



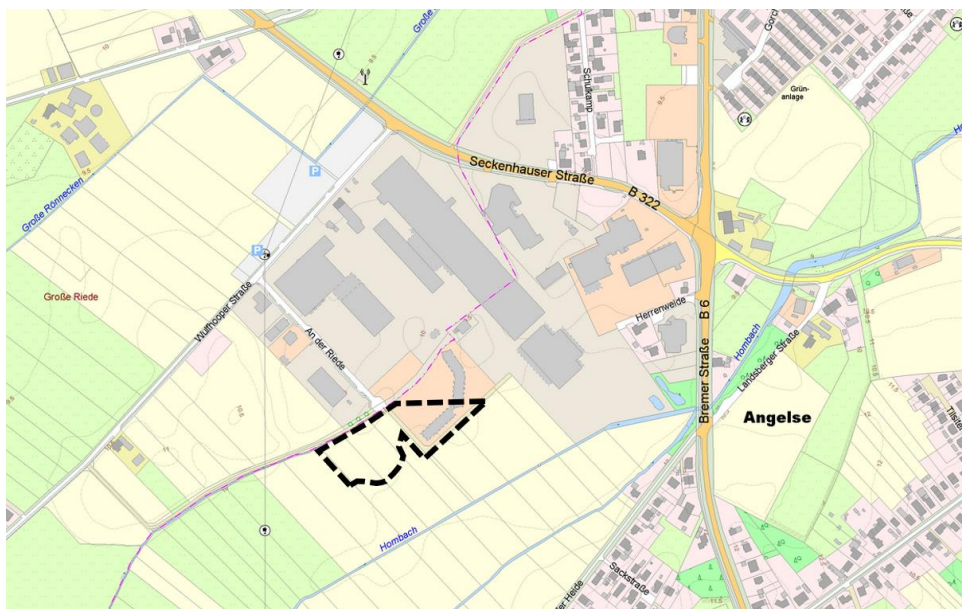
Gemeinde Weyhe

Landkreis Diepholz

Begründung

18. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“



Bildquelle: LGLN 2021

Abschrift

Im Auftrag:



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

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele und Abwägung der berührten Belange	5
3.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	6
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)	6
3.3	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	6
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).....	7
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	7
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	8
3.7	Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	8
3.8	Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	13
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	14
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB).....	14
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	15
3.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB).....	15
3.13	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	18
4	Inhalte der Flächennutzungsplanänderung.....	18
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren	19

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass

An der Gemeindegrenze zur Gemeinde Stuhr, südlich der *Seckenhauer Straße (B 322)*, befindet sich ein gemeindeübergreifender Gewerbestandort. Ein dort langjährig ansässiges Unternehmen beabsichtigt eine bauliche Erweiterung, die unmittelbar an die Bestandslagen angrenzt. Die hierfür erforderlichen Flächen sowie ein Bestandsgebäude liegen im planungsrechtlichen Außenbereich.

Die im Umfeld über Bebauungspläne gesicherten Flächen sind bereits vollständig in baulicher Nutzung, so dass hier keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Die Gemeinde beabsichtigt daher die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans, der sowohl die Bestandssituation beordnet, als auch eine Erweiterung ermöglicht. Das angrenzende vorhandene Überschwemmungsgebiet des Hombachs wird dabei berücksichtigt.

Ziel

Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauplanungsrecht für eine Weiterentwicklung und Arrondierung der Gewerbelagen, die über die Straße *An der Riede* auf dem Gebiet der Gemeinde Stuhr erschlossen werden. Für den hier bestehenden Betrieb sollen Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind derzeit zum überwiegenden Teil landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Dies soll mit der 18. Änderung des FNP in die Darstellung von gewerblichen Bauflächen geändert werden.

Planerfordernis

Derzeit besteht für das Areal, auch für den Bereich mit Bestandsbebauung, eine Darstellung als landwirtschaftliche Fläche. Es ist dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen, wo aktuell nur Vorhaben nach § 35 BauGB zulässig sind. Zur städtebaulich erforderlichen Arrondierung der Gewerbelage wird deshalb der Flächennutzungsplan geändert und zugleich im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ durchgeführt.

2 Planungsgrundlagen

**Aufstellungs-
beschluss**

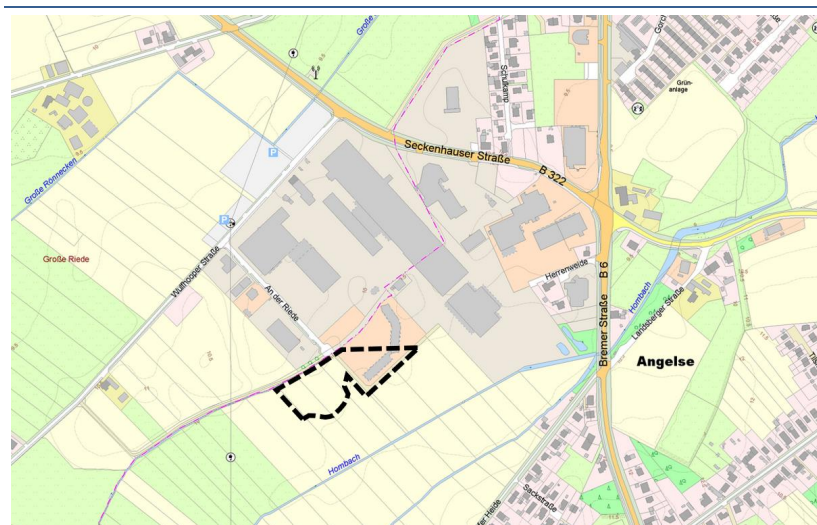
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Weyhe hat am 23.09.2020 die 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ beschlossen.

Lage / Größe

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Melchiorshausen, südlich der *Seckenhauser Straße (B 322)* und westlich der *Syker Straße (B 6)* an der Grenze zur Gemeinde Stuhr. Im Norden und Westen grenzen gewerbliche Nutzungen unmittelbar an den Geltungsbereich. Im Süden und Osten grenzt der Geltungsbereich an die freie Landschaft.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von etwa 14.380 m².

