

# Flecken Barenburg

Samtgemeinde  
Kirchdorf

Landkreis Diepholz



Aufgestellt durch:

Den  
Flecken Barenburg

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing.  
Stefan Winkenbach  
in der Bürogemeinschaft für  
Raum- und Umweltplanung  
**SCHWARZ + WINKENBACH**

Tel. : 04221 / 9718 123

winkenbach@michaelschwarz-planer.de

Stand: 04.02.2022

## BEBAUUNGSPLAN NR. 13

„Alter Damm“

Neuaufstellung

## BEGRÜNDUNG

## ENTWURF

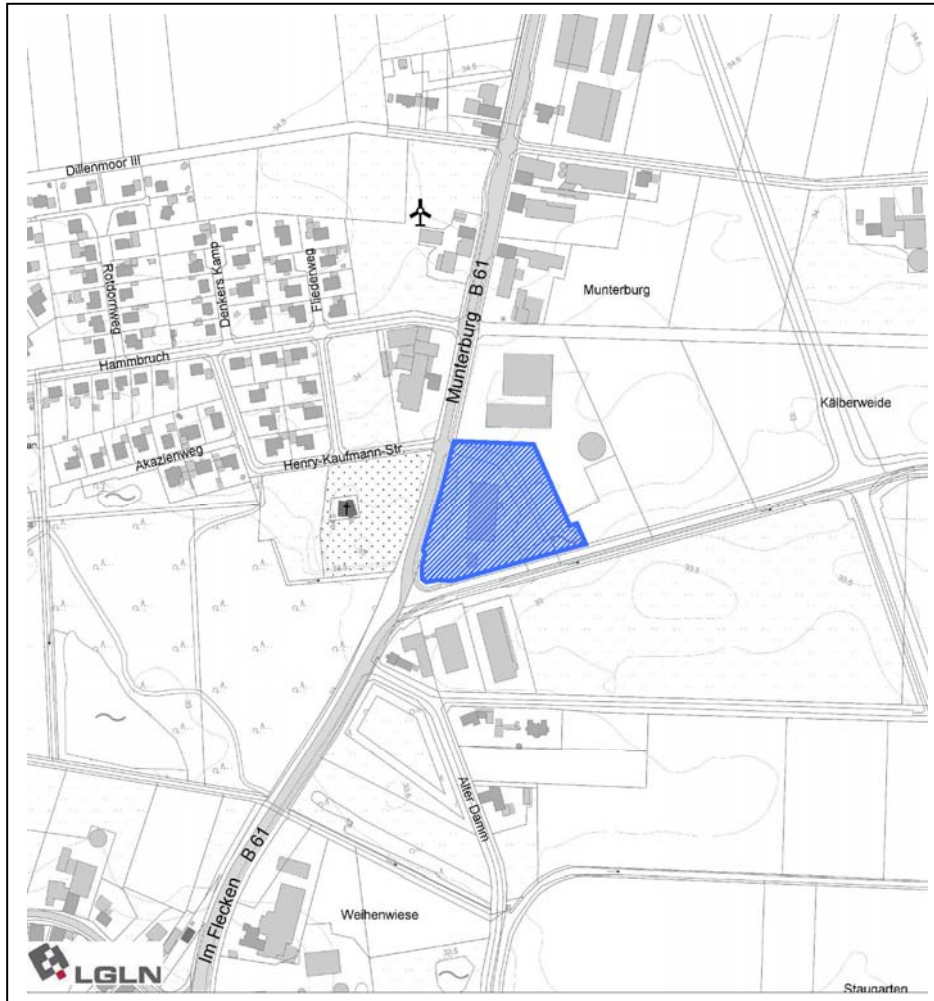


<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		<b>Seite</b>
1.	Lage und Geltungsbereich	1
1.1	Kartengrundlage	1
2.	Ziele und Zweck der Planung	2
2.1	Anlass und Erfordernis der Planung	2
2.2.	Planungsalternativen	4
3.	Planerische und rechtliche Vorgaben	4
3.1	Landes- und Regionalplanung	4
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3	Schutzgebiete	6
3.4	Artenschutz	7
3.5	Bebauungsplan Nr. 13 „Alter Damm“ (in der Fassung der 2. Änderung)	7
3.6	Rechtsgrundlagen	8
4.	Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets	8
4.1	Siedlungsstruktur / Vorhandene Nutzungen	8
4.2	Immissionen / Emissionen	9
4.2.2	Geruchsimmissionen	9
4.3	Verkehrerschließung	9
4.4	Ver- und Entsorgung	9
4.4.1	Oberflächenentwässerung	10
4.4.2	Trinkwasser	10
4.4.3	Abwasserbeseitigung	10
4.4.4	Löschwasser	10
4.4.6	Elektrizität / Erdgas / Telekommunikation	10
4.5	Boden /Altlasten	11
4.5.1	Altablagerungen/Altstandorte	11
4.5.2	Bodenschutz	11
4.6	Natur und Landschaft	11
4.7	Erfordernissen des Klimaschutzes	11
5.	Planinhalte / Festsetzungen	12
5.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	12
5.2	Art der baulichen Nutzung	12
5.2.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3.1	Grundflächenzahl	14
5.3.2	Höhe baulicher Anlagen	14
5.4	Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	15

5.4.1	Abweichende Bauweise	15
5.4.2	Baugrenzen	15
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen	15
5.6	Regenrückhaltebecken	15
6.	Auswirkungen der Planung	16
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	16
6.1.1	Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft	17
6.2	Verkehrliche Auswirkungen	19
6.3	Auswirkungen durch Gewerbelärm	19
6.4	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	19
7.	Städtebauliche Werte	20
8.	Hinweise	20
9.	Verfahrensvermerke	21
TEIL 2 UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)		22
U1	Einleitung	22
U1.1	Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	22
U1.2	Ziele des Umweltschutzes	22
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	25
U2.1	Bestand und Bewertung	25
U2.2	Prognose	26
U2.3	Vermeidung und Kompensation	26
U2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
U3	Zusätzliche Angaben	28
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	28
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	28
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28

## 1. Lage und Geltungsbereich

Die Planzeichnung der vorliegenden Neuerstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Alter Damm“ umfasst sowohl den ursprünglichen Bebauungsplan, als auch einen östlichen Erweiterungsbereich im Anschluss an den bestehenden Erschließungstichweg bzw. an das bestehende Betriebsgelände des Maschinenbaubetriebes. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich in der Ortslage Munterburg nördlich der neuen Zufahrtsstraße (K19) zur Bundesstraße 61. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung konkret dargestellt.



Übersichtskarte (ohne Maßstab)

Die Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang ist aus der obenstehenden Karte ersichtlich.

### 1.1 Kartengrundlage

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde auf einem Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, der Liegenschaftskarte im Maßstab: 1:1.000 / © 2019 Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) gezeichnet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das vorgesehene Baugrundstück in einem Bereich liegt, für den ein Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wird. Nach §34 des Flur-

bereinigungsgesetzes dürfen Bauwerke nur mit Zustimmung des Amtes für regionale Landentwicklung errichtet, wesentlich verändert oder beseitigt werden.

Die in der Planzeichnung mit Sternchen gekennzeichneten Flurstücke entsprechen dem Ergebnis der Neuvermessung im Flurbereinigungsverfahren und sind noch nicht Bestandteil des Liegenschaftskatasters.

