



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 52
„Wörpedorfer Straße 31 Cordes-Grasberg“
Gemeinde Grasberg**

- Entwurf (erneute öffentliche Auslegung) -

Stand: 28.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	14
4.3	Sonstige Planungen.....	16
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	16
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	17
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
7.4	Ein- und Ausfahrtbereich	19
7.5	Regelungen für die Bepflanzungen und den Pflanzenerhalt	20
7.6	Private Grünfläche	20
7.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
7.8	Flächenübersicht.....	21
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	21
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	21
8.2	Immissionsschutz.....	21
8.3	Wasserwirtschaft.....	22
8.4	Landwirtschaft / Wirtschaft.....	23
8.5	Ver- und Entsorgung.....	23
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	23
10.	UMWELTBERICHT.....	25
10.1	Einleitung	25
10.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	25
10.1.2	Ziele des Umweltschutzes	26
10.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	27
10.1.2.2	Landschaftsplan.....	27
10.1.3	Schutzgebiete und -objekte	27
10.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	27
10.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	27
10.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	27
a)	Menschen	29
b)	Fläche	29
c)	Pflanzen und Tiere.....	30
d)	Boden.....	33
e)	Wasser.....	34
f)	Klima / Luft	35

g)	Landschaftsbild	36
h)	Biologische Vielfalt	37
i)	Sonstige Sach- und Kulturgüter	38
j)	Schutzgebiete- und -objekte	38
k)	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	38
10.2.2	Zusammenfassende Darstellung	38
10.2.3	Besonderer Artenschutz	39
10.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	40
10.2.4.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen	40
10.2.4.2	Voraussichtliche schutzgutsbezogene Beeinträchtigungen	41
a)	Menschen	41
b)	Fläche	41
c)	Pflanzen und Tiere	41
d)	Boden	43
e)	Wasser	43
f)	Klima / Luft	44
g)	Landschaftsbild	44
h)	Biologische Vielfalt	44
i)	Schutzgebiete und -objekte, sonstige Sach- und Kulturgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	44
10.2.4.3	Zusammenfassende Darstellung	45
10.2.5	Bestehende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	46
10.2.6	Eingriffsbilanz	48
10.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	48
10.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	49
10.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	50
10.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	51
10.2.7	Beschreibung der Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	53
10.2.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
10.3	Zusätzliche Angaben	54
10.3.1	Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	54
10.3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind	55
10.3.3	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	55
10.3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	55
10.3.5	Referenzliste der verwendeten Quellen	56

Anhang I: Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 24.05.2023/ 25.10.2024)

Anhang II: Verkehrsuntersuchung (Zacharias Verkehrsplanung, Hannover, Stand: 11.12.2023)

Anhang III: Schalltechnische Beratung (Tetens Ingenieurbüro, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 14.11.2023)

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am 06.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.52 „Wörpedorfer Straße 31 Cordes-Grasberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Nach Abschluss des Planverfahrens hat sich im Rahmen der fortschreitenden technischen Planung erwiesen, dass für die im Verfahren angestrebte Leistungsklasse der zu errichtenden PV-Anlage – bei gleichzeitiger Vermeidung einer unsachgemäßen Verschattung durch die herzustellende landschaftliche Einbindung (Pflanzstreifen) – der Raumbedarf eine Anpassung der nördlichen Plangebietsgrenze erfordert. Deshalb wurde der Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 52 „Wörpedorfer Straße 31 Cordes-Grasberg“ um 32 m nach Norden erweitert und erneut zur Auslegung gebracht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Wörpedorfer Straße 31 Cordes-Grasberg“ befindet sich in der Ortschaft Wörpedorf, im Nordosten der Ortschaft Grasberg und liegt nördlich der Wörpedorfer Straße (L 133). Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Das Plangebiet ist umrandet)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)** aus dem Jahr 2012, in seiner aktuellen Fassung aus dem Jahr 2022, formuliert und werden im **Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz 2011 (RROP)** konkretisiert. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursiv*schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die vorliegende Planung relevanten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung aufgeführt.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)** in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Eine Auseinandersetzung mit diesen Planungsvorgaben erfolgt aus systematischen Gründen im Kapitel 8.3 „Wasserwirtschaft“.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

In der **zeichnerische Darstellung des LROP** (siehe Abb. 2) werden für das Plangebiet selbst keine Aussagen getroffen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP Niedersachsen 2022 (Lage des Planungsgebiet ist markiert)

Das **Landes-Raumordnungsprogramm 2022** enthält in seinem Textteil folgende raumordnerische Zielvorgaben und Grundsätze, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“ [...].*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden,*
- *die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaänderungen berücksichtigt werden.“*

- 1.1 03** „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“
- 1.1 05** „In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei 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.“
- 1.1 07** „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 der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. [...]. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, [...].“

⇒ Die vorliegende Planung sorgt für eine Steigerung der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens Cordes und entspricht somit im hohen Maße den Grundsätzen der Raumordnung. Die Planung sorgt für eine Festigung des Standortes eines für die Gemeinde bedeutsamen Wirtschaftsbetriebes und durch die zulässige Errichtung von Photovoltaik-Anlagen als temporäre freistehende Anlagen im Plangebiet sollen die Auswirkungen des Treibhauseffektes minimiert werden. Zusätzlich werden in der vorliegenden Planung *Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, die sich positiv auf das lokale Ortsbild und das Klima auswirken. Die Planung steht entspricht damit den Vorgaben der Raumordnung.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 2.1 01** „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“
- 2.1 06** „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“

⇒ Mit der vorliegenden Planung wird eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die innerhalb der Ortslage Wörpedorf liegt und bereits gewerblich **genutzt** wird, planungsrechtlich abgesichert und räumlich erweitert. Dem Ziel einer Sicherung des gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes sowie der vorrangigen Innenentwicklung wird damit entsprochen.

3.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

3.1.2 Natur und Landschaft

- 3.1.3 01** „Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.“

3.1.3 Natura 2000

- 3.1.3 01** „Die Gebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“

⇒ Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um einen ökologisch bedeutsamen Standort, so dass dem Ziel entsprochen wird. In der Nähe des Plangebietes verläuft südlich entlang der Wörpe, in ca. 400 m Entfernung das FFH-Gebiet „Untere

Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“. Durch die Entfernung wirkt das Plangebiet keinen negativen Einfluss auf das FFH-Gebiet aus. Das Ziel der Raumordnung wird eingehalten.

3.2 Entwicklung der Freiraumnutzung

3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

3.2.1 01 „Die Landwirtschaft soll in allen Landestelen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszeig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft soll gestärkt werden, wobei ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden sollen. [...].“

⇒ Der Gewerbebetrieb des Plangebietes hat sich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb heraus entwickelt, veredelt landwirtschaftliche Produkte und bietet diese dann wiederum der Landwirtschaft an. Damit wird durch die vorliegende Planung dem Grundsatz entsprochen.

4 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale

4.2.1 Erneuerbare Energieerzeugung

4.2.1 01 „Bei der Energieerzeugung sollen Versorgungssicherheit, Kostengünstigkeit, Effizienz, Klima- und Umweltverträglichkeit berücksichtigt werden.

Die nachhaltige Erzeugung erneuerbarer Energien soll vorrangig unterstützt werden. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Möglichkeiten der Nutzung der erneuerbaren Energien, der Sektorkopplung sowie der Energieeinsparung berücksichtigt werden.

Die Träger der Regionalplanung sollen im Sinne des Niedersächsischen Klimagesetzes darauf hinwirken, dass unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten der Anteil erneuerbarer Energien, insbesondere der Windenergie, der Solarenergie [...], raumverträglich ausgebaut wird. [...].“

4.2.1 03 „Der Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) soll landesweit weiter vorangetrieben und bis 2040 eine Leistung von 65 GW installiert werden. Dabei sollen vorrangig bereits versiegelte Flächen und Flächen auf, an oder in einem Gebäude [...] sowie sonstigen baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Mindestens 50 GW der in Satz 1 genannten Anlagenleistung sollen auf Flächen nach Satz 2 installiert werden; im Übrigen soll die Anlagenleistung in Form von Freiflächenphotovoltaikanlagen in dafür geeigneten Gebieten raumverträglich umgesetzt werden. Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sollen hierfür nicht in Anspruch genommen werden. Abweichend von Satz 4 können Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für raumverträgliche Anlagen der Agrar-Photovoltaik vorgesehen werden. [...].“

⇒ Das Ziel der vorliegenden Planung ist es, Photovoltaik-Anlagen zur Erzeugung von Strom auf den umfangreichen Dachflächen, aber auch als temporäre Zwischennutzung in Form von Freiflächen-PV zuzulassen, bis weitere Hochbauten zur betrieblichen Erweiterung erforderlich sind. Durch diese Spannweite der Möglichkeiten zur Nutzung solarer Energie wird dem Grundsatz der Raumordnung in hohem Maße entsprochen.

Die vorstehenden Ziele und Grundsätze werden durch das RROP wie folgt konkretisiert.

Der **zeichnerische Teil des RROP 2011** des Landkreises Osterholz (siehe Abb. 3) enthält für das Planungsgebiet nordöstlich der Ortschaft Grasberg eine Darstellung als *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* sowie als *Vorbehaltsgebiet Erholung* und das Vorbehaltsgebiet *Landwirtschaft*. Südlich angrenzend an das Plangebietes verläuft das Vorranggebiet *Hauptverkehrsstraßen* sowie das Vorbehaltsgebiet *regional bedeutsamer Wanderweg F = Radfahren*.

Mit einer Entfernung von über 400 m zum Plangebiet befinden sich die Vorranggebiete *Hochwasserschutz* und *Natura 2000*.

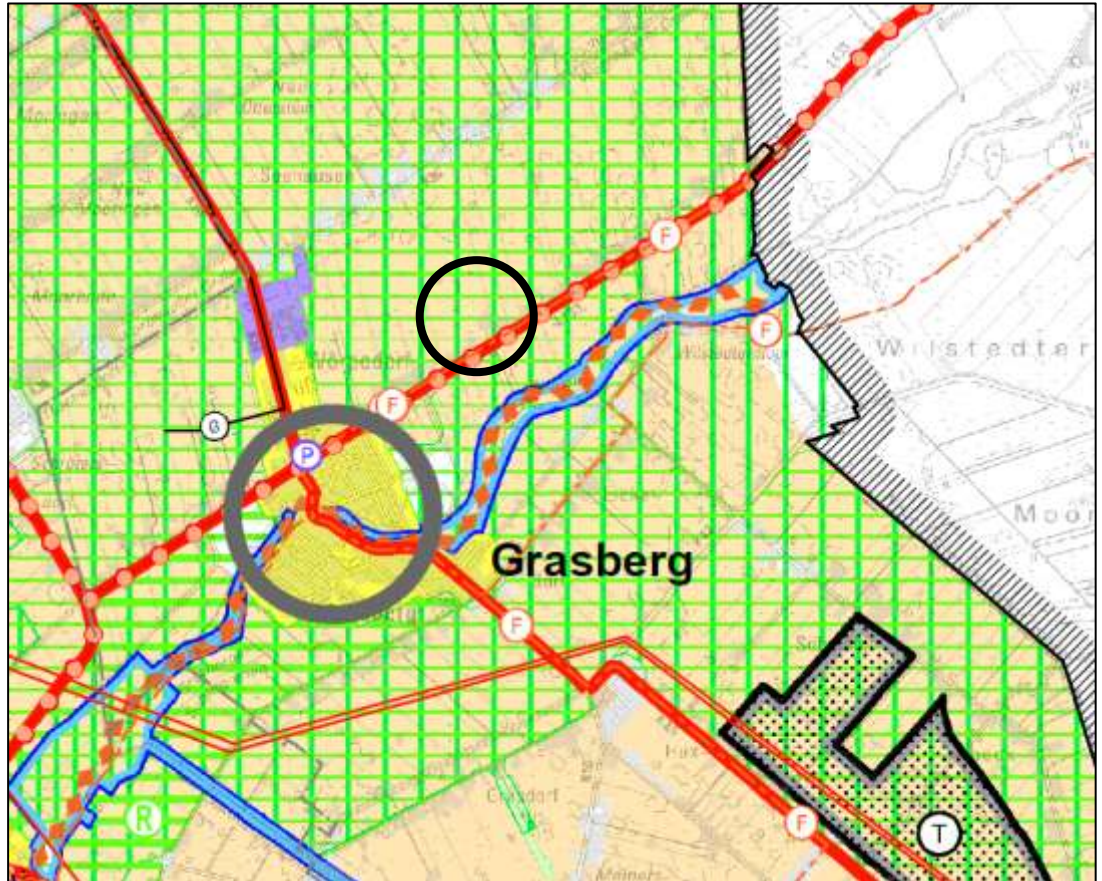


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP Landkreis Osterholz 2011 (Lage des Plangebiet ist markiert)

Der **Textteil des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Osterholz 2011** enthält folgende raumordnerische Aussagen, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

- 1.1 01** „Im Landkreis Osterholz soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzung für wirtschaftlichen, umweltgerechten und sozialen Wohlstand und dadurch eine hohe Lebensqualität auch für kommende Generationen schaffen. Entsprechend sollen auch die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden.[...]“
- 1.1 02** „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises sollen zu nachhaltigem wirtschaftlichem Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen [...]“
- 1.1 03** „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. Dabei sollen auch die Chancen des demographischen Wandels genutzt und sein Ausmaß u. a. durch eine familien- und kinderfreundliche Politik vermindert werden.“
- 1.1.05** „Die ländlichen Teilräume sollen sowohl mit ihren gewerblichen Strukturen als auch Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der

Landwirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. [...] Die Entwicklung der ländlichen Teilräume soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können [...].“

- ⇒ Das Ziel der vorliegenden Planung ist es, einen bestehenden Betrieb an seinem Standort abzusichern und Erweiterungen zu ermöglichen. Damit kann ein lokal bedeutsamer Gewerbebetrieb an seinem Standort gehalten und Arbeitsplätze gesichert werden. Da es sich um einen Betrieb handelt, der sich aus einem landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt hat, kann durch seine Erhaltung und Fortführung in die Zukunft auch ein Teil des tradierten Siedlungsbildes erhalten werden. Zudem soll mit der vorliegenden Planung auch die Errichtung von temporär freistehenden Photovoltaik-Anlagen zur Erzeugung von Strom ermöglicht werden, da der Betrieb durch Trocknungsanlagen zur Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte einen hohen Energiebedarf hat. Dieser soll aus Klimaschutzgründen zukünftig so weit wie möglich durch regenerative Energie gedeckt werden. Durch die Planung wird den vorstehenden Grundsätzen der Raumordnung im hohen Maße entsprochen.

2.1 Zentrale Orte

2.1 01 *„Der Zentrale Ort in der Stadt Osterholz-Scharmbeck ist Mittelzentrum. Die Zentralen Orte in der Samtgemeinde Hambergen und in den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Grundzentrum festgelegt.“*

2.1 02 *„Die Zentralen Orte in der Stadt Osterholz-Scharmbeck, der Samtgemeinde Hambergen sowie den Gemeinden Grasberg, Lilienthal, Ritterhude, Schwanewede und Worpswede werden als Zentrale Siedlungsgebiete festgelegt.“*

2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft

2.3 01 *„Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere*

- *der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*
 - *der demografische Wandel,*
 - *die Interessen künftiger Generationen,*
 - *die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und*
 - *die ökologischen Auswirkungen*
- zu berücksichtigen.“*

2.3 07 *„Der Freiraumverbrauch und die Zersiedlung der Landschaft durch Siedlungsentwicklung sollen deutlich reduziert werden. Die weitgehend siedlungsfreien Bereiche sollen grundsätzlich von Siedlungsentwicklungen freigehalten und die Entstehung neuer bzw. die Erweiterung bestehender Splittersiedlungen vermieden werden.“*

2.3 08 *„Die bedarfsgerechte Entwicklung und Umgestaltung vorhandener Siedlungsflächen (Innenentwicklung) soll Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Freiräumen haben. Dabei sollen – möglichst auf der Basis eines Flächenkatasters – die Möglichkeiten des Flächenrecycling, die Wiedernutzung von Brach- und Konversionsflächen und die Schließung von Baulücken vorrangig genutzt werden.“*

- ⇒ In der vorliegenden Planung werden nur betriebseigene Flächen beplant, die bereits überwiegend baulich bzw. betrieblich genutzt werden. Damit wird nur in geringem Maße unversiegelte Fläche neu in Anspruch genommen. Somit wird dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

3.1 Klimaschutz und -anpassung

3.1 01 *„Zum Schutz des Menschen, der Biodiversität und der Umwelt sollen alle Möglichkeiten zur Eindämmung des Klimawandels genutzt werden. Darüber hinaus soll eine*

Anpassung an die nicht mehr abzuwendenden Folgen des Klimawandels erfolgen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen im Hinblick auf ihre Klimarelevanz geprüft werden.“

3.1 03 *„Im Rahmen der Bauleitplanung soll durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zum Energiesparen und zur Nutzung regenerativer Energien beigetragen werden. [...]“*

3.1 07 *„Möglichkeiten zur Energieeinsparung sowie zum Ausbau einer regenerativen Energiegewinnung und -nutzung sollen soweit ökologisch und sozial verträglich genutzt werden.“*

⇒ Die vorliegende Planung soll die Möglichkeit bieten, auf Flächen die noch unbebaut sind, auch eigenständige Photovoltaik-Anlagen zu errichten. Da der Gewerbebetrieb durch die Anlagen zur Weiterverarbeitung und Verpackung von Stroh einen hohen Energiebedarf hat, bietet die Möglichkeit neben Aufdachanlagen auch temporär bodenständige PV-Anlagen zu errichten die Möglichkeit der Eigenversorgung mit regenerativer Energie. Somit wird dem Grundsatz des Klimaschutzes in hohem Maße entsprochen.