Abb. 1 Abgrenzung des Änderungsbereichs der 18. Änderung des FNP



Quelle Kartenausschnitt: LGLN 2020

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1:5000 bestimmt.

Die Planungen der Gemeinde sind an die übergeordneten Planungsvorgaben anzupassen bzw. müssen mit Ihnen in Einklang stehen.

Land (LROP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**¹ bestimmt, dass

- „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes [...] zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen“ sollen. Zudem „soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen“.

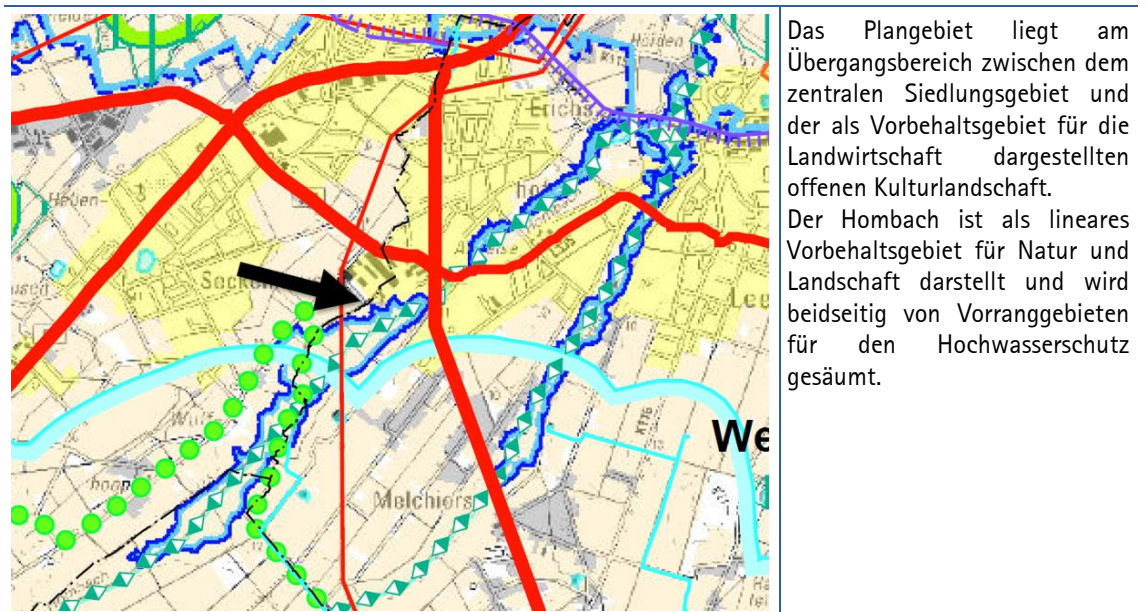
1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017, Kapitel 1: Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Nr. 5

Das mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgte und planungsrechtlich vorbereitete Ziel ist eine Gewerbebestandspflege für einen langfristig am Standort ansässigen Betrieb durch Sicherung von notwendigen Erweiterungsflächen. Die Planung leistet so einen Beitrag zur Umsetzung der benannten Ziele der Landesraumordnung.

Kreis (RROP)

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

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets im RROP des Landkreises Diepholz (2016)



Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht grundsätzlich entgegen. Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlungskörper und Freiraum. Die Planung dient dazu, den Übergang klar zu definieren und eindeutige Nutzungszuweisungen zu treffen. Die Darstellung gewerblicher Bauflächen schafft Impulse für ein weiteres wirtschaftliches Wachstum und damit auch für neue Arbeitsstätten. Eine Verlagerung des Eingriffs an eine andere Stelle, z. B. eine Angliederung an bestehende oder in Entwicklung befindliche Bauflächen, ist im Planfall nicht möglich. Es ist Ziel der Gemeinde, die bestehenden Gewerbelagen zu arrondieren und Weiterentwicklungen an diesem Standort vorzubereiten.

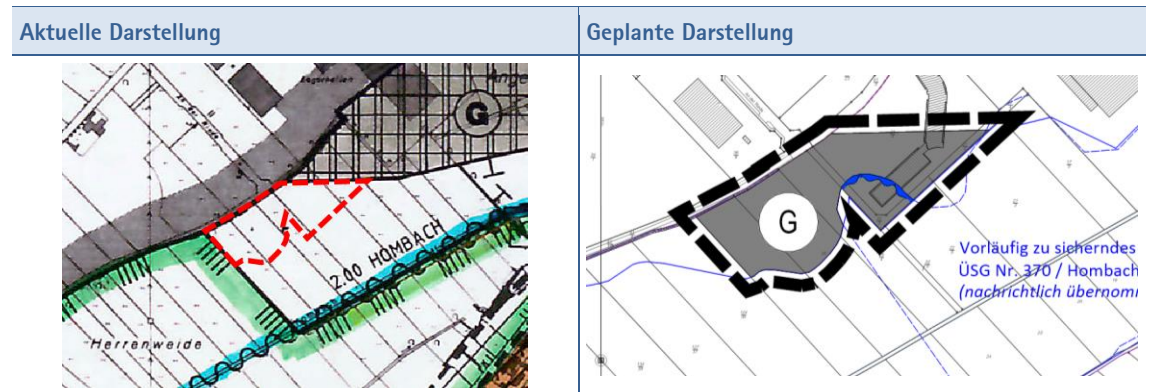
Die Belange des Hochwasserschutzes finden in der Planung Berücksichtigung (siehe Kapitel 3.12). Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Hombachs an. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet wird nur auf einer kleinen östlichen Teilfläche berührt, die jedoch schon heute in baulicher Nutzung ist. Eine bauliche Entwicklung, die weiter in das festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hineinreicht, wird mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans somit nicht vorgesehen. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Diepholz 2016

Gemeinde (FNP)

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Weyhe ist der Änderungsbereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das bereits bebaute Gewerbegrundstück ist nur etwa zur Hälfte als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nordöstlich setzt sich großflächig die Darstellung gewerblicher Baufläche fort. Auch auf Seite der Gemeinde Stuhr sind die angrenzenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Westen wird der Änderungsbereich durch die Ausweisung eines geplanten Landschaftsschutzgebiets (FNP der Gemeinde Weyhe) begrenzt.