## **1.2 Flurbereinigung**

Gemäß den Hinweisen des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser erfolgte 2014 die Besitzeinweisung in der Flurbereinigung Barenburg. Die betroffene Fläche befindet sich im privaten Besitz. Das südliche Teilstück wurde der Bundesstraßenverwaltung zugeteilt. (Regenrückhaltebecken). Das Gebiet wurde neu vermessen, die Berichtigung des Liegenschaftskatasters und der Grundbücher erfolgt voraussichtlich 2021. Der Flurbereinigungsplan wird zurzeit aufgestellt.

## **2. Ziele und Zweck der Planung**

### **2.1 Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 „Alter Damm“ wird durch die betriebliche Entwicklung der Firma *LEBA GmbH* erforderlich. Das aktuelle Entwicklungskonzept des ansässigen Betriebes sieht den Bau einer Montagehalle im östlichen Anschluss an eine bestehende Halle vor. Um die geplanten Baumaßnahmen realisieren zu können, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung geschaffen werden. Der Flecken Barenburg greift diese aktuellen Betriebsplanungen auf und will ihrerseits die planungsrechtliche Situation für das Betriebsgelände neu ordnen, um damit den Standort langfristig zu sichern und Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung zu schaffen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ein weiterer Aspekt stellt die Realisierung der planfestgestellten Anbindung an die Umgehungsstraße B61 dar. In dieser Planung wurde ein ca. 2.000 m<sup>2</sup> großer Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches der Straßentrasse zugeordnet, so dass das Gewerbegrundstück verkleinert wurde. Auch wurde im Zuge dieser Planung die Fläche des Regenrückhaltebeckens neu festgelegt.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 sind dabei auch die städtebaulichen Ziele, die dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde lagen, zu überprüfen und die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften neu zu regeln.

Für die Bebauungsplanaufstellung stehen zusammenfassend folgende städtebauliche Zielsetzungen im Vordergrund:

- Zur Erhaltung, Sicherung sowie Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen misst der Flecken Barenburg der Förderung örtlicher Betriebe eine sehr hohe Bedeutung bei. Vor dem Hintergrund der kommunalen Wirtschaftsförderung ist die Gemeinde daher bestrebt, dem Maschinenbaubetrieb die erforderlichen rechtlichen und baulich-räumlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklungsfähigkeit des Standortes zur Verfügung zu stellen.

- Angesichts der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten soll eine maximale gewerbliche Entwicklung angestrebt werden, die sich verträglich in die Umgebung einfügt.
- Die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen im Plangebiet selbst kompensiert werden.
- Der Schallschutz ist bei der Planung dahingehend zu berücksichtigen, dass die umliegenden schützenswerten Nutzungen nicht übermäßig durch Lärm belastet werden. Um den Betriebsanforderungen gerecht zu werden, ist eine maximal verträgliche Ausnutzung der Gewerbeflächen anzustreben.
- Mit einer baulichen Entwicklung auf dem Betriebsgelände und der damit verbundenen Vermeidung einer Neuinanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Boden entsprochen werden.
- Die technischen Infrastruktureinrichtungen sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sollen weiterhin genutzt werden, wobei die bisher festgesetzte Verkehrsfläche größtenteils dem Gewerbebetrieb zugeordnet wird. Zudem soll eine Anbindung an die neue Zubringerstraße geschaffen werden.
- Die Art sowie das Maß der baulichen Nutzung sollen sich an der Umgebung sowie an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes orientieren. Unter Berücksichtigung der bisher unbebauten Freibereiche wird eine verträgliche bauliche Dichte angestrebt.
- Ziel der Gemeinde ist es, den Betrieb am Standort zu halten. Eine Verlagerung des Betriebes oder von Betriebsteilen in ein Gewerbegebiet außerhalb des Ortsbereiches wurde von der Gemeinde aus folgenden Gründen verworfen:
  - Vor dem Hintergrund der Arbeitsprozesse sowie des Betriebsablaufes kommt eine räumliche Trennung von einzelnen Betriebsbereichen auch aus Gründen des damit verbundenen Verkehrsaufkommens nicht infrage.
  - Vor dem Hintergrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit dem Boden verfolgt die Gemeinde das städtebauliche Ziel, bereits erschlossene Gebiete zu nutzen bzw. eine bauliche Verdichtung vorzusehen.
  - Mit der Planung wird somit auch eine nicht gewollte Entwicklung hin zu einer Gewerbebranche abgewendet.

Zur Umsetzung dieser kommunalen städtebaulichen Planungsziele ist die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes im Sinne des §1 (3) BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan soll als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. Auch die Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde in Erwägung gezogen. Aufgrund des langfristigen Ansatzes der Planung und vor dem Hintergrund, dass mit der nun anstehenden Betriebserweiterung zunächst ein 1. Bauabschnitt umgesetzt werden soll, schieden diese Planüberlegungen aus.

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird das Betriebsgelände als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterungsfläche im östlichen Anschluss wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

## 2.2. Planungsalternativen

Mit der Änderung und baulichen Verdichtung des Gewerbegebietes beabsichtigt der Flecken Barenburg einem hier bestehenden Betrieb bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Ersatzweise könnten im Gebiet der Samtgemeinde Kirchdorf alternative Gewerbegrundstücke erschlossen werden. Vor dem Hintergrund des betrieblichen Aufwandes einer Standortverlagerung und angesichts der angestrebten Nutzung bestehender Infrastrukturressourcen, wurden solche Planungsüberlegungen nicht weiter verfolgt. Zudem wird gesehen, dass für eine Weiterentwicklung im nahen Umfeld des Betriebes Entwicklungsalternativen fehlen. Insofern ist die hier vorbereitete Erweiterung alternativlos.

Um die oben genannten städtebaulichen Ziele umzusetzen, waren unterschiedliche Festsetzungsmöglichkeiten, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung möglich. Vor dem Hintergrund der Anforderungen des gewerblichen Betriebs und angesichts des städtebaulichen Ziels, die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich zu konzentrieren, entschied sich die Gemeinde für die Festsetzungen, wie sie in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben sind.

## 3. Planerische und rechtliche Vorgaben

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bestimmungen und Grundsätze der §§ 1 und 2 Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG), die Grundsätze und Ziele des Landes- Raumordnungsprogramms Niedersachsen (zuletzt 2017 geändert) und die Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Diepholz (RROP) bilden hierfür die Grundlage.

#### Landesraumordnungsprogramm

Aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (i.d.Fassung vom 26.09.2017) lassen sich keine speziellen Vorgaben für das Plangebiet ableiten. Im Textteil werden insbesondere folgende Ziele genannt, die bei der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.

*In allen Teilräumen 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<sup>1</sup>.*

*Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit*

---

<sup>1</sup> LROP 2017, 1.1 Pkt. 05

higkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.<sup>2</sup>

Der Flecken Barenburg sowie die Samtgemeinde Kirchdorf greifen diese sehr wichtigen Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogramms auf und setzen sie in der vorliegenden Planung um.

