



Begründung zur

33. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Kirchdamm/
Seehausen II“)

Gemeinde Grasberg

- Entwurf - (Stand: 23.04.2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	16
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	16
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	17
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	17
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	17
8.2	Immissionsschutz.....	17
8.3	Wasserwirtschaft.....	17
8.4	Verkehr	18
8.5	Wirtschaft	18
8.6	Ver- und Entsorgung.....	18
8.7	Kampfmittelbeseitigung.....	18
9.	UMWELTBERICHT.....	18
9.1	Einleitung	18
9.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	18
9.1.2	Ziele des Umweltschutzes	21
9.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	21
9.1.2.2	Landschaftsplan.....	22
9.1.3	Schutzgebiete und -objekte	23
9.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	23
9.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	23
9.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	23
9.2.2	Zusammenfassende Darstellung	31
9.2.3	Besonderer Artenschutz	31
9.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	32
9.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	33
9.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	33
9.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	33
9.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	36
9.2.6	Eingriffsbilanz.....	37
9.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	37
9.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	39
9.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	39
9.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	40
9.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
9.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)	43

9.3	Zusätzliche Angaben	44
9.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	44
9.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	44
9.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
9.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	46

Anhang: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für die Erweiterung der Finkeisen GmbH (Ingenieurbüro Tetens GmbH, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.12.2023)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Grasberg in seiner Sitzung am die Aufstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung für die vorliegende 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Bruns, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 0,76 ha große Änderungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Grasberg, Gemeinde Grasberg. Er liegt östlich der Straße Kirchdamm (Kreisstraße 10) und am südwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets Kirchdamm/ Seehausen. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche der Gemarkung Wörpedorf, Flur 1, Flurstücke 168/82 und 159/10. Die räumliche Lage des Änderungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

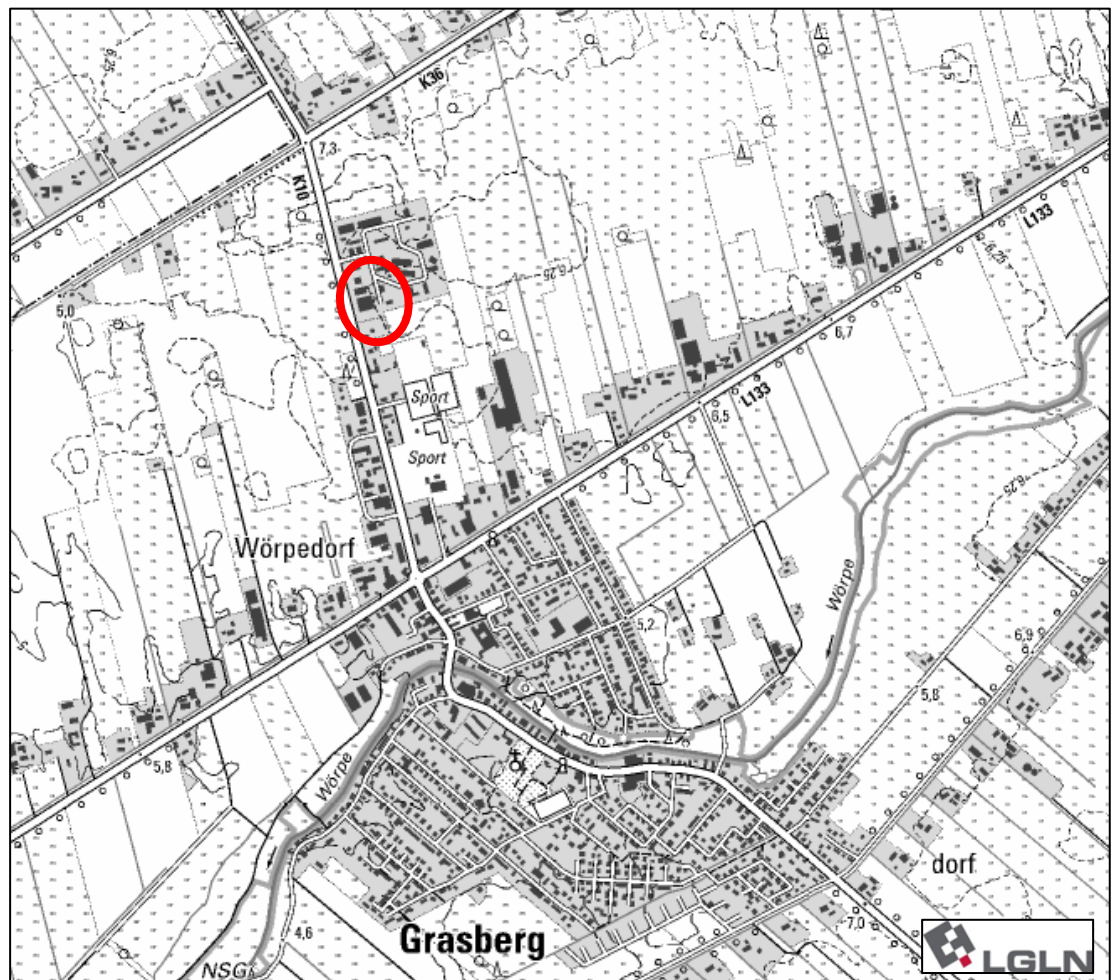


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

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 *Kursivschrift*) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursivschrift*) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2022 werden für das Plangebiet selbst keine planerischen Aussagen getroffen.

Im Textteil sind die für die vorliegende Planung folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung relevant.

1. Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

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 Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“

1.1 05 „In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“

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.“

- ⇒ Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung möchte die Gemeinde Grasberg die planungsrechtliche Grundlage zur bedarfsgerechten Ausweitung des vorhandenen Gewerbegebiets ermöglichen. Vorliegend soll konkret für einen lokal etablierten Betrieb eine moderate Erweiterungsmöglichkeit am bestehenden Firmenstandort geschaffen werden. So können nicht nur Kosten und Ressourcen gespart werden, sondern darüber hinaus kann die vorhandene Infrastruktur genutzt sowie die nötige Neuversiegelung für die Firmenerweiterung so gering wie möglich gehalten werden. Damit wird den vorstehenden Grundsätzen entsprochen.

- 2. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur**
- 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**
- 2.1 04 *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*
- 2.1 05 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*
- 2.1 07 *„[...] Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um*
- *insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können [...]*
 - *die Auswirkungen auf den demografischen Wandel für die Dörfer abzuschwächen und als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten“*
- 2.1 09 *„Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“*
- ⇒ Die Gemeinde Grasberg kann mit der vorliegenden Planung das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Gemeindegebiet langfristig absichern und zukünftig verbessern. So können jüngere Menschen in Grasberg gehalten werden, die eine wohnortnahe Berufsausbildung in einem wachsenden Unternehmen mit Aufstiegschancen suchen. Dies kann helfen, negativen Entwicklungen hinsichtlich des demographischen Wandels in Grasberg entgegenzutreten. Gleichzeitig kann die Gemeinde anhand der vorliegenden Planung einen etablierten Arbeitgeber im Hauptort der Gemeinde halten und damit den zentralen Ort stärken.

Am 7. September 2022 wurde mit der Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) auch das **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** um eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung ergänzt. Es beinhaltet, dass *„die Neuversiegelung von Flächen [...] landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden“* soll. Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Im vorliegenden Planungsfall soll eine gewerbliche Entwicklung ausgeweitet werden durch Zurückgreifen auf eine Fläche, für die schon Baurecht besteht. Es findet somit planungsrechtlich lediglich eine Änderung und dadurch Vereinheitlichung der Nutzungsart im Geltungsbereich statt. Aufgrund dessen ist zu konstatieren, dass die vorliegende Bauleitplanung mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Weiterhin ist am 01.09.2021 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