Abb. 3 Aktuelle Darstellung und geplante 18. Änderung des FNP



3 Planziele und Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der Änderungsbereich wird im Norden zum Teil bereits baulich genutzt. Der südliche Bereich ist derzeit in landwirtschaftlicher Nutzung.

Planung

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden.

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. 4 Tabellarische Übersicht über die von der Planung berührten Belange

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	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	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden	Belange nicht berührt

3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Immissionen –
Auswirkungen
Gewerbe

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt eine planerisch vorbereitende Maßnahme für das Entstehen/die Erweiterung von Gewerbebetrieben dar. Von diesen können Emissionen (vornehmlich Lärm) ausgehen, die Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse auslösen können. Sowohl für die umliegenden Anwohner als auch innerhalb des Plangebiets sind Auswirkungen möglich. Auch umliegende, bestehende Lärmquellen sind in diese Betrachtung einzubeziehen.

Die Gemeinde hat für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung³ erstellen lassen, die die Auswirkungen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ermittelt. Diese weist nach, dass gewerbliche Nutzungen mit nutzungstypischem Emissionsverhalten am Standort realisiert werden können, ohne dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen kommt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Belang damit hinreichend berücksichtigt und die geplante Darstellung einer gewerblichen Baufläche führt nicht zu immissionsschutzrechtlich unvereinbaren Entwicklungen.

Immissionen –
Einwirkungen
Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an den landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Im näheren Umfeld, d.h. rd. 500 m um das Plangebiet, befinden sich jedoch keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltungsanlagen. Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft, die sich einschränkend auf die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung auswirken könnten, sind nicht zu erwarten.

Es können sowohl die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse wie auch ein verträgliches Nebeneinander der neu dargestellten gewerblichen Bauflächen mit den umliegenden Wohnlagen hergestellt werden. Aufgrund der Entfernung entstehen keine unverträglichen Beeinträchtigungen.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Belange der Wohnbedürfnisse und der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen werden mit der Darstellung gewerblicher Baufläche nicht berührt. Wohnnutzungen können innerhalb gewerblicher Bauflächen in der Regel nur als ausnahmsweise zulässige Sonderform (betriebsbezogene Wohnnutzung) errichtet werden. Regelungen hierzu können nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

3.3 Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport, Freizeit, Erholung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Die Belange werden mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen nicht in besonderer Weise berührt. Soziale und kulturelle Einrichtungen, Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen können in Gewerbegebieten zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein. Detaillierte Regelungen oder Nutzungsausschlüsse lassen sich nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umsetzen. Allerdings ist es Ziel der Gemeinde für die vorhandene Gewebestruktur eine Flächenvorsorge zu treffen.

³ Lärmschutzgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/115) „Herrenweide Erweiterung“ in der Gemeinde Weyhe, Büro für Lärmschutz, Dipl.-Ing. A. Jacobs, Ord.Nr. 20 12 2733, 26.01.2021

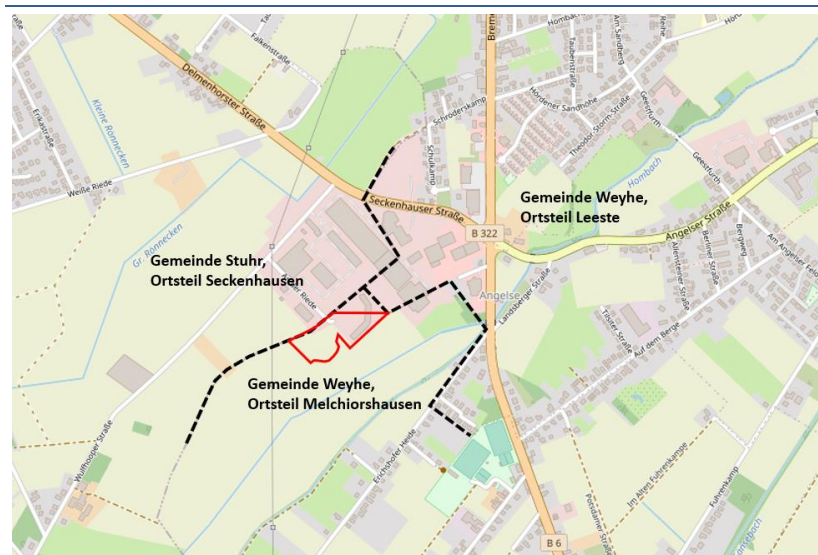
3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Gemeinde schafft mit der Planung die Voraussetzung für eine weitere gewerbliche Entwicklung in Angrenzung / Arrondierung an seit langem bestehende große Gewerbeflächenareale. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Straße *An der Riede*. Über diese wird auch der im Norden des Plangebiets schon bestehende Gewerbestandort angefahren. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

Es werden nur solche Flächen als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen, für die im bestehenden Flächennutzungsplan oder auf übergeordneten Fachplänen keine entgegenstehenden Darstellungen bestehen. Insbesondere werden ein im FNP dargestelltes geplantes Landschaftsschutzgebiet im Südwesten und Überschwemmungsbereiche im Südosten bei der Gebietsabgrenzung berücksichtigt.

Abb. 5 Lage des Plangebietes zu den berührten Gemeinden und Ortsteilen



Kartengrundlage: OpenStreetMap / OpenStreetMap Mitwirkende

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der beiden Gemeinden Stuhr und Weyhe und an der Grenze von insgesamt drei Ortsteilen: Seckenhausen (Stuhr) sowie Melchiorshausen und Leeste (Weyhe). Die Planung führt den dort vorfindlichen Nutzungs- und Siedlungscharakter fort und stützt vorhandene Gewerbestrukturen. Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sind berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld liegen keine Baudenkmale.

**Archäologische
Denkmalpflege**

Mit Schreiben vom 23.11.2020 teilt das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Hannover, mit, dass sich etwa 550 m nördlich des Geltungsbereichs einst eine Gruppe von mindestens 7 vorgeschichtlichen Grabhügeln und etwa 390 m westlich weitere Grabmäler befanden, zu denen heute keinerlei nähere Beschreibungen mehr vorhanden sind. Dass in den 1930er Jahren bei einer Sandentnahmestelle östlich von Angelse Keramik der Bronzezeit gefunden wurde, spricht zusätzlich dafür, dass das Gebiet beidseits des alten Hombachs zur vorgeschichtlichen Zeit besiedelt war. Bei größeren Erdbewegungen, wie sie zumindest noch in der Westhälfte des Planbereichs zu erwarten sind, muss daher mit archäologisch relevanten Funden und Befunden sowie deren Zerstörung gerechnet werden.