### **Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz**

Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (2016) des Landkreises als Siedlungsgebiet dargestellt. Die Erweiterungsfläche sowie die übrigen Randbereiche um die Ortslage werden aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese Gebiete sind als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft bei der Abwägung von Nutzungsansprüchen besonders zu beachten. Demgegenüber steht das Ziel des Flecken Barenburg, einen Gewerbebetrieb am Standort zu sichern und im direkten Anschluss an die Ortslage eine Erweiterungsfläche zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Erforderlichkeit werden die Nutzungsansprüche an Gewerbeflächen in diesem Fall vor die landwirtschaftlichen Belange gestellt.



Auszug aus dem RROP 2016 Landkreis Diepholz

Für den Planungsraum werden im Textteil des Regionalen Raumordnungsprogramms (2016) folgende Ziele und Grundsätze vorgegeben:

#### Entwicklung der räumlichen Struktur

Zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Diepholz gibt das RROP folgende Ziele und Grundsätze vor:

- *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.*

<sup>2</sup> LROP 20017, 1.1 Pkt. 07

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Im RROP werden hier insbesondere folgende Ziele vorgegeben.

- *Der Landkreis Diepholz soll zur Stärkung des ländlichen Raumes Impulsgeber für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung sein und die Strukturentwicklung strategisch mit dem Ziel begleiten,*
  - *insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld für wirtschaftliches Wachstum zu bieten, (...)*
  - *die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer und Bodenschutz zu sichern (...)*
  - *die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft im Sinne der Biodiversitätsstrategie des Bundes zu erhalten und zu verbessern.*
- *Vor der Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industriegebieten soll geprüft werden, ob vorhandene Altgewerbe- und Altindustriegebiete und Konversionsflächen genutzt werden können.*
- *Im Landkreis Diepholz sollen die Standortvorteile für die gewerbliche Wirtschaft konsequent genutzt werden. Der Bestand an Unternehmen soll gesichert und durch bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale durch die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie die Unterstützung von Existenzgründungen weiter entwickelt werden.*

In der anstehenden Bauleitplanung greift der Flecken diese Ziele auf und setzt sie im Zuge der geänderten Festsetzungen sachgemäß um. Soweit die Grundsätze der kommunalen Abwägung unterliegen, wurden sie mit einem entsprechenden Gewicht eingestellt. Im Hinblick auf den raumordnerischen Rahmen ist es angemessen und sinnvoll, die Nachbarflächen eines bestehenden Gewerbestandortes einer baulichen Nutzung zuzuführen.

### **3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der größte, ca. 0,95 ha umfassende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Kirchdorf Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die östlich hiervon gelegene, ca. 0,2 ha große Fläche war bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da in diesem Erweiterungsbereich lediglich eine Obstbaumwiese sowie ein Regenrückhaltebecken festgesetzt wird und diese Nutzungen auch auf landwirtschaftlichen Flächen üblich sind, kann die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

### **3.3 Schutzgebiete**

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der anstehenden Planung nicht betroffen.

### 3.4 Artenschutz

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten.

Da im vorliegenden Fall wenig strukturierte Agrarflächen überplant werden, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung befinden, ist eine wesentliche Beeinträchtigung geschützter Arten nicht zu erwarten, so dass die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einer Realisierung der Planung nicht entgegenstehen.

### 3.5 Bebauungsplan Nr. 13 „Alter Damm“ (in der Fassung der 2. Änderung)

Sowohl die ursprüngliche Fassung als auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurden mit der 2. Änderung außer Kraft gesetzt, so dass die Fassung der 2. Änderung, welche am 01.08.2001 in Kraft getreten ist, für die vorliegende Neuaufstellung maßgebend ist.

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO '90) wurde im Geltungsbereich der 2. Änderung ein Gewerbegebiet, öffentliche Verkehrsfläche sowie öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wurde die Art der baulichen Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass Wohnungen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen und flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt wurden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Grundflächenzahl (0,4 zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten), durch die Geschossflächenzahl (0,8) sowie durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.



Bebauungsplan Nr. 13  
ursprüngliche Fassung (ohne  
Maßstab)

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen festgesetzt, wobei eine große zusammenhängende Baufläche eine flexible Bebauung ermöglichen sollte. Textlich wurden Bepflanzungsmaßnahmen auf den öffentlichen und privaten Grünflächen vorgegeben. Das anfallende Niederschlagswasser ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und in die anliegende Vorflut einzuleiten.

In örtliche Bauvorschriften wurde zudem vorgegeben, dass nur geneigte Dächer mit symmetrischen Neigungswinkeln zulässig sind. Zudem wurde die Farbe der Dachindeckungen auf rote Farbtöne beschränkt.

Mit der vorliegenden Neuaufstellung sollen sowohl das bestehende Betriebsgelände als auch östlich angrenzende Verkehrsfläche städtebaulich neu geordnet werden. Die bisherigen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften werden mit der vorliegenden Neuaufstellung außer Kraft gesetzt.

### **3.6 Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 04.01.2022):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012; Stand: zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Zusammenfassung und Modernisierung des niedersächsischen Kommunalverfassungsrechts vom 17.12.2010) letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.12.2021 (Nds. GVBl. S. 830).

## **4. Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets**

### **4.1 Siedlungsstruktur / Vorhandene Nutzungen**

Das Plangebiet wird durch den hier bestehenden Gewerbebetrieb geprägt. Der noch unbebaute Teil des Plangebiets wurde bisher als Straßenverkehrsfläche bzw. landwirtschaftlich genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandserfassung im Juni 2019 stellte sich das Gebiet als Grasacker dar. Mit Ausnahme des Baum-Strauchgehölzes am westlichen Rand sind keine besonderen Vegetationsstrukturen im Plangebiet vor-

handen.

Die Umgebung wird überwiegend durch die Verkehrsflächen der Kreisstraße (K 19 neu), durch den landwirtschaftlichen Betrieb sowie durch den Friedhof geprägt. Schützenswerte Nutzung stellt insbesondere die Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes dar.

## **4.2 Immissionen / Emissionen**

### **4.2.1 Lärmimmissionen**

Aufgrund der Betriebsabläufe sowie der Betriebszeiten des bestehenden Gewerbebetriebs sind wesentliche Lärmbeeinträchtigungen auf die Umgebung nicht zu erwarten. Zudem wird gesehen, dass sich die nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzungen in einigem Abstand zum eingeschränkten Gewerbegebiet befinden. Zum nächstgelegenen Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet werden 130 m eingehalten. Zu Wohnnutzungen im landwirtschaftlich genutzten Bereich bzw. im Gewerbegebiet werden 64 m bzw. 80 m eingehalten. Eine weitere schutzwürdige Nutzung stellt der westlich gelegene Friedhof (Abstand ca. 35 m) dar.

### **4.2.2 Geruchsmissionen**

Das Plangebiet befindet sich in einem landwirtschaftlich strukturierten Gebiet, in dem es häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Die Immissionen sind im Rahmen der Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen von den Anliegern toleriert werden.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein tierhaltender landwirtschaftlicher Betrieb. Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet keine Wohnnutzungen zulässig sind, werden wesentliche Konflikte hierzu nicht erwartet.