3.3 Bodenschutz

3.3 02 *„Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen. [...]“*

⇒ In der vorliegenden Planung werden nur betriebseigene Flächen beplant, die bereits durch den Betrieb genutzt werden. Somit wird dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

3.4 Gewässerschutz

3.4 02 *„Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften und in ihren Funktionen zu schützen. Eine Nutzung hat so schonend wie möglich zu erfolgen. [...]“*

3.5 Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

3.5 01 *„Natur und Landschaft im Landkreis Osterholz sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Lebensgrundlage heutiger und zukünftiger Generationen nachhaltig gesichert sind. [...]“*

3.5.1 Europaweites ökologisches Netz „Natura 2000“

3.5.1 01 *„Die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend der jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern.“*

3.5.2 Weitere für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvolle Landschaftsteile

3.5.2 01 *„Die für den Naturhaushalt, einschließlich der Tier- und Pflanzenwelt, und das Landschaftsbild wertvollen Gebiete der Landschaftsbestandteile sind nach Maßgabe der im Folgenden genannten Ziele und Grundsätze zu erhalten und zu entwickeln.“*

3.5.2 03 *„In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonders Gewicht beigemessen werden.“*

3.6 Freiraumschutz

3.6 01 *„Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktion insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage, dem Erhalt der Kulturlandschaft, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden. [...]“*

⇒ Die vorliegende Planung erstreckt sich überwiegend auf den bestehenden Betriebsstandort und weitet diesen lediglich in geringem Maße, abgestellt auf das betriebliche Erfordernis, aus. Dabei werden keine schutzbedürftigen oder ökologisch bedeutsamen Flächen berührt. Das FFH-Gebiet „Untere Wümmeniederung, untere Hammeniederung mit Teufelsmoor“ wird aufgrund eines Abstandes von mehr als 400 m zum Plangebiet nicht nachteilig berührt. Dies gilt auch für die an das Plangebiet angrenzenden Gewässer (Grenzgräben).

3.7 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

3.7.1 Landwirtschaft

3.7.1 01 „Die Landwirtschaft soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft besonders prägender Wirtschaftszweig unter Berücksichtigung ihrer Funktion zur Ernährung und Versorgung der Bevölkerung im Kreisgebiet und darüber hinaus in ihrer wichtigen sozio-ökonomischen Funktion für die Entwicklung des ländlichen Raumes erhalten und gestärkt werden. Dies gilt sowohl für konventionell als auch für die ökologisch wirtschaftende Betriebe.

Die Wettbewerbsfähigkeit der Landwirtschaft soll verbessert werden, wobei ökonomische und ökologische Belange in Einklang gebracht werden sollen.

Bewirtschaftungsformen, durch die die Landwirtschaft eine besondere Funktion für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume hat, sollen erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Landwirtschaft soll bei der Umstellung, Neuausrichtung und Diversifizierung unterstützt werden, damit Arbeitsplätze gesichert oder neu geschaffen werden.“

3.7.1 02 „Aufgrund ihrer wichtigen sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedeutung für den ländlichen Raum sollen auch die regionstypischen landwirtschaftlichen Familienbetriebe gesichert werden.“

3.7.1 03 „Bereiche,

- die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind,

- in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet,

in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder

- In denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat,

sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Sie werden dazu als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.

In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien.“

3.7.1 04 „Immissionskonflikte zwischen der Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Betrieben sollen abgebaut und zukünftig verhindert werden, beide Siedlungsentwicklung sollen Erweiterungsoptionen der landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt werden.

Standorte mit Wachstums- und Entwicklungspotential für landwirtschaftliche Betriebe oder für Betriebsaussiedlungen sollen an geeigneter Stelle erhalten werden.“

3.7.1 05 „Die landwirtschaftliche Bodennutzung soll grundsätzlich den natürlichen Standortverhältnissen angepasst werden. Dies gilt vor allem für die landwirtschaftliche Nutzung auf Hoch- und Niedermoorböden.“

3.7.1 06 *„Soweit aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder des Schutzes vor ober- und unterirdischen Gewässern über die Einhaltung der guten fachlichen Praxis hinaus Nutzungseinschränkungen erforderliche werden, sollen tragfähige Konzepte entwickelt werden, die neben den Naturschutzziele die Erhaltung landwirtschaftlicher Nutzungsstrukturen gewährleisten.“*

⇒ Die vorliegende Planung dient der Absicherung und Erweiterung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes, der sich auf die Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte spezialisiert hat und diese Erzeugnisse auch an landwirtschaftliche Betriebe wieder veräußert. Durch die lokale Produktion wird die Wettbewerbsfähigkeit der lokalen Landwirtschaft gestützt, die ihrerseits zur Erhaltung der Kulturlandschaft beiträgt. Die Erweiterung des Betriebes zielt darauf ab, Solarenergie für die Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte zu nutzen. Durch die Errichtung der PV-Module, die temporär auch als freistehende Anlagen errichtet werden dürfen, entstehen keine Immissionsbeeinträchtigungen für den Betrieb selber und auch nicht für die angrenzenden Betriebe und Hofstellen. Die Erweiterung des Betriebsstandortes betrifft das *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* nur kleinräumig und in direktem Anschluss an den Betriebsstandort. Da es sich zudem um ein sehr großes Vorbehaltsgebiet handelt, kann seine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung nicht erkannt werden.

Somit wird den Grundsätzen der Raumordnung entsprochen.

3.9 Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus

3.9 07 *„In Vorbehaltsgebieten Erholung soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der besonderen Funktion der gebiete besonders Gewicht beigemessen werden.“*

3.9 08 *„An regional bedeutsamen Wanderwegen soll den Belangen von Radfahrern bzw. Wanderern bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonders Gewicht beigemessen werden.“*

⇒ Die Planung bezieht sich auf einen tradierten Hofstellenstandort, der planerisch abgesichert und erweitert werden soll. Die hauptsächlichen Erweiterungen finden im nördlichen Bereich des Plangebietes statt, wobei weder das Plangebiet selbst, noch die nördlich angrenzende Landschaft für Erholungssuchende zugänglich sind. Für die Bereiche, die zu der Landesstraße und dem Wanderweg hin liegen, werden Festsetzungen zum Erhalt der Freiraumsituation getroffen, so dass das Landschafts- sowie Ortsbild erhalten bleibt. Die Planung ist auch mit diesem Grundsatz vereinbar.

4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik, Kommunikation

4.1.4 Straßenverkehr

4.1.4 02 *„[...] Hierzu ist das bestehende Verkehrsnetz zu sichern [...]“*

⇒ Das Ziel wird nicht negativ berührt, da die vorhandene Landesstraße unverändert für die Erschließung des Standortes genutzt und die Zufahrtssituation verbindlich festgeschrieben wird.

4.2 Energie

4.2 02 *„Möglichkeiten der Energieeinsparung und der effizienten Energiegewinnung sollen Vorrang vor dem Ausbau der Erzeugungskapazitäten haben.“*

4.2 05 *„Neue Erzeugungskapazitäten sollen vorrangig auf der Basis erneuerbarer Energien [...] geschaffen werden.“*

⇒ Durch die Möglichkeit Photovoltaik-Anlagen auf aktuell unbenutzten Flächen zu errichten, wird die Abnahme anderweitig erzeugter Energien reduziert, was eine mögliche CO₂-Einsparung zur Folge hat. Dies entspricht in hohem Maße dem Grundsatz der effizienten Energiegewinnung und der Nutzung von erneuerbaren Energien.

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2011 ist die Gemeinde Grasberg als Grundzentrum festgelegt. Das Plangebiet selbst ist als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt. Südlich des Plangebiets entlang der Wörpedorfer Straße verläuft ein *regional bedeutsamer Radfahrweg*.

Die Siedlungs- und Infrastruktur des Grundzentrums Grasberg konzentriert sich auf den Hauptort der Gemeinde. Die Siedlungsentwicklung im Bereich des (außerhalb des Hauptortes gelegenen) Plangebietes ist demnach auf eine Eigenentwicklung zu beschränken. Mit der vorliegenden Planung sollen die Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen auf dem Betriebsgelände eines in Grasberg ansässigen Betriebes planungsrechtlich vorbereitet werden. Geplant ist eine moderate Erweiterung und Entwicklung eines tradierten Standortes, an dem das Betriebsgelände optimal ausgenutzt werden soll, ohne dabei die Betriebsfläche räumlich maßgeblich zu erweitern. Dem raumordnerischen Ziel der Eigenentwicklung wird somit Rechnung getragen. Zusätzlich soll die Möglichkeit zur Errichtung von bodenständigen Photovoltaik-Anlagen gegeben werden, dadurch möchte der Betrieb seinen hohen Energieverbrauch überwiegend durch regenerative Energie decken und somit zum Klimaschutz beitragen.

Das Plangebiet liegt im Grasberger Ortsteil Wörpedorf, der städtebaulich durch die historisch gewachsene findorffsche Siedlungsstruktur geprägt ist. Anlass der vorliegenden Planung sind die Erweiterungsabsichten der Cordes-Grasberg GmbH und Co. KG, die sich jedoch nicht mehr über die in dem klassischen Außenbereich gem. § 35 BauGB zulässige privilegierte Bebauung abbilden lassen, da es sich nunmehr um einen Gewerbebetrieb handelt. Um die Auswirkungen der Planung auf die Siedlungsstruktur jedoch möglichst gering zu halten, beschränkt sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung auf die (ehemalige) Hofstelle sowie nördlich direkt angrenzende Flächen und stellt so sicher, dass keine neuen Siedlungsvorsprünge in die offene Landschaft entstehen können.

Wie bereits ausgeführt wurde, liegt das Plangebiet gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft*. Die Belange der Landwirtschaft sollen bei der raumordnerischen Beurteilung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen in solchen Gebieten besondere Berücksichtigung finden. Da das Planvorhaben den Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle überplant, auf der sich ein zwar gewerbliches Unternehmen etabliert hat, Bestandteile der landwirtschaftlichen Nutzungen jedoch auch weiterhin zu Teilen vorhanden sein werden und durch die Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte auch langfristig eine unmittelbar mit der Landwirtschaft verflochtene Nutzung besteht, wird das Vorbehaltsgebiet nicht wesentlich beeinflusst.

Die Nutzung der südlich verlaufenden Wörpedorfer Straße als *regional bedeutsamer Radfahrweg* wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da im vorliegenden Planungsfall eine tradierte Hofstelle in ihrem Bestand gesichert und nur in einem unbedingt erforderlichen Maß erweitert werden soll und dafür weder Brach- noch Konversionsflächen zur Verfügung stehen, ist zu konstatieren, dass der Bebauungsplan Nr. 52 mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Die vorliegende Planung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg stellte das Plangebiet zum Zeitpunkt der Antragstellung als eine *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Die das Plangebiet

umgebenden Flächen sind ebenfalls als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Die südlich verlaufende Wörpedorfer Straße ist als *sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet.

Für die Festsetzung eines *Sondergebietes* im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 52 „Wörpedorfer Straße 31 Cordes-Grasberg“ wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine Änderung der Darstellung einer *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *Sonderbaufläche „Aufbereitung Agrarprodukte“* erwirkt. Die Vorweidenbereiche an der Wörpedorfer Straße wurden dagegen als Private Grünfläche (südwestlich der Betriebszufahrt) und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden, siehe nachfolgende Abbildung. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Feststellungsbeschluss vom 20.06.2024 abgeschlossen. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde bereits erteilt, ihr Inkrafttreten steht unmittelbar bevor.

Zwischen dem Bebauungsplan und Flächennutzungsplan ergeben sich bei „direkter Überlagerung“ leichte Abweichungen im nördlichen Bereich des Plangebietes. Die nördliche Grenze des Bebauungsplans weicht bei direkten Vergleich um ca. 50 m von der Grenze der 31. Flächennutzungsplanänderung nach Norden ab. Aus Sicht der Gemeinde liegt diese Abweichung im Rahmen der „Parzellenunschärfe“ des Flächennutzungsplans, zumal eine exakte Abgrenzung des FNP-Änderungsbereiches nach Norden gezielt nicht vorgenommen wurde. Der Bebauungsplan ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

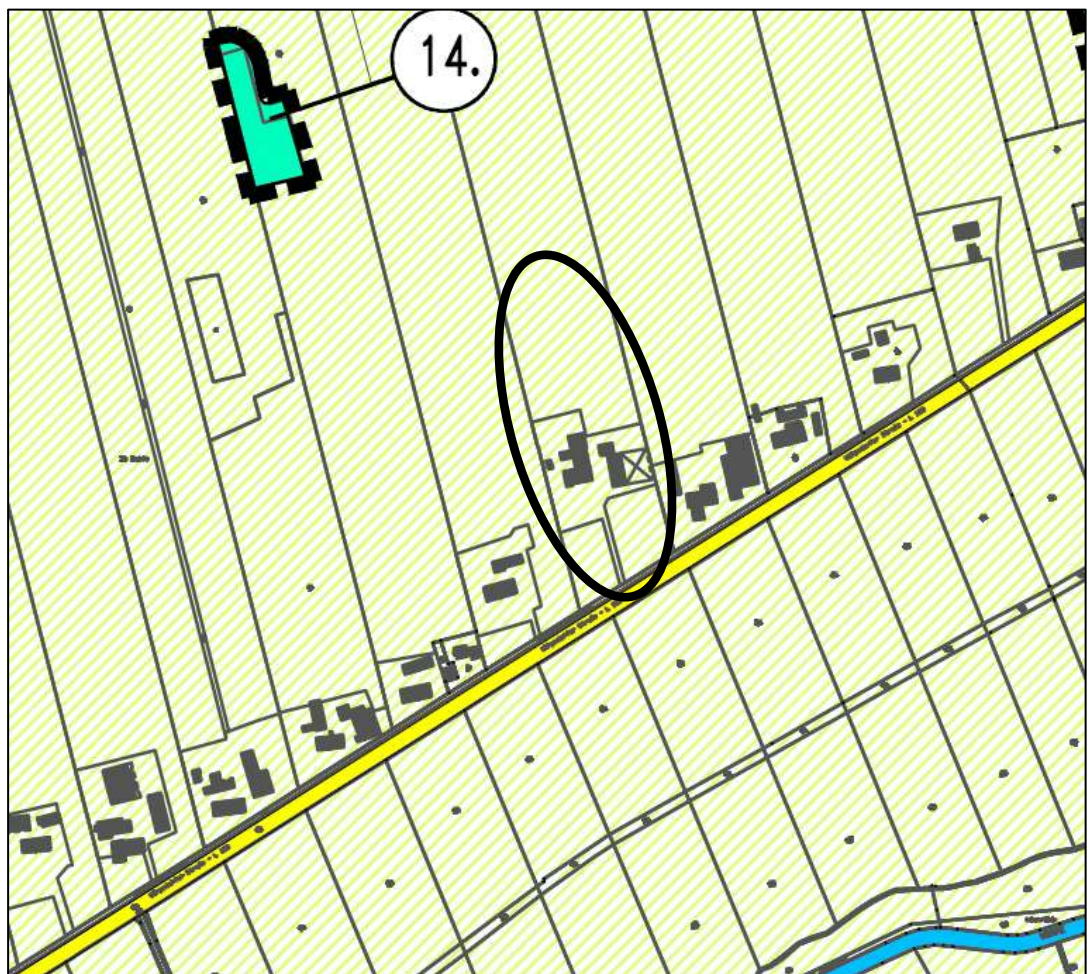


Abb. 4: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Lage des Planungsgebiet ist markiert)