Für den bislang unbebauten, südwestlichen Bereich des Plangebiets besteht deshalb die Notwendigkeit, eine denkmalrechtliche Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde einzuholen, deren Erteilung mit Auflagen hinsichtlich einer Sondage im Vorfeld von Erdarbeiten verbunden sein wird. Der Umfang dieser Sondagen wird sich an den Abmessungen des bebaubaren Bereichs oder an den real überplanten Flächen orientieren, auf denen Bodeneingriffe über 30 cm Tiefe notwendig werden. Der bereits bebaute Bereich des Plangebiets kann davon ausgenommen werden. Hier ist der Boden in einem so hohen Maße überprägt, dass auch bei weiteren Bodeneingriffen kaum noch mit unzerstörten Funden gerechnet werden kann.

Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden ist in den Plan aufgenommen.

Ortsbild,
Baukultur

Die getroffene Darstellung lässt das Entstehen gewerbetypischer baulicher Anlagen erwarten, wie sie bereits heute im Umfeld des Änderungsbereichs bestehen. Die angrenzenden Gewerbegebiete sind ebenfalls mit großen Hallen und Gebäudekomplexen bebaut oder in Nutzung als Lager- und Stellplatzflächen.

Im Flächennutzungsplan können keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden. Dies ist bei Bedarf nur auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung möglich. Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet eine Weiterführung der bestehenden Strukturen vor und löst keine unvermeidlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes aus.

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

Die Belange werden durch die Planung nicht berührt.

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

Grundlage der nachfolgenden Abwägung sind die Ergebnisse des Umweltberichts (selbständiger Teil zur 18. Änderung des FNP).

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

Schutzgüter
Pflanzen/Tiere/
Artenschutz

Pflanzen – Der Änderungsbereich ist im Norden bereits gewerblich genutzt und bebaut. Der südliche Bereich wird als Acker bewirtschaftet. Etwas südlich, vollständig außerhalb des Plangebietes, steht ein Solitärbaum (Weide).

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs reicht bis an das im Westen im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesene geplante Landschaftsschutzgebiet heran. In Richtung des Hombachs, wo die Gebietsgrenze an der Abgrenzung des dortigen festgesetzten Überschwemmungsgebiets orientiert ist, werden deutliche Abstände eingehalten. Es werden keine Biotoptypen mit höherer Wertigkeit oder wertgebende Strukturen (Einzelbäume, Gehölze u. ä.) überplant. Veränderungen betreffen fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Geschützte Pflanzenarten im Plangebiet sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung sind sie auch nicht zu erwarten.

Im Bereich der Bestandsfläche sind in Folge der Planung keine wesentlichen Veränderungen wahrscheinlich. Die dort bestehenden Grünstrukturen können schon heute im Rahmen

üblicher Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen regelmäßigen Rückschnitten und anderen Störungen ausgesetzt werden.

Tiere – Wie im Umweltbericht dargelegt, bestehen für das Umfeld des Plangebiets Erhebungsdaten aus den Jahren 2000 und 2006, die zur Kenntnis genommen werden, aufgrund ihres Alters aber keine unmittelbare Auswirkung auf das Planvorhaben haben. Grundsätzlich kommt den Landschaftsräumen im Umfeld des Hombachs regelmäßig eine Habitatfunktion zu, insbesondere für Vogelarten des Offenlandes. Aufgrund der bestehenden Nutzungen (Gewerbe) und der westlich gelegenen Hochspannungsleitung bestehen jedoch auch deutliche Vorbelastungen, die eine besondere Wertigkeit des Plangebietes für die Vogelwelt nicht nahelegen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine unüberwindbaren Hindernisse in Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und den Artenschutz erkannt. Die Belange des Artenschutzes sind bei allen Maßnahmen zu beachten und stehen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht grundsätzlich entgegen. Die aktuelle Flächennutzung in Form intensiver Landwirtschaft führt nicht zur Herausbildung bedeutender Habitate. Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen werden im Rahmen der parallel durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung durch die Aufwertung von Lebensräumen an anderer Stelle im Gemeindegebiet (Kompensationsmaßnahmen) ausgeglichen.

Schutzgut Boden / Fläche

Die Änderung des Flächennutzungsplans ermöglicht keine unmittelbare Umsetzung von Vorhaben, bereitet jedoch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche vor. Infolge von Bauvorhaben sind durch Bodenarbeiten, Bebauung und Versiegelung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Diese treten jedoch in Folge eines jeden Bauvorhabens und damit auch bei z. B. einer Verlagerung des Eingriffs an einen anderen Ort auf. Das übergeordnete gemeindliche Interesse an der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Gewerbebetrieb, wird an dieser Stelle den ausgelösten Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden vorangestellt. Diese werden in der Ausgleichsermittlung der parallel erstellten Bebauungsplanung berücksichtigt.

Die Gemeinde Weyhe ist um einen sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche bemüht, zur Umsetzung des Planziels stehen jedoch keine Flächenalternativen zur Verfügung. Das Plangebiet wird auf einen Bereich zwischen einem geplanten Landschaftsschutzgebiet sowie großflächigen Überschwemmungsgebieten begrenzt. Die Fläche ist so gewählt, dass eine Arrondierung des Siedlungskörpers bzw. der gewerblich genutzten Bereiche stattfindet. Die Gemeinde gewichtet die Sicherung gewerblicher Entwicklungen höher, als die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.

Schutzgut Wasser

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

Es ist davon auszugehen, dass in Folge einer baulichen Nutzung Maßnahmen der Oberflächenentwässerung erforderlich werden, um den durch zusätzliche Versiegelung auftretenden Beeinträchtigungen entgegenzuwirken. Die getroffene Flächendarstellung steht der Umsetzung geeigneter Oberflächenentwässerungsmaßnahmen nicht entgegen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes (siehe dazu die Ausführungen unter 3.12). Erhebliche Beeinträchtigungen durch eine gewerbliche Nutzung sind nicht zu erwarten.