## **4.3 Verkehrserschließung**

Der Gewerbebetrieb wird über die Straße „Im Gewerbegebiet“ erschlossen, welche derzeit in die Straße „Munterburg“ einmündet. Aktuell ist eine neue Anbindung an die Zubringerstraße (Kreisstraße) zur Bundesstraße geplant. Im weiteren Verlauf dieser Straßenanbindungen bestehen weitere Anschlussmöglichkeiten an das überörtliche Straßennetz (Bundesstraße 61). Planungsalternativen bestehen diesbezüglich nicht.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die für die Versorgung des Gewerbegebietes erforderlichen Leitungsnetze für Strom, Gas, Wasser und Telefon / Internet sind im Straßenraum der Erschließungsstraße „Am Gewerbegebiet“ vorhanden, so dass die Versorgung der geplanten Baugebiete durch entsprechende Netzerweiterungen gesichert werden kann.

Die Entsorgung von Schmutzwasser kann ebenfalls über den Schmutzwasserkanal sichergestellt werden.

Die bestehenden Leitungen in der bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Straßentrasse werden nicht verlegt. Zur Sicherung der Leitungstrasse sind die betroffenen Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

#### **4.4.1 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die Vermeidung der weiteren Erhöhung von Abflussspitzen vorzusehen.

Aufgrund des geplanten Versiegelungsanteils sowie der vorhandenen Bodenverhältnisse ist eine zunächst angestrebte Versickerung des anfallenden, nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich. Daher ist das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser, das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anfällt, durch die im Plangebiet vorhandenen Regenrückhalteanlagen zu bewirtschaften und entsprechend der natürlichen Abflussmenge (2 l/s \*ha / sog. Meliorationsabfluss) gedrosselt in die nächstgelegene Vorflut einzuleiten. Um das Retentionsvolumen zu erhöhen, wurde die Fläche für die Regenrückhaltung auf insgesamt ca. 918 m<sup>2</sup> erweitert.

Außerdem gilt es zu beachten, dass für die Beseitigung von Niederschlagswasser welches auf Dach- und Wegeflächen von Gewerbeflächen anfällt, ggf. eine Erlaubnis erforderlich ist. Zudem ist der gegebenenfalls erhöhte Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers zu berücksichtigen, da hier Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich werden könnten.

#### **4.4.2 Trinkwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz.

#### **4.4.3 Abwasserbeseitigung**

Die schadlose Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Einleitung in das zentrale Kanalisationsnetz.

#### **4.4.4 Löschwasser**

Der Grundsatz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten der Wasserversorgung SULINGER LAND erfolgen. Das darüber hinaus benötigte Löschwasser ist vom Bauherrn im Rahmen des Objektschutzes sicherzustellen.

#### **4.4.6 Elektrizität / Erdgas / Telekommunikation**

Die für die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes erforderlichen Leitungsnetze für Strom, Gas, Wasser und Telefon / Internet sind im Straßenraum vorhanden, so

dass die Versorgung des Gewerbegebiets durch entsprechende Netzerweiterungen gesichert werden kann.

## **4.5 Boden /Altlasten**

### **4.5.1 Altablagerungen/Altstandorte**

Der Erweiterungsbereich war / bzw. ist landwirtschaftlich genutzt. Informationen zu relevanten Bodenverunreinigungen liegen der Gemeinde für das Plangebiet nicht vor.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

### **4.5.2 Boden**

Das Plangebiet kann weitestgehend als Eben bezeichnet werden. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 33,5 m üNN. Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegt der Geltungsbereich nach der Karte der Bodengroßlandschaften auf Geestplatten und Endmoränen. Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) wird der Bodentyp im Plangebiet als *Gley-Podsol* beschrieben.

Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 7 dm unterhalb der Geländeoberfläche angegeben. Der mittlere Grundwassertiefstand liegt bei 16 dm unterhalb der Geländeoberfläche.

## **4.6 Natur und Landschaft**

Eine Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes. Die in Kap. 5 dargestellte Abhandlung der Eingriffsregelung enthält zudem eine Bestandserfassung. Die mit der Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und in das Landschaftsbild können nur in geringfügigem Umfang im Plangebiet ausgeglichen werden. Die mit der baulichen Verdichtung verbundenen Eingriffe in Naturlandschaft werden im Plangebiet vollständig kompensiert.

## **4.7 Erfordernissen des Klimaschutzes**

Gemäß dem Baugesetzbuch (§1 Abs. 5 BauGB) soll der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel auch in der Stadtentwicklung gefördert werden. Dabei soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Obgleich Festsetzungen im Bebauungsplan nach den Grundsätzen des Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen können, sind die Klima schützenden Belange in die Abwägung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einzustellen.

Vor diesem Hintergrund setzt der Flecken Barenburg bei der Bauleitplanung den Schwerpunkt auf eine energetisch optimierte Siedlungskonzeption in Verbindung mit Empfehlungen an die Bauherren, energieeffiziente Bauweisen und technische Ausrüstungen von Gebäuden zu prüfen und ggf. umzusetzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dabei einer Verwirklichung energieeffizienter Gebäude nicht entgegenstehen. Insbesondere große überbaubare Grundstücksflächen ermöglichen dem Vorhabenträger – wenn auch auf freiwilliger Basis - maximale Möglichkeiten für die Umsetzung energieeffizienter Gebäudekonzepte. Eine Südausrichtung der Gebäude zum optimalen Einsatz von Solaranlagen wird damit möglich.

## 5. Planinhalte / Festsetzungen

### 5.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst zum einen das bestehende Betriebsgrundstück mit der Erschließungsstraße, das bereits Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplanes war. Zum anderen wird der östlich angrenzende Bereich, der aktuell zur Erweiterung des Betriebes erforderlich ist, in den Geltungsbereich einbezogen. Um die städtebaulichen Ziele, wie sie in Kap. 2 dargestellt wurden, umzusetzen, war eine andere Abgrenzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet umfasst einen Bereich, der bisher im Bebauungsplan Nr. 13 enthalten war und einen östlich anschließenden Bereich, für den bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Als Art der baulichen Nutzung wird für beide Bereiche „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEE) festgesetzt.

#### 5.2.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Gemäß dem in Kap. 2 beschriebenen städtebaulichen Zielen werden die Fläche des bestehenden Betriebs sowie die aktuell geplante Erweiterungsfläche als so genanntes eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Mit den textlichen Festsetzungen wird vorgegeben, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern sind hier nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störungsgrad in einem Mischgebiet zulässig sind. Dabei spielen in erster Linie Kriterien des vorbeugenden Immissionsschutzes eine Rolle. Vor dem Hintergrund, dass sich der Betrieb in einer Umgebung befindet, die u.a. auch von Wohnnutzungen geprägt wird, ist es Ziel der Festsetzung, den Betrieb in seinem Bestand zu sichern und eine verträgliche Erweiterung planungsrechtlich vorzubereiten.