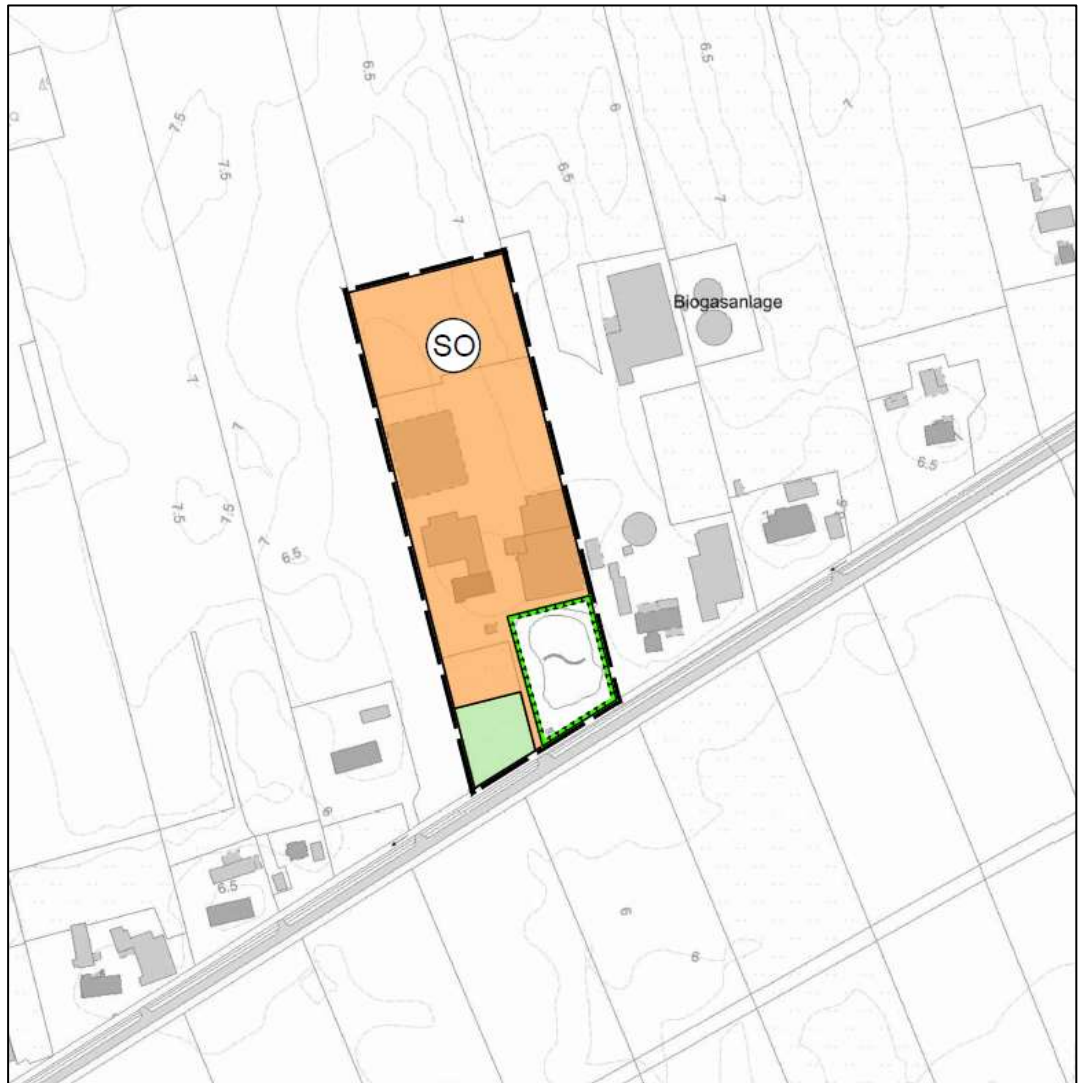


Abb. 5: 31. Änderung des Flächennutzungsplans (Entwurf)

4.3 Sonstige Planungen

Für das Plangebiet selbst wurde bisher noch kein Bebauungsplan aufgestellt.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wörpedorf, welcher ursprünglich überwiegend eine typische findorffsche Siedlungsstruktur aufwies. Durch Überprägungen mit neuzeitlichen Elementen stellt sich die Gebäudestruktur mittlerweile als sehr heterogen dar. Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude liegen mehrheitlich auf der nördlichen Seite der Wörpedorfer Straße, es finden sich jedoch auch vereinzelt Hofstellen auf der südlichen Seite.

Das Plangebiet beherbergt die baulichen Anlagen und Lagerflächen eines ansässigen Unternehmens zur Herstellung von Einstreu, dessen Betriebsgelände sich auf den Bereich des Grundstückes Wörpedorfer Straße 31 erstreckt, in welchem sich auch der momentane Gebäudebestand konzentriert. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Die Hofstellenbetreiber hatten sich im Jahre 2000 dafür entschieden, den landwirtschaftlichen Betrieb aus wirtschaftlichen Gründen einzustellen und sich stattdessen ausschließlich auf die Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte zur Herstellung von

Einstreu zu konzentrieren. Die baulichen Anlagen der ehemaligen Hofstelle dienen seitdem der Unterbringung der für den Betrieb erforderlichen Maschinen und Fahrzeuge sowie als Lagerhallen. Vereinzelt findet zudem noch eine Tierhaltung (Hühner, Ziegen etc.) auf dem Grundstück statt. Außerdem befinden sich auf dem Hof das Wohnhaus des Eigentümers. Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland-Einsaat), während im Süden des Plangebietes Weideflächen und ein künstlich angelegter Teich mit umgebendem Rasen und Ziergehölzen anzutreffen sind. Im Plangebiet selbst sind zudem mehrere für landwirtschaftliche Hofstellen typische Gehölzbestände vorhanden, die sich vor allem entlang der grenzständigen Gräben erstrecken.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg die weitere Entwicklung und Modernisierung der Cordes-Grasberg GmbH & Co.KG planungsrechtlich vorbereiten, um den Gewerbestandort im Gemeindegebiet langfristig zu sichern.

Die Cordes-Grasberg GmbH & Co. KG stellt aufgrund der Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse, keinen klassischen landwirtschaftlichen Betrieb mehr dar, sondern wird als gewerblicher Betrieb eingestuft. Die geplante Errichtung weiterer baulicher Anlagen und die Bereitstellung gewerblicher Lagerflächen lässt sich vom Umfang her nicht über den § 35 BauGB (privilegierte Bebauung oder Außenbereichssatzung) regeln. Um einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, der auch die geplante Betriebserweiterung adäquat abbilden kann und gleichzeitig sicherstellt, dass sich die bauliche Entwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Planungsziel ist es dabei, den baulichen Bestand und die bestehende Nutzung zu sichern sowie die Umnutzung von bestehenden Nebenanlagen für betriebliche Zwecke und die Errichtung zusätzlicher Gebäudekörper zu ermöglichen.

Aufgrund der dezentralen Lage des Plangebietes bedarf es einer Diskussion der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten vorrangigen Innenentwicklung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes* der Gemeinde Grasberg, welches sich ausschließlich auf die dicht bebaute Ortslage des Hauptortes beschränkt. Mit der vorliegenden Planung soll jedoch ein Bereich überplant werden, bei dem es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle handelt, der sich ab 2000 gezielt zu einem Gewerbebetrieb entwickelt hat. Der Standort liegt innerhalb der Ortslage Wörpedorfs, bei der es sich um eine tradierte Findorffsiedlung handelt. Im vorliegenden Fall kann daher eine vorrangige Innenentwicklung durchaus konstatiert werden, gleichwohl Findorffsiedlungen entstehungsgeschichtlich bereits eine lockerere Bebauung aufweisen, als das „Haufendorf“ Grasberg.

In dem vorliegenden Planungsfall erfolgt der planerische Zugriff auf landwirtschaftliche Nutzflächen schwerpunktmäßig unter Berücksichtigung der vorstehend benannten betrieblichen Belange. Der vorhandene Betrieb kommt ursprünglich aus der Landwirtschaft, hat sich in den letzten 2 Jahrzehnten zu einem landwirtschaftlich nahem Gewerbe weiterentwickelt. Es ist Ziel der Gemeinde, prosperierende Betriebe am Ort ihrer Fortentwicklung zu unterstützen. Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, den Betrieb insgesamt zu verlagern, um ihn an anderer Stelle in einem größeren Rahmen neu aufzubauen. Eine solche rein planungsrechtlich „passende“ Lösung wurde aber aus den folgenden Gründen verworfen. Einerseits würde die finanziellen Belastungen für den vorhandenen Betrieb durch den vollständigen Neuaufbau eines Betriebsstandortes unverhältnismäßig ansteigen bzw. die umfassenden bereits am vorhandenen Standort getätigten Investitionen konterkariert werden, was aus Sicht der Gemeinde nicht in Betracht kommt. Andererseits ist die Infrastruktur für den Betrieb bereits vorhanden und eine Umsiedlung somit aus Kosten und Effizienzgründen sowie vor dem Hintergrund des Gebots mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen keine Alternative. Die Lage innerhalb der Agrarflächen des Gemeindegebietes ist für den landwirtschaftlich nahen Betrieb nicht nur eine Voraussetzung, sondern bietet auch einen Standortvorteil durch die Kunden- und den geringe Anteil schutzbedürftiger Nutzungen in der Umgebung.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist zudem als gering zu bewerten und aus den vorherstehenden Gründen zwingend notwendig. Zudem handelt es sich um betriebs-eigene Flächen. Schlussendlich ist durch die Gemeinde zu berücksichtigen, dass der Betrieb zahlreiche Mitarbeiter aus der näheren räumlichen Umgebung beschäftigt, welche auf einen kurzen Arbeitsweg angewiesen sind. Eine Verlagerung an anderer Stelle im Gemeindegebiet würde auch in dieser Hinsicht voraussichtlich zu neuen, vermeidbaren Verkehrsströmen und den damit verbundenen Umweltauswirkungen führen. Da sich die Bauleitplanung vorrangig auf die Absicherung der Bestandssituation und nur die zwingend betrieblich erforderliche Einbeziehung von Außenbereichsflächen bezieht, entspricht die Planung dem § 1 Abs. 5 BauGB.

Der vorhandene Betrieb ist im Bereich der Herstellung von Einstreu, also der Weiterverarbeitung und Verpackung von Stroh tätig. Dadurch hat dieser einen hohen Energieaufwand und möchte, vor dem Hintergrund der extrem gestiegenen Energiekosten, aber auch der sich verstärkt in der Diskussion befindlichen Energiewende einen Beitrag zu Eigenversorgung mit Strom leisten. Der jährliche Verbrauch liegt bei ca. 1.400.000 kWh. In Planung ist aktuell eine 1 MWp PV-Anlage, die ca. 900.000 kWh produzieren wird voraussichtlich, davon kann der Betrieb ungefähr 50 % (450.000 kWh) direkt verbrauchen, was in etwa 32% des jährlichen Strombedarfes des Betriebes entspricht. Im Rahmen der technischen Planung konnte der räumliche Bedarf – auch bezogen auf Konfliktvermeidung mit der erforderlichen „Eingrünung“ in Bezug auf Schattenwurf – mittlerweile so weit konkretisiert werden, dass durch moderate Erweiterung des Plangebiets im Norden zusätzliche Bauflächen ermöglicht wurden.

Die zur Verfügung stehenden Dachflächen des Betriebes sind für die Errichtung von PV-Anlagen nur bedingt geeignet. Das liegt zum einen an der für die effektive Nutzung von Solar-energie ungeeignete Ausrichtung der Dachflächen Richtung Norden, Westen und Osten. Nur ein geringer Teil der Dachflächen verfügt über eine optimale südliche Ausrichtung. Zum anderen sind die großvolumigen Hallen mit ihren großen Dachflächen aufgrund der leichten Konstruktionsweise und der Dacheindeckungsart nur stark einschränkt bis gar nicht für Aufdach-PV-Anlagen nutzbar. Als wirtschaftlich sinnvollste Alternative besteht zur Eigenversorgung damit nur noch die Möglichkeit, als eine Art „Zwischenlösung“, bodenständige PV-Module innerhalb der neuen Betriebsfläche aufzustellen. Dies ist allerdings auf Grundlage des § 35 BauGB nicht möglich, so dass mit der vorliegenden Planung auch die Möglichkeit geschaffen werden soll, diese planungsrechtlich zuzulassen, da aktuell kein weiterer Bedarf an neuen Betriebsgebäuden besteht. Die Photovoltaik-Anlage soll allerdings, sobald weitere Flächen für Betriebsgebäude erforderlich werden, auf die Dachflächen „umziehen“, was technisch geprüft und realisierbar ist. Mit der vorliegenden Planung soll somit auch die Eigenversorgung des Betriebes durch die Ausnutzung regenerativer Energie ermöglicht werden.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als *Sondergebiet „Aufbereitung Agrarprodukte“* (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen wurde inhaltlich so formuliert, dass sie den bestehenden Nutzungen und den geplanten Erweiterungen des ansässigen Unternehmens mit seinem Betriebsschwerpunkt in der Herstellung von Einstreu Rechnung tragen und diese planungsrechtlich sichern bzw. vorbereiten.

Entsprechend einer Anregung des Landkreises Osterholz wurde für die Freiflächen-PV-Anlagen allerdings bestimmt, dass diese nur so lange zulässig sind, bis Hochbauten / Gebäude errichtet werden. Damit ist sichergestellt, dass das Plangebiet auch den Anforderungen des gemeindeeigenen Konzeptes für Freiflächen PV-Anlagen entspricht und die Solarmodule anschließend auf die Dachflächen verbracht werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die *Grundflächenzahl*; die *Höhe baulicher Anlagen* sowie die *Geschossigkeit* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Sondergebiete gem. § 17 BauNVO. Da eine langfristige Sicherstellung der Nutzung angestrebt wird und im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), um die randlichen Gehölz- und Gewässerstrukturen zu schützen.

Die maximale **Höhe baulicher Anlagen** wird mit 8,5 m festgesetzt. Diese Regelung soll dem baulichen Bestand und der gewerblichen Nutzung der ehemaligen Hofstelle Rechnung tragen. Zur Vermeidung von unzumutbaren Härten sind allerdings auch Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 2,0 m sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie als Ausnahme zulässig. Als Bezugshöhe wird ein in der Planzeichnung festgelegter Höhenbezugspunkt festgelegt, um die Regelung zur maximal zulässigen Höhe zweifelsfrei umsetzen zu können.

Die höchstzulässige **Geschossigkeit** wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung so geregelt, dass maximal ein Vollgeschoss errichtet werden darf.

Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die neue Bebauung an bestehende Strukturen auf dem Grundstück und der umgebenden Bebauung anpasst.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine *abweichende Bauweise* festgesetzt. Diese regelt, dass die Gebäude länger als 100 m (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) sein dürfen.

Es handelt sich bei der Bebauung um betriebliche Produktion- und Lagerstätten. Die Festsetzung einer *abweichenden Bauweise* dient der möglichst flexiblen Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche. Dies dient dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO).

Die *überbaubare Grundstücksfläche* wird als eine große zusammenhängende Bauzone festgesetzt, um eine möglichst flexible Ausnutzung zu ermöglichen. Diese überplanen zum einen den vorhandenen baulichen Bestand und berücksichtigen zum anderen den Bedarf an weiteren baulichen Hauptanlagen (Büro- und Wohngebäude, Maschinenunterstand sowie Lagerstätten).

Die Regelungen zur *Bauweise* und den *überbaubaren Grundstücksflächen* sollen dem baulichen Bestand und den geplanten Erweiterungsabsichten für den Betriebsstandort Rechnung tragen.

7.4 Ein- und Ausfahrtbereich

Für das Plangebiet wird an der Wörpedorfer Straße ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt, der die Lage und Breite der genehmigten und im Bestand bereits vorhandenen Zufahrten umfasst. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die vorhandene Zufahrt im Bereich der Wörpedorfer Straße gesichert wird, gleichzeitig aber keine weiteren Zufahrten entstehen, die potentiell zu verkehrsgefährdenden Situationen beitragen. Diese Festsetzung ist ausdrücklich auf den Bereich der Landesstraße beschränkt, weitere Zufahrten zu den angrenzenden Hofstellen und den rückwärtigen landwirtschaftlichen Flächen werden davon nicht berührt.