Die südöstliche Grenze des Änderungsbereichs entspricht der Grenze eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Zudem ist eine schon bebaute Teilfläche von rund 1.500 m² im Änderungsbereich erfasst, die innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets liegt (siehe Kapitel 3.12).

Schutzgüter Luft und Klima

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.

Bei einer baulichen Nutzung des Plangebiets ist grundsätzlich eine Veränderung der örtlichen kleinklimatischen Situation zu erwarten. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Diese Folgen sind bei allen Bauvorhaben gegeben, insbesondere wenn hierfür bisher unbebaute Areal erstmalig für eine Bebauung herangezogen werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können keine Festsetzungen oder Vorgaben getroffen werden, die die zu erwartenden Effekte abmildern oder entsprechenden Veränderungen vorbeugen. Es wird nur in einem solchen Umfang Fläche ausgewiesen, wie zur Umsetzung der verfolgten städtebaulichen Ziele benötigt wird. Eine Umnutzung von Altstandorten oder die Verlagerung an eine andere Stelle des Gemeindegebiets ist aufgrund mangelnder Alternativflächen und zur Verfolgung des Planungsziels nicht möglich. Die Erweiterung eines bestehenden Gewerbestandorts ist flächeneffizient. Die Fläche kann ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen über das bestehende Straßennetz angefahren werden. Die Aktivierung von verbleibenden Bauflächenpotentialen im Bestand wirkt dem bestehenden Druck von Flächenneuausweisungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet entgegen. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima können in Folge der Planung nicht vollständig ausgeschlossen, in Hinblick auf eine effiziente Flächennutzung aber auch nicht weiter minimiert werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand und reicht im Westen unmittelbar bis an einen im Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Gemeinde als geplantes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereich heran. Es handelt sich um den Bereich des Hombachtals, dessen wesentlich wertgebende Biotoptypen mesophiles Grünland, Gehölzbestände und Uferröhricht darstellen. In Folge intensiver Bewirtschaftung werden diese Biotoptypen im Landschaftsplan als stark gefährdet beschrieben. Das Plangebiet endet im Westen genau an der Grenze des Abgrenzungsbereichs Landschaftsschutzgebiet und liegt vollständig außerhalb dieser Gebietsausweisung.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz weist dem Landschaftsraum entlang des Hombachs (und damit auch dem Plangebiet) eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Auf das Plangebiet wirken mit den nahegelegenen überörtlichen Straßen und der westlich gelegenen Hochspannungsfreileitung zudem Vorbelastungen ein.

Eine Überformung bedeutsamer prägender Landschaftselemente wird durch die Planung nicht vorbereitet. Das überplante Gebiet weist keine Grünlandnutzung auf. Auch landschaftsbildprägende Hecken oder Einzelbäume werden nicht überplant.

Mit dem Flächennutzungsplan sind noch keine konkreten Vorhaben zulässig, es wird allein das Planziel der Gemeinde vorbereitend offengelegt. Eine Veränderung des Landschaftsbildes infolge einer gewerblichen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht jedoch die Möglichkeit, durch Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Pflanzmaßnahmen in den Rand- und

Übergangsbereichen zur offenen Landschaft) gezielt erheblichen Auswirkungen entgegenzuwirken.

Vermeidung,
Minimierung,
Ausgleich /
Ersatz

Eine grundsätzliche **Vermeidung** der Planung und ggf. die Entwicklung eines alternativen Standortes an anderer Stelle ist nicht sinnvoll, da es sich um eine gewerbliche Bestandspflege vor Ort handelt.

Eine **Minimierung** des Eingriffs ist insoweit erfolgt, als die naturschutzfachlich und wasserwirtschaftlich bedeutsamen Flächen (bestehendes Überschwemmungsgebiet) nicht in der Planung herangezogen werden und eine bislang überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche beplant wird.

Entsprechend der Gesetzeslage werden durch die Planung **Ausgleichsmaßnahmen** im Gebiet bzw. **Ersatzmaßnahmen** außerhalb des Plangebietes notwendig. Basierend auf den Erhebungen des Umweltberichts ergibt sich für die vorgesehene Flächenänderung voraussichtlich folgendes Wertpunktedefizit:

Abb. 1 Saldo der Bewertung vor / nach der FNP-Änderung

	Wertpunkte
Vor der Planung	14.380
Nach der Planung	2.876
Saldo	-11.504

Die Berechnung nimmt dabei entsprechend der geplanten Darstellung des Flächennutzungsplans den gesamten Änderungsbereich (rund 14.380 m²) als gewerbliche Baufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von 80 % an. In Gegenüberstellung zu den ermittelten Wertigkeiten vor dem Eingriff ergibt sich ein Wertpunktedefizit von rund 11.504 Wertpunkten. Hierbei sind jedoch – entsprechend der übergeordneten Wirkung des Flächennutzungsplans – noch keine Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb der Fläche berücksichtigt. Auf Ebene der konkreten Bebauungsplanung können sich daher Minderungen des oben benannten Defizites ergeben. Im Flächenpool der Gemeinde stehen in ausreichendem Umfang Wertpunkte zur Verfügung, um die durch die Planung ausgelösten Beeinträchtigungen abzugelten.

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

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Schutzziele.

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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans treten keine unvermeidbaren und für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen auf.

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

Besonders geschützte Sach- und Kulturgüter innerhalb des Plangebiets oder in unmittelbarer Nähe finden sich nicht.