Dabei wurden folgende Aspekte in die Abwägung einbezogen:

- Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde für den Betriebsbereich ein **Gewerbegebiet** festgesetzt. Zusätzlich wurden flächenbezogene Schalleistungspegel vorgegeben. Es wurde daher zunächst in Erwägung gezogen,

diese Bestandsfestsetzungen zu übernehmen. Angesichts der geringen Größe des Betriebsgeländes und vor dem Hintergrund, dass hier lediglich ein einziger Gewerbebetrieb ansässig ist, muss aufgrund der aktuellen Rechtsprechung auf die Festsetzung flächenbezogener lärmwirksamer Emissionskontingente verzichtet werden. Vielmehr wird anhand der Betriebsbeschreibung gesehen, dass sowohl durch die bestehende Nutzung als auch durch die geplante Erweiterung keine übermäßigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Da die Aussiedlung von Betriebsteilen oder auch eine vollständige Betriebsverlagerung wirtschaftlich nicht in Frage kommt, ist eine räumliche Trennung (Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes) im vorliegenden Fall nicht möglich. Insofern wurde mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine verträgliche Einbindung der gewerblichen Nutzungen in die Umgebung angestrebt. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, wonach nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären, wird diesem Grundsatz entsprochen.
- Obgleich mit der Planung die konkrete Erweiterung des örtlich bestehenden Maschinenbaubetriebes vorbereitet wird, soll der vorliegende Plan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden. D.h., dass theoretisch auch andere Betriebe und Anlagen planungsrechtlich zulässig wären. Um städtebaulich nicht gewünschte Nutzungen mit intensivem Publikumsverkehr auszuschließen, werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- Um eine Dezentralisierung der Einzelhandelseinrichtungen zu vermeiden, die Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren zu sichern und darüber hinaus die Bauflächen für gewerbliche Betriebe freizuhalten, werden Einzelhandelsbetriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- Um Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Produkte direkt am Ort der Herstellung zu verkaufen, können Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben seitens der Genehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden. Um dem Verhältnis zu den bestehenden Betrieben zu entsprechen, muss dabei der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit deutlich überwiegen.
- Aufgrund der Tatsache, dass in anderen Gewerbegebieten der Samtgemeinde Ansiedlungsmöglichkeiten uneingeschränkter gewerblicher Nutzungen bestehen, ist es auch aufgrund der besonderen städtebaulichen in Barenburg durchaus legitim, an dieser Stelle gewerbliche Nutzung auf den Störungsgrad eines Mischgebietes einzuschränken.
- Wie im ursprünglichen Bebauungsplan auch, ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung das Wohnen im Plangebiet nicht zulässig.

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.3.1 Grundflächenzahl**

Im bisherigen Bebauungsplan wurde für den Bereich des Maschinenbaubetriebes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Aufgrund der räumlich eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und um den Bereich adäquat baulich nutzen zu können, wird für das gesamte eingeschränkte Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt.

Mit dieser Grundflächenzahl sollen einerseits dem Maschinenbaubetrieb optimale Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Andererseits soll hiermit gewährleistet werden, dass sich die Bebauungsdichte verträglich in die umgebende Siedlungsstruktur einpasst. Die Grundflächenzahl gibt die Größe des Anteils des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Maßgebend ist dabei nicht nur die Grundfläche von Gebäuden, es sind vielmehr auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche hinzuzurechnen. Aufgrund der angestrebten Dichte und dem Bedarf an Stellplatz- und Bewegungsflächen wird gem. § 19 BauNVO eingeräumt, dass die Grundflächenzahl mit Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten usw. bis zu einem Wert bis zu 0,75 überschritten werden darf. Angesichts beschränkter Entwicklungsoptionen und dem Bestreben die bauliche Nutzung am Betriebsstandort zu konzentrieren, ist diese gesetzlich bereits eingeräumte Überschreitungsmöglichkeit gerechtfertigt.

### **5.3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes waren im Plangebiet Gebäude mit einer Gesamthöhe von bis zu 11 m zulässig. Zudem wurde eine Traufhöhe von maximal 7 m festgesetzt.

Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet gegebenenfalls Hallen mit innen liegenden Krananlagen errichtet werden müssen und dass eventuell hohe Regallager erforderlich werden, werden diese Höhenfestsetzung sowie örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung neu festgelegt. Um eine entsprechende Option für weitere Entwicklungsschritte am Standort nicht auszuschließen, soll eine Bauhöhe von 11 m im gesamten Geltungsbereich zulässig sein. In der Folge können nun auch flach geneigte Dächer errichtet werden.

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüfter, Filter) bis zu 1,0 m können zugelassen werden, so dass damit erforderlichen technischen Anlagen Rechnung getragen werden kann.

Mit dieser Regelung sind die in eingeschränkten Gewerbegebieten allgemein zulässigen baulichen Anlagen wie z.B. hohe Funkmasten bzw. hohe Windenergieanlagen nur begrenzt realisierbar.

Insgesamt wurde bei den Höhenfestsetzungen zwischen den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes und einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung sowie den Erfordernissen betrieblicher Abläufe abgewogen. Auch die Lichtverhältnisse in der Nachbarschaft und die durch eine Verschattung möglicherweise nachteilig berührten Belange wurden dabei nicht verkannt.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der nächstgelegenen befestigten Straßenoberkante festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die zulässigen Gebäude- und Firsthöhen wird bei Flachdächern die Attika (oberster Abschluss der Wand) und bei geneigten Dächern der First (der höchste Punkt der oberen Dachkonstruktion der Dacheindeckung) festgesetzt. Bei größeren Gebäuden gilt der Mittelpunkt eines jeweiligen Gebäudes.

## **5.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.4.1 Abweichende Bauweise**

Um in dem eingeschränkten Gewerbegebiet die Länge der Baukörper nicht zu beschränken, ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Ansonsten gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO.

### **5.4.2 Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Zur flexiblen Ausgestaltung und Ausrichtung der Gebäude wird eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird eine individuelle Baukörpergestaltung auch im Erweiterungsbedarf nicht ausgeschlossen.

## **5.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Mit der vorliegenden Änderung wird die bestehende Verkehrsfläche, welche bisher in einem Wendepunkt endet, größtenteils dem Gewerbebetrieb zugeordnet. Neben der bisherigen Zufahrt ist nun eine zusätzliche Anbindung an die neu geschaffene Ortsanbindungsstraße (Kreisstraße) vorgesehen. Gegenüber der ursprünglichen Planung wird dadurch die Verkehrsfläche verringert. Um zusätzliche Einfahrten in unübersichtlichen Bereichen zu vermeiden wird daneben ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

## **5.6 Regenrückhaltebecken**

Zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers wird im Plangebiet ein ca. 918 m<sup>2</sup> großer Teil des Geltungsbereiches als Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Dies entspricht fast einer Verdoppelung der im ursprünglichen Bebauungsplan bisher festgesetzten Regenrückhaltefläche.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

#### **Tiere und Pflanzen**

Durch die Bebauung der bisher un bebauten Flächen muss mit einer Beeinträchtigung der hier vorhandenen Lebensräume gerechnet werden. Die betroffenen Freiflächen dienen in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger.

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, einen bisher un bebauten Bereich östlich der Straße „Am Gewerbegebiet“ zu bebauen. Voraussichtlich werden weitere Gewerbehallen errichtet, die eine maximale Höhe von 11 m aufweisen können. Das bisher durch gewerbliche und landwirtschaftliche Gebäude geprägte Ortsbild wird sich hierdurch nicht wesentlich verändern. Auf die Landschaft in der Umgebung von Barenburg wird sich die Bebauung nicht auswirken.

#### **Boden / Wasser**

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Boden durch Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und vor allem durch die Errichtung von baulichen Anlagen zu befestigen und zu versiegeln. Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden stark verdichtet und durch Baumaterialien abgedeckt wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen von Böden durch Verdichtung, Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich. Durch die dauerhafte Versiegelung von Böden können Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursacht werden. Hier betroffen sind die folgenden Bodenfunktionen:

- Boden als Lebensraum für Pflanzen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archivfunktion des Bodens

Betroffen sind Böden die gemäß dem NiBIS Kartenserver nicht als schützenswert eingestuft wurden.