Hierzu wurde das Büro Zacharias Verkehrsplanung (Hannover, 11.12.2023) (s. Anhang II) mit einer Begutachtung der verkehrlichen Anforderungen beauftragt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass

- keine wesentlichen Änderungen der Verkehrsmengen zu erwarten sind,
- der Knotenpunkt / der Einmündungsbereich ausreichend leistungsfähig ist und
- kein Linksabbiegestreifen oder Linksabbiegehilfe erforderlich ist.

7.5 Regelungen für die Bepflanzungen und den Pflanzenerhalt

Entlang der östlichen und westlichen Grenze des Plangebietes werden die vorhandenen Gehölzstrukturen und Gräben durch die Festsetzung von *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* gesichert. Zudem wird ein Bestand nördlich der westlichen Halle, bei dem es sich um eine Kompensationspflanzung für ein genehmigtes Bauvorhaben handelt, ebenfalls als *Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt. Um den Gehölzbestand langfristig zu sichern ist vorgeschrieben, dass bei Abgang artgleiche Nachpflanzungen durch den Eigentümer zu erfolgen haben.

Im Plangebietes werden zudem insgesamt 11 Einzelbäume als *Bäume zum Erhalt* festgesetzt, die östlich entlang der Grundstückszufahrt stehen. Bei ihnen handelt es sich um 6 Winterlinden mit einer ortsbildprägenden Wirkung und 5 Eichen, die als Kompensationsmaßnahme für ein vorangegangenes Bauprojekt gepflanzt wurden. Da die Linden an der Hauptgrundstückzufahrt stehen kann perspektivisch nicht ausgeschlossen werden, dass eine Entfernung aus Gründen der Verkehrssicherheit erfolgen muss. Ebenso wie bei einem natürlichen Abgang ist in der textlichen Festsetzung geregelt, dass eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleichem Standort zu erfolgen hat.

Zur nördlichen und westlichen Eingrünung des Plangebietes sind *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, die durch den Grundstückseigentümer mit festgelegten Pflanzen sowie Qualitäten und Quantitäten zu bepflanzen ist. Für die nördliche 5 m breite Fläche ist zudem eine Mindesthöhe geregelt um sicherzustellen, dass eine wirksame Eingrünung „zur freien Landschaft hin“ erreicht wird. **Der nördliche Pflanzstreifen besitzt eine 6 m breite Lücke im Osten. Dort soll eine Zufahrt zu den nördlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen hergestellt werden.**

Die innerhalb der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* befindlichen Gräben sind jedoch von dieser Festsetzung ausgenommen. Für den Fall, dass die Gräben zu einem späteren Zeitpunkt beseitigt werden sollen (als Maßnahme der Wiedervernässung), wäre ein gesonderter wasserrechtliches Verfahren zu durchlaufen.

Die getroffenen Festsetzungen sollen eine Eingrünung des Plangebietes sicherstellen, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

7.6 Private Grünfläche

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird eine *private Grünfläche* festgesetzt, die bereits im Bestand vorhanden ist und bei der es sich um eine Grünlandfläche handelt, die als Weide für die Haustiere (vornehmlich Ziegen) genutzt wird. Dementsprechend ist die Fläche mit der Zweckbestimmung „Weide / Garten“ festgelegt, um diese Nutzung auch weiterhin zu ermöglichen.

Konkrete Festsetzungen werden jedoch nicht getroffen, da eine Ausgestaltung der *privaten Grünfläche* auch weiterhin nach Ermessen des Eigentümers geschehen soll.

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt, die bereits im Bestand vorhanden ist und ein stehendes Gewässer mit angrenzenden Rasen und Gehölzflächen beinhaltet. Dieser Bereich soll als zusammenhängende Fläche dauerhaft erhalten und in seinem jetzigen Zustand belassen werden, was über eine textliche Festsetzung geregelt ist. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Wiedervernässung zulässig, was beispielsweise die Abtrennung der vorhandenen Grenzgräben durch Zuschütten, beinhaltet. Für den Fall, dass die Gräben zu einem späteren Zeitpunkt beseitigt werden sollen (als Maßnahme der Wiedervernässung), wäre ein gesonderter wasserrechtliches Verfahren zu durchlaufen.

7.8 Flächenübersicht

Flächenart	Größe	Anteil
Sondergebiet, davon	28.769 m ²	81,57%
Fläche zum Erhalt	1.511	4,28 %
Fläche zum Anpflanzen	764 m ²	2,17 %
Fläche für Maßnahmen	4.504	12,77 %
Private Grünfläche	1.997	5,66 %
Gesamtfläche	35.271 m ²	100 %

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen für den Betrieb des Unternehmens -Cordes-Grasberg in der Gemeinde Grasberg die Voraussetzungen für eine Standortsicherung sowie eine moderate Erweiterung des bestehenden Betriebes vorbereitet werden. Geplant sind als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Aufbereitung Agrarprodukte“. Weiterhin werden die Garten- und Weidebereiche im Südwesten als Private Grünfläche, sowie die Fläche mit dem Teich im Südosten als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden durch die vollständige Versiegelung von Flächen betroffen. In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigung ein Kompensationsflächenbedarf von 6.820 m². Dieser soll auf einer internen sowie auf einer externen Flächen gedeckt werden.

Im Bereich der 764 m² großen Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches, die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, soll eine standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen entwickelt werden, die den Verlust der Bodenfunktionen ausgleicht.

Die Fläche für die externe Kompensation befindet sich im nordöstlichen Teil des Flurstücks 43/4 Flur 2, Gemarkung Wörpedorf. Derzeit stellt sich die Fläche als Intensivgrünland dar. Durch Grünlandextensivierung soll ein Sonstiges mesophiles Grünland entwickelt werden. Durch die Grünlandextensivierung können sowohl die 4.950 m² für die Schutzgüter Boden und Fläche ausgeglichen werden, als auch 1.105 m² für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Mit Durchführung der festgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zur Kompensation können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

8.2 Immissionsschutz

Für die aktuelle betriebliche Nutzung existiert eine Genehmigung, deswegen wird davon ausgegangen, dass es in der Bestandssituation zu keinen Immissionskonflikten kommt. Ein Großteil der Immissionen geht von der Zufahrt durch die Anlieferung sowie Abholung des Stroh aus, die allerdings im Bestand vorhanden ist.

Da die Erweiterungen hauptsächlich im Norden des Plangebietes, und damit abseits umgebender schutzbedürftiger Nutzungen, zugelassen werden, ist davon auszugehen, dass es

auch durch die geplante Erweiterung in der Nachbarschaft zu keiner nennenswerten Erhöhung der Immission kommt. Von der aktuell geplanten Errichtung von bodenständigen Photovoltaik-Anlagen auf den bisher ungenutzten betriebseigenen Flächen, werden keine nennenswerten Immission ausgehen.

Für den Betrieb wurde eine Schalltechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Tetens (Osterholz-Scharmbeck, 14.11.2023, siehe Anhang III) beauftragt. Diese kommt nach Begutachtung der Betriebssituation zu der Empfehlung, für das Sondergebiet den Schutzanspruch eines Gewerbegebietes nach TA-Lärm festzusetzen, so dass folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten sind:

- tags 65 dB(A)
- nachts 50 dB(A)

Etwaige weitere schalltechnische Untersuchungen sollen nach Bedarf in späteren Genehmigungsverfahren eingeholt werden.

Immissionskonflikte mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen im Bereich der Wörpedorfer Straße sind nicht zu erwarten. Die landwirtschaftlichen Betriebe müssen im Zuge etwaiger Erweiterungsmaßnahmen bereits unabhängig von der vorliegenden Planung den Schutzanspruch des vorhandenen (Wohn-)gebäudes auf der Hofstelle und der Wohnbebauung in der Umgebung berücksichtigen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

8.3

Wasserwirtschaft

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

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

⇒ In der Nähe des Plangebietes existieren keine nennenswerten Gewässer oder Flüsse, die für das Plangebiet eine Gefahr durch Überschwemmung darstellen. Mit über 400 m Abstand im Süden gelegen befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Wörpe, im Norden mit 8 km Abstand die Wümme und im Westen mit über 18 km Abstand die Weser. Es besteht somit kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten, da gut sickerrfähige Böden vorliegen, so dass es auch bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen kommt. Vorfluter und nächstgelegene Fließgewässer sind gemäß der Niedersächsischen Umweltkarten in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die Wörpe, welche als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Das Plangebiet befindet sich mit ausreichend Abstand in ca. 400 m entfernt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Durch die Entfernung von über 18 km zwischen tidebeeinflusster Weser und dem Plangebiet sowie der dazwischenliegenden, auf einem Damm verlaufenden, Bundesautobahn 27 sind auch keine Auswirkungen durch eindringendes Meerwasser zu erwarten. Mit über 8 km Entfernung verläuft die Wümme, aufgrund dieser Entfernung besteht ebenfalls keine Gefahr, dass Wasser in das Plangebiet eindringt.

Die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser wird im Bestand erfolgreich durch die Einleitung in Versickerungsmulden, die im Plangebiet vorhanden sind, praktiziert. Für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen ist eine Einleitung je nach Bedarf in neu anzulegende Versickerungsmulden oder einen Teich zur Rückhaltung vorgesehen. Hierfür sind ausreichende Flächen im Plangebiet vorhanden. Eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung kann somit auch weiterhin gewährleistet werden.

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt im Bestand bereits über den Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Wörpedorfer Straße. Für die in Zukunft realisierbaren Gebäude ist ebenfalls der Anschluss an den Schmutzwasserkanal, soweit dies im Rahmen der jeweiligen Nutzung überhaupt erforderlich ist, vorgesehen.

Am westlichen und östlichen Rand des Plangebietes verlaufen schmale Grenzgräben, die durch die Anlieger zu unterhalten sind. Die Gräben sind den Großteil des Jahres trockengefallen. Für den Fall, dass die Gräben zu einem späteren Zeitpunkt beseitigt werden sollen, wäre ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

8.4 Landwirtschaft / Wirtschaft

Belange der Landwirtschaft sind durch die Inanspruchnahme betriebseigener landwirtschaftlich genutzter Flächen betroffen. Dies betrifft aber nur einen kleinen Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen des Betriebes, die sich hinter dem Plangebiet weiter nach Norden erstrecken. Die Inanspruchnahme der hofnahen Flächen für die betriebliche Erweiterung erfolgt nur in einem unbedingt erforderlichen Maß, so dass die Auswirkungen im Zuge der vorliegenden Planung nur geringfügig sind. Des Weiteren dient die Planung der Sicherung und Erweiterung eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes, welcher landwirtschaftliche Erzeugnisse verarbeitet und Produkte für die Landwirtschaft herstellt, was eine Stärkung der Landwirtschaft zur Folge hat.

Etwaige Einschränkungen der betrieblichen Entwicklung von vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben werden ausschließlich durch den Schutzanspruch des vorhandenen Haupthauses auf dem Betriebsgrundstück sowie der umgebenden Wohnbebauung bedingt und nicht durch die Inhalte der vorliegenden Planung.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft ersichtlich.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (Geruch und Schall), die im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

8.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück verfügt bereits über ein bestehendes Ver- und Entsorgungsnetz über das die infrastrukturelle Anbindung der geplanten Neu- und Erweiterungsbauten erfolgen kann.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich der Gemeinde, dem Landkreis Osterholz als unterer Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Kampfmittel

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel. Sollten bei Erdarbeiten kampf- und Luftkampfmittel (Granaten, Bomben, Mienen u. ä.) gefunden werden, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, 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.

Altlasten

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Besonderer Artenschutz

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gewässerräumstreifen

Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des "Wörpedorfer Schiffgrabens" gelten die Bestimmungen der §§ 58 und 77 des Niedersächsischen Wassergesetzes sowie Satzung des Gewässer- und Landschaftspflegeverbandes Teufelsmoor, nach der der Schutzstreifen von jeglicher Bodenablagerung, Bepflanzung und Einzäunung freizuhalten ist.

Bauverbotszone entlang der Wörpedorfer Straße

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 133 "Wörpedorfer Straße" dürfen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen der Bauleitplanung, im vorliegenden Fall mit dem sogenannten „Parallelverfahren“, d.h. zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes, sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BauGB, 2023) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Ortschaft Wörpedorf im Nordosten der Gemeinde Grasberg. Das Plangebiet umfasst einen etwa **3,5 ha** großen Geltungsbereich und liegt nördlich der Wörpedorfer Straße (L 133). Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der Abbildung 1, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung wiesen ursprünglich überwiegend eine typische findorffsche Siedlungsstruktur auf. Durch Überprägungen mit neuzeitlichen Elementen stellt sich die Gebäudestruktur mittlerweile als sehr heterogen dar. Die einzelnen (ehemaligen) Hofstellen und Wohngebäude liegen auf der nördlichen Seite der Wörpedorfer Straße.

Das Plangebiet beherbergt die baulichen Anlagen und Lagerflächen eines Einstreuherstellers, dessen Betriebsgelände sich auf den Bereich des Grundstückes Wörpedorfer Straße 31 erstreckt, in welchem sich auch der momentane Gebäudebestand konzentriert. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Die Hofstellenbetreiber haben sich im Jahre 2000 dazu entschieden, den landwirtschaftlichen Betrieb aufzugeben und sich voll und ganz auf die Herstellung von Einstreu zu konzentrieren.

Die baulichen Anlagen der ehemaligen Hofstelle dienen seitdem der Unterbringung der für den Betrieb erforderlichen Maschinen und Fahrzeuge. Vereinzelt findet zudem noch eine hobbymäßige Tierhaltung (Ziegen, Hühner, Schafe) auf dem Grundstück statt. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück ein Haus, in dem der Betriebsleiter wohnt. Im Südwesten des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen, die für die o. g. Tierhaltung verwendet werden. Im Südosten sind ebenfalls Grünlandflächen für die Tierhaltung vorhanden und ein Teich, der als Kompensationsmaßnahme für ein vorheriges Bauprojekt dient. Im Norden des Plangebietes liegen zudem Flächen, die sich noch in der landwirtschaftlichen Nutzung befinden.

Die betriebliche Konzeption sieht für die weitere Entwicklung vor, den vorhandenen Gebäudebestand zu erhalten und im Rahmen der Betriebsausübung auch weiter zu nutzen. Da die Herstellung von Einstreu und die Weiterverarbeitung und Verpackung von Stroh sehr energieintensiv ist, ist vorgesehen die nördlichen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, für die Aufstellung von PV-Anlagen zu verwenden, da sich die Dachflächen der bestehenden Gebäude nur bedingt bzw. konstruktionsbedingt gar nicht für die Installation von PV-Anlagen eignen. Bei Bedarf nach neuen Betriebsgebäuden, würden die PV-Anlagen, dann auf die Dachflächen „umziehen“.

Da die Aufstellung der Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht bisher nicht.

Bisher ist für den Geltungsbereich kein Bebauungsplan vorhanden, der die geplante Errichtung weiterer baulicher Anlagen zulässt. Das Gebiet wird außerdem nicht von einer Außenbereichssatzung abgedeckt. Um einen planungsrechtlichen Rahmen zu schaffen, der die

Betriebserweiterung adäquat abbilden kann und gleichzeitig sicherstellt, dass sich die bauliche Entwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Planungsziel ist es dabei, den baulichen Bestand und die bestehende Nutzung zu sichern sowie die bauliche Erweiterung zu ermöglichen.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellungen einer *Sonderbaufläche* (SO) mit der Zweckbestimmung „*Aufbereitung Agrarprodukte*“. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird die genannte Fläche als „*Sondergebiet*“ (SO) mit der Zweckbestimmung „*Aufbereitung Agrarprodukte*“ festgesetzt. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes wird zudem eine *private Grünfläche* festgesetzt, die bereits in Form eines Gartens und einer Weidefläche besteht und durch die Festsetzung dauerhaft erhalten werden soll. Im südöstlichen Bereich ist eine *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt, die als Ausgleichsfläche für verschiedene Bauprojekte der Firma Cordes-Grasberg dient.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum *Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern*. Diese Flächen dienen zum einen dazu die Heckenpflanzungen zu erhalten, die als Kompensationsmaßnahmen angelegt wurden und zum anderen, um die östlich und westlich an der Plangebietsgrenze verlaufenden Gräben abzusichern.

An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, die zur Eingrünung des Plangebietes beiträgt.

Zudem werden 5 Stiel-Eichen zum Erhalt festgesetzt, bei denen es sich um eine Kompensationsmaßnahme eines vorangegangenen Bauvorhabens handelt.