- I.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.“

- ⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet entlang der Wörpe liegt etwa 1 km entfernt. Es wird in nordwestlicher Richtung zum Plangebiet durch die Wörpedorfer Straße (L 133) sowie die Findorffstraße und ihre Entwässerungsgräben begrenzt. Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen und es besteht 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 davon auszugehen ist, dass die vorhandene Entwässerungs-Infrastruktur nur geringfügig der neuen Nutzungsform angepasst werden muss. Bislang kam es bei Starkregenereignissen nicht zu Überflutungen, sodass dies auch in Zukunft nicht erwartet wird.
- ⇒ Vorfluter und nächstgelegene Fließgewässer sind gemäß der Niedersächsischen Umweltkarten in unmittelbarer Nähe des Plangebietes die Wörpe, welche als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Ebenso ist die Wahrscheinlichkeit, dass eindringendes Meerwasser zu Überflutung des Plangebietes kommen könnte extrem gering, da das Plangebiet weit von der Küstenlinie entfernt liegt. Auswirkungen durch den Klimawandel sind als gering einzustufen, da kein Überflutungsrisiko besteht.

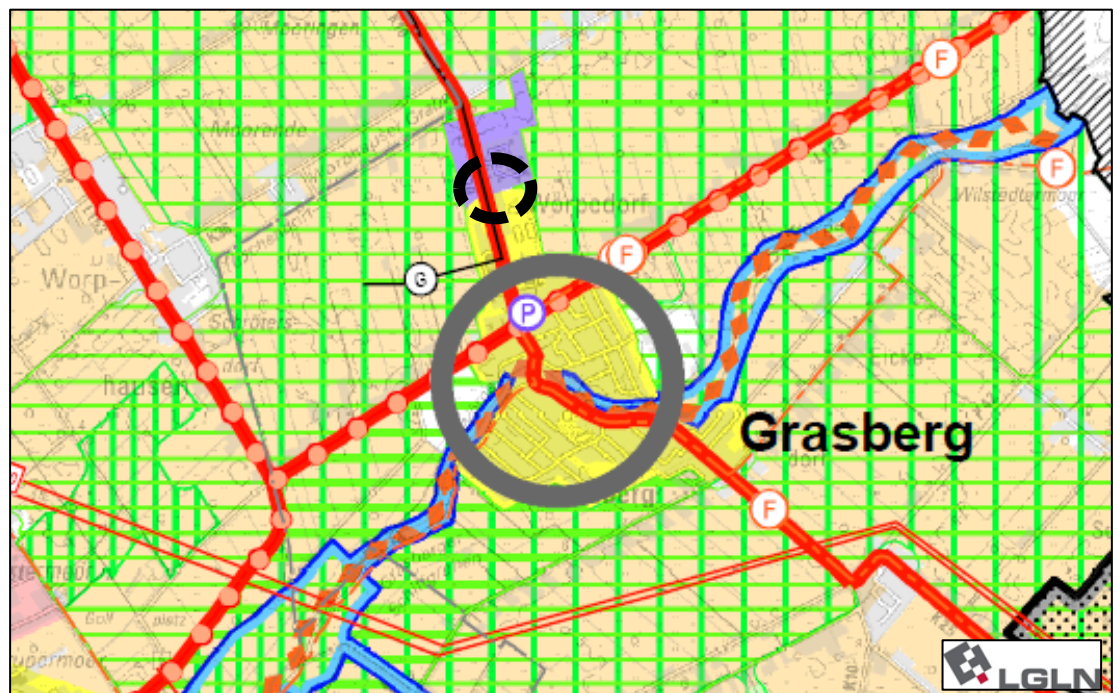


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Osterholz 2011; Lage des Plangebietes mit schwarzer Umrandung gekennzeichnet

Im zeichnerischen Teil des **Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Osterholz (RROP 2011)**, welches am 05.07.2011 in Kraft getreten ist, ist das Plangebiet größtenteils (im Norden) als *Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe* dargestellt und im südlichen Teil als *Zentrales Siedlungsgebiet*. Die angrenzenden Flächen sind, ebenso wie das