Mit der Versiegelung werden die Versickerung der Niederschläge und die Grundwasserneubildung auf den betroffenen Flächen unterbunden. Dieses bedeutet für den Gebietswasserhaushalt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung.

#### **Klima und Luft**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Erweiterung einer gewerblichen Bebauung planerisch vorbereitet. Hierdurch kann es zu Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse geringere Verdunstung und Behinderung der bodennahen Winde kommen. Dieses kann sich durch eine Zunahme der Strahlungsintensität

(Wärmeinseln) und damit erhöhte Schwankungen zwischen Tages- und Nachttemperaturen sowie Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit negativ auswirken.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft erfolgen durch gewerbespezifische Produktionsprozesse, Bautätigkeit – Abgase von Baumaschinen, Staubentwicklung bei Arbeitsprozessen – und Kraftfahrzeugverkehr.

### **6.1.1 Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft**

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt anhand des so genannten „Osnabrücker Modells“<sup>3</sup>. Dieses Verfahren ordnet den Biotoptypen bestimmte Wertfaktoren zu und stellt den Wert der Bestandssituation vor dem Eingriff (Ausgangswert) dem Wert nach vollständiger Bebauung gegenüber. Die Differenzierung verschiedener Biotoptypen orientiert sich dabei an dem Bewertungskatalog des o. g. Modells. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sind demnach zulässig und können als „Bestand“ in der Bilanzierung berücksichtigt werden. Bezogen auf den 9.550 m<sup>2</sup> großen Bereich, der bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan überplant wurde, wird die hier maximal zulässige Bebaubarkeit berücksichtigt. Daneben werden die Festsetzungen zur Kompensation der ursprünglichen Eingriffe in Natur und Landschaft als Zielwerte berücksichtigt. Dabei sind insbesondere die Flächen zu beurteilen, für die Gehölzanpflanzungen vorgesehen waren. (Auch wenn diese bisher nicht vollständig umgesetzt wurden.)

Der ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Südteil des ursprünglichen Geltungsbereiches, welcher zur Verkehrsfläche der neuen Bundesstraßenanbindung zugeordnet wurde, wird aus der Bilanzierung ausgeklammert.

Zudem werden die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft im Erweiterungsbereich betrachtet. Dem 2.083 m<sup>2</sup> großen, bisher unbebauten Ergänzungsbereich des Plangebiets wird der Biotoptyp „Grünland-Einsaat“ (GA) mit der Wertstufe 1,0 zugeordnet. Hierbei wurde berücksichtigt, dass auch in den Randbereichen keine höherwertigen Strukturen erkennbar waren.

Dem Gehölzbestand im Plangebiet wird der Biotoptyp „Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand“ (HPS) mit der Wertstufe 1,6 zugeordnet. Diese Wertstufe wird auch den übrigen Flächen, die bisher als Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen waren, zugeordnet.

---

<sup>3</sup> Das Kompensationsmodell Hrsg. durch den Landkreis Osnabrück Fachdienst „Umwelt“ 2016

**Eingriffsflächenwert (Ausgangswert)**

<b>BIOTOPE</b>		<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Wert fak- tor</b>	<b>Eingriffs- flächen- wert</b>
<b>Biotoptypen</b>	<b>Bezeichnung</b>			
GA	Grünland / Einsaat (Erweiterungsbereich)	2.084	1,0	2.084 WE
OGG	Versiegelte Fläche / Gewerbegebiet	4.564	0	0 WE
OGG / OFG	Unversiegelte GE-Fläche	978	0,8	782 WE
OV	Festgesetzte Verkehrsfläche (Bestand)	1.663	0	0 WE
HPS	Festgesetzte Pflanzfläche (Bestand)	2.065	1,6	3.304 WE
PZA	Anteil Regenrückhaltebecken (Bestand)	279	1,0	279 WE
Eingriffswert		11.633		<b>6.449 WE</b>

**Vermeidung, Minimierung**

Die Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch:

- Ergänzung und Nachverdichtung eines überwiegend bebauten Bereiches in der Ortschaft Munterburg.
- Aufhebung bzw. Neuordnung der bestehenden Erschließungsstraße, wobei sich die Verkehrsfläche reduzieren ließ.
- Begrenzung der max. zulässige GRZ.
- Begrenzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.

**Ermittlung des "Kompensationswertes"**

Für die Bewertung des geplanten Zustands gemäß dem „Osnabrücker Modell“ wird die vollständige Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt. Anhand der jeweiligen Festsetzungen wird der Kompensationswert aus dem Flächenanteil und dem zugeordneten Wertfaktor ermittelt.

<b>BIOTOPE</b>		<b>Fläche</b>	<b>Wert fak- tor</b>	<b>KOmpen- sations- wert</b>
<b>Zuordnung Osnabrücker Modell</b>	<b>Bezeichnung</b>			
OGG / ODS / OV	Versiegelte Fläche / Baugebiete /	6.733	0	0 WE
	Verkehrsfläche	147	0	0 WE
	Unversiegelte GE-Fläche	1.039	0,8	831 WE
HPS	Gehölzbestand (standortgerecht)	1.207	1,6	1.931 WE
	Fläche für Maßnahmen / Streuobst	1.589	1,6	2.542 WE
PZA	RRB	918	1,0	918 WE
Eingriffswert		11.633		<b>6.222 WE</b>

## Bilanzierung

Stellt man den Eingriffsflächenwert dem Kompensationsflächenwert gegenüber, so ergibt sich im vorliegenden Fall folgende Bilanz:

Eingriffsflächenwert:	6.449 WE
<u>Kompensationswert :</u>	<u>6.222 WE</u>
Kompensationsdefizit	227 WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 227 WE Werteinheiten. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat die Gemeinde über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung selbstständig zu entscheiden. Vor dem Hintergrund, dass jedes mathematisierte Bewertungsverfahren allenfalls annäherungsweise Aussagen über die ungefähre Größenordnung des Kompensationsbedarfes und seiner Deckung liefern kann und angesichts der umfangreichen Maßnahmen, die im Gebiet umgesetzt werden und zu einer Vernetzung ökologischer Funktionen führen können, wird gesehen, dass trotz des geringfügigen Kompensationsdefizits (lediglich 3,5% des Gesamtkompensationsbedarfes) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind.

## 6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Betriebserweiterung wird im Wesentlichen der bestehende Produktionsprozess verbessert. Vor dem Hintergrund, dass durch die Planung nicht auszuschließen ist, dass zusätzlicher Verkehr (An- und Ablieferung / Mitarbeiterverkehr) erzeugt wird, ist eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs nicht auszuschließen. In Anbetracht der Lage des Plangebietes und der nun vorgesehenen Anbindung an die Kreisstraße im Süden werden keine übermäßigen Verkehrsbelastungen erwartet.