Im Süden der Fläche befinden sich entlang der Zufahrtstraße zudem noch 6 Winterlinden, die zum Erhalt festgesetzt werden. Bei den Winterlinden handelt es sich ebenfalls um Bäume, die als Kompensation für ein Bauvorhaben angepflanzt wurden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche bauliche Anlagen sowie die *Höhe baulicher Anlagen* bestimmt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8 ohne weitere Überschreitungen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 8,5 m soll dem baulichen Bestand, aber auch der Umgebung Rechnung tragen.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie den Begründungen zu entnehmen.

10.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹ dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

¹ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

10.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz (Landkreis Osterholz, 2000) stammt aus dem Jahr 2000. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Osterholz zum Plangebiet

Arten und Lebensgemeinschaften	Keine Darstellung / Bewertung
Heutige potentielle natürliche Vegetation	Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen kämen ohne menschlichen Einfluss und unter heutigen Standortbedingungen Pflanzengesellschaften der Hochmoorvegetation vor. Es würden sich nach gewisser Regenerationszeit lebende Hochmoore entwickeln, die weitgehend baumfrei und dafür mit Torfmoosen bedeckt wären. Auf Standorten, die stärker vom Torfabbau betroffen sind, wären Moorbirkenwälder die abschließende Pflanzengesellschaft.
Böden mit besonderen Standorteigenschaften	Keine Darstellungen / Bewertungen
Wasser- und Stoffretention	Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche befinden sich in einem <i>Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> .
Klima und Luft	Keine Darstellungen / Bewertungen
Landschaftsbild	Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit hoher Qualität für das Landschaftsbild (Kategorie B). Bei dem Gebiet handelt es sich um die Moorkulturlandschaft zwischen Neu St.Jürgen und Wörpedorf (8.1/1). Angrenzende Bereiche: Im Süden grenzt ein Bereich mit bedeutender Qualität für das Landschaftsbild an (Kategorie C). Bei dem Gebiet handelt es sich um die Wörpeniederung oberhalb von Grasberg (8.1/4).
Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind keine Anforderungen an Nutzungen angegeben, auch wird auf keine Maßnahmen für den besonderen Artenschutz hingewiesen. Allerdings erfüllt der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich die fachlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiets über 3 ha. Bei diesem Gebiet handelt es sich um die Wörpsweder Moorkulturlandschaft (8L1).

10.1.2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (LP) für die Gemeinde Grasberg (planungsgruppe grün - köhler . storz & partner, 1995) stammt aus dem Jahr 1995. Die Aussagen des Landschaftsplanes sind veraltet, deshalb werden sie nicht für den Umweltbericht herangezogen.

10.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete usw.) oder naturschutzrechtlich geschützte Objekte (geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Plangebiet nicht.

10.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde, da dieser bereits als Hofstelle und Betriebsstandort genutzt wird. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

10.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

10.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im Januar 2023 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2016) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und –objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (BREUER 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).²

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

² Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

Tab. 2: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

a) **Menschen**

Das Plangebiet wird gegenwärtig sowohl als Betriebsstandort der Cordes-Grasberg GmbH und Co. KG sowie als Wohnstätte der Eigentümer genutzt und dient damit als Arbeits- und Wohnstandort. Damit besitzt der überwiegende Teil des Plangebietes diesbezüglich eine große Bedeutung.

Daneben wird das Plangebiet derzeit im nördlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Es dient somit der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die menschliche Nutzung. Eine „gute fachliche Praxis“ in der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorausgesetzt, kann nicht erkannt werden, dass durch die Nutzung nachteilige Gesundheitsauswirkungen für den Menschen zu erwarten sind.

Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes in Form von Baumreihen entlang der Straße und der Gräben vorhanden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch können durch die Emissionen der Wörpedorfer Straße, der umliegenden landwirtschaftlichen Fläche und des Betriebes der Produktionsanlage entstehen. Dadurch wird die oben beschriebene Bedeutung gemindert.

⇒ ⇒ Durch die Bedeutung als Arbeits- und Wohnstandort, sowie die Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) **Fläche**

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum einen entsprechend der derzeitigen Nutzung um bauliche Anlagen und Lagerflächen der Cordes-Grasberg GmbH und Co. KG und zum anderen um landwirtschaftliche Flächen. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt ca. **3,5 ha**.

Im Bereich des Betriebsgeländes von Cordes-Grasberg ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch eine bestehende Flächeninanspruchnahme von **11.586 m² für** und Nutzungen gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen für Wege, Lagerflächen und technische Betriebseinrichtungen, sowie ein Wohnhaus. Im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht keine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) und die unbelasteten *landwirtschaftlichen Flächen* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte am 11. Januar 2023 und ergänzend am 10.02.2023 und im Juni 2023.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2016) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Grünland-Einsaat (GA)

Der nördliche Teil des Plangebietes stellt sich als intensiv genutzter Grasacker dar. Aufgrund der intensiven Nutzung ist ein sehr geringer bis gar kein krautiger Bewuchs vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Grünlandeinsaat* (GA) eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Lagerplatz (OFL)

Der *Lagerplatz* (OFL) grenzt südöstlich an die *Grünland-Einsaat* (GA) an. Durch den Lagerplatz verläuft ein Fahrweg, der den Lagerplatz in zwei Teile teilt. Auf dem Lagerplatz werden Paletten, Baustoffe und Materialien für die Einstreuproduktion gelagert. Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Lagerplatz* (OFL) eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Sonstiger Standortgerechter Gehölzbestand (HPS)

Südlich des Lagerplatzes befindet sich ein sonstiger *Standortgerechter Gehölzbestand* (HPS). Er besteht aus Pappeln (*Populus spec.*) und Sand-Birken (*Betula pendula*). Die Bäume wachsen auf einem künstlich angelegten Wall, der mit Erde und Bauschutt aufgeschüttet wurde.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Sonstigen Standortgerechten Gehölzbestand* (HPS) eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)

Die verschiedenen Betriebsgebäude und versiegelten (Lager-)Flächen sind dem Biotyp *landwirtschaftliche Produktionsanlage* (ODP) zugeordnet. Die Lager und Produktionsgebäude werden von der Firma Cordes-Grasberg für die Verarbeitung und Verpackung von Stroh und die Herstellung von Einstreu für die landwirtschaftliche Nutzung verwendet. Außerdem befinden sich innerhalb der Fläche Zuwegungen für die benötigten landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeuge.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *landwirtschaftlichen Produktionsanlage* (ODP) eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Einzel- und Reihenhausbauung (OE)

Südlich der *landwirtschaftlichen Produktionsanlage* befindet sich das Wohnhaus des Betreibers.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Einzel- und Reihenhausbauung* (OE) eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Hausgarten mit Großbäumen (PHG)

Westlich und südlich grenzt der *Hausgarten mit Großbäumen* (PHG) an die *Einzel- und Reihenhausbauung* (OE) an. Innerhalb des Gartens sind zudem mehrere Wege aus Betonsteinpflaster vorhanden. Entlang der Wege wurden Rosengewächse (*Rosaceae*) gepflanzt. Im westlichen Bereich des Gartens befindet sich eine Scherrasenfläche, die zudem mit jungen Obstbäumen und weiteren Ziersträuchern bestanden ist. Im östlichen Bereich des Gartens

befindet sich eine Fläche, die spärlich mit Süßgräsern (*Poaceen*) bewachsen ist. Auf der Fläche befindet sich zudem ein alter Kirschbaum (*Prunus spec.*). In der Nähe der Garage befinden sich Gehölze wie, Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Strauch-Hasel (*Corylus avellana*) und Rhododendren (*Rhododendron spec.*) sowie weitere Zierpflanzen.

Im Süden des Gartens befindet sich eine Erdanhäufung, die bepflanzt wurde. Bei den Pflanzen handelt es sich vor allem um Heidekraut (*Erica*), verschiedene Gräser und Koniferen.

Im Westen des Hausgartens mit Großbäumen befindet sich ein Hühnerstall mit Auslauf. Die Fläche des Auslaufs zeichnet sich durch große vegetationslose Bereiche aus, die die Hühner zum Scharren nutzen. Der südliche Teil ist mit Rasen bewachsen. Im nördlichen Teil befindet sich zudem noch ein kleines Gewächshaus. Außerdem stocken im Westen der Fläche zwei Sand-Birken (*Betula pendula*) mit Stammdurchmessern von 0,3 m.

Im Süden des Hausgartens mit Großbäumen befindet sich ein kleiner Unterstand mit Auslauf der einer Unterbringung von Ziegen und Schafen dient. Diese Fläche ist mit den Arten des *extensiven Grünlands* bewachsen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Hausgarten mit Großbäumen* eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

Sonstiges Naturfernes Stillgewässer (SXZ)

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein künstlich angelegter Teich, der naturnah gestaltet ist. Der Teich dient als Kompensationsmaßnahme für den Sandabbau auf dem Grundstück für die Baugenehmigung vom 16.11.2005. Der Teich ist circa 1.969 m² groß und die begleitenden Gehölzpflanzungen nehmen circa 240 m² ein. Der Teich wird durch Grundwasser gespeist. Der Teich dient als Rückhaltebecken des in den versiegelten Bereichen anfallenden Niederschlagswassers. Die Versickerung erfolgt von hier aus zeitverzögert in den Untergrund, ein Abfluss in den Wörpedorfer Schiffgraben oder Grenzgraben erfolgt nicht.

Der Teich ist vegetationsarm. Im Verlandungsbereich des Teiches befinden sich Schilfpflanzen (*Phragmites australis*). Am nördlichen Ufer des Teiches stocken zwei Buchen (*Fagus sylvatica*) und im Süden Weiden (*Salix spec.*). Das Ufer ist zudem bewachsen mit den Arten des *artenarmen Extensivgrünlands* (GE).

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *sonstigem naturfernen Stillgewässer* eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

Nährstoffreicher Graben (FGR)

An der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Gräben, die zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen dienen. Bei diesen Gräben handelt es sich um Gewässer 3. Ordnung. Der Graben an der westlichen Plangebietsgrenze ist an der Böschungsoberkante circa 2,5 bis 3 m breit. Der Graben an der östlichen Plangebietsgrenze ist an der Böschungsoberkante circa 2 m breit. Die beiden Gräben liegen typischerweise nicht vollständig innerhalb des Plangebietes, da es sich um sogenannte „Grenzgräben“ handelt. Die Böschung war mit den Arten des *artenarmen Extensivgrünlands* (GE) bewachsen. Die beiden Gräben entwässern in den Wörpedorfer Schiffgraben, der südlich des Plangebietes verläuft. Die Wasserstände der beiden Gräben waren niedrig und an den meisten Stellen waren die Gräben trockengefallen, so wie das im Großteil des Jahres der Fall ist.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *nährstoffreichen Graben* (FGR) eine geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

Straße (OVS)

Relativ mittig im Plangebiet verläuft eine *Straße*, die den Betriebsstandort an die südlich gelegene Wörpedorfer Straße anbindet. Im Norden befindet sich eine weitere Straßenfläche, die um den Lagerplatz verläuft. Die Straßen werden als private Wegeflächen ausschließlich für den Betrieb der Firma Cordes-Grasberg verwendet.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Straße* (OVS) eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Östlich der mittig im Plangebiet verlaufenden Straße befindet sich eine *Strauch-Baumhecke* aus Winterlinden (*Tilia cordata*). Es handelt sich ehemals um eine Baumreihe. Die Strauchschicht wurde nachträglich gepflanzt. Die Strauchbaum-Hecke wurde als Kompensationsmaßnahme für den Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle gepflanzt. Der Bauantrag stammt aus dem Jahr 1999.

Nordöstlich der Straße befindet sich eine *Strauch-Baumhecke*. Die *Strauch-Baumhecke* besteht aus Buche (*Fagus sylvatica*.), Ahorn (*Acer spec.*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*). Die Strauchschicht besteht aus Rotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Strauch-Hasel (*Corylus avellana*) und Ziersträuchern. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Kompensationsmaßnahme für den Bauantrag aus 1999.

Südlich des Ansaatgrünlands befindet sich eine weitere *Strauch-Baumhecke*. Die Strauch-Baumhecke wurde als Kompensation für den Bau einer Strohhalles angelegt. Sie besteht aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Strauch-Hasel (*Corylus avellana*) und Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogyna*)

Die *Strauch-Baumhecken* westlich und Nördlich der Strohhalles wurden ebenfalls als Kompensation angepflanzt. Sie bestehen aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogyna*).

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Strauch-Baumhecken* (HFM) eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)

Auf dem nördlichen Teil der Fläche des *Lagerplatzes* befinden sich drei junge Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser < 0,3 m, die als Kompensationsmaßnahme für die Erweiterung einer Lagerhalles für landwirtschaftliche Produkte von 2016 gepflanzt wurden. Auf dem südlichen Teil des *Lagerplatzes* befinden sich weitere zwei junge Stiel-Eichen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von < 0,3 m, die als Kompensationsmaßnahme für die Erweiterung einer Lagerhalles für landwirtschaftliche Produkte von 2016 gepflanzt wurden.

Auf den südöstlichen und südwestlichen Flächen des *artenarmen Intensivgrünlands* befindet sich jeweils eine Buche (*Fagus sylvatica*) mit Stammdurchmessern von 0,4 m.

⇒ Beim Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe* (HBE) wird entsprechend dem BREUER-Modell auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet.

Allee/ Baumreihe (HBA)

Im Süden des Plangebietes befindet sich entlang der Wörpedorfer Straße eine Baumreihe aus Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) mit Stammdurchmessern von 0,3 bis 0,4 m.

An der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich zudem eine Baumreihe aus Sand-Birken (*Betula pendula*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*). Im Unterwuchs kommen die Arten des *artenarmen Extensivgrünlands* vor.

An der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Baumreihe aus Sand-Birken (*Betula pendula*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Ahorn (*Acer spec.*) mit Stammdurchmessern zwischen 0,3 und 0,5 m.

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine *Baumreihe* aus überwiegend aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) mit Stammdurchmessern von 0,3 m bis 0,4 m, drei Sand-Birken (*Betula pendula*) mit Stammdurchmesser zwischen 0,3 und 0,4 m, einem Ahorn (*Acer spec.*) mit 0,4 m Stammdurchmesser und zwei Weiden (*Salix spec.*) mit 0,4 m Stammdurchmesser. Im Unterwuchs kommen die Arten des *artenarmen Extensivgrünlands* vor.

⇒ Bei der *Allee/ Baumreihe* wird entsprechend dem BREUER-Modell auf die Vergabe von Wertstufen verzichtet.

Artenarmes Extensivgrünland (GE)

Das *artenarme Extensivgrünland* befindet sich im Süden des Plangebietes westlich und östlich der zentralen Zufahrt. Das Grünland wird als extensive Weidefläche für Ziegen, Schafe und Hühner verwendet. Die dominierende Pflanzengattung waren die *Poaceen*, der Krautanteil der Fläche war gering. Der östliche Teil des *Artenarmen Extensivgrünlands* ist zudem eine Kompensationsmaßnahme für eine Baugenehmigung aus 2005 für den Neubau einer gewerblichen Lagerhalle von 2005.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Artenarmen Extensivgrünland* (GE) eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

d) **Boden**

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) entnehmen:

Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

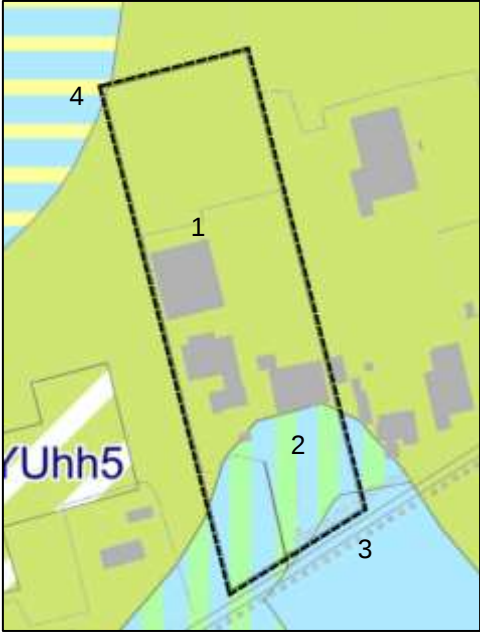
Bodentyp 1	Mittleres Erdhochmoor	
Bodenlandschaft	Moore und lagunäre Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Moore der Geest	
Bodenregion	Geest	
Bodentyp 2	Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage	
Bodenlandschaft	Talsandniederungen	
Bodengroßlandschaft	Talsandniederungen und Urstromtäler	
Bodenregion	Geest	
Bodentyp 3	Tiefer Gley	
Bodenlandschaft	Talsandniederungen	
Bodengroßlandschaft	Talsandniederungen und Urstromtäler	
Bodenregion	Geest	
Bodentyp 4	Tiefer Podsol-Gley	
Bodenlandschaft	Talsandniederungen	
Bodengroßlandschaft	Talsandniederungen und Urstromtäler	
Bodenregion	Geest	

Abb. 6: Bodentypen des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Haupteinheit *Hamme-Oste-Niederung* sowie zur naturräumlichen Einheit *Worpsweder Moore* und hier wiederum zu der naturräumlichen Untereinheit der *Grasberger Moore*. Die naturräumliche Einheit *Worpsweder Moore* ist gekennzeichnet durch ein relativ ebenes Relief.