■ **Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

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

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

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

- Im **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Diepholz (2008) sind für das Plangebiet bzw. das direkte Umfeld keine besonderen Darlegungen getroffen. Die weiter in Richtung Hombach gelegenen Flächen sind als Biotope mittlerer Bedeutung ausgewiesen, das Plangebiet selbst wird jedoch nur als Gebiet mit Grundbedeutung (Karte 1 – Arten und Biotope) bewertet.
- Der **Landschaftsplan** weist westlich an das Plangebiet angrenzend ein geplantes Landschaftsschutzgebiet aus, das auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist (siehe Abschnitt Landschaftsbild) und das weiterhin berücksichtigt wird.
- Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** des Landkreises Diepholz (2016) oder dessen Anhängen (KL-/KN-Gebiete) sind das Plangebiet und dessen Umgebung nicht als Bereiche mit besonderer natur- oder immissionsschutzfachlicher Bedeutung klassifiziert.
- Zur Lage des Änderungsbereichs innerhalb eines festgesetzten **Trinkwasserschutzgebiets** sowie zu einer geringfügigen Überschneidung mit einem vorsorglich gesicherten Überschwemmungsgebiet wird auf Kapitel 3.12 verwiesen.
- Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechtes, liegen für den Planungsraum nicht vor.

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

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

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

Besondere Wechselwirkungen der Belange sind nicht feststellbar.

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

Die Änderung des Flächennutzungsplans begründet nicht die Zulässigkeit einzelner Vorhaben. Mit der Darstellung gewerblicher Bauflächen werden im Regelfall keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Das Entstehen von Störfallbetrieben innerhalb der Bauflächen ist jedoch nicht prinzipiell ausgeschlossen, unterliegt dabei aber immer dem weiteren Planungsrecht sowie den übergeordnet geltenden Rechtsvorschriften. Bei allen baulichen Entwicklungen gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Infrastruktur, der technischen Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

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

Gewerbliche
Wirtschaft

Die Flächen zwischen der *Seckenhauser Straße (B 322)* im Norden, der *Syker Straße (B 6)* im Osten und der *Wulfooper Straße* sowie der Straße *An der Riede* sind seit langem in gewerblicher Nutzung. Das über die Gemeindegrenze Weyhe-Stuhr hinweg verlaufende Areal weist eine hohe bauliche Dichte und eine breite Unternehmensstruktur auf, die über viele Jahre an diesem Standort gewachsen ist.

Mit der Planung soll im Süden dieser Gewerbelage eine bereits verkehrlich erschlossene Teilfläche aktiviert werden, um ein weiteres Wachstum am Standort zu ermöglichen. Dazu wird im Flächennutzungsplan ein derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellter Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Abgrenzung reicht bis an ein Überschwemmungsgebiet im Südosten und die Darstellung eines geplanten Landschaftsschutzgebiets im Südwesten heran. Mit der Änderung wird die für gewerbliche Nutzungen vorgesehene Fläche somit in Verlängerung der Straße *An der Riede* abgerundet.

Für das Areal besteht eine Entwicklungsabsicht eines ansässigen Gewerbebetriebes. Die Förderung lokaler Unternehmen als wichtiger Baustein für eine langfristige, positive Entwicklung der Gemeinde wird grundsätzlich als wichtiger Baustein der örtlichen Gewerbepolitik erachtet. Mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche steht der Bereich aber grundsätzlich für alle Formen gewerblicher Nutzung offen. Die Belange der Wirtschaft, einschließlich der Bestandspflege und -weiterentwicklung, werden in der Planung in besonderer Weise berücksichtigt.

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

Landwirtschaft

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche, die dadurch der Landwirtschaft entzogen werden. Insgesamt kommt es zu einem Flächenverlust von weniger als einem Hektar, der sich auf mehrere Flächeneigentümer verteilt. Die Zielsetzung, Erweiterungsflächen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu schaffen, wird in der Abwägung höher gewichtet, als die möglichen Beeinträchtigungen für die Landwirtschaft.

Auf Ebene der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung wird sichergestellt, dass z. B. über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte alle angrenzenden landwirtschaftlichen Parzellen weiterhin für eine Bewirtschaftung zugänglich sind.

Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft werden mit der Planung nicht berührt.

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

Die Planung soll zur Sicherung und zum Neuentstehen von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Weyhe beitragen.

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

Die Belange sind nicht berührt.

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

Technische Ver-
und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch einen Ausbau der Netze weiterhin sichergestellt werden.

Altlasten

Ein Vorkommen von Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen) im Gebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche sind dem Landkreis

unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

Leitungsträger

Im Plangebiet ist kein Verlauf unterirdischer Leitungstrassen bekannt.

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

Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bewilligungsgebiets für den Abbau von Bodenschätzen. Es gehört zum **Bewilligungsfeld** „Achim-Barrien“⁴ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen bei der Wintershall Holding GmbH. Beeinträchtigungen der bzw. durch die Planung sind nicht zu erwarten. Ein nachrichtlicher Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Rohstoffvorkommen

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung nicht bekannt.

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Plangebiet wird über die Straße *An der Riede* erschlossen, die über die *Wulfhooper Straße* zum überregionalen Straßennetz (*B 322 / B6 / L 335*) führt. Die auf dem Gebiet der Gemeinde Stuhr gelegene *An der Riede* ist für die in Anbetracht der Plangebietsgröße zu erwartenden, zusätzlichen Verkehrsbewegungen ausreichend dimensioniert. Schon heute wird sie zur Erschließung des bereits bebauten Teilbereichs des Plangebiets genutzt. Die Straße endet in einem Wendehammer, von dem eine Zufahrt auf das Betriebsgelände abgeht. Infolge der Größe der Erweiterungsfläche ist kein erheblicher neuer Zuwachs von Verkehrsbewegungen zu erwarten ist. Von Überlastungen der bestehenden leistungsfähigen Erschließungssysteme ist nicht auszugehen. Die Belange des Verkehrs sind berücksichtigt.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