## 6.3 Auswirkungen durch Gewerbelärm

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet) wird ein verträgliches Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen sowie dem Wohnen gewährleistet. Insofern waren keine textlichen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## 6.4 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit dem Bebauungsplan werden Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorbereitet, die sich gegenüber der bisherigen Freiflächennutzung stark unterscheiden. Einerseits können dadurch die o.g. städtebaulichen Ziele erfüllt werden, zum anderen wird aber auch gesehen, dass sich das Ortsbild hierdurch verändern wird. Diese potentiellen negativen Veränderungen wurden von der Gemeinde gesehen und in die Abwägung eingestellt. Die hierdurch verbundenen negativen Auswirkungen werden gesehen, wobei eine übergebührlige Beeinträchtigung aufgrund der Lage des Plangebietes nicht zu erwarten ist.

## 7. Städtebauliche Werte

Von dem 11.633 m<sup>2</sup>großen Geltungsbereich waren 9.550 m<sup>2</sup> bereits Teil der ursprünglichen Planung. Die östlich angrenzende Erweiterung umfasst eine Fläche von 2.083 m<sup>2</sup>. In der nachfolgenden Tabelle werden die jeweiligen Werte dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 13 Neuaufstellung	<b>Gesamt- fläche</b>	<b>Änderungs- bereich</b> (Teil des ur- sprünglichen B-Planes)	<b>Ergänzungs- bereich</b>
Eingeschränktes Gewerbegebiet	8.979 m <sup>2</sup>	8.979 m <sup>2</sup>	-
Regenrückhaltung	918 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	872 m <sup>2</sup>
Fläche für Maß- nahmen / Streu- obst	1.589 m <sup>2</sup>	378 m <sup>2</sup>	1.211 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrs- fläche	147 m <sup>2</sup>	147 m <sup>2</sup>	-
Geltungsbereich	<b>11.633 m<sup>2</sup></b>	9.550 m <sup>2</sup>	2.083 m <sup>2</sup>

## 8. Hinweise

### Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Hinweis auf Versorgungsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Vor dem Hintergrund, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist darauf hinzuweisen, dass beim eventuellen Auffinden von munitionsverdächtigen Gegenständen im Zuge der Bauausführung die Arbeiten sofort unterbrochen werden müssen und die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen ist.

### **Altlastenverdacht**

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Verdachtsmomenten der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen hat. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

## **9. Verfahrensvermerke**

Der Rat des Flecken Barenburg hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Alter Damm“ gefasst.

Die Entwurfsbegründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Alter Damm“ hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) mit dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ausgelegt.

Der Rat des Flecken Barenburg hat die Begründung in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

Barenburg, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Barenburg

Der Bürgermeister

Die Begründung zum Entwurf des o.g. Bauleitplanes wurde im Auftrag der Gemeinde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB durch Dipl. Ing. Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung SCHWARZ + WINKENBACH, Delmenhorst ausgearbeitet.

Delmenhorst, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

## TEIL 2 UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)

### U1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Alter Damm“, Neuaufstellung sind im Folgenden dargestellt.

#### U1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Um einem bestehenden Gewerbebetrieb Entwicklungsmöglichkeiten im nahen Umfeld des bestehenden Standortes zu ermöglichen, um die Erschließungs-Verkehrsverhältnisse in diesem Bereich zu verbessern sowie zur Anpassung des ursprünglichen Bebauungsplanes an die aktuellen Verhältnisse der neu realisierten Ortsanbindung stellt der Flecken Barenburg den Bebauungsplan Nr. 13 neu auf. Mit den geänderten Festsetzungen wird der bestehende Geltungsbereich um eine Fläche von ca. 2.083 m<sup>2</sup> erweitert. Im Bebauungsplan werden zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die zum einen die hier anvisierte bauliche Nutzung ermöglichen und zum anderen einen Rahmen schaffen, durch den eine verträgliche Einbindung in die umgebende Bebauung bzw. in die umgebende Landschaft sichergestellt wird.

#### U1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt. Zudem wird dargelegt, welche Bedeutung diese Ziele für den vorliegenden Bebauungsplan haben und wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

#### Fachgesetze

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
Mensch	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - BImSchG (inkl. VO); - TA Lärm;	Unter dem Anspruch der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere in den hier genannten fachlichen Normen Ziele zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen / Immissionen (z.B. Schall) genannt. Ein wichtiger Aspekt der Zielsetzung ist die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.  Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.	Wie in der Begründung aufgeführt, sind aufgrund der Lage des Plangebiets bzw. aufgrund der umliegenden Nutzungen Konflikte nicht ersichtlich.  Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass sogenanntes Betriebsleiterwohnen im Geltungsbereich nicht zulässig ist.

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
Tiere und Pflanzen	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - NNatG; - BArtSchV	Die Ziele zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Gemäß dem BNatschG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Kernziel der BArtSchV ist u. a. die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume. Gemäß dem § 44 BNatSchG bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Gem. BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.	Die Inanspruchnahme von Boden wird auf einen Bereich beschränkt, der bisher intensiv genutzt wurde. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden Artenspektrums kann erwartet werden, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Der potentielle Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Kleinsäuger kann durch Realisierung der Planung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird jedoch gesehen, dass in der direkten Umgebung umfangreiche Ausweichflächen vorhanden sind.
Kultur-, Sachgüter	insbesondere - - DSchG; - BauGB; - BBodSchG;	Gemäß dem Denkmalschutzgesetz sind Bau- oder Bodendenkmale unter Schutz gestellt. Daneben wird der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds als zu berücksichtigendes Ziel im BauGB genannt. Auch Böden erfüllen gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Sie können gebietsweise oder punktuell besondere bzw. wertvolle Informationen enthalten, die bei Eingriffen z. B. durch Bebauung, Versiegelung, Abgrabung oder den Eintrag von Schadstoffen meist irreversibel zerstört werden.	Nach derzeitigem Kenntnisstand sind konkrete archäologische Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.
Boden	insbesondere: - BauGB; - BBodSchG; - BNatschG;	Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 1 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Die Inanspruchnahme von Böden sowie die Versiegelten Fläche wird auf das notwendige Maß beschränkt. Die Erschließung kann größtenteils über eine bestehende Erschließungsstraße erfolgen. Auch vor dem Hintergrund der Vermeidung übermäßiger Kompensationsmaßnahmen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf das notwendigste begrenzt.
Wasser	insbesondere: - BauGB; - WHG; - BNatschG;	Ziel der wasserwirtschaftlichen Fachgesetze ist insbesondere die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur	Aufgrund der Angaben der bodenkundlichen Übersichtskarte ( <i>Gley-Podsol</i> ) muss angenommen werden, dass eine Versickerung des anfallenden,

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
		Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	unverschmutzten Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist.
Klima / Luft	insbesondere: - BauGB; - BImSchG; - TA Luft; - BNatSchG; -	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen(..) dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu. (§ 1 BNatSchG). Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt die Vorgaben für den Klimaschutz.	Die Wertigkeit des Gebiets kann bezüglich des Schutzgutes „Klima / Luft“ als gering eingestuft werden. Aufgrund der Lage, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwartet.
Landschaft	insbesondere: - BauGB; - BNatSchG; - NNatG;	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zur Kreisstraße und zu anderen gewerblichen Nutzungen hat die geplante Bebauung des Gebiets nur unwesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

*\*in der jeweils zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung*

Zusätzlich waren für die Planung auch die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 mit Ergänzungen.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz 2016

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf

Die Ziele und „Umweltbelange“ dieser Fachpläne wurden in der Planung insbesondere dadurch berücksichtigt,

- dass die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken auf einer Fläche erfolgen, die größtenteils bereits erschlossen sind und eine gänzlich neue Erschließung vermieden wird;
- dass wertvolle Biotope nicht beeinträchtigt werden.

## U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

### U2.1 Bestand und Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter betrachtet.

Aufgrund der Bestandssituation, wie sie in der Begründung dargestellt wurde, waren für die Prüftatbestände Menschen, Tiere und Pflanzen sowie Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Einzelnen ist folgende Betroffenheit festzustellen:

Umweltbezogene Auswirkungen auf:	Prüfung
den Menschen	Aufgrund der Lage der Gewerbeflächen sowie aufgrund des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets wurde festgestellt, dass bezogen auf das Schutzgut Mensch keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen sind.
Tiere und Pflanzen	Zum Schutz der bestehenden Gehölze im Plangebiet wurde der Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Potentielle Beeinträchtigungen durch Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Durch die Realisierung der Planung kann daher der potentielle Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Kleinsäuger nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
den Boden	Durch die Überbauung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebiets ist ein Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) zu erwarten.  Innerhalb des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen, Altablagerungen, Altstandorte oder sonstige Bodenkontaminationen vor.
das Wasser	Das Schutzgut Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und einer Zunahme der Versiegelung betroffen.
die Luft	Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen.
das Klima	Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist keine Verschlechterung der klimatischen Situation zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen.
die Landschaft	Mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches wird in das bestehende Orts- und Landschaftsbild eingegriffen. Aufgrund der Lage am gewerblich geprägten Ortsrand und an der Ortsanbindungsstraße sind wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

## U2.2 Prognose

Das Plangebiet ist derzeit auf einem ca. 7.002 m<sup>2</sup> großen Gewerbegrundstück bebaut, zudem besteht hier auf einer Fläche von ca. 1.663 m<sup>2</sup> bereits eine Erschließungsstraße mit einer Wendeanlage. Mit Rechtskraft der Planung kann die Gewerbefläche dichter bebaut werden, zum anderen wird die Verkehrsfläche neu geordnet, so dass eine direkte Verbindung zur Ortsanbindungsstraße geschaffen werden kann. Die potentiellen Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Schutzgüter sind in der Begründung und im Kapitel U2.1 dargestellt. Bei Verzicht auf die Planung werden die, im bestehenden Bebauungsplan enthalten Grundstücke bebaut werden, die übrige Fläche wird weiter als Wiesenfläche genutzt werden.

## U2.3 Vermeidung und Kompensation

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen vorgesehen, die zur Vermeidung bzw. zur Minimierung von Eingriffen beitragen:

- Begrenzung der max. zulässige GRZ auf 0,5
- Begrenzung der GRZ-Überschreitung auf 50%.
- Festsetzung eines ortstypischen Maßes der baulichen Nutzung.
- Sparsame Erschließung über eine vorhandene Gemeindestraße.

Weiterhin gelten für das Plangebiet z. B. folgende dem Naturschutz zugutekommende gesetzliche Regelungen, die zu ihrer Gültigkeit keiner weiteren Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen:

- Regelung des Niedersächsischen Wassergesetzes, dass *"zur Beseitigung des Niederschlagwassers (...) an Stelle der Gemeinde verpflichtet (sind): 1. die Grundstückseigentümer, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten, (...)"*. (§ 149 Abs. 3 NWG)
- Anforderungen des § 9 (Nicht überbaute Flächen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), z. B.:
  - Abs. 1: *" Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke."*
  - Abs. 2: *" Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind."*
  - Abs. 4: *" Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagwassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine*

*Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann."*

- Regelungen des § 10 (Gestaltung baulicher Anlagen) der Nieders. Bauordnung, in dem folgendes festgelegt wird:  
*" Bauliche Anlagen sind in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so durchzubilden, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten."*

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können nur zu einem sehr geringen Teil im Plangebiet ausgeglichen werden.

Zur Vermeidung negativer Bodenbeeinträchtigungen wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen. Zudem wird auf bestehende DIN-Vorschriften hingewiesen (*u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben*), wonach unter anderem im Rahmen der Bautätigkeiten Arbeitsflächen auf das notwendige Maß zu beschränken sind und angrenzende Flächen nicht befahren oder anderweitig benutzt werden sollten. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

#### **Eingriffsbilanz** (vgl. Kap. 6.1 der Begründung)

Wie in der Begründung bereits dargestellt ist, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. In der Bilanzierung wurde ein Kompensationsdefizit ermittelt, das im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Insgesamt wird festgestellt, dass mit der Planung keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des Plangebiets für die o. g. Schutzgüter, kann angenommen werden, dass Beeinträchtigungen, soweit sie nicht vermieden werden, im Plangebiet ausgeglichen werden können.

#### **U2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen werden im Kapitel 2.2 der Begründung dargestellt. Aufgrund der Lage der bestehenden Erschließungsstraßen ergibt sich die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes. Alternative Standorte wurden daher nicht geprüft. Insofern drängten sich keine Alternativen auf, welche die städtebaulichen Ziele in gleicher Weise erfüllen würden. Demzufolge wird mit der vorliegenden Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gegenüber der bestehenden Situation eine Planungsal-

ternative aufgestellt (Nullvariante).

### **U3 Zusätzliche Angaben**

#### **U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten**

Allgemeine Informationen zu den Sachverhalten Boden, Klima, Luft und Wasser konnten aus Fachplanungen (insbesondere Landschaftsrahmenplan des Landkreises) entnommen werden. Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen waren augenscheinlich keine speziellen Begutachtungen erforderlich, so dass allgemein vorhandene Kenntnisse für die Beurteilung ausreichend waren.

Insofern sind bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

#### **U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet. Die Samtgemeinde Kirchdorf überprüft bei Realisierung der Vorhaben die sach- und fachgerechte Umsetzung der Planung im Rahmen der Beteiligung gem. §36 BauGB und ihrer tatsächlichen Möglichkeiten. Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten.

#### **U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

In einem bestehenden Gewerbegebiet im Ortsteil Munterburg sollen Möglichkeiten der baulichen Nachverdichtung geschaffen werden. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wird hierzu um eine 2.083 m<sup>2</sup> große Fläche erweitert werden. Daneben sollen die Inhalte des bestehenden Bebauungsplanes auf die aktuellen Bedürfnisse des hier bestehenden Maschinenbaubetriebes angepasst und neu geordnet werden. Die bereits ausgebaute Erschließungsstraße „Am Gewerbegebiet“ soll mit der Planung nach Süden verlängert werden, so dass eine direkte Verbindung zur Ortsanbindungsstraße geschaffen werden kann. Auch die Fläche für das Regenrückhaltebecken ist mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes neu zu ordnen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde deutlich, dass mit der Planung insgesamt wenig in die einzelnen Schutzgüter eingegriffen wird. Der hauptsächliche Eingriff findet durch die neue Inanspruchnahme Grünlandfläche und Boden (Versiegelung) statt. Zudem ist mit der geplanten Neubebauung ein Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Ausgleichsmaßnahmen sind im Gewerbegebiet nicht vorgesehen. Der Kompensationsbedarf wird im Plangebiet selbst ausgeglichen.