Das Plangebiet befindet sich rund 6 m über NHN und wird durch Grundwasserböden geprägt. Ausgehend von den für die Grasberger Moore typischen Hochmoorböden hat sich hier im Laufe des 18. und 19. Jahrhunderts mit der hannoverschen Moorkolonisation eine planmäßige Besiedlung, Entwässerung und Nutzung der Moorböden ergeben. Mit der Kultivierung ist das Hochmoor fast vollständig verschwunden, so dass die darunter befindlichen Talsandböden zutage getreten sind.

Der Tiefer Gley mit Erdniedermoorauflage sowie das Mittleres Erdhochmoor sind hoch gefährdet durch Bodenverdichtung (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024). **Der Tiefe Podsol-Gley ist empfindlich gegenüber Winderosion.**

Zudem handelt es sich um Böden, die aufgrund ihres hohen Kohlenstoffgehaltes als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe dienen (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024).

Aufgrund der überwiegenden Bebauung und Versiegelung des Plangebietes ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Damit weist der Boden hier nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Insgesamt hat der Boden im Plangebiet aber auch durch die Moorkultivierung mit entsprechender Entwässerung eine starke Veränderung erfahren, so dass auch dadurch von einer deutlichen Überprägung für den Boden auszugehen ist.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe), "Gefährdung der Funktionsfähigkeit" (z. B. Wasser- oder Winderosionsgefährdung) und "Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit" (z. B. Entwässerung) verwendet. Eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die bestehenden Versiegelungen sowie die Maßnahmen zur Moorkultivierung nicht erkannt werden.

⇒ Den gegenwärtig versiegelten Böden im Plangebiet wird eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugemessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

e) **Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung sind mehrere Oberflächengewässer vorhanden. An der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich Gräben. Bei diesen Gräben handelt es sich um Gewässer 3. Ordnung. An der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft zudem der Wörpedorfer Schiffgraben. Sowohl die Gräben an der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze, wie auch der Wörpedorfer Schiffgraben führen im Großteil des Jahres kein Wasser.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein künstlich angelegter Teich, der naturnah gestaltet ist. Der Teich dient als Kompensationsmaßnahme für den Sandabbau auf dem Grundstück von 2005. Der Teich ist circa 1.969 m² groß und die begleitenden Gehölzpflanzungen nehmen circa 240 m² ein. Der Teich wird durch Grundwasser gespeist.

Durch die vorhandenen Versiegelungen ist der Grundwasserhaushalt bereits gestört. Die Oberflächenentwässerung erfolgt derzeit über die Einleitung von Niederschlagswasser in die Grenzgräben im Osten und Westen, über zwei Sickermulden, die sich im Nordwesten befinden, über die umliegenden Grünlandflächen und den Teich, der als Regenrückhaltebecken fungiert. Die Versickerung durch den Teich erfolgt zeitverzögert in den Untergrund, ein Abfluss in den Wörpedorfer Schiffgraben oder die Gräben an der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt nicht.

Das Gebiet ist nach den Angaben der niedersächsischen Umweltkarten weder Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, noch eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für die

Trinkwassergewinnung. Somit ist die Bedeutung des Grundwassers für die menschliche Nutzung nicht gegeben.

Im Bereich der bestehenden Versiegelungen ist die Sickerfähigkeit der Böden stark eingeschränkt.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut *Grundwasser* eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet. In Bezug auf das Schutzgut *Oberflächengewässer* wird dem Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

f) **Klima / Luft**

Das Plangebiet gehört zur klimaökologischen Region *Küstennaher Raum* und ist maritim geprägt. Die maritimen Einflüsse bewirken einen ausgeglichenen Temperaturverlauf, hohe Niederschlagswerte und hohe Windgeschwindigkeiten. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer kühl und regnerisch. Tabelle 5 fasst die wichtigsten Klimadaten des Landkreises Osterholz zusammen.

Tab. 4: Klimadaten des Landkreises Osterholz

mittlere Windgeschwindigkeiten	4-5,5 m/s
vorherrschende Windrichtung im Jahresdurchschnitt	50 % SW-NW
Lufttemperatur im Jahresmittel	8,6 °C
mittlere Jahresschwankungen der Lufttemperatur	16,5-17,5 °C
Anzahl der Sommertage im Jahr (Maximumtemp. 25 °C)	15-25
Anzahl der Frosttage im Jahr (Minimumtemp. 0 °C)	60-80
mittlere Jahressumme der Sonnenscheindauer	1.500-1.550 Std.
mittlere jährliche Niederschlagshöhe	700-825 mm
Rel. Feuchte im Jahresmittel	83 %
Schwülebildung	5-7 Tage im Juli und August
mittlere Zahl der Tage mit Nebel im Jahr	72

Das Mesoklima im Untersuchungsraum wird in erster Linie durch die Art der Bodennutzung bestimmt. Im vorliegenden Fall herrschen durch die größtenteils versiegelten Flächen gestörte Verhältnisse vor, die das Klima beeinträchtigen.

Den Bäumen im Untersuchungsgebiet kommt für das lokale Klima insofern eine Bedeutung zu, als dass sie zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten beitragen und durch eine höhere Verdunstungsleistung temperatúrausgleichend auf die versiegelten Flächen im Plangebiet wirken.

Als Vorbelastung bezogen auf das Schutzgut Luft sind die Schadstoffimmissionen des Verkehrs auf der südlich angrenzenden Wörpedorfer Straße sowie der Fahrverkehre im Plangebiet selbst durch das Unternehmen zu nennen. Aufgrund der gegebenen Windgeschwindigkeiten bzw. der günstigen Windaustauschsituation ist dennoch von einer geringen Belastung auszugehen. Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie in den umgebenden Bereichen können zudem für den ländlichen Raum typische Geruchsmissionen auftreten.

⇒ Aufgrund der beschriebenen Situation ist dem Schutzgut *Klima/Luft* für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

g) **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) (Köhler & Preiß, 2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit der *Grasberger Moore* (Landkreis Osterholz, 2000). Typisch für diesen Naturraum ist das ebene Relief und die ursprünglich großflächigen Hochmoore, die im Bereich der Wörpe-Niederung durch ein Niedermoor-Band voneinander getrennt wurden. Im 18. und 19. Jahrhundert erfolgte im Zuge der hannoverschen Moorkolonisation eine planmäßige Entwässerung, Besiedelung und Nutzung der *Grasberger Moore*. Dafür wurden zahlreiche Gräben und Kanäle angelegt, die sowohl der Entwässerung dienten, als auch als Transportweg für Torf und landwirtschaftliche Produkte nach Bremen genutzt wurden. Die Anordnung der Gräben hat zur Folge, dass dadurch typische Moorbreitstreifensiedlungen entstanden sind, in denen die Flurstücke in schmale Blöcke unterteilt wurden. Als charakteristische Siedlungsform sind langgestreckte Straßendörfer zu nennen, die zur Straße hin häufig mit Birkenalleen und einem vorgelagerten Graben versehen sind. Typisch für den Naturraum des Plangebietes sowie der näheren Umgebung sind weiterhin Hofgrundstücke mit umgebenden Gehölzen im Bereich der Wohnhäuser in der sonst eher baumfreien Landschaft. Im Anschluss an die Hofgrundstücke liegen in deren Verlängerung Grünlandflächen, die vorwiegend beweidet werden.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung enthält noch einige Elemente der Findorff'schen Siedlungsstruktur. Die Gebäude der Wörpedorfer Straße befinden sich mehrheitlich auf der nördlichen Seite der Straße. Die für Moorbreitstreifensiedlungen typischen Gräben sind noch

vorhanden ebenso wie der Wörpedorfer Schiffgraben, der sich südlich an das Plangebiet anschließt. Im Bereich des Wohnhauses sowie der angrenzenden Grünlandflächen befinden sich typische Gehölze.

Jedoch ist das Landschaftsbild heutzutage durch die in den letzten Jahren entstandenen neuzeitlichen Bauten deutlich überprägt. Im Plangebiet kommen damit nicht nur landwirtschaftliche Gebäude, sondern auch großvolumige Gebäude vor, die gewerblich genutzt werden.

Im Plangebiet kommen anteilig recht wenige Großbäume und einzelne Gebüsche vor, was der natürlichen Eigenart der ursprünglichen Landschaft in einem Hochmoor entspricht. Andererseits ist im Zuge der großflächigen Kultivierung der Moore die typische Moorvegetation verloren gegangen. Damit besitzt das Plangebiet und dessen Umgebung bezogen auf das Kriterium Natürlichkeit eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Für die *Grasberger Moore* ist eine Vielfalt und ein häufiger Wechsel von Landschaftselementen nicht typisch. Die Landschaft ist vielmehr offen und weitläufiger strukturiert. Dies zeigt sich auch in den Strukturen des unbebauten Teiles des Plangebietes und den angrenzenden Flächen, in denen bis auf die Gehölze am Rand des Plangebietes eine offene Landschaft mit Grünlandflächen dominiert. Eine besondere Artenvielfalt ist im Plangebiet ebenfalls nicht gegeben. Dem Plangebiet kommt daher hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt überwiegend eine allgemeine Bedeutung zu.

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden mindestens seit dem Jahr 1899 landwirtschaftlich genutzt. Die preußischen Landesaufnahmen aus diesem Jahr zeigen, dass im Plangebiet bereits zwei Gebäude vorkamen, die von Obst oder Gemüsegärten umgeben wurden (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, 2024). Die Wörpedorfer Straße war zu dieser Zeit ebenfalls vorhanden sowie die Hofzufahrt, die sich etwa mittig im Plangebiet befindet.

Die Flächen, die das Plangebiet umgeben wurden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Die Landschaft stellte sich bis auf die Gräben recht homogen dar, Gehölze waren nur vereinzelt vorhanden.

Das Landschaftsbild heute hat sich im Vergleich zum Landschaftsbild in den Preußischen Landesaufnahmen deutlich verändert. Der Großteil der Fläche wird nicht mehr landwirtschaftlich bewirtschaftet, wenngleich die Fläche verwendet wird um landwirtschaftliche Produkte herzustellen. Lediglich das Ansaatgrünland im Norden und die Grünflächen im Süden werden derzeit als Grünland bewirtschaftet. Innerhalb der südöstlichen Grünlandfläche befindet sich ein Teich, der ebenfalls nicht in den Preußischen Landesaufnahmen vorkommt.

Daher kommt dem Kriterium historische Kontinuität eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Plangebiet zu.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung durch die Wörpedorfer Straße aber auch durch Emissionen des bestehenden Betriebes und der Landwirtschaft. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

h) **Biologische Vielfalt**

Kennzeichnend für das beplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Der Großteil des Plangebietes ist dem Biotoptyp *landwirtschaftliche Produktionsanlage* zuzuordnen. Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

- i) **Sonstige Sach- und Kulturgüter**
⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, 2024). Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.
- j) **Schutzgebiete- und -objekte**
Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, 2024).
⇒ Damit bleibt das Schutzgut *Schutzgebiete- und -objekte* in der weiteren Betrachtung ohne Belang.
- k) **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**
Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.
⇒ Damit bleibt das Schutzgut *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern* in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

10.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Unbelasteter Teil des Plangebietes	2
	Belasteter Teil des Plangebietes	1
Pflanzen und Tiere	Grünland-Einsaat (GA)	I
	Lagerplatz (OFL)	I
	Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)	I
	Sonstiges Naturfernes Stillgewässer (SXZ)	II
	Nährstoffreicher Graben (FGR)	II
	Straße (OVS)	I
	Einzel- und Reihenhausbauweise (OE)	I
	Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	II
	Strauch-Baumhecke (HFM)	III
	Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)	Ohne Bewertung
	Allee/ Baumreihe (HBA)	Ohne Bewertung
	Artenarmes Extensivgrünland (GE)	III
	Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)	II
Boden	versiegelte Flächen	1
	verbleibender Geltungsbereich	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	1
Wasser: Oberflächengewässer	Gräben und Teich	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.
Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
Regenerations- ++ Biotoptyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)

Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
+ Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

10.2.3 Besonderer Artenschutz

Für das Plangebiet ist das Vorkommen von bestandsgefährdeten³ besonders geschützten Arten auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung kann allerdings ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde das Vorkommen dieser Arten mittels einer Potentialuntersuchung abgeschätzt. Ziel des besonderen Artenschutzes ist die Verhinderung von Tötungen, Verletzungen und Störungen der geschützten Arten sowie die Verhinderung einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der Ruhestätten der Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten, wie z. B. der Haussperling, die häufig an Gebäuden brüten, zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und durch das Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden Wörpedorfer Straße sowie im Plangebiet selbst nicht gestört werden. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielsweise Wiesenbrüter, ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der Erhaltung der Strauch-Baumhecken sowie Baumreihen und der Neupflanzung einer Strauchhecke im Norden des Plangebiets, bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Die Beseitigung des *sonstigen standortgerechten Gehölzbestandes* (HSE) wirkt sich nur geringfügig auf Vögel aus. Die Bäume innerhalb der Strauch-Baumhecke innerhalb der Lagerfläche wiesen keine Höhlen oder Nester auf, die von Vögeln genutzt werden können. Im Umfeld sind genügend Bäume vorhanden auf die die Vögel ausweichen können.

Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für die Avifauna. Ein Verbotstatbestand ist nicht gegeben.

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von **Fledermäusen** innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsbereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Aufgrund der bestehenden Gebäude als möglicher Lebensraum sowie der auch zukünftig gegebenen Eignung des Plangebietes als Fledermausjagdgebiet, durch den überwiegenden Erhalt des Baumbestands, können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden. Die verschiedenen Gehölzreihen und -gruppen im Plangebiet stellen zudem sowohl Leitelemente für die Orientierung der Fledermäuse dar, als auch ein mögliches Nahrungshabitat. Der zu entfernende sonstige standortgerechte Gehölzbestand stellt aufgrund der Größe und der Artenzusammensetzung nur bedingt einen Lebensraum für Fledermäuse dar.

Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten.

Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

Unabhängig hiervon wird allgemein auf die Beachtung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG hingewiesen. Zur Vermeidung evtl. Tötungen sollte, soweit möglich, eine ggf. notwendige Rodung zudem im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen.

³ Entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands. Die Reduktion auf bestandsgefährdete besonders geschützte Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen“ veröffentlicht wurden.

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Arten der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten* der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

10.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

10.2.4.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings ist durch das bestehende Unternehmen sowie die landwirtschaftliche Nutzung diesbezüglich schon eine Vorbelastung gegeben, so dass erhebliche Beeinträchtigungen daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten sind.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge des Baus einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für die geplante PV Anlage beziehungsweise das neue Betriebsgebäude. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund des geplanten Baus sowie der standörtlichen Absicherung des Unternehmens ist in einer ländlichen Region mit einem gewissen Verkehrsaufkommen auf der Wörpedorfer Straße zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Es ist nicht davon auszugehen, dass es durch den alltäglichen Betrieb des Einstreuerherstellers zu Lärm- oder Staubemissionen kommt, da die Anlagen und Maschinen eingehaust sind und nach dem aktuellen Stand der Technik arbeiten.

Abtransport und Entsorgung von Abfällen werden von einem regionalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

10.2.4.2 Voraussichtliche schutzgutsbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Neben der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Nutzungen soll auch die Erweiterung einer derartigen Nutzung dienen. Damit verbunden sind die Sicherung als Arbeits- und Wohnstandort sowie die Nutzung der zusätzlichen Fläche für die Energiegewinnung durch Solaranlagen, später auch durch weitere Produktionsanlagen.