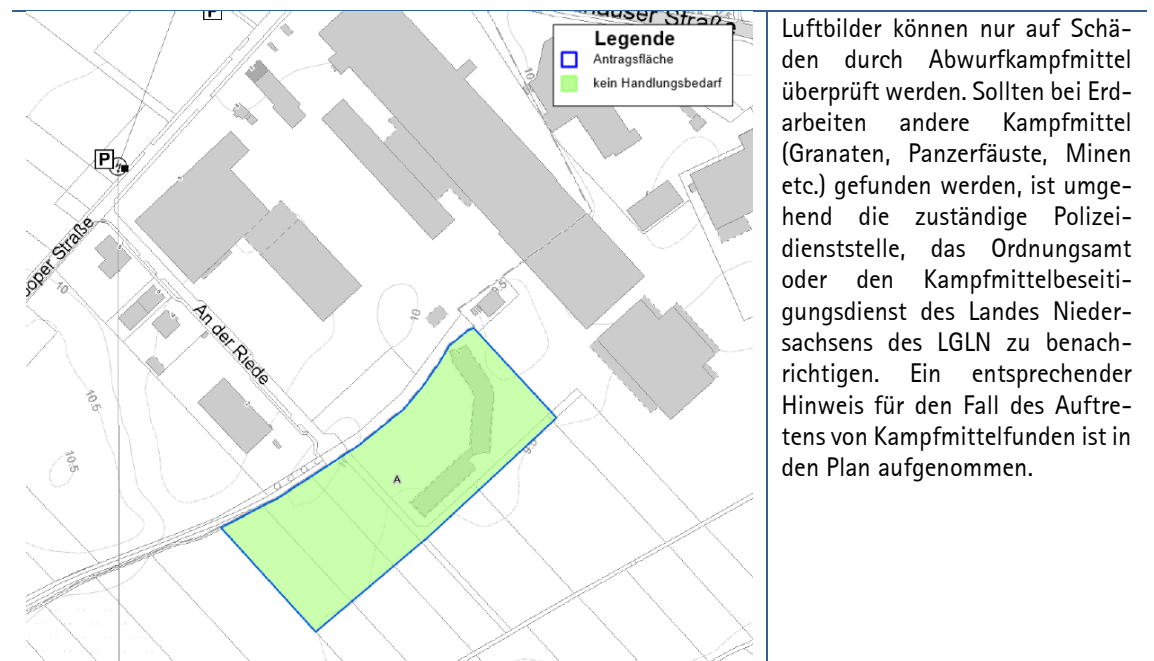
(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Rüstungsalasten

Mit Schreiben vom 03.12.2020 teilt das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit, dass nach durchgeführter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

Abb. 6 Ergebniskarte der Luftbildauswertung der LGLN (Auszug), 03.12.2020



3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

- Als gewerbliches Planvorhaben berührt die Planung nicht die Inhalte der **wohnungspolitischen Gesamtstrategie** der Gemeinde Weyhe (2018).
- Die Darstellung gewerblicher Bauflächen kann die Zulässigkeit von **Einzelhandelsvorhaben** nicht prinzipiell ausschließen. Auf Ebene der nachgelagerten Bebauungsplanung kann sichergestellt werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Weyhe bzw. auf andere Nahversorgungsstandorte im Gemeindegebiet ergeben.

Weitere städtebauliche Entwicklungskonzepte liegen nicht vor bzw. sind nicht betroffen. Die Belange sind nicht berührt.

3.12 Belange des Hochwasserschutzes und der Wasserwirtschaft

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

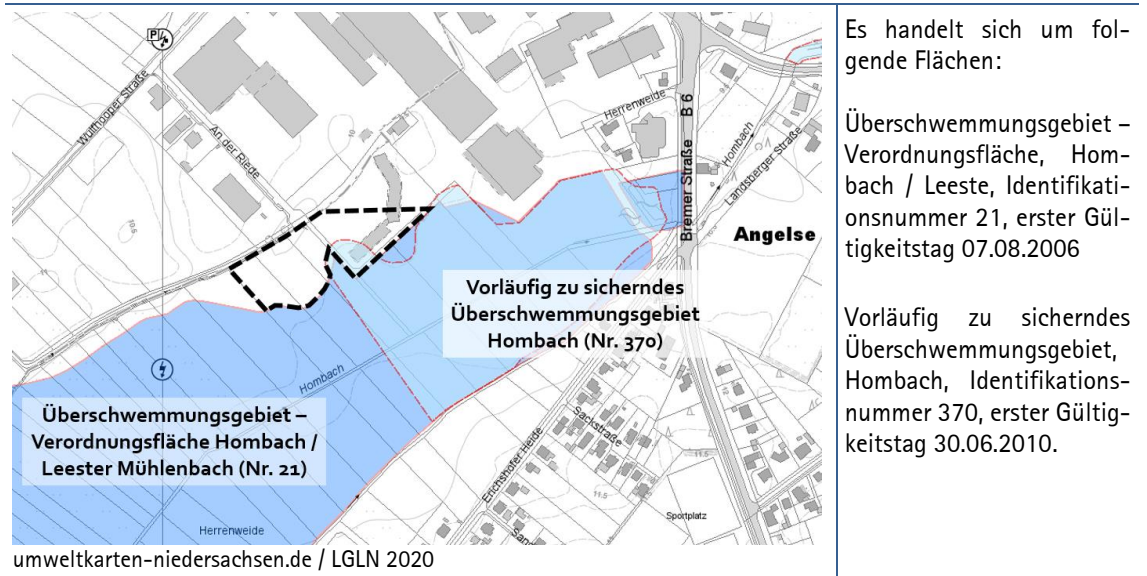
Gewässer

Der *Hombach* verläuft im Süden des Plangebiets, in einem Abstand von minimal rund 70 m zur Geltungsbereichsgrenze.

Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich grenzt im Südosten unmittelbar an ein verordnetes Überschwemmungsgebiet bzw. ein vorläufig zu sicherndes Überschwemmungsgebiet an.

Abb. 7 Lage des Plangebietes in Nähe der Überschwemmungsgebiete



§ 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) führt aus, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt ist. Dies wird mit der gewählten Abgrenzung des Änderungsbereichs berücksichtigt. Es werden keine Flächen des festgesetzten ÜSGs überplant. Ein bereits in gewerblicher Nutzung befindliches Grundstück weist eine geringfügige Überschreitung mit dem vorläufig zu sicherndem Überschwemmungsgebiet auf (rd. 1.500 m²). Das Grundstück ist nur teilweise im geltenden Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, im Übrigen bisher ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche. Ein Bebauungsplan besteht nicht, auf dieser Planungsebene ist das Gebiet daher aktuell nach § 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich, zu definieren.

Gemäß § 78 Abs. 3 WHG stellen sich für eine Überplanung solcher Bereiche besondere Anforderungen. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird aufgrund der Verfahrensdurchführung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angeglichen.

Eine langfristige Entwicklung von Bauflächen innerhalb der Überschwemmungsgebiete ist nach den Vorgaben des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht zulässig und auch nicht von der Gemeinde beabsichtigt. Dennoch ist es sinnvoll und erforderlich, die ältere bereits entstandene Bebauung planungsrechtlich abzusichern. Die Grenze des Änderungsbereichs wird an den Verlauf der Überschwemmungsgebiete angepasst, im Bereich der Bestandsbebauung jedoch auch geringfügig in das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet hineingelegt. Mit Schreiben vom 26.03.2021 teilt der Landkreis Diepholz, Untere Wasserbehörde mit, dass für die Bestandsbebauung und die übrigen, hochwasserfrei aufgehöhten gewerblichen Flächen, die im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegen, im Zuge des im Jahr 2012 durchgeführten Baugenehmigungsverfahrens auch ein Genehmigungsverfahren nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hätte durchgeführt werden müssen, was seinerzeit jedoch nicht erfolgte. Aus Gründen des Bestandschutzes wird auf ein nachträgliches Verfahren verzichtet.

Die Belange des Hochwasserschutzes finden in der Planung Berücksichtigung. Die Grenzen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets werden in der Planzeichnung nachrichtlich aufgezeigt.

**Oberflächen-
entwässerung**

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

**Trinkwasser-
schutzgebiet**

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der im Ausweisungsverfahren befindlichen Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Ristedt. Im Hinblick auf den Grundwasser- und Gewässerschutz sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bei allen Bauvorhaben sind die beteiligten Firmen und Subunternehmen darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwasserschutzgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten und dementsprechend einzuweisen. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von wassergefährdenden Betriebsstoffen (z. B. Treibstoff u. ä).
- Sofern bei Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.
- Auf der Baustelle sind Materialien und Geräte für Sofortmaßnahmen im Störfall (z. B. Brand, Ölunfall) vorzuhalten. Bei der Baustelleneinrichtung und der Baudurchführung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zum Boden- und Grundwasser-/Gewässerschutz (z. B. Maßnahmen zum Auffangen von Schmier- und Treibstoffen, Dichtigkeitsprüfung, kein Einsatz von kontaminierten Geräten, etc.) zu beachten, insbesondere auch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).
- In Schadensfällen mit Auswirkungen auf das Oberflächen- bzw. Grundwasser ist das zuständige Wasserwerk zu benachrichtigen.

Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Ristedt sind bei allen Vorhaben zu beachten.

Trinkwasserschutzgebiete werden in die Schutzzonen I – IIIA / IIIB unterteilt. Die Schutzzone I dient dem unmittelbaren Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen (Brunnenstandorte) und weist den höchsten Schutzanspruch auf. Die Schutzzone II („Engere Schutzzone“) dient dem Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen (zum Beispiel Bakterien, Viren und Wurmeier), die bei geringer Fließdauer und -strecke zur Trinkwassergewinnungsanlage gefährlich sind. Von der äußeren Grenze der Schutzzone II braucht das Grundwasser mindestens 50 Tage bis zum Eintreffen am Brunnenstandort. Darüber hinaus werden alle Flächen des unterirdischen Einzugsgebiets der Schutzzone III („Weitere Schutzzone“) zugeordnet, die dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere chemischer und radioaktiver Einträge, dient⁵.

Das Plangebiet hält zum nächsten **Brunnenstandort** (Schutzzone I) einen Abstand von rund drei Kilometern ein. Eine ordnungsgemäße gewerbliche Nutzung der Flächen vorausgesetzt, gehen von der Darstellung gewerblicher Bauflächen keine negativen Auswirkungen auf Trinkwassergewinnungsgebiete aus. Weiterführende Regelungen und Nutzungsdifferenzierungen werden auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht getroffen. Sie können ggf. im Bebauungsplan festgesetzt werden; weiterhin ist das geltende Regelwerk in der Bauausführung zu beachten. Die Belange des Trinkwasserschutzes werden berücksichtigt.

5 Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: Trinkwasserschutzgebiete. URL: <https://www.bmu.de/themen/wasser-abfall-boden/binnengewasser/trinkwasser/trinkwasser-trinkwasserschutzgebiete/>, aufgerufen am 28.01.2021

3.13 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden

(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange werden von der Planung nicht berührt.

4 Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

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

Der Änderungsbereich der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird als **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.

Zugleich ergeht zeichnerisch nachrichtlich ein Verweis auf das angrenzende bzw. vorsorglich zu sichernde Überschwemmungsgebiet. Es werden insgesamt nachfolgende nachrichtliche Übernahmen in den Plan aufgenommen:

Nachrichtliche
Übernahme

Bergbau – Das Gebiet gehört zum Bewilligungsfeld „Achim-Barrien“ für den Abbau von Kohlenwasserstoffen. Die Bergbauberechtigungen liegen aktuell bei der Wintershall Holding GmbH.

Trinkwasserschutzgebiet – Der Änderungsbereich liegt in einem Wassergewinnungsgebiet (Schutzzone IIIA – im Ausweisungsverfahren). Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sowie aller weiteren rechtlichen Regelungen, insbesondere auch zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV), sind zu berücksichtigen.

Überschwemmungsgebiet – Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des vorläufig zu sichernden Überschwemmungsgebiets des Hombachs (Identifikationsnummer 370, erster Gültigkeitstag 30.06.2010) entsprechend § 115 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG).

Hinweise

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

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

Kampfmittel – Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Rechts-
grundlagen**

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist;
BauNVO	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) geändert worden ist.
Länderrecht Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 793) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 353) geändert worden ist;

5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

**Städtebauliche
Übersichtsdaten**

18. Änderung des Flächennutzungsplans – Plangebiet		rd. 14.380 m ²
Gewerbliche Baufläche		14.380 m ²

**Zeitlicher
Überblick**

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
23.09.2020	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
30.11.2020-11.12.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
30.11.2020-11.12.2020	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
26.02.-29.03.2021	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
26.02.-29.03.2021	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
15.12.2021	Feststellungsbeschluss	

Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg Oldenburg, den 03.06.2022	gez. Dr. Ulrike Schneider
Gemeinde Weyhe, den 08.06.2022	In Vertretung gez. Ina Pundsack-Bleith