

Am 03.07.2019 wurde in der Gemeinde Weyhe der Klimanotstand erklärt. Demnach sind bei allen Entscheidungen die Auswirkungen auf das Klima in besonderer Weise zu berücksichtigen und Lösungen zu bevorzugen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt und Artenschutz auswirken.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Festsetzungen vor, um die Klimawirksamkeit des Planvorhabens zu minimieren und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Die festgesetzte **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,8 ermöglicht eine weitgehende Überbauung des Grundstücks. Lediglich 20% sind als unbebaute und nicht versiegelte Freiflächen zu erhalten. Ziel der Planung ist es ausdrücklich, die gewerbliche Nutzbarkeit der vorhandenen Gewerbelagen zu verbessern. Ein Absenken der GRZ auf niedrigere Werte würde dem entgegenstehen. Das Zusammenlegen der Bauflächen, die Aufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen und die weiterhin mit 0,8 festgesetzte GRZ beugen einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vor. Vorhandene Flächen können optimiert Nutzungen zugeführt werden. Die Gemeinde sieht hier keine weiteren Minderungsmöglichkeiten.
- Randlich werden Vorgaben zur **Einfassung der Grundstücke mit Gehölzen** (Bäume und Sträucher) getroffen. Prägende Bestandsgehölze werden zum Erhalt festgesetzt, auch zentral im Plangebiet ist ein 10 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen. Allen Bäumen kommt eine Bedeutung hinsichtlich ihrer Filterwirkungen für Staubpartikel und der von ihnen ausgehenden Regulationseffekte für die lokale Temperatur (Verschattung) und Luftfeuchte zu. Zudem binden Bäume in ihrem Wachstum CO₂. Jede zusätzliche Baumpflanzung ist aus diesem Grund positiv für das Klima zu bewerten. Allerdings werden auch Eingriffe in vorhandene Gehölzstrukturen stattfinden, da das Ziel der optimierten Flächennutzung sonst nicht umgesetzt werden kann.
- Die **Oberflächenentwässerung** soll individuell auf den Grundstücken erfolgen. Das Oberflächenentwässerungskonzept zeigt auf, dass dies mit Rückhalteflächen, Mulden, Rigolen und ähnlichem umsetzbar ist. Ebenso wird dargelegt, dass diese Anlagen in der Regel mit Gehölzen bepflanzt werden können. Offene Wasserflächen sowie Versickerungsflächen im Plangebiet haben positive kleinklimatische Auswirkungen auf ihre Umgebung (Kühlwirkung).
- Bei allen gewerblichen Neubauvorhaben sind mindestens **50% der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen** auszustatten. Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich, da das Landesrecht diese Vorgaben für alle Neubauvorhaben trifft (§ 32a NBauO). Die Festsetzungen stehen einer solaroptimierten Ausrichtung aller neuen Gebäude nicht entgegen.
- Freistehende Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen und Biogasanlagen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Zwar sind diese Anlagen zur Produktion erneuerbarer Energien grundsätzlich als positiv anzusehen, es stehen jedoch andere Flächen zur Verfügung, auf denen solche **flächenintensiven Anlagen** besser errichtet werden können. Die gewerblichen Bauflächen sollen für Gewerbebetriebe (z. B. produzierendes Gewerbe, Handwerk usw.) vorgehalten werden. Die Nutzung von Dachflächen sowie die Bestimmungen des § 14 BauNVO (Anlagen für die erneuerbare Energiegewinnung auf Dach- und Außenwandflächen, auch wenn sie nicht nur zur Deckung des eigenen Energiebedarfs genutzt werden) bleiben unverändert bestehen. Alle im Gebiet verfügbaren Flächen dürfen so für eine dem Hauptbetrieb untergeordnete energetische Nutzung in Anspruch genommen werden.

Klimafolgen – Das Plangebiet liegt in einem **Risikogebiet für Hochwasser** außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (siehe Kapitel 3.13). Es handelt sich dabei um eine Gebietsausweisung, in der bauliche Vorhaben nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind, jedoch den Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen ein besonderes Augenmerk zukommen muss. Gerade da zukünftig vermehrt mit Extremwetterlagen und dabei ggf. auch mit Hochwasserereignissen zu rechnen ist, kommt diesem Aspekt eine besondere Bedeutung zu. Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Erdgeschossfußbodenhöhen innerhalb des Baugebiets mindestens auf **einer Höhe von 8,1 m NHN** liegen müssen. In Abgleich mit den vorliegenden Informationen über die hier möglichen extremen Pegelstände ist so dafür Sorge getragen, dass neue Gebäude oberhalb der angenommenen Hochwasserlinie liegen. Es empfiehlt sich bei allen Bauvorhaben, ggf. weitere Vorsorgemaßnahmen (z. B. Überflutungsschutz bei der Anlage von unterhalb der Oberfläche gelegenen Gebäudeteilen durch erhöhte Eingänge oder Fensterschächte, keine bodenstehende Installation von technischen Geräten usw.) zu berücksichtigen. Die Bestimmung erforderlicher und geeigneter Maßnahmen ist dabei aber immer nur vorhabenbezogen und in Kenntnis der beabsichtigten Bauvorhaben, Technik usw. möglich. Ein entsprechender Hinweis ist in den Plan aufgenommen.

Baustandards, Primärenergie – Nutzungsvorgaben für eine verpflichtende Versorgung mit erneuerbarer Energie oder Festsetzungen zum einzuhaltenden energetischen Baustandard von Gebäuden können in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden. Diese sind durch Landes- und Bundesrechts reglementiert und wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft. Bei Neubauten ist daher von der Einhaltung hoher Mindeststandards entsprechend der aktuell geltenden Rechtslage auszugehen.

Es sind Maßnahmen zur Minimierung der Klimawirksamkeit des Plangebiets und zur Anpassung an den Klimawandel im Plan berücksichtigt. Aufgrund des verfolgten Planziels können jedoch nur in begrenztem Umfang Maßnahmen vorgesehen werden. Eine weitere Minderung der Klimawirksamkeit wäre z. B. nur durch eine weniger intensive Flächennutzung möglich, was Gebietsausweisungen und zusätzliche Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle erfordern würde. Weitere Minderungsmaßnahmen (z. B. die Art der Primärenergieversorgung) können nicht verbindlich im Bebauungsplan geregelt werden. Die Gemeinde gewichtet das Ziel der Gewerbeentwicklung höher, als die so verbleibenden Auswirkungen hinsichtlich des Klimaschutzes. Im Planfall handelt es sich um vorhandene Gewerbegebiete mit zum Teil langjährig am Standort ansässigen Unternehmen. Die Planung soll eine verbesserte Grundstücksnutzung für die heute weitgehend ausgeschöpften Gewerbeflächen vorbereiten. Eine solche Bestandsoptimierung kann nicht auf andere Flächen im Gemeindegebiet verlagert werden.

3.9 **Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft**

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

- **Belange der Wirtschaft und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, einschließlich ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB

Wirtschaft

Die Planung zielt darauf ab, die etablierten Gewerbelagen *Im Bruch* weiter zu stärken und ihre nachfragegerechte Entwicklung zu ermöglichen. Die Bauflächen östlich *Im Bruch* sind vollständig in Besitz privater Eigentümer. Der Großteil der Flächen befindet sich langjährig in gewerblicher Nutzung. Für Teile der Flächen ist jedoch eine (bauliche) Nutzung aufgrund entgegenstehender, aber nicht realisierter naturschutzfachlicher Festsetzungen sowie Vorgaben zur Oberflächenentwässerung aktuell nicht möglich.

Die Gemeinde gewichtet eine gute, gewerbliche Nutzbarkeit ihrer bestehenden Gewerbegebiete hoch. Um den ansässigen Unternehmen gute Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, aber auch zum Schutz vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen in bislang unbelasteten Bereichen, wird daher das Planungsrecht angepasst. Nicht umgesetzte und an dieser Stelle auch nicht weiter verfolgte Planziele wie eine Erschließungsstraße, ein räumlich verortetes Regenrückhaltebecken und kleinteilige naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen werden aufgehoben. Es entstehen größere, zusammenhängende Gewerbegebiete, die von den Grundstückseigentümern flexibel genutzt werden können. So werden im Bestand zusätzliche Gewerbeflächenpotentiale aktiviert. Der damit insbesondere aus Sicht des Naturschutzes entstehende Ausgleichsbedarf wird zukünftig extern, außerhalb der Gewerbelagen, vorgesehen, so dass naturschutzfachliche und gewerbliche Entwicklungsziele zukünftig räumlich voneinander getrennt verortet sind und sich nicht mehr gegenseitig beeinträchtigen. Die Belange der Wirtschaft und ihrer Bestands- und Entwicklungsinteressen werden in der Planung in besonderer Weise berücksichtigt.

Versorgung / Einzelhandel

Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, um den Anforderungen des gemeindlichen **Einzelhandelskonzepts** zu entsprechen (siehe hierzu Kapitel 3.12). Die Belange der verbrauchernahen Versorgung sind dadurch nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet und der näheren Umgebung bestehen keine Wohnnutzungen, für die in besonderem Maße Versorgungsstrukturen vorzuhalten sind. Das Einzelhandelskonzept trifft auch zu diesem Aspekt Aussagen, so dass die Versorgung der Bevölkerung sichergestellt ist.

Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (definiert durch die Sortimentsliste Weyhe) bleiben am Standort zulässig. Mit dem im Plangebiet ansässigen Autohaus ist eine der nicht als zentrenrelevant definierten Nutzungen bereits im Plangebiet ansässig und soll dies auch bleiben. Aus Sicht der Gemeinde ist das Areal grundsätzlich auch für andere Einzelhandelsnutzungen ohne Zentrumsrelevanz geeignet. Nutzungen dieser Art benötigen regelmäßig größere, aber weiterhin gut erreichbare Flächen. Dies ist im Plangebiet gegeben.

Tankstellen

Die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen werden im Plangebiet nicht zugelassen. Zwar liegt das Plangebiet recht zentral, aber nicht an einer größeren, überörtlichen Straße. Es würde immer zu einem Zuwegungsverkehr über die Straße *Im Bruch* kommen. Aus den Orts- und Wohnbaulagen ist das Gebiet mit dem PKW nicht ideal zu erreichen. Zudem stehen in vielzähligen anderen Baugebieten besser geeignete Flächen für Tankstellen zur Verfügung, so dass es nicht zu einer unverhältnismäßigen Benachteiligung dieser Nutzungsart kommt. Im Sinne der verfolgten Planziele wird ein Ausschluss daher als gerechtfertigt angesehen.

Vergnügungsstätten

In Gewerbegebieten können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), in Mischgebieten sind diese allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig (§ 6 Abs. 2 und 3 BauNVO). Im Planfall werden alle Formen von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden von der BauNVO als kerngebietstypische Nutzungen eingeordnet. Innerhalb der Kerngebiete (MK) sind sie daher allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO). Sie sind aufgrund ihrer typischen Ausprägungen regelmäßig geeignet, sich negativ auf ihre Umgebung auszuwirken. Dennoch handelt es sich um eine Form gewerblicher Nutzungen, für die auch städtebaulich geeignete Standorte gesichert werden müssen. Schon im bestehenden Bebauungsplan Nr. 28 (61/76) „Im Bruch II“ sind Vergnügungsstätten sowohl in den Gewerbe- als auch Mischgebieten ausgeschlossen. Auch zukünftig erachtet die Gemeinde diese Bauflächen nicht für diesen Nutzungszweck als geeignet. Es sollen hier weiterhin Bauflächen für solche Nutzungen vorgehalten werden, die an anderer Stelle des Gemeindegebiets aufgrund ihrer Größe, ihres Flächenbedarfs und ihres Immissionsverhaltens nicht realisiert werden können. Eine Flächenkonkurrenz mit Vergnügungsstätten, für die alternative Standorte bestehen, soll ausgeschlossen werden. Auch ist in der Randlage eine

Konzentrationswirkung mit anderen Nutzungen (Gastronomie, Innenstadtbesuch u. ä.) der Gemeinde nicht gegeben, die bei kerngebietstypischen Nutzungen regelmäßig erwartet und gewünscht wird. In Abwägung der Belange erachtet die Gemeinde Weyhe daher den Ausschluss der ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten weiterhin als zielführend und gerechtfertigt. Die damit ausgelösten, möglichen Beeinträchtigungen einer spezifischen Branche werden hinter der Zielsetzung der Schaffung gewerblicher Bauflächen für vornehmlich produzierende oder Handwerksbetriebe zurückgestellt. Es verbleiben geeignete Nutzungszonen innerhalb des Gemeindegebiets.

- **Belange der Landwirtschaft / Forstwirtschaft**

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB

Landwirtschaft

Die Flächen des Plangebiets werden schon heute gewerblich genutzt. Landwirtschaftliche Flächen bestehen hier nicht.

Forstwirtschaft

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet zwei schmale Streifen als Waldflächen dar. In der Örtlichkeit besteht jedoch kein Wald. Im Plangebiet liegt lediglich ein von Gehölzen eingefasstes Stillgewässer. Dieses wird zukünftig als Biotop im Plan dargestellt und bleibt erhalten. Weitere Teilflächen stellen sich punktuell als mit Bäumen bestandene, aber trotzdem wirtschaftlich genutzte Areale dar. Auf zum Teil befestigten bzw. geschotterten Flächen werden Fahrzeuge gelagert. Damit bestehen im Plangebiet keine forstwirtschaftlich relevanten Flächen.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden von der Planung nicht berührt.

- **Belange der Erhaltung / Sicherung / Schaffung von Arbeitsplätzen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplans betrifft Bereiche, die schon heute für Gewerbezwecke genutzt werden. Der Plan bereitet die Weiterentwicklung dieser Flächen vor und hebt nicht umgesetzte oder den aktualisierten Planungszielen der Gemeinde entgegenstehende Festsetzungen auf. In Folge des angepassten Planungsrechts kann eine Nutzungsintensivierung oder eine verbesserte bauliche Ausnutzung des Areals erreicht werden. Dies kann immer einen positiven Beitrag zur Erhaltung, Sicherung und ggf. auch Schaffung von Arbeitsplätzen leisten.

- **Belange des Post- / Telekommunikationswesens / des Mobilfunks**

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

- **Belange der Versorgung mit Energie / Wasser / Versorgungssicherheit**

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB

Das Gewerbegebiet *Im Bruch* ist an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Planänderung bereitet im Wesentlichen eine effizientere Flächennutzung vor. Es ist nicht von so erheblichen Veränderungen oder Neuansiedlungen auszugehen, dass umfangreiche Erweiterungen oder Anpassungen notwendig werden.

- Die **Wasserversorgung** erfolgt durch die Wasserversorgung Syker Vorgeest GmbH. Ein Anschluss an das bestehende Leitungsnetz ist möglich.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** geschieht innerhalb des Abwasserverbandes über die Kläranlage in Bremen (Seehausen). Es ist von ausreichend Kapazitätsreserven auszugehen.

- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.13 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch die E.ON Avacon.
- Die **Gasversorgung** erfolgt durch das Versorgungsnetz der swb Netze GmbH / Wesernetz Bremen GmbH. Bei Neubauten ist eine Regelversorgung mit Gas zumeist nicht mehr angesagt.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.
- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH. Die Abholung kann wie bisher über die Straße *Im Bruch* erfolgen. Bei Grundstücksnutzungen in der zweiten Reihe sind ggf. auf den Grundstücken geeignete Flächen für die Abholung vorzuhalten.

Löschwasser

Gemäß den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatts W405 sind zur **Löschwasserversorgung** in Gewerbegebieten üblicherweise 96 m³/h über eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt. Schon heute befinden sich im Plangebiet und der Umgebung gewerbliche Nutzungen. Nach Kenntnis der Gemeinde besteht eine ausreichende und regelgerechte Versorgung mit Löschwasser. Bei höherem Bedarf durch einzelne Unternehmen sind vorhabenbezogen zusätzliche Entnahmestellen z. B. in Form von Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehältern usw. nachzuweisen.

Bohrungen

Westlich des Plangebiets und der Straße *Im Bruch* befindet sich die **Betriebsfläche „Barrien 2T“** (Sondenplatz, aktueller Betreiber Harbour Energy Germany GmbH) sowie etwas weiter nördlich „Barrien 12T“. Um die dortigen Bohrungen bestehen nach Auskunft des Betreibers und entsprechend der bestehenden Bebauungspläne zwei Sicherheitskreise:

- Der innere Sicherheitskreis (ISK) umfasst einen Mindestabstand von 100 m zu einzelnen Wohngebäuden im Außenbereich, öffentlichen Verkehrsanlagen sowie sonstigen schutzbedürftigen Einrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten).
- Der äußere Sicherheitskreis (ASK) sieht einen Mindestabstand von 200 m zu geschlossener Bebauung (zusammenhängender Ortsbereich) vor. Maßgeblich sind Gebäude mit dauerhaftem oder längerem Aufenthalt von Personen (z. B. Wohn-, Arbeits- und Verwaltungsgebäude); Gebäude mit nur kurzzeitigem Aufenthalt (z. B. Scheunen oder Ställe mit automatischem Betrieb) sind nicht relevant.

Die Bohrungen sind mittels Leitungen erschlossen, die jedoch in Richtung Westen von diesen wegführen. Im Bereich *Im Bruch* und im Umfeld des Änderungsbereichs wurden keine Leitungsverläufe mitgeteilt.

Die Schutzkreise werden nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen. Die Verortung basiert dabei auf einer Übernahme aus dem Luftbild. Sollten im weiteren Planverfahren genaue Koordinaten für den Bezugspunkt vorgelegt werden, werden die Darstellungen der Schutzkreise ggf. angepasst.

Der Bereich des inneren Schutzkreises der Bohrung Barrien 2T berührt zum Teil Flächen, für die Baugrenzen festgesetzt sind. Mittels einer bedingenden Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB) wird bestimmt, dass eine Bebauung erst dann zulässig ist, wenn die Bohrung nicht mehr aktiv ist. Bis dahin ist eine Nutzung nur als Lager- oder Stellplatzfläche gestattet. Damit wird sichergestellt, dass die Schutzanforderungen eingehalten werden. Gleichzeitig ist für den Fall der Aufgabe der Bohrung geregelt, in welcher Weise eine Bebauung dann entsprechend des Gesamtkonzepts erfolgen kann. So wird einer späteren Plananpassung vorgebeugt.

Innerhalb der erweiterten Schutzkreise bestehen schon heute unterschiedliche bauliche Nutzungen. Die Gemeinde geht davon aus, dass diese in Einklang mit den Sicherheitsanforderungen errichtet wurden. Ein Hinweis auf die Sicherheitsanforderungen (kein dauerhafter Aufenthalt) ist nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist individuell abzustimmen. Damit sind die Bohrungen in geeigneter Weise im Bebauungsplan berücksichtigt.

Leitungsträger

Bei nachfolgenden konkreten und verbindlichen Planungen sind die Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber zu beachten.

• **Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen**
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB

Rohstoffe

Im Plangebiet sind keine Rohstoffvorkommen verzeichnet.

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb folgender **bergbaulicher Bewilligungs- und Erlaubnisfelder**:

- Bewilligungsfeld Achim-Barrien, angegebener Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe, aktueller Rechtsinhaber: Harbour Energy Germany GmbH;
- Erlaubnisfeld Kirchseelte, angegebene Bodenschätze: Brom, Kalium, Lithium, Mangan, Sole, Zink, aktueller Rechtsinhaber: Esso Deutschland GmbH;
- Erlaubnisfeld Weyhe, angegebener Bodenschatz: Erdwärme, aktueller Rechtsinhaber: Gemeinde Weyhe.

Auf die Lage innerhalb dieser Felder wird in der Planzeichnung nachrichtlich hingewiesen. Es sind keine Konflikte durch diese großräumigen, flächenhaften Ausweisungen mit der vorgesehenen Änderung erkennbar.

Das Plangebiet und weitere Teile der Umgebung sind im NIBIS-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie zudem als von Altbergbau beeinflusste Standorte ausgewiesen. Es handelt sich um das Feld Barrien, Mineral Erdgas, Status aktiv. Für die Planung ergeben sich keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen oder Konflikte.

3.10 Belange des Verkehrs

§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Überörtliches
Verkehrsnetz

Das Plangebiet liegt östlich der Straße *Im Bruch*. Die im Gewerbegebiet ansässigen Betriebe werden weitgehend über diese Straße erschlossen. Im Süden mündet *Im Bruch* auf die L335, so dass das Gebiet gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Für den Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehr ist das Gebiet gut geeignet, insbesondere da die Anbindung kaum Wohnlagen der Gemeinde tangiert.

Die Planung zielt auf die moderate Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebiets ab. Die überplanten Flächen sind bereits alle in privatem Besitz und zum Teil in Nutzung. Es ist nicht von wesentlichen Verkehrszuwächsen auszugehen. Die Ertüchtigung und planungsrechtliche Weiterentwicklung des Bestandsgebiets ermöglichen eine verbesserte Flächennutzung ohne wesentliche Auswirkungen auf das Verkehrsnetz. Im Gegensatz zur Schaffung neuer Bauflächen verteilen sich geringfügige Mehrverkehre auf bestehende, schon heute gewerblich genutzte Straßenabschnitte. Die Zahl neuer Fahrten bleibt begrenzt, Störungen sind auf wenige Bereiche konzentriert.

Die Straßenverkehrsparzelle *Im Bruch* wird auf Höhe des Plangebiets in den Geltungsbereich aufgenommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Bisher bestand diese Festsetzung nur zu Teilen im äußersten Süden des Plangebiets. Die Übernahme in den Bebauungsplan erfolgt, um die dem Plangebiet zugehörige Erschließungsstraße eindeutig auszuweisen. Der Ausbau der Straße *Im Bruch* weist eine ausreichende Dimensionierung auf, um die ggf.

ausgelöste, geringfügige Verkehrszunahme durch zusätzliche gewerbliche Bauflächen aufzunehmen. Es sind in Folge der Planung keine Umbau- oder Erweiterungsmaßnahmen vorgesehen, sie bleiben jedoch jederzeit nach Ermessen der Gemeinde als zuständiger Straßenbaulastträgerin möglich.

Interne Erschließung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 28 (61/76) setzte bisher die „Planstraße B“ in Form einer Straßenverkehrsparzelle fest. Die Straße war im Bereich des heutigen Flurstücks 120/5 vorgesehen, mit einem davon abgehenden Fuß- und Radweg zum Unterhaltungsweg am östlichen Gebietsrand.

Abb. 8 Lage der Planstraße und heutige Flächennutzung



© GeoBasis-DE/LGLN (2026), CC-BY 4.0, Daten geändert

In der Örtlichkeit zeigt sich, dass die Trasse der Planstraße zwischenzeitig mit einem Hallengebäude überbaut wurde. Die Planstraße ist damit nicht mehr realisierbar, aus Sicht der Gemeinde jedoch auch nicht mehr erforderlich.

Entlang der Straße *Im Bruch* haben sich mehrere Gewerbenutzungen, u. a. mit dem zuvor benannten Bestandsgebäude, etabliert, die direkt von der Straße aus erschlossen werden. Es verbleiben einige freie Grundstücke „in zweiter Reihe“, die sich alle in Privatbesitz befinden.

Nach Kenntnis der Gemeinde bestehen für die rückwärtigen Grundstücke privatrechtliche Einigungen bezüglich der Zufahrt zu den Grundstücken über die Bestandslagen (z. B. in Form von Grunddienstbarkeiten). Das geänderte Baurecht lässt zwar die Festsetzung einer Erschließungsstraße entfallen, in der Örtlichkeit sind die rückwärtigen Grundstücke jedoch schon heute ohne direkt Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelegen, so dass begründet davon ausgegangen werden kann, dass bezüglich der Zuwegungen entsprechende Regelungen getroffen sind.

Sofern im weiteren Verfahrensverlauf, etwa in Folge von Stellungnahmen aus der Beteiligung, erkennbar wird, dass die Erschließung dieser Grundstücke nicht ausreichend sichergestellt ist, wird geprüft, welche Festsetzungen (z. B. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zur Klärung des Sachverhalts in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Weitere Festsetzungen zur internen Erschließung sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die randlichen Grünfestsetzungen sind so gefasst, dass das Anlegen von bis zu 10 m breiten Zufahrten je Gewerbegrundstück zulässig ist. Auch zwischen dem nördlichen und südlichen Baugebiet darf der Grünstreifen für eine Verbindung der Grundstücke untereinander unterbrochen werden. Die Erschließung aller Grundstücke ist sichergestellt.

Bahntrasse

Westlich an das Plangebiet grenzt die Parzelle der Bahnanlagen (Strecke Bremen-Osnabrück) an. Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet keine Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs vor und schränkt dessen Entwicklungsmöglichkeiten nicht ein. Schon heute bestehen vergleichbare Festsetzungen und Flächennutzungen im Plangebiet. Eine Entwicklung als Gewerbestandort war möglich. Es findet kein dichteres Heranrücken an die Bahnanlage statt. Es werden auch keine potentiellen Erweiterungsflächen überplant.

Die schalltechnischen Auswirkungen der Bahnanlage werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt (siehe Kapitel 3.1). Da die Planänderungen keine grundsätzlich neuen Entwicklungen vorbereiten, kann begründet angenommen werden, dass weiterhin ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbenutzungen und Bahntrasse möglich bleibt.

ÖPNV, Radfahrer, Fußgänger

Das Plangebiet liegt westlich der zentralen Ortslagen von Kirchweyhe. Die Flächen sind für den nicht motorisierten Verkehr, insbesondere mit dem Rad, gut zu erreichen. Zudem befindet sich mit dem **Bahnhof Kirchweyhe** ein Anschlusspunkt an das Bahn- und Busnetz in direkter Nähe zu den Flächen.

In den bisher geltenden Bebauungsplänen war am östlichen Gebietsrand ein durchgehender Fuß- und Radweg festgesetzt, der jedoch bisher nicht realisiert wurde. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit erachtet die Gemeinde eine Realisierung dieser Verbindung in Form eines öffentlichen Weges nicht mehr für realistisch. Dies wäre nur möglich, wenn die Flächen auf ganzer Länge begleitend zur Straße *Im Bruch* im gemeindlichen Eigentum wären. Da dies nicht der Fall ist, wird die Fläche zukünftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ festgesetzt. Sie bleibt damit in ihrer aktuellen Funktion erhalten. Es kommt nicht zum Wegfall einer bestehenden Verbindung und somit auch nicht zu nachteiligen Auswirkungen für Fußgänger oder Radfahrer.

3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Verteidigung

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungs- altlasten

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)-Kampfmittelräumdienst, weist in Planverfahren regelmäßig auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln hin. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind jegliche Arbeiten unmittelbar einzustellen und die zuständigen Dienststellen zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Einzelhandels- konzept

Innerhalb gewerblicher Bauflächen können grundsätzlich Einzelhandelsnutzungen zulässig sein. Die Fortschreibung des **Einzelhandelskonzepts** der Gemeinde Weyhe⁶ führt dazu als Empfehlung folgendes aus:

6 Stadt+Handel: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Gemeinde Weyhe, 06/2021

- „Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden [...] In städtebaulichen nicht integrierten Lagen ist zukünftig kein Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorzusehen. Ausnahmsweise können in Gewerbe- und Industriegebieten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.“

Das Plangebiet ist, wie auch die weiteren Lagen nördlich und südlich entlang *Im Bruch*, nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs und auch nicht als Nahversorgungsstandort ausgewiesen. Zentrenrelevante und/oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen (siehe auch die nachfolgende Abbildung 9). Die einzige Ausnahme stellen untergeordnete an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben dieser Sortimente dar, wenn sie in unmittelbar räumlichem und betrieblichem Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel“). Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss dabei der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe klar untergeordnet sein und wird aus diesem Grund auf max. 10% der Geschossfläche und in Summe maximal 400 m² begrenzt. Damit verbleiben für entsprechende Betriebe Möglichkeiten eines kleinen Direktvertriebs oder Werkverkaufs, ohne dass nachteilige Auswirkungen auf die lokalen Einzelhandelsstrukturen zu erwarten sind. Mit der Höchstfestsetzung der Fläche bleiben diese Bereiche immer deutlich unterhalb der Großflächigkeit (regelmäßig ab 800 m² Verkaufsfläche angenommen). Nicht zentrenrelevante Sortimente, wie u. a. der bereits heute im Plangebiet ansässige Fahrzeughandel, bleiben uneingeschränkt zulässig. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die ihnen ggf. im Plangebiet zur Verfügung stehen.

Abb. 9 Sortimentsliste Weyhe nach Einzelhandelsgutachten (2021 / dort Tabelle 16)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Bastelartikel	Arzneimittel	Baummarktsortiment i. e. S.
Bekleidung aller Art	(Schnitt-)Blumen	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Drogeriewaren	Campingbedarf
Elektrogeräte	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Erde, Torf
Gardinen und Zubehör	Papier-/Schreibwaren, Schulbedarf	Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik	Zeitungen/Zeitschriften	(motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Haushaltswaren/Bestecke	Zooartikel	Gartenhäuser, -geräte
Haus-, Heimtextilien, Stoffe		Herde/Öfen
Kosmetika und Parfümartikel		Kinderwagen
Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen		Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle		Matratzen
Leder- und Kürschnerwaren		Möbel (inkl. Büromöbel)
Musikalien		Pflanzen und -gefäße
Neue Medien/Unterhaltungselektronik		Rollläden und Markisen
Optik und Akustik		Teppiche (Einzelware)
Sanitätswaren		
Schuhe und Zubehör		
Spielwaren		
Sportartikel		
Uhren/Schmuck, Gold- und Silberwaren		
Waffen/Jagdbedarf		

Die Belange einer geordneten Ortsentwicklung in Hinblick auf den Einzelhandel und der Versorgung werden berücksichtigt. Es existieren keine weiteren städtebaulichen Konzepte, die der Planung entgegenstehen oder die in besonderer Weise bei der kleinteiligen Änderung zu berücksichtigen wären.

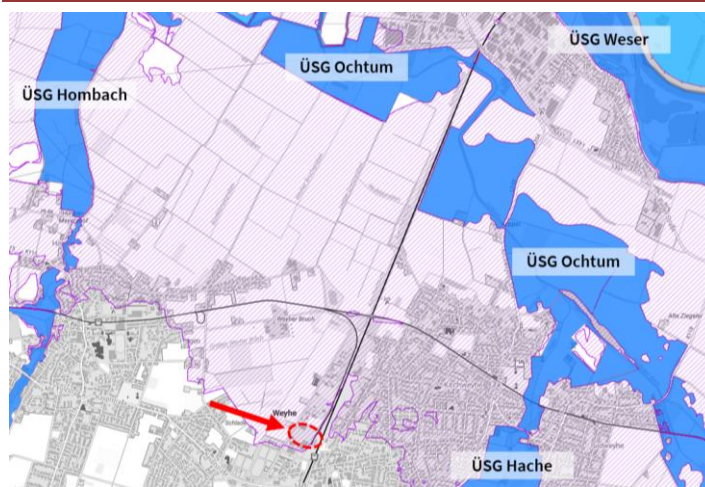
3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Hochwasser-
schutz

Das Plangebiet ist als **Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten** (§ 78 b WHG) ausgewiesen (Stand der ÜSG und vorläufigen Sicherungen 20.03.2025).

Abb. 10 Abb. 5 Risikogebiet und umliegende festgesetzt Überschwemmungsgebiete



Quelle: Umweltkarten-niedersachsen.de, 2026 / eigene Darstellung

Es handelt sich um eine großräumige Ausweisung, die sich im Norden bis an die Überschwemmungsgebiete (ÜSG) der Ochtum und der Weser, im Osten bis an das ÜSG Hache und im Westen an das ÜSG Hombach erstreckt. Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Ausweisung.

Die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** vom 19.08.2021 benennt als länderübergreifender Raumordnungsplan Ziele und Grundsätze der Raumordnung hinsichtlich der Hochwasservorsorge. Folgende Aspekte sind dabei für die Planung als relevant anzunehmen:

- Raumordnungsplan, Kapitel I.1.1 Ziel der Raumordnung – „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Das Risikogebiet entspricht der Abgrenzung des HQ_{extrem} der Hochwassergefahrenkarte für die Weser (Stand 31.12.2019, Kartenblatt 1)⁷ und stellt damit den Bereich dar, der bei einem Ereignis, das statistisch einmal in 200 Jahren vorkommt, überflutet werden kann. Die Karte verzeichnet für das Plangebiet potentielle Wassertiefen von 0-0,5 m im Süden und 0,5-1,0 m im Norden.

In der Hochwasserrisikokarte HQ_{extrem} der Weser (Blatt 1, Stand 31.12.2019) ist das Plangebiet bereits teilweise als Industrie- und Gewerbefläche / Flächen mit funktionaler Prägung verzeichnet. Eine Einzelwohnlage (im Bereich des Mischgebiets) ist als Wohnbaufläche / Fläche gemischter Nutzung ausgewiesen, die hier noch vorhandenen Freiflächen (bestehende

7 NLWKN: Hochwassergefahrenkarte HQ200, Koordinierungsraum Weser, Gewässer Hunte, M 1: 25.000, Kartenblatt 7 von 10, Stand 31.12.2019

Festsetzung als GE) als landwirtschaftlich genutzte Flächen; Wald, Forst. Die letztgenannte Einstufung ist inhaltlich nicht zutreffen, da es sich um unbebaute Gewerbegrundstücke handelt, aus Sicht der Risikobewertung kann dies jedoch als zutreffend bewertet werden (zum Zeitpunkt der Plandarstellung keine Gefahr, da keine baulichen Nutzungen). Bei vollständiger Umsetzung des Bebauungsplans wäre von einer geänderten Risikobewertung auszugehen (vollständige Flächennutzung der Kategorie Gewerbe, Ausnahme weiterhin nur für den wohnbaulich genutzten Anteil der Mischgebietsfläche).

Informationen zu möglichen Fließgeschwindigkeiten im Falle eines Hochwassers liegen für das Plangebiet nicht vor. Es sind der Gemeinde keine Hochwasserereignisse auf der Fläche bekannt oder in solcher Weise dokumentiert, dass sie für die Bewertung des Risikopotentials der Fläche als Referenz herangezogen werden können.

- Raumordnungsplan, Kapitel II.3 (G) – „In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden [...] 1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzüberschreitender Bedeutung [...], 2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind, 3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern.“

Mit den getroffenen Festsetzungen ist nicht vom Entstehen der benannten raumbedeutsamen Vorhaben oder den in der BSI-KritisV benannten Anlagen auszugehen. Sollten eine Errichtung innerhalb der Gewerbegebiete vorgesehen und grundsätzlich planungsrechtlich zulässig sein, sind die Belange des Hochwasserschutzes auf Vorhaben- und Genehmigungsebene zu prüfen.

Weitere Bestimmungen zu Planungen innerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten trifft **§ 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**:

- § 78 b Abs. 1 Nr. 1 WHG – „Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen [...] sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 8 Baugesetzbuch zu berücksichtigen“

Die Lage des Plangebiets innerhalb eines Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete steht einer Flächeninanspruchnahme nach den Bestimmungen des § 78 b WHG nicht grundsätzlich entgegen. Das Gesetz trifft Vorgaben, die auf ein hochwasserangepasstes Bauen und Maßnahmen zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung von Sachschäden abzielen. Der Bebauungsplan sieht entsprechende Maßnahmen vor:

Die in der **Hochwassergefahrenkarte** verzeichnete Grenze zwischen den potentiellen Wassertiefen 0-0,5 m und 0,5-1,0 m entspricht der in den aktuellen topographischen Karten des LGLN verzeichneten Höhenlinie von 7,5 m NHN. Daraus abgeleitet kann angenommen werden, dass ein maximaler Hochwasserstand von etwa 8,0 m NHN als Referenzwert für das 200-jährige Hochwasser angesetzt wird. Dies entspricht, nach einer für den Planfall vorgenommenen Einmessung im Plangebiet, etwa der heutigen Straßen- und Geländehöhe am südlichen Rand des Plangebiets. Da die vor Ort eingemessenen Höhen etwas höher ausfallen, als die großmaßstäbliche Grundkarte vorgibt, erachtet die Gemeinde die Festsetzung einer Mindestfertigfußbodenhöhe von 8,10 m NHN als geeignet und auf der sicheren Seite, um Hochwassergefahren im Gebiet soweit wie möglich zu minimieren.

Nach den vorliegenden Informationen über die möglichen Extrem-Hochwasserstände ist damit dafür Sorge getragen, dass Gebäude auch im Falle eines HQ₂₀₀ oberhalb des zu erwartenden Wasserstandes liegen und Schäden so vorgebeugt werden kann. Den Vorhabenträgern wird zudem empfohlen, bei der Bauausführung zu prüfen, ob weitere technische Hochwasserschutzvorrichtungen erforderlich werden oder sonstige bauliche

Möglichkeiten für den Anlagen- und Betriebsschutz bei Extremwasserständen getroffen werden müssen. Dies ist immer auch abhängig von den vorgesehenen Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen sowie deren Eigenarten. Bei Lagerflächen oder sonstigen Freiflächennutzungen, die ohne bauliche Anlagen auskommen, kann die Gemeinde ausschließlich die Empfehlung aussprechen, in Kenntnis der allgemeinen Hochwassergefahr ebenfalls entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Zur Minimierung der Gefahren für Leben und Gesundheit trägt bei, dass innerhalb der Gewerbegebiete betriebsbezogene Wohnnutzungen ausgeschlossen werden. Wohnnutzungen bleiben jedoch innerhalb des räumlich kleinteiligen Mischgebiets zulässig, wo schon heute ein Wohngebäude errichtet wurde. Mit der getroffenen Festsetzung zur Fußbodenhöhe besteht auch hier eine klare Vorgabe, die zum Schutz beiträgt. Ob entsprechende Maßnahmen bereits im Bestand berücksichtigt wurden, ist für die Gemeinde nicht nachvollziehbar. Der Bebauungsplan kann entsprechende Regelungen nur für alle zukünftig neu errichteten Gebäude treffen. Die Aufstellung des Plans kann darüber hinaus für die ansässigen Betriebe zumindest den Hinweis auf die hier großräumig zu berücksichtigende Thematik geben, so dass ggf. individuelle, zusätzliche Schutzmaßnahmen für Bestandsnutzungen umgesetzt werden. Auch für Beschäftigte ist mit der Festsetzung der Fertigfußbodenhöhe ein ausreichender Schutz, selbst im Fall plötzlich auftretender Hochwasserereignisse gegeben. Grundsätzlich ist aufgrund der Lage des Plangebiets und der umliegenden Topographie im Regelfall nicht von kurzfristig auftretenden Sturzfluten o. ä. zu rechnen, so dass von ausreichenden Evakuierungszeiträumen ausgegangen werden kann.

Im Bebauungsplan wird auf die Lage innerhalb eines Risikogebiets außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und der damit verbundenen Gefahr für Leben und Gesundheit sowie für Sachschäden hingewiesen. Die Anforderungen sind damit berücksichtigt und im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde in den Plan aufgenommen.

Die Anforderungen der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz sowie die Vorgaben des § 78 b WHG finden in der Planung Berücksichtigung. Das Umfeld ist bereits großflächig in gewerblicher Nutzung. Es werden keine Bereiche überplant, denen eine besondere Bedeutung als Retentionsraum zukommt. Das Plangebiet liegt am äußersten südlichen Rand des Risikogebiets. Es werden nur solche Bereiche umfasst, die bereits bebaut bzw. weitgehend in Nutzung sind. Es findet keine Neuausweisung, sondern eine Fortschreibung des Planungsrechts statt, so dass eine Verlagerung an andere Stelle nicht möglich ist.

Gewässer

Am nordwestlichen Rand des Flurstücks Nr. 119/5 besteht ein **kleinerer Graben**, der der Entwässerung der Fläche dient. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Ordnungsgewässer. An der östlichen Grenze des Flurstücks 120/6 ist eine Mulde zur Regenrückhaltung angelegt. Beides sind individuelle Maßnahmen von Grundstückseigentümern zur Oberflächenentwässerung, die in dieser Form jedoch nicht festgesetzt sind. Sie können jederzeit überformt oder verändert werden. Festsetzungen zum Schutz dieser Strukturen werden nicht in den Plan aufgenommen.

Östlich wird das Plangebiet durch einen Graben (Ausschachtung) begrenzt, dieser ist jedoch außerhalb des Geltungsbereichs gelegen. Mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerräumstreifen“ an der östlichen Gebietsgrenze ist die Zugänglichkeit zu Unterhaltungszwecken jederzeit sichergestellt.

Zentral im Geltungsbereich liegt ein **naturnahes Stillgewässer**, das als Biotop geschützt ist. Dieses wird mit einer räumlichen Festsetzung als Schutzgebiet dauerhaft gesichert. Einleitungen oder Änderungen an diesem Gewässer sind hier regelmäßig aufgrund naturschutzfachlicher Anforderungen nicht zulässig.

**Oberflächen-
entwässerung**

Im bisher für den überwiegenden Bereich des Plangebiets geltenden Bebauungsplan Nr. 28 (61/76) waren mehrere Maßnahmenflächen (M2) festgesetzt, die der Oberflächenentwässerung dienen sollten. Die südliche, innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Fläche wurde jedoch nie in der vorgesehenen Form realisiert. Es handelt sich um einen Teil eines privaten Gewerbegrundstücks. Die Fläche wird aktuell als Lagerfläche genutzt. Es ist der Gemeinde bekannt, dass die im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen individuelle Entwässerungslösungen einer zentralen Oberflächenentwässerung vorziehen. Auch da die Gemeinde hier selbst über keine geeigneten, zusammenhängenden Flächen verfügt und somit auch keine einheitliche Oberflächenentwässerung herstellen kann, wird bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans eine individuelle und dezentrale Lösung vorgesehen.

Es liegt ein **Oberflächenentwässerungskonzept**⁸ vor, das aufzeigt, in welcher Weise eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets grundstücksindividuell erfolgen kann. Das Konzept führt folgendes aus:

- Nach Untersuchungen des Untergrundes wird zunächst festgestellt, dass die im Plangebiet anstehenden Sande als **versickerungsfähig** einzustufen sind. Aufgrund hoher Grundwasserstände ist jedoch die Errichtung oberflächennaher Versickerungsanlagen **nicht realisierbar**. Die für die Reinigungsfähigkeit des Bodens erforderlichen Mindestabstände zwischen der Unterkante der Versickerungsanlagen und der Grundwasseroberkante können nicht flächenhaft eingehalten werden.
- Um eine dauerhafte und für alle Grundstücke unabhängig ihrer Lage funktionale Entwässerung sicherzustellen, wird daher ermittelt, wie eine dezentrale Rückhaltung auf den Flächen südlich der *Werkstraße* realisiert werden kann. Ziel ist die Fassung des Oberflächenwassers in Rinnen und/oder Regewasserkanälen, aus denen das Wasser dann gedrosselt (1,5 l/s*ha) in die östlich gelegene *Ausschachtung* (Gewässer II. Ordnung) eingeleitet wird. Für die Bemessung der Rückhalteanlagen wird im Entwässerungskonzept ein 10-jährliches Niederschlagsereignis angesetzt (n = 0,1). Das Konzept weist zudem darauf hin, dass aufgrund der topografischen Randbedingungen und insb. der flachen Sohle der *Ausschachtung* (rd. 1,5 unter der Geländeoberfläche des Plangebiets) alle Entwässerungsanlagen nur so gering wie möglich in das Gelände einschneiden sollten. **Mulden und Rigolen werden als geeignete Rückhalteeinrichtungen angesehen**. Die Notwendigkeit einer Vorbehandlung muss je nach Grundstücksnutzung bewertet werden und ist im Bedarfsfall den Rückhalteanlagen z. B. in Form einer gegenüber dem Grundwasser abgedichteten Absetzanlage vorzuschalten. Je Rückhalteanlage ist ein Auslassbauwert vorzusehen, um die gedrosselte Einleitung in das Gewässer sicherzustellen.

Dem Oberflächenentwässerungskonzept liegt eine Übersicht bei, die entsprechend der heutigen Grundstücksnutzungen und Eigentumsverhältnissen aufzeigt, wie eine dezentrale Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann und in welchem Umfang dafür Rückhalteflächen vorzuhalten wären. Für den Bereich des Wohngebäudes (*Im Bruch 33*) und die angrenzende gewerbliche Nutzung (aktuell Gastronomie) wird ausgewiesen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück ausreichend bzw. realisierbar wäre. Für die übrigen Grundstücke werden die notwendigen Dimensionen der individuellen Rückhalteeinrichtungen benannt sowie die Lage auf den Grundstücken beispielhaft aufgezeigt. Damit besteht der Nachweis, dass eine grundstücksindividuelle Oberflächenentwässerung in allen Bereichen sowohl technisch als auch räumlich realisiert werden kann.

8 IDN Ingenieur-Dienst Nord GmbH, Änderung Bebauungsplan Nr. 28 (61/76) „Im Bruch II“ Weyhe, Entwässerungskonzept, Projekt-Nr. 6117-A, 21.08.2025

Weiter wird ausgeführt, dass eine Begründung der Mulden aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich möglich ist. Aus ökologischer und klimatischer Perspektive schafft dies Vorteile (erhöhte Verdunstungsrate, Vernetzungsfunktion, hochwertigere naturräumliche Ausstattung). Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass etwa 10-20% mehr Fläche je Rückhalteanlage erforderlich werden, wenn Begrünungen realisiert werden sollen.

Die Gemeinde folgt den Ausführungen des Konzepts. Die bestehende Festsetzung eines Rückhaltebereichs wird aufgehoben. Die Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist zukünftig grundstücksindividuell nachzuweisen und umzusetzen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass die Regelungen und individuelle Verantwortlichkeit für alle Eigentümer transparent nachvollziehbar sind.

Es ist nachgewiesen, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung im Plangebiet sichergestellt werden kann. Die bestehende, aber nicht umgesetzte Festsetzung eines Rückhaltebereichs kann damit aufgehoben werden, ohne dass es zu Beeinträchtigungen kommt. Die Belange der Wasserwirtschaft sind in der Planung berücksichtigt.

3.14 Belange von Flüchtlingen / von Asylbegehrenden

§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Belange von geflüchteten und asylbegehrenden Menschen werden von der Planung nicht berührt.

3.15 Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen

§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB

Die Planung zielt darauf ab, nicht realisierte und aufgrund von Flächeneigentum und Realnutzung auch nicht mehr umsetzbare Grünfestsetzungen der Bestandspläne aufzuheben (siehe hierzu Kapitel 3.4 und Kapitel 3.7 - Schutzgut Pflanzen). Das vorhandene, hochwertige Biotop bleibt jedoch gesichert, ebenso prägende Einzelbaumbestände. Zudem werden aus ökologischen und gestalterischen Gründen randliche Grünfestsetzungen getroffen.

Änderung
Festsetzungen
Grün

Der neu aufgestellte Bebauungsplan erfasst Flächen, die in bisher zwei bestehenden Bebauungsplänen planungsrechtlich gesichert sind. Überwiegend setzen die Bestandspläne Gewerbegebiete fest. Allerdings werden auch kleinteilige Grün- und Entwässerungsfestsetzungen getroffen, die der realen Flächennutzung entgegenstehen und gleichzeitig eine Weiterentwicklung der Bestandslagen erschweren.

Ursprünglich war vorgesehen, zwischen den südlichen Gewerbelagen (teilweise erschlossen über *Am Busbahnhof*) und dem Bereich südlich der *Werkstraße* etwa auf Höhe des bestehenden Biotops Bereiche stärker als Grünräume zu entwickeln. Hierzu setzten der Bebauungsplan Nr. 28 (61/60) „Weyhe Mitte II“, 2. Änderung (1996) und Nr. 28 (61/76) „Im Bruch II“ (2002) unterschiedliche Grün- und Maßnahmenflächen insbesondere im Bereich der heutigen Flurstücke 119/4, 119/5 und 119/8 fest. Teile sollten für die Regenrückhaltung genutzt werden, andere Flächen als Grünland bewirtschaftet oder für den Gehölzerhalt und deren Weiterentwicklung genutzt werden (siehe hierzu auch Kapitel 3.7 - Schutzgut Pflanzen). Im Flächennutzungsplan waren ähnlich der Festsetzungen hier zwei schmale Streifen als Waldflächen dargestellt.

In der Örtlichkeit stellen sich die tatsächlichen Nutzungen jedoch deutlich anders dar. Die in privatem Besitz befindlichen Flächen sind weitgehend in gewerblicher Nutzung (Lager, Abstellfläche für Fahrzeuge), wenngleich zu Teilen mit Bäumen bestanden. Die wasserwirtschaftlichen Vorgaben haben sich nicht umgesetzt, sondern wurden von den Gewerbetreibenden grundstücksindividuell gelöst. Die Bestandsfestsetzungen stehen einer

baulichen Weiterentwicklung des Bereichs entgegen, gleichzeitig ist nicht von einer Umsetzung der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen auszugehen. Die Gemeinde verfolgt aus diesem Grund mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans das Ziel, den Bereich planungsrechtlich neu zu ordnen. Die grünordnerischen Zielsetzungen sollen auf externen Flächen ersetzt werden, die in Besitz der Gemeinde verbleiben und deren Umsetzung und Entwicklung dauerhaft sichergestellt wird.

Ein vorhandenes Biotop bleibt gesichert und wird als Schutzobjekt in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso werden randliche Grünflächen (Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft sowie zwischen Biotop und Landschaftsraum) vorgesehen, um anteilig eine ökologische Durchgrünungs- und Vernetzungsstruktur zu erhalten, die in Einklang mit den Gewerbenutzungen realistisch entwickelbar ist.

Schon heute setzen die bestehenden Bebauungspläne **randliche Eingrünungen** fest. Im südlichen Bebauungsplan Nr. 28 (61/60) „Weyhe Mitte II“, 2. Änderung (1996) ist der Pflanzstreifen als öffentliche bzw. private Grünfläche mit überlagernder Anpflanzvorgabe festgesetzt. Im nördlichen Bebauungsplan Nr. 28 (61/76) „Im Bruch II“ (2002) ist bisher nur eine Anpflanzfläche innerhalb der Gewerbegebiete (ohne unterliegende Grünflächen) festgesetzt. Die Bestandsfestsetzungen laufen um das kleine Mischgebiet herum.

Um das Ziel der dauerhaften Eingrünung, der damit beabsichtigten Eingrünung und auch anteiligen Entwicklung ökologischer und vernetzender Qualitäten klar herauszustellen, werden die randlichen Eingrünungen zukünftig im gesamten Plangebiet von einer 5 m breiten Grünfläche unterlagert. Im nördlichen Bereich bedeutet dies eine geringfügige Verkleinerung der Baugrundstücke. Die Lücke im Bereich des Mischgebiets wird geschlossen, um eine durchgehende Eingrünung zu schaffen. Die damit ausgelösten Beeinträchtigungen für die Grundstückseigentümer stellt die Gemeinde hinter der verfolgten Zielsetzung zurück. Die Baugrundstücke sind so dimensioniert, dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Nutzer hinsichtlich der GRZ oder der überbaubaren Fläche kommt.

Der neue Bebauungsplan trifft umsetzbare, mit dem gewerblichen Nutzungszweck vereinbare Grünfestsetzungen. Das wesentliche Planziel liegt jedoch in der Verbesserung der gewerblichen Nutzbarkeit. Aus diesem Grund wird von der Festsetzung weiterer oder größerer gebietsinterner Grünflächen abgesehen. Die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele werden auf externe Flächen verlagert, auf denen eine dauerhafte und ungestörte Entwicklung ermöglicht wird.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Art / Maß der baulichen Nutzung / baurechtliche Regelungen

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

Art der
baulichen
Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden im überwiegenden Teil der Flächen **Gewerbegebiete (GE)** festgesetzt (§ 8 BauNVO) (siehe auch die textliche Festsetzung § 1). Die Planung erfolgt vornehmlich für solche Betriebe, die an anderer Stelle nicht untergebracht werden können. Beispielhaft können dies handwerkliche oder produzierende Betriebe sein, aber auch andere gewerbliche Nutzungen, die aufgrund z. B. ihres Flächenbedarfs oder Emissionsverhaltens nicht innerhalb der sonstigen gemeindlichen Baugebiete vorgesehen werden können.

- Zur Stärkung dieses Ziels werden die ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist bereits im Bestandsplan enthalten und wird aus

Gründen der Kontinuität beibehalten. Die Fläche liegt zwar zentrumsnah, es soll aber auch dem Entstehen zusätzlicher Verkehrsbewegungen auf der Straße *Im Bruch* vorgebeugt werden. Für Tankstellen gibt es in anderen Gemeindelagen und an verkehrlich besser gelegenen Stellen ausreichend alternative Standorte.

- Weiterhin werden folgende Arten von Gewerbebetrieben nicht zugelassen: Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen, Stall- und Tierhaltungsanlagen sowie zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen (bis auf Werksverkauf). Für die landwirtschaftlichen Nutzungen (Biogas/Tierhaltung) stehen im Außenbereich ausreichend und besser geeignete Flächen zur Verfügung.
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden als alleinige Nutzung aufgrund ihres Flächenbedarfs ausgeschlossen. Alle Formen von Dachnutzungen, PV-Nutzung auf Überdachungen z. B. von Stellplatzflächen und als ergänzende Nutzung zu Gewerbebetrieben sowie anderer Nutzungen zur Energieproduktion als Nebenanlage eines Betriebs bleiben zulässig. Für großflächige Photovoltaikvorhaben können im Regelfall eigenständige Standorte gefunden werden, die nicht auf diese zentrale Lage angewiesen sind. Für den etablierten, gut gelegenen Gewerbebestandort wird „klassischen“ Nutzungsformen der Gewerbegebiete ein höheres Gewicht zugesprochen. Windenergieanlagen sind schon aufgrund der Höhenvorgaben nicht im Gebiet zu realisieren, werden zur Klarstellung dennoch ausdrücklich ausgeschlossen. Die Festsetzung beugt einer Flächenkonkurrenz vor und schließt solche Nutzungen aus, die an anderer Stelle umgesetzt werden können bzw. dort sogar besser geeignet sind.
- Auch Batteriegroßspeicheranlagen werden im Plangebiet nicht zugelassen. Diese Anlagen sind im Außenbereich im Zusammenhang mit Anlagen zur Energieproduktion privilegiert. Auch hier soll eine Flächenkonkurrenz mit den begrenzten Bauflächen für die im Plangebiet angestrebten Gewerbenutzungen ausgeschlossen werden. Zudem liegen der Gemeinde Hinweise der Leitungsbetreiber vor, dass für solche Anlagen im Plangebiet keine Genehmigung zum Netzanschluss erteilt würde.
- Der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelseinrichtungen erfolgt neben den vorgenannten Gründen, um die zentralen Versorgungsbereiche und die bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Gemeinde nicht zu gefährden. Großflächige Einzelhandelsnutzungen dieser Segmente wären an diesem nicht integrierten Standort aufgrund raumordnerischer Anforderungen voraussichtlich nicht zulässig, aber auch kleinere Einzelhandelsvorhaben können geeignet sein, sich negativ auf die Angebots- und Versorgungsstruktur in der Gemeinde auszuwirken. Werksverkauf bleibt zulässig, sofern sich dieser der Hauptnutzung deutlich unterordnet und klar die Grenzen der Großflächigkeit einhält (Begrenzung auf max. 400 m² Verkaufsfläche).
- Zudem werden die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Als kerngebietstypische Nutzungen sollen diese im Regelfall an zentralen Orten des Gemeindegebiets angesiedelt werden. Bedingt durch die Lage sowie die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, auf den von diesem Bebauungsplan umfassten Flächen gewerbliche Entwicklungen zu ermöglichen, für die an anderer Stelle keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird der Ausschluss vorgenommen.
- Die sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichtspersonen werden ausgeschlossen, um Emissionskonflikten vorzubeugen.

Kleinräumig wird zudem ein **Mischgebiet (MI)** festgesetzt (§ 6 BauNVO). Schon heute besteht eine Mischgebietsfestsetzung im Plangebiet, die aktuell nur das Grundstück eines Einzelhauses umfasst. Zukünftig ist die Mischgebietsfläche etwa doppelt so groß, um die Realisierung eines gewerblichen Nutzungsanteils zu ermöglichen und somit die Gebietstypik

umsetzbar zu halten. Es gelten die gleichen Ausschlüsse für Tankstellen und identische Regelungen für Einzelhandelnutzungen. Die Ausschlüsse für die landwirtschaftlichen und energieproduzierenden Gewerbenutzungen sind aufgrund der Gebietstypik im Mischgebiet nicht erforderlich.

Um eine Nachverdichtung oder zu starke Inanspruchnahme zu Wohnzwecken auszuschließen, wird hier eine **höchstzulässige Zahl von 2 Wohnungen pro Wohngebäude** festgesetzt. Gebäude dürfen ausschließlich als **Einzelhäuser (E)** errichtet werden. Dies entspricht dem dort realisierten Gebäude (freistehendes Einzelhaus). Die heutige Nutzung bleibt damit zulässig und dürfte z. B. bei Abbruch in vergleichbarer Form neu errichtet werden. Es wird jedoch ausgeschlossen, dass größere Wohnnutzungen (Mehrfamilienhäuser, aber auch andere Bauformen wie Reihen- oder Doppelhäuser) entstehen. Die übergeordnete Zweckbestimmung des Plangebiets soll gewerblich geprägt bleiben.

Maß der
baulichen
Nutzung

Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Gewerbegebiet und 0,6 im Mischgebiet** festgesetzt. Es können damit bis zu 80 % bzw. 60 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Damit werden die nach Baunutzungsverordnung maximalen Nutzungsziffern verwendet, um eine intensive Ausnutzung zentral gelegene Flächen zu ermöglichen.

Festgesetzt in allen Baugebieten wird eine **maximal zweigeschossige Bauweise (II)**, mit einer maximalen **Oberkante (OK) von 12,0 m**. Damit können typische gewerbliche Bauvorhaben realisiert werden. Mit der Begrenzung der maximalen Geschossigkeit ist sichergestellt, dass keine größeren Bürogebäude o. ä. im Gebiet realisiert werden, da diese insbesondere hinsichtlich ihres Anschlusses ans Abwassernetz regelmäßig andere Anforderungen aufweisen. Mit zwei Vollgeschossen bestehen ausreichende Realisierungsmöglichkeiten für alle Arten gewerblicher Nutzungen, die maximale Gebäudehöhe von 12 m erlaubt auch größere Hallenbauten, die häufig formell nur ein Vollgeschoss aufweisen.

Als Maßnahme zum Schutz vor Hochwasser in Fällen extremer Hochwasserereignisse (HQ₂₀₀) wird eine **Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 8,1 m NHN** festgesetzt (siehe textliche Festsetzung § 2).

Im Norden und Süden sind in zwei schmalen Bereichen leicht abweichende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Es handelt sich um die Bereiche, die in den Plan aufgenommen wurden, um einen sinnvollen Anschluss der Baugrenzen an die Nachbarpläne zu erzielen. In diesen Bereichen werden die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten. Die Abgrenzung orientiert sich an den heutigen Flurstücksgrenzen, so dass sich für die jeweiligen Baugrundstücke keine kleinteilig veränderten Regelungen ergeben.

Bauweise

In den Gewerbegebieten wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Bebauung hat grundsätzlich im Stil der offenen Bauweise zu erfolgen, jedoch ist auch die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 Metern zulässig. Dies ist bei gewerblichen Bauvorhaben häufig erforderlich und dient einer möglichst effizienten Flächenausnutzbarkeit (siehe textliche Festsetzung § 3). Im Mischgebiet bleibt es bei einer **offenen Bauweise (o)**.

Wie bei Maß der baulichen Nutzung wird für die GE-Festsetzungen der Anschlussflächen im Norden und Süden die heutige Festsetzung einer offenen Bauweise beibehalten.

Baugrenzen

Die Lage der Gebäude werden über **Baugrenzen** (Bauteppiche) definiert. Es werden zwei zusammenhängende Bauflächen ausgebildet, die im Norden und Süden jeweils an die benachbarten Flächen anschließen.

Gegenüber der Straße *Im Bruch* halten beide Bauteppiche einen Abstand von insgesamt 10 m zur Straßenparzelle ein. Nach Osten sind im nördlichen Bauteppich ebenfalls 10 m zum dort angrenzenden Weg vorgesehen, im südlichen Bauteppich sogar 15 m, um hier an die Bestandsfestsetzungen des Nachbarplans anzuschließen. Die weiteren, innenliegenden Bauteppiche zu Grünfestsetzungen variieren zwischen 3 und 5 m um einen Kompromiss

zwischen Flächennutzbarkeit und Grünordnung zu schaffen. Nach Norden und Süden schließen die Baugrenzen unmittelbar an die Bestandsfestsetzungen an, hierzu sind geringfügige Teile der benachbarten Bauflächen mit überplant (siehe vorherige Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung / zur Bauweise).

Untergeordnete Teilflächen sind mit einer **zeitlich bedingten Festsetzung einer „Fläche die von Bebauung freizuhalten ist“** überlagert. Diese Teilbereiche dürfen nur überbaut werden, wenn die Bohrung Barrien 2T aufgegeben wurde. Die ausgewiesene Fläche stimmt mit dem 100 m-Schutzradius um die Bohrung überein. Die Überlagerung von Baugrenzen und temporär nicht überbaubaren Bereichen wird als zielführend erachtet, um im Fall einer Aufgabe der Bohrung in den kommenden Jahren einer Änderung des Bebauungsplans vorzubeugen. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen der langfristigen städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde. Die bedingende Nutzung ist klar definiert. In der zugehörigen Festsetzung wird erläutert, dass eine Flächennutzung als Lager oder Abstellfläche für Fahrzeuge in der Zwischenzeit zulässig ist (siehe textliche Festsetzung § 4).

Grünflächen / Maßnahmen

Es werden öffentliche und private Grünflächen sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote mit folgenden Zielsetzungen festgesetzt:

Am östlichen Gebietsrand werden die dort in Besitz der öffentlichen Hand befindlichen Grundstücke **als öffentliche Grünflächen** mit einer Breite von 5 m zur Gebietseingrünung festgesetzt. Überlagert wird die Festsetzung mit einem Erhaltungsgebot („Erhaltungs- und Anpflanzfläche“, Süden) bzw. einem „Anpflanzfläche 1“ im Norden (siehe nachfolgend). Ziel ist eine dauerhafte Eingrünung am östlichen Gebietsrand. In den Bereichen, in denen die Gemeinde keine Grundstücke besitzt, werden identische Festsetzungen als private Grünflächen getroffen, so dass eine durchgehende Eingrünung auszubilden ist.

Weitere **private Grünflächen** werden am westlichen Gebietsrand, parallel zur Straße *Im Bruch* festgesetzt. Hier wird ebenfalls ein 5 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt und als **„Anpflanzfläche 1“** ausgewiesen. Es sind Bäume (1 Baum je angefangene 10 m) und Sträucher (dreireihig, 1 m Abstand in und zwischen den Reihen) gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Plangebiet wird so nach Osten und Westen, zu den wesentlichen Ansichtsflächen aus der offenen Landschaft und von der Bahntrasse mit Gehölzen eingefasst und damit die Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild minimiert. Bereits in den bestehenden Bebauungsplänen sind randliche Anpflanzgebote festgesetzt, allerdings im nördlichen Bestandsbebauungsplan Nr. 28 (61/76) ohne unterliegende Grünflächen. Die neue Festsetzung von Grünflächen führt zwar zu geringfügig kleineren Baugrundstücken (siehe hierzu Kapitel 3.15), schafft aber aus Sicht der Gemeinde eine besser geeignete, einheitliche Regelung für das gesamte Gebiet.

Im Norden und Süden des Plangebiets werden zwei weitere private Grünflächen mit der überlagernden Festsetzung **„Anpflanz- und Erhaltungsfläche“** vorgesehen. Hier sind bestehende Baumbestände zu erhalten. Die prägenden Einzelgehölze sind eingemessen und ergänzend als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Auch darüber hinaus sind alle Gehölze mit einem Stammdurchmesser von 30 cm und mehr dauerhaft zu erhalten. Lücken sind gemäß der vorherigen Pflanzvorgaben der „Anpflanzfläche 1“ zu füllen, wobei bestehende Strukturen auf die Zahl der Pflanzungen angerechnet werden dürfen. Wenn Bäume zu ersetzen sind, die nicht auf der Pflanzliste vermerkt sind, muss keine artgleiche Nachpflanzung erfolgen, sondern auf eine Art der Pflanzliste zurückgegriffen werden. Somit werden zunächst die vorhandenen Baumbestände geschützt, langfristig aber ein Umbau zu standortheimischen Gehölzen bewirkt.

Zwischen den Baugebieten wird eine weitere private Grünfläche mit einer Breite von 5 m vorgesehen, die von der Fläche **„Anpflanzfläche 2“** überlagert wird. Dieses Pflanzgebot reicht darüber hinaus weitere 5 m in die gewerbliche Baufläche, verfügt also über eine Gesamtbreite

von 10 m. Ziel dieser Vorgaben ist die Ausbildung eines breiteren Gehölzstreifens zwischen dem am östlichen Rand gelegenen Biotop und der westlich gelegenen Kulturlandschaft als Verbindungsbereich und ökologischer Trittstein. Die Vorgaben für Anpflanzungen sehen vor, hier zweireihig Bäume zu pflanzen, die in einem Abstand von 8 m zueinander zu setzen sind. Zudem sind sechsstufige Sträucher zu pflanzen, so dass insgesamt eine dichtere Bepflanzung erreicht wird. Die Anpflanzfläche liegt zum Teil innerhalb der Grünfläche und teilweise innerhalb des Gewerbegebiets, um einen Kompromiss aus ökologischen Zielsetzungen und Ausnutzbarkeit der begrenzten Bauflächen zu erreichen. Die Überlagerungsfläche ist als nicht überbaubarer Teil der Grundstücksfläche bei der GRZ-Berechnung zu berücksichtigen. Bei einer vollständigen Festsetzung als private Grünfläche würde die Baufläche kleiner werden und damit eine schlechtere Ausnutzbarkeit erreicht. Die Gemeinde erachtet diese Form der Festsetzung (teils Grünfläche, teils Gewerbefläche) als geeigneten Kompromiss, um ökologische Entwicklungsabsichten und eine möglichst effiziente gewerbliche Flächennutzung zu realisieren, ohne einzelne Flächeneigentümer unverhältnismäßig zu belasten.

Begleitend zum Biotop wird ein 3 m breiter Streifen als private Grünfläche / „**Anpflanzfläche 3**“ festgesetzt. Hier sind ausschließlich Sträucher zu pflanzen, um einen Schutzsaum um das Biotop auszubilden.

Punktuell sind mehrere **Einzelbäume zum Erhalt** festgesetzt, die bei den Begehungen des Plangebiets als besonders prägende und schützenswerte Exemplare identifiziert wurden. Nur zwei Bäume (Eichen) stehen außerhalb einer der festgesetzten Grünflächen. Da diese Gehölze aufgrund ihrer Ausprägung (Kronendurchmesser 10/16 m) besonders erhaltenswert sind und sie randlich in der Fläche stehen, werden sie innerhalb der GE-Fläche dauerhaft zum Erhalt ausgewiesen. Die Baugrenze ist so verschwenkt, dass die Traufbereiche vollständig außerhalb der Baugrenzen liegen.

Zudem soll ermöglicht werden, in allen Grün- und Pflanzflächen auch (anteilig) die Oberflächenentwässerung zu realisieren, sofern dies mit den Pflanzvorgaben vereinbar ist. Das vorliegende Entwässerungskonzept zeigt auf, dass diese kombinierte Nutzung möglich ist, sofern eine entsprechende Pflanzenauswahl getroffen und die Becken/Mulden angepasst dimensioniert werden. Am östlichen Gebietsrand besteht auf einem Grundstück im Bereich der Grünfestsetzung bereits eine Entwässerungsanlage, die mit Festsetzung teilweise überlagert wird. Schon im Bestandsplan sind hier Eingrünungsvorgaben getroffen. Zusammen mit der Regelung, die weiterhin eine Mitnutzung zu Entwässerungszwecken ermöglicht, ergeben sich für den Flächeneigentümer hier keine unverhältnismäßigen Nachteile.

Zur Grundstückerschließung dürfen die Grünflächen zudem entlang *Im Bruch* jeweils auf 10 m unterbrochen werden. Auch im Bereich der Grünfläche / Anpflanzfläche 2 ist eine Unterbrechung zulässig, falls die nördlichen und südlichen Baugebiete untereinander verbunden werden sollen (siehe textliche Festsetzung § 5).

Biotop Das im Osten des Plangebiets gelegene Biotop wird als **Schutzgebiet/Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts** zeichnerisch in die Planzeichnung übernommen. Die Fläche ist zudem als öffentliche Grünfläche festgesetzt, was die Eigentums- und Zuständigkeitsverhältnisse klarstellt (siehe textliche Festsetzung § 6).

Bohrungen Der innere **Schutzkreis** (ISK / 100 m) und der äußere Schutzkreis (ASK / 200 m) der westlich des Gebiets gelegenen **Bohrungen Barrieren 2T und 12T** sowie die Bohrstandorte selbst werden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen (siehe nachrichtliche Übernahme).

Verkehr Die Straßenparzelle der Straße *Im Bruch* wird auf Höhe des Plangebiets in den Bebauungsplan aufgenommen und als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Von dieser Straße werden die Grundstücke des Plangebiets erschlossen. Zufahrtsregelungen zur Querung der Pflanzflächen

sind in den jeweiligen Festsetzungen vorgesehen. Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist die Erschließung planungsrechtlich eindeutig nachvollziehbar. Auswirkungen auf die praktizierte Erschließungssituation ergeben sich nicht.

Schallschutz

Eine ggf. erforderliche Emissionskontingentierung wird im weiteren Verlauf des Verfahrens bestimmt.

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

§ 1.1 Gewerbegebiete

Im Gewerbegebiet (GE) sind ansonsten allgemein zulässige Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Zudem sind folgende Arten von Gewerbebetrieben nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Biogasanlagen, Anlagen zur Erzeugung von Windenergie und freistehende Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie sowie Batteriegroßspeicheranlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dächern oder als Teil einer Überdachung sowie Klein-Windkraftanlagen auf Dächern sind hiervon ausgenommen, die Regelung des § 14 Abs. 3 BauNVO gelten unbenommen;
- Stallanlagen und Tierhaltungsanlagen;
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Definition der Sortimentsliste Weyhe (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2021); ausgenommen hiervon werden an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben dieser Sortimente, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang (Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen) mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen („Annex-Handel“). Die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsflächen muss der Größe der Geschossfläche der Handwerks- oder Gewerbebetriebe untergeordnet sein (max. 10% / höchstens 400 m²). Zulässig bleiben Einzelhandelsbetriebe der nicht zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der Sortimentsliste Weyhe: Baumarktsortiment i. e. S.; Beleuchtungskörper, Lampen; Campingbedarf; Erde, Torf; Fahrräder und Zubehör; (motorisierte) Fahrzeuge aller Art und Zubehör; Gartenhäuser, -geräte; Herde/Öfen; Kinderwagen; Küchen (inkl. Einbaugeräte); Matratzen; Möbel (inkl. Büromöbel); Pflanzen und -gefäße; Rollläden und Markisen; Teppiche (Einzelware).

Folgende Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO);
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 1.2 Mischgebiete

Im Mischgebiet (MI) sind folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen bzw. Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Definition der Sortimentsliste Weyhe (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2021) nicht zulässig. Zulässig bleiben Einzelhandelsbetriebe der nicht zentrenrelevanten Sortimente der Sortimentsliste Weyhe. Es gelten dieselben Ausnahmeregelungen wie zu Gewerbegebieten in Festsetzung § 1.1 (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

Folgende Ausnahmen sind nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets (§ 6 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Höhe baulicher Anlagen

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudeoberkante gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion bzw. der höchste Punkt baulicher Anlagen ohne Dach (z. B. Nebenanlagen wie Masten usw.). Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 8,0 m NHN festgesetzt (§ 16 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass technische Aufbauten auf Dächern für Lüftungskanäle, Anlagen zur Energiegewinnung, Aufzüge etc. die Höhenfestsetzung um bis zu maximal 3 m überschreiten (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss eine Mindesthöhe von 8,1 m NHN aufweisen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 3 Bauweise

In den Gewerbegebieten (GE) mit festgesetzter abweichender Bauweise (a) sind Gebäude in offener Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zu errichten; die Gebäudelänge darf mehr als 50,0 Meter betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 4 Nicht überbaubare Flächen – Schutzabstand Bohrungen

Die zeichnerisch ausgewiesenen inneren Sicherheitskreise (ISK) der Bohrungen „Barrien 2T“ und „Barrien 12T“ dürfen nicht bebaut werden. Die Flächen dürfen als Lager- und Stellplätze genutzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Diese Regelung gilt nur, solange die Bohrungen „Barrien 2T“ und/oder „Barrien 5T“ in Betrieb sind. Bei Verfüllung der Bohrlöcher und Aufhebung der Schutzkreise dürfen die Flächen entsprechend der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

§ 5 Grünordnung

Es werden öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünsaum“ festgesetzt. Sie dienen der Einfassung der gewerblichen Bauflächen und der Ausbildung vernetzender Grünstrukturen. Die Grünflächen dürfen zudem für die Rückhaltung und Führung von Oberflächenwasser genutzt werden, sofern die nachfolgenden Pflanzvorgaben berücksichtigt werden. Geringfügige Abweichungen der Anpflanzungsbestimmungen sind zulässig, wenn dies aus wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich ist.

Die Grünflächenfestsetzungen werden durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie durch Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern ergänzt sowie Erhaltungsfestsetzungen für Einzelbäume ergänzt. Es sind ausschließlich heimische Arten auszuwählen und zu pflanzen. Es geltenden folgende Vorgaben, für alle benannten Pflanzungen sind Arten der angeführten Pflanzliste zu verwenden:

Anpflanzfläche 1 – Die Flächen dienen der Eingrünung des Gebiets in Richtung Osten und Westen. Je angefangener 10 m ist ein Baum zu pflanzen. Ergänzend sind in drei Reihen versetzte Strauchpflanzungen vorzunehmen, mit einem Abstand von max. 1 m zwischen den Reihen und den Pflanzungen.

Die an die Straße *Im Bruch* angrenzenden Grünflächen, die auch mit einer Anpflanzfläche 1 ausgewiesen sind, dürfen je zugehörigem Gewerbegrundstück jeweils auf einer Breite von max. 10 m zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden.

Anpflanzfläche 2 – Die Fläche dient der Schaffung einer dicht begrünten Vernetzungsstruktur zwischen Biotop und dem westlichen Landschaftsraum. Zudem sollen hier Ersatzpflanzungen für auf der südlich angrenzenden Fläche entnommene Gehölze vorgenommen werden. Sie ist zweireihig versetzt mit Bäumen zu bepflanzen. Je angefangener 8 m ist pro Reihe ein Baum zu pflanzen. Ergänzend sind in sechs Reihen versetzte Strauchpflanzungen vorzunehmen, mit einem Abstand von max. 1 m zwischen den Reihen und den Pflanzungen. Zur Herstellung einer Zufahrt zu den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen dürfen die Anpflanz- und Grünfläche auf einer Breite von max. 10 m unterbrochen werden.

Anpflanzfläche 3 – Die Fläche dient der Ausbildung eines begrünten Übergangs zum angrenzenden Biotop. Sie ist zweireihig versetzt mit Sträuchern der nachstehenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Sträucher in einem Abstand von max. 1 m zwischen den Reihen und den Pflanzungen zu pflanzen.

Erhaltungs- und Anpflanzflächen – Innerhalb der Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind alle standortgerechten Laubbäume mit einem Stammumfang von 30 cm und mehr dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge von Arten, die nicht in der Pflanzliste benannt sind, sind mit einem Gehölz der Pflanzliste zu ersetzen. Darüber hinaus sind die Flächen wie die Anpflanzfläche 1 zu bepflanzen. Vorhandene Bäume dürfen auf die Zahl der Neupflanzungen angerechnet werden.

Pflanzliste

Bäume (Gattung)	Heckengehölze
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Pfaffenhut (<i>Euonymus europaeus</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Gewöhnlicher Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)
Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Silberweide (<i>Salix alba</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus frangula</i>)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Birke (<i>Betula pendula</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Pflanzqualität Bäume: Hochstämme - Stammumfang 14-16 cm oder Heister - 1 x verpflanzt, Höhe 100 -150 cm Sträucher: leichter Strauch, 3 Triebe, Höhe 70-90 cm
Eiche (<i>Quercus robur</i>)	

Alle festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind innerhalb von zwei Pflanzperioden (Frühjahr/Herbst) nach der Baufertigstellung

vorzunehmen, bei bereits bebauten Grundstücken innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Inkrafttreten des Planes. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen in der festgesetzten Weise und Qualität spätestens bis zur nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Es sind ausschließlich Pflanzen regionaler Herkunft in Baumschulqualität zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a/b BauGB).

Einzelbäume zum Erhalt – Ergänzend zu den flächenhaften Erhaltungsfestsetzungen werden mehrere Einzelbäume aufgrund ihrer Ausprägung zum Erhalt festgesetzt. Art, Stamm- und Kronendurchmesser sind in der Planzeichnung angegeben. Bei Abgang von einem dieser Bäume ist spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle eine artgleiche Ersatzanpflanzung (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

§ 6 Biotop

Das Stillgewässer (SEZ) mit angrenzendem Gehölzbestand (naturnahes Feldgehölz HN) ist als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in seinem Bestand zu erhalten. Erdarbeiten, Aufschüttungen, Ablagerungen, bauliche Anlagen sowie sonstige Maßnahmen, die zu einer Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind unzulässig. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sowie erforderliche Maßnahmen zur Wegesicherung. Gehölze mit einem Stammdurchmesser von mehr als 30 cm sind bei Abgang spätestens innerhalb der nächsten Pflanzperiode an gleicher Stelle artgleich zu ersetzen (Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, Drahtballierung, Stammumfang 18-20 cm) und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b BauGB).

§ 7 Schallschutz – Emissionskontingentierung

Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens bestimmt.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bergbau – Der Änderungsbereich liegt innerhalb folgender bergbaulicher Bewilligungs- und Erlaubnisfelder:

- Bewilligungsfeld Achim-Barrien, angegebener Bodenschatz: Kohlenwasserstoffe, aktueller Rechtsinhaber: Harbour Energy Germany GmbH;
- Erlaubnisfeld Kirchseele, angegebene Bodenschätze: Brom, Kalium, Lithium, Mangan, Sole, Zink, aktueller Rechtsinhaber: Esso Deutschland GmbH;
- Erlaubnisfeld Weyhe, angegebener Bodenschatz: Erdwärme, aktueller Rechtsinhaber: Gemeinde Weyhe.

Bohrungen / Schutzradien – Die 100- und 200 m-Schutzradien der Bohrungen Barrien 2T und Barrien 12T sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Innerhalb des 100 m-Radius (Innerer Sicherheitskreis ISK) ist keine Bebauung zulässig, solange die Bohrung 2T aktiv ist (siehe textliche Festsetzung § 4). Innerhalb des 200 m-Schutzradius (Äußerer Sicherheitskreis ASK) sind i. d. R. nur Nutzungen mit kurzzeitigem Aufenthalt zulässig.

Gesetzlich geschütztes Biotop – Bei dem verzeichneten Biotop handelt es sich um ein Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) einschließlich umgebender Gehölzbestände (Naturnahes Feldgehölz HN). Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG sind naturnahe Bereiche stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation gesetzlich geschützt.

Hinweise

Risikogebiet außerhalb von ÜSG – Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG

(Hochwassergefahrenkarte HQ_{extrem}, Stand 31.12.2019, Gewässer Weser, Blatt 1/16, Hrsg. NLWKN). Bei Neubauvorhaben oder Flächennutzungen außerhalb baulicher Maßnahmen (z. B. Freiflächennutzung als Lagerfläche) sind ggf. abhängig der vorgesehenen Nutzungen zusätzlich zur festgesetzten Mindestfußbodenhöhe geeignete bauliche und/oder betriebliche Vorsorgemaßnahmen zu berücksichtigen. Bei Bestandsgebäuden wird empfohlen zu prüfen, ob ein ausreichender Schutz vor extremen Hochwasserereignissen (angenommene Hochwasserstände von bis zu 8,0 m NHN) besteht.

Oberflächenentwässerung – Die Entwässerung der Baugrundstücke ist individuell nachzuweisen. Ein Oberflächenentwässerungskonzept liegt vor. Eine Versickerung ist im überwiegenden Teil des Plangebiets aufgrund hoher Grundwasserstände nicht möglich. Das Konzept weist nach, dass mittels Rückhaltung (z. B. Mulden oder Rigolen) ein ordnungsgemäßer Umgang mit dem Wasser auf den Grundstücken umsetzbar ist. Das erforderliche Rückhaltevolumen je heutigem Baugrundstück wird rechnerisch nachgewiesen. Eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die östlich gelegene *Ausschachtung* (1,5 l / s * ha) ist grundsätzlich möglich. Die Einleitung von Wasser in das geschützte Biotop ist nicht gestattet. Die Bemessung der Rückhalteeinrichtungen sowie die Notwendigkeit einer Vorklärung sind von den Grundstückseigentümern zu ermitteln. Die Grundstückseigentümer sind selbst für die Unterhaltung ihrer Entwässerungsanlagen zuständig. Die wasserrechtlichen Genehmigungen für die Maßnahmen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Diepholz einzuholen.

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

Kampfmittel – Sollten sich Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren. Dies gilt auch für Hinweise, die außerhalb der gekennzeichneten Verdachtsflächen angetroffen werden.

Höhenlage – Die Straße *Im Bruch* weist auf Höhe des südlichen Gebietsrandes eine Höhe von rund 8,0 m NHN (entspricht dem unteren Höhenbezugspunkt) auf. Auf Höhe des nördlichen Gebietsrandes weist die Straße zum Planungszeitpunkt eine Höhe von etwa 7,2 m NHN auf.

Versorgungsleitungen und Kabel – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) erforderlich. Die Lage der Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen und in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Artenschutz – Die Maßgaben des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können

bei der Gemeinde Weyhe im Rathaus, Fachbereich 4 – Gemeindeentwicklung und Umwelt, eingesehen werden.

Teilaufhebung geltenden Baurechts – Der Bebauungsplan Nr. 28 (61/86) überplant Teilflächen der Bebauungspläne Nr. 28 (61/60) „Weyhe-Mitte II“, 2. Änderung (1995) und Nr. 28 (61/76) „Im Bruch II“ (2002). Mit Bekanntmachung dieses Bebauungsplans gelten die in den überplanten Teile dieser Bebauungspläne getroffenen Festsetzungen als aufgehoben.

 Rechts-
grundlagen

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52) geändert worden ist
NKlimaG	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels vom 10.12.2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 464), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist

5 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren

 Übersichts-
daten

Größe des Plangebiets (gerundet)	45.660 m²
Gewerbegebiete (GE)	32.380 m ²
Mischgebiete (MI)	2.120 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.080 m ²
Öffentliche Grünfläche (Erhaltungs- / Anpflanzfläche)	630 m ²
Private Grünfläche (Erhaltungs- / Anpflanzfläche)	3.280 m ²
Schutzobjekt i. S. d. Naturschutzrechtes: Gesetzlich geschütztes Biotop	2.990 m ²
Öffentliche Grünfläche (Gewässerräumstreifen)	1.180 m ²

Verfahren

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
17.09.2025	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Bürgerversammlung + schriftliche Äußerungsmöglichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Erweiterung des Geltungsbereichs	
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg

Planverfasser

Gemeinde Weyhe,

Frank Seidel / Bürgermeister