Ortsprägende Strukturen in Form von landschaftsprägenden Bäumen bleiben bestehen und können weiterhin ein Heimatgefühl vermitteln. Auch bestehende Hecken bleiben zum größten Teil erhalten bzw. werden ergänzt. Damit besitzt das Plangebiet weiterhin eine Bedeutung für den Menschen.

⇒ Dem Gebiet kann in der Summe weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch die Festsetzung eines *Sondergebietes „Aufbereitung Agrarprodukte“* auf **insgesamt 28.769 m²**. Da es im Bereich der vorhandenen Straße sowie den bestehenden Gebäuden zu keiner Neuflächeninanspruchnahme kommt, ist hier von einer unveränderten Vorbelastung des Schutzgutes Fläche auszugehen. Die Flächeninanspruchnahme des bereits bebauten Bereichs beträgt 11.586 m². Bei den Flächen, die nicht bebaut werden, ist von einer unveränderten Vorbelastung der Schutzguts Fläche auszugehen. Bei den **11.429 m²**, die neu bebaut werden sollen findet eine Abwertung statt. Der Flächenausweisung steht ein konkreter Bedarf gegenüber.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch die Nutzung des bestehenden Gebäudebestandes und bereits versiegelter Flächen erreicht. Es werden Flächen verwendet, die durch den Gewerbebetrieb schon vorbelastet sind und landwirtschaftliche Flächen, die direkt im Norden angrenzen. Durch diese Festsetzung ist der Gewerbestandort kompakter und es müssen keine neuen Straßen gebaut werden.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Minimierung von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzen die versiegelten Flächen, Wege, Straßen und Bestandsgebäude eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1). Im Bereich der Neubauten kommt es zu einer neuen Versiegelung des Bodens, wodurch es zu einer Abwertung von einer allgemeinen Bedeutung (Wertstufe 2) zu einer geringen Bedeutung (Wertstufe 1) kommt. Die Bewertung des Bereichs, der nicht bebaut ist oder bebaut werden soll, bleibt unverändert.

c) Pflanzen und Tiere

Grünland-Einsaat (GA)

Die Grünlandeinsaat wird durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig überplant. Der Großteil der Fläche ist zukünftig dem Biotoptyp *landwirtschaftliche Produktionsanlage* zuzuordnen.

- ⇒ In diesem Bereich besitzt das Plangebiet weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Pflanzen und Tiere.

Im Norden der Fläche wird zudem eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, wodurch sich zukünftig der Biotoptyp *Strauchhecke* ausbilden wird.

- ⇒ Hierdurch erhöht sich die Bedeutung für Pflanzen und Tiere auf eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe II).

Lagerplatz (OFL), Straße (OVS), Einzel- und Reihenhausbauung (OE) und Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)

- ⇒ Die Biotope Lagerplatz (OFL), Straße (OVS), Einzel- und Reihenhausbauung (OE) und Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP) bleiben erhalten. Es ändert sich nichts an ihrer gegenwärtigen Bewertung.

Strauch-Baumhecke (HFM), Sonstiges Naturfernes Stillgewässer (SXZ) und Allee/ Baumreihe (HBA)

Die oben genannten Biotoptypen liegen nach Umsetzung der vorliegenden Planung innerhalb einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* beziehungsweise innerhalb der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*.

- ⇒ Deshalb ist davon auszugehen, dass die Biotope Strauch-Baumhecke (HFM), Sonstiges Naturfernes Stillgewässer (SXZ) und Allee/ Baumreihe (HBA) bestehen bleiben und ihre gegenwärtige Bedeutung weiterhin erhalten bleibt.

Nährstoffreicher Graben (FGR)

Die Gräben werden von der vorliegenden Planung ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt, da sie im Großteil des Jahres sowieso kein Wasser führen. Für den Fall, dass die Gräben zu einem späteren Zeitpunkt beseitigt werden sollen, wäre ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren zu durchlaufen.

- ⇒ Deshalb ist davon auszugehen, dass die gegenwärtige Bedeutung des Biotops Nährstoffreicher Graben (FGR) weiterhin erhalten bleibt.

Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)

Die beiden Buchen werden nicht negativ von der Planung berührt, da sie sich innerhalb der *Fläche für Maßnahmen*, beziehungsweise der *privaten Grünfläche* befinden.

Die 5 Stiel-Eichen werden zum Erhalt festgesetzt.

- ⇒ Der Biotoptyp sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE) bleibt weiterhin ohne Bewertung.

Artenarmes Extensivgrünland (GE)

An der Bewertung der Flächen des *artenarmen Extensivgrünlands*, die sich östlich der zentralen Zufahrt befinden, ändert sich nichts, da diese Fläche innerhalb der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* liegt und somit erhalten wird.

Im Südwesten wird eine *private Grünfläche* festgesetzt, wodurch in diesem Bereich ebenfalls davon auszugehen ist, dass dort das artenarme Intensivgrünland erhalten bleiben kann.

- ⇒ Dem Artenarmen Extensivgrünland innerhalb der *Fläche für Maßnahmen...* und innerhalb der *privaten Grünfläche* kommt weiterhin eine allgemeine Bedeutung zu.

Allerdings wird der Nordwesten des Artenarmen Extensivgrünlands durch die Festsetzung eines Sondergebietes überplant, wodurch die allgemeine Bedeutung des Biotoptyps gemindert wird.

- ⇒ Zukünftig ist diesem Bereich dem Biotoptyp *Landwirtschaftliche Produktionsanlage* zuzuordnen, der eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Pflanzen und Tiere besitzt.

Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS) und Hausgarten mit Großbäumen (PHG)

Die oben genannten Biotoptypen werden komplett durch die Festsetzung des Sondergebietes überplant. Zukünftig sind diese Bereiche dem Biotoptyp *Landwirtschaftliche Produktionsanlage* zuzuordnen, die eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Pflanzen und Tiere besitzt. Dadurch entsteht eine Minderung der Bedeutung für Pflanzen und Tiere von einer geringen bis allgemeinen Bedeutung (Wertstufe II) zu einer geringen Bedeutung (Wertstufe I).

⇒ In diesen Bereichen besitzt das Plangebiet zukünftig eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Pflanzen und Tiere.

d) Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 wird überwiegend der bauliche Bestand festgeschrieben, so dass es hier zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommt. Anders stellt sich dies insbesondere im **nördlichen Teil des Plangebietes** dar, da dort Flächen für die Erweiterung des Betriebsgeländes vorgesehen sind.

In den zukünftig zu versiegelnden Bereichen gehen Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit, die Speicherung von klimarelevanten Stoffen und die Pufferwirkung teilweise oder ganz verloren, so dass diese Beeinträchtigung als erheblich angesehen werden kann. Zudem ist innerhalb des zukünftig versiegelten Bereiches von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

⇒ Im Ergebnis ist bereits versiegelten sowie zukünftig versiegelten Böden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen. Für alle von Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte kann davon ausgegangen werden, dass deren allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt.

e) Wasser

Der Teich liegt innerhalb der *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* und wird somit durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Die Gräben werden im Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt. Es ist möglich die Gräben als Maßnahme der Wiedervernässung zuzuschütten. Für den Fall, dass die Gräben zu einem späteren Zeitpunkt beseitigt werden sollen, wäre ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren zu durchlaufen.

Aufgrund der bestehenden Bebauung / Versiegelung kommt es nur durch die mit der Bauleitplanung ermöglichten neuen Bauvorhaben zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Hier ist von einer Verminderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen.

Das Schutzgut Grundwasser ist durch die bestehende Bebauung bereits vorbelastet. Zum jetzigen Zeitpunkt wird die Oberflächenentwässerung bereits über die östlich und westlich des Plangebiet verlaufenden Gräben, Sickerwassermulden, die sich im Westen Plangebietes befinden und den Teich, der als Regenrückhalte- und Sickerbecken dient, geregelt.

Auch in Zukunft findet die Oberflächenentwässerung über die benannten Oberflächengewässer statt. Es kann allerdings dazu kommen, dass die Sickerwassermulden dem neuen Bedarf entsprechend angepasst werden müssen. Dafür muss im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ein neues Oberflächenentwässerungskonzept erstellt werden.

⇒ Im Ergebnis ist in dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut *Oberflächengewässer* auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut *Grundwasser* auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

f) **Klima / Luft**

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirken sich auch die südlich verlaufende Wörpedorfer Straße sowie der Fahrverkehr im Plangebiet als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung bzw. Versiegelung und der klimatischen Gegebenheiten mit hohen Windgeschwindigkeiten ist daher nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen ergeben werden.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch künftig in Bezug auf das Schutzgut *Klima / Luft* von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) sein wird.

g) **Landschaftsbild**

Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes und dadurch, dass die zusätzlichen Erweiterungen im direkten Anschluss an die Hofstelle entstehen werden und nicht weiter außerhalb davon entfernt umgesetzt werden, wird sich die zusätzliche Bebauung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Positiv zu bewerten ist darüber hinaus, dass an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern* festgesetzt wird, in der heimische und standortgerechte Gehölzen vorgesehen sind und damit zur weiteren Eingrünung beitragen wird. Auch mit der Festsetzung der zu erhaltenden Bäume werden ortsbildprägende Grünstrukturen gesichert, so dass das Landschaftsbild dadurch positiv berührt wird.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

h) **Biologische Vielfalt**

Da im Plangebiet aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten keine seltenen und / oder geschützten Arten mit hohem Spezialisierungsgrad zu erwarten sind und die potentiell vorkommenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut *Biologische Vielfalt* wird auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugerechnet.

i) **Schutzgebiete und -objekte, sonstige Sach- und Kulturgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Da Schutzgebiete und -objekte, sonstige Sach- und Kulturgüter sowie bedeutsame Wechselwirkungen weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

10.2.4.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 6: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*	
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Unbelasteter Teil des Plangebietes zu Bebauung	2	1
	Belasteter Teil des Plangebietes	1	1
	Unbelasteter Bereich des Plangebietes zu unbelasteten Bereich	2	2
Pflanzen und Tiere	Grünland-Einsaat (GA) zu landwirtschaftliche Produktionsanlage	I	I
	Grünlandeinsaat (GA) zu Strauchhecke (HFS)	I	III
	Lagerplatz (OFL) zu Lagerplatz (OFL)	I	I
	Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP) zu Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)	I	I
	Sonstiges Naturfernes Stillgewässer (SXZ) zu sonstiges naturfernes Stillgewässer	II	II
	Nährstoffreicher Graben (FGR) zu nährstoffreicher Graben	II	II
	Straße (OVS) zu Straße (OVS)	I	I
	Einzel- und Reihenhausbauung (OE) zu Einzel- und Reihenhausbauung (OE)	I	I
	Hausgarten mit Großbäumen (PHG) zu landwirtschaftlicher Produktionsanlage	I	I
	Strauch-Baumhecke (HFM) zu Strauch-Baumhecke	III	III
	Sonstiger Standortgerechter Gehölzbestand zu landwirtschaftliche Produktionsanlage	II	I
	Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)	Ohne Bewertung	Ohne Bewertung
	Allee/ Baumreihe (HBA)	Ohne Bewertung	Ohne Bewertung
	Artenarmes Extensivgrünland (GE) zu artenarmen Extensivgrünland	III	III
	Artenarmes Extensivgrünland (GE) zu landwirtschaftlicher Produktionsanlage	III	I
Boden	versiegelte Flächen Bestand	1	1
	Neu versiegelte Flächen	2	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	1	1
Wasser: Oberflächengewässer	Gräben und Teich	2	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	Ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	Ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	Ohne Belang	Ohne Belang

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutg.
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (+ Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar
 fähigkeit: rierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) (-150 Jahre Regenerationszeit)
 zeit)
 Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

10.2.5 Bestehende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes wurden innerhalb des Plangebietes im Rahmen von einzelnen Baugenehmigungen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Diese werden nachfolgend kurz beschrieben, ihre räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen,

Bauantrag 1999 für den Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle

Entwicklungsziel der Kompensationsmaßnahme für den Neubau einer landwirtschaftlichen Unterstellhalle sind zwei *Strauchbaumhecken* (HFM) im Südosten des Plangebietes.

Bauantrag 2005 für den Neubau einer gewerblichen Lagerhalle

Die Kompensation des Neubaus einer gewerblichen Lagerhalle erfolgt durch die Anpflanzung einer *Strauchhecke* auf 225 m² (Länge 45 m, Breite 5 m) nördlich angrenzend an die Halle.

Westlich angrenzend soll zudem eine *einreihige Gehölzpflanzung* entstehen (Länge 52 m, Breite 2 m).

Als Ausgleich für dem Sandabbau auf dem Grundstück wurde ein *naturnaher Teich* innerhalb der südwestlichen Grünlandfläche angelegt. Die Größe des Teichs einschließlich der Randzonen liegt bei circa 1.000 m².

Bauantrag 2006 für die Erweiterung einer Lagerhalle

Die Grünlandfläche um den Teich soll als einschürige *Mähwiese* gepflegt werden. Die einschürige Mähwiese kann dem Biotop *artenarmes Extensivgrünland* (GE) zugeordnet werden.

Baugenehmigung 2016 für die Erweiterung einer Lagerhalle für die landwirtschaftliche Produktion

Als Kompensationsmaßnahme war die Pflanzung von 5 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) als Hochstamm mit Stammumfang von 10 – 12 cm festgelegt.

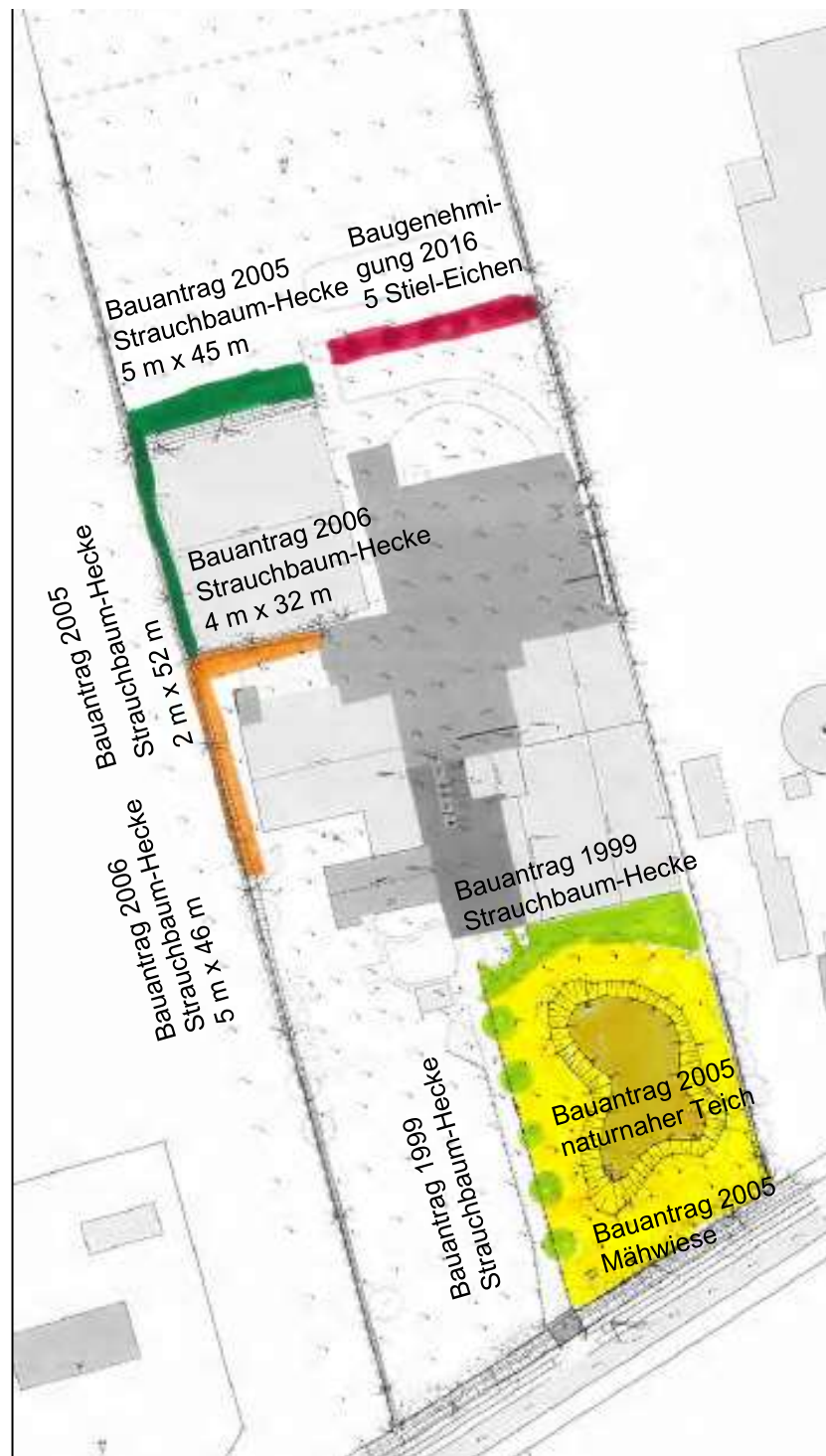


Abb. 7: Darlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vergangener Bauprojekte, Kartengrundlage Bruns Vermessung

10.2.6 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer W. , 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, ist von elf betrachteten Schutzgütern eines von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies ist das Schutzgut Boden.

10.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Gleichzeitig wurden die bisher im Rahmen der Eingriffsregelung betrachteten Schutzgüter um das Schutzgut „Biologische Vielfalt“ erweitert. Eine andere (höhere) Gewichtung der Belange des Umweltschutzes geht damit jedoch nicht einher.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁴ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planninhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

10.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 14 BNatSchG ist *„der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“*.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

4

In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie „auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern“ (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer „...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ...“ ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

- Festsetzung der erhaltenswerten Bäume in der Planzeichnung zum Bebauungsplan als „Bäume zum Erhalt“. Dies entspricht 11 festzusetzenden Bäumen im Plangebiet, bei denen es sich um Laubbäume handelt.
- Erhalt bzw. Gestaltung einer 2 m breiten *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* an der östlichen Grenze des Plangebietes, und einer 3 m breiten Fläche an der westlichen Grenze, um eine Eingrünung des Plangebietes zu erzielen und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.
- Lage der zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten angrenzend an das vorhandene Hofgrundstück. Es wird somit auf Flächen zurückgegriffen, die bereits baulich genutzt bzw. durch die angrenzende Bebauung überprägt sind.
- Inanspruchnahme eines Standortes, der sich bereits in menschlicher Nutzung befindet und der überwiegend eine geringe Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft aufweist.
- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 8,5 m, wobei geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) bis zu 2,0 m zugelassen werden. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden. Als Bezugshöhe gilt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die dem Bauvorhaben vorgelagerte Erschließungsstraße.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere der Hofzufahrten und der versiegelten Flächen im Bestand. Damit soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen vermieden werden.

10.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden vorher durchgeführte Kompensationsmaßnahmen mit einbezogen. Es besteht eine Diskrepanz zwischen dem aktuellen Zustand des Plangebietes und der festgelegten Maßnahmen. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird in den Bereichen wo Kompensationsmaßnahmen bereits im Rahmen von Baugenehmigungen festgelegt wurden nicht vom aktuellen Zustand ausgegangen, sondern von den zu erzielenden Biotoptypen, siehe Kapitel 10.2.5.

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern drei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Fläche, Boden sowie Pflanzen und Tiere.

Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Für das *Sondergebiet* (SO) mit einer *Grundflächenzahl* (GRZ) von 0,8, ohne zulässige Überschreitung, beträgt der zulässige Versiegelungsgrad 80 %. Demnach dürfen in dem Sondergebiet **23.015 m² (28.769 m² x 80 %) bebaut** werden.

Abzüglich der schon bestehenden Versiegelungen von 11.586 m² verbleibt demnach eine Fläche **von 11.429 m² (23.015 m² - 11.586 m²)**, für die zukünftig eine neue Versiegelung zulässig ist und für die entsprechend ein Ausgleich zu schaffen ist.

Nach BREUER (1994) soll bei Eingriffen in das Schutzgut Boden bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein **Kompensationsflächenbedarf von 5.714 m²**.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Zu Gunsten des Sondergebietes werden 1.105 m² des *Artenarmen Extensivgrünlands* im Südwesten überplant. Dadurch kommt es zu einem Verlust der dort vorkommenden Tier- und Pflanzenarten in diesem Bereich.

Bei dem *Artenarmen Extensivgrünland* handelt es sich um ein Biotop mit Wertstufe III, wodurch ein Ausgleich von 1:1 erfolgen muss.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ein Kompensationsflächenbedarf von **1.105 m²**.

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen **Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden beträgt insgesamt 6.820 m²**.

10.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahme 1

Als interne Kompensation wird die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* an der nördlichen Plangebietsgrenze herangezogen. Insgesamt umfasst **diese Fläche 764 m²**.

Als Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubsträuchern durchzuführen. Entwicklungsziel ist eine frei wachsende *Strauchhecke* (HFS). Den textlichen Festsetzungen sind weitere Details, wie Pflanzarten und -qualitäten, der genannten Maßnahmen zu entnehmen.

Mit dieser Maßnahme können auf einer Fläche **von 764 m²** Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Fläche ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden und Fläche **von 4.950 m² und** für das Schutzgut Pflanzen und Tiere von 1.105 m².

Kompensationsmaßnahme 2

Da im Plangebiet keine vollständige Kompensation erfolgen kann, wird auf eine externe Fläche zurückgegriffen. Die Fläche für die externe Kompensation befindet sich im nordöstlichen Teil des Flurstücks 43/4 Flur 2, Gemarkung Wörpedorf. Die in Abbildung 9 eingezeichnete Fläche hat eine Größe von ca. 1,25 ha, davon sind ca. 0,2 ha bereits als Kompensationsfläche für vorherige Bauprojekte in Anspruch genommen und grundbuchlich gesichert. Von dem Flurstück sollen **weitere 4.950 m² für** die Kompensation der Schutzgüter Boden und Fläche und 1.105 m² für Schutzgut Pflanzen und Tiere verwendet werden, d. h. in der **Summe 6.055 m²**. Die Fläche stellt sich derzeit als *Intensivgrünland* (GI) dar.

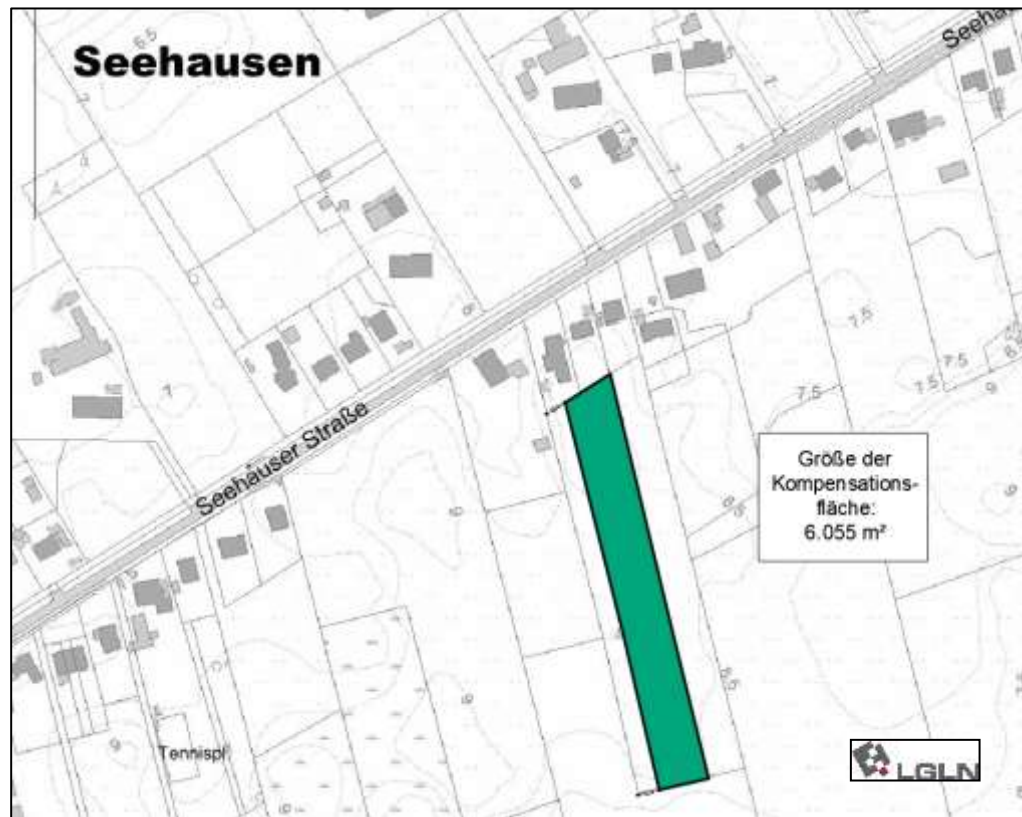


Abb. 8: Lage der Kompensationsfläche Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Als Kompensationsmaßnahme ist auf der Fläche die Entwicklung von *Sonstigem mesophilem Grünland* (GMS) vorgesehen. Dazu sind ab dem Zeitpunkt des in Kraft tretens des Bebauungsplanes vom Eigentümer folgende Pflegemaßnahmen im Bereich des Grünlandes dauerhaft durchzuführen:

- Grundsätzlich verboten sind Biozideinsatz, Düngung mit mineralischen Düngern bzw. Gülle sowie Pflegeumbruch und Nachsaat.
- Vom 15.3. bis 15.6. keine maschinelle Bearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen).
- Zur Verminderung des Nährstoffangebotes im ersten Jahr drei Mahden. Ab dem zweiten Jahr maximal zwei Mahden pro Jahr.
- Jährliche Mahden nicht vor dem 21.6. eines Jahres; das Mähgut ist abzuräumen.
- Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
- Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.
- Die Fläche ist von anderen Flächen, z. B. durch Eichenspaltpfähle, abzugrenzen.

Das Intensivgrünland wird durch die beschriebene Maßnahme extensiviert. Dadurch kann der Verlust des *Artenarmen Extensivgrünland* (GE) im Plangebiet ausgeglichen werden, denn das *Sonstige mesophile Grünland* (GMS) besitzt eine höhere Wertigkeit für Pflanzen und Tiere als das *Artenarme Extensivgrünland* (GE).

Das *Sonstige mesophile Grünland* wird zudem mit der Zeit zahlreichen Tier- und Pflanzenarten einen attraktiven Lebensraum bieten. Insbesondere sind hier Insekten, Fledermäuse und Vögel zu nennen. Die Maßnahme wirkt sich darüber hinaus besonders positiv auf das Landschafts- und Ortsbild aus, da ein ursprünglich weit verbreitetes, typisches Landschaftselement geschaffen wird.

Zudem wirkt sich die Grünlandextensivierung positiv auf den Boden aus. Die oben beschriebenen Maßnahmen führen dazu, dass der Boden zukünftig nicht mehr so stark durch Düngung und somit durch Stickstoff- und Phosphoreintrag belastet ist. Zudem wird der Boden deutlich seltener durch die Bearbeitung von Maschinen gestört.

Bereits nach einer relativ kurzen Entwicklungsphase können im Bereich der Kompensationsfläche wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernommen werden. Insbesondere sind hier die Bodenschutzfunktion und die positive Wirkung auf das Landschaftsbild zu nennen.

Die Maßnahmen ist durch den Vorhabenträger in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen und durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger abzusichern.

10.2.7 **Beschreibung der Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Das Plangebiet wird mit der Art der baulichen Nutzung als *Sondergebiet* festgesetzt und innerhalb des Baufensters mit Solaranlagen beziehungsweise neuen Hallen für die Erweiterung des Betriebes bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Überschwemmungsgebiet der Wörpe erstreckt sich südlich der Ortschaft Wörpedorf in einer Entfernung von rund 400 m zum Plangebiet. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass in den zusätzlichen Baufenstern entstehende Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet als mittelmäßig eingestuft. Sollte es in der Zukunft zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände ausgeschlossen werden, da sich in der Nähe des Plangebietes keine Waldgebiete befinden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante

Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2024). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

10.2.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der standörtlichen Sicherung des Betriebes nicht mehr entsprochen werden. Infolgedessen wäre das Unternehmen Cordes-Grasberg gegenüber anderen Betrieben weniger konkurrenzstark. Außerdem würde das Unternehmen weiterhin den Großteil des Stromes nicht aus erneuerbaren Energien gewinnen. Aus diesem Grund stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für den Betrieb keine geeignete Alternative dar. Die Erweiterungsflächen würden in diesem Fall voraussichtlich weiterhin den derzeitigen Biotoptypen zuzuordnen sein. Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung weiterhin eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen.

Für den ausgewählten Standort spricht weiter, dass die bisherige Zuwegung bestehen bleibt und keine neue Erschließung und keine weitere Zufahrt für die geplante Erweiterung nötig ist.

Als alternativer Vorhabenstandort könnte auf anderen Freiflächen in Wörpedorf die geplante Erweiterung erfolgen, was wiederum eine Zersiedlung der ursprünglichen Findorffsiedlung mit der typischen schmalen Längsausdehnung zur Folge hätte und somit das Landschaftsbild stärker negativ beeinflussen würde. Darüber hinaus würde mit einem weiteren Betriebsstandort auch eine gewisse Unwirtschaftlichkeit für den Betrieb einhergehen, da dadurch insgesamt mehr Fahrwege entstehen würden. Weiterhin wird für die Planung eine Fläche mit geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Andere Standorte stellen für die geplante Erweiterung des Einstreuherstellers aus diesen Gründen keine Alternative dar.

10.3 Zusätzliche Angaben

10.3.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, 2016) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde am 11.01.2023 und ergänzend am 10.02.2023 und im Juni 2023 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz, den Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2023) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

10.3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung aufgetreten sind

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

10.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

10.3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen für den Betrieb des Unternehmens Cordes-Grasberg in der Gemeinde Grasberg die Voraussetzungen für eine Standortsicherung sowie eine moderate Erweiterung des bestehenden Betriebes vorbereitet werden. Geplant sind als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „*Aufbereitung Agrarprodukte*“. Weiterhin werden die Garten- und Weidebereiche im Südwesten als *Private Grünfläche* festgesetzt und die Fläche mit dem Teich im Südosten als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Fläche, Pflanzen und Tiere sowie Boden durch die vollständige Versiegelung von Flächen betroffen. In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigung ein Kompensationsflächenbedarf von **6.820 ²**. Dieser soll auf einer internen sowie auf einer externen Flächen gedeckt werden.

Im Bereich der 764 m² großen Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches, die als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt ist, soll eine standortgerechte Hecke aus heimischen Gehölzen entwickelt werden, die den Verlust der Bodenfunktionen ausgleicht.

Die Fläche für die externe Kompensation befindet sich im nordöstlichen Teil des Flurstücks 43/4 Flur 2, Gemarkung Wörpedorf. Derzeit stellt sich die Fläche als *Intensivgrünland* dar. Durch Grünlandextensivierung soll ein *Sonstiges mesophiles Grünland* entwickelt werden. Durch die Grünlandextensivierung können **sowohl die 4.950 m² für** die Schutzgüter Boden und Fläche ausgeglichen werden, als auch 1.105 m² für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Mit Durchführung der festgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zur Kompensation können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

10.3.5 Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB. (2023). *Baugesetzbuch*. Bonn: vhw-Dienstleistung GmbH.
- Breuer, W. (2006). *Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*. Hannover: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen.
- Köhler, B., & Preiß, A. (Januar 2000). Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes - Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzguts »Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft« in der Planung. (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes*, S. 3-60.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2024). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 21.05.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Osterholz. (2000). Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz. (Landkreis Osterholz - Der Oberkreisdirektor, Hrsg.) Osterholz-Scharmbeck.
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege. (2024). *Denkmalatlas Niedersachsen*. Von Denkmalviewer:
<https://maps.lgln.niedersachsen.de/nld/mapbender/application/denkmalatlas?#5000@9.30394/52.93102r0@EPSG:25832> abgerufen 21.05.2024.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, E. u. (2024). *Umweltkarten Niedersachsen*. Von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> abgerufen 21.05.2024.
- Norddeutsches Klimabüro. (2024). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 21.05.2024 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- planungsgruppe grün - köhler . storz & partner. (1995). Landschaftsplan Grasberg. Grasberg.
- von Drachenfels, O. (Januar 2012). (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen*.
- von Drachenfels, O. (Juli 2016). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrag der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 15.02.2024 / 23.05.2024 / 28.08.2024 / 28.10.2024

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Grasberg, den

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 31.08.2023 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.08.2023 bis 02.10.2023.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.03.2024 bis 30.04.2024 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.
4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den

(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Anhang I: Biototypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 24.05.2023/ 25.10.2024)

Anhang II: Verkehrsuntersuchung (Zacharias Verkehrsplanung, Hannover, Stand: 11.12.2023)

Anhang III: Schalltechnische Beratung (Tetens Ingenieurbüro, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 14.11.2023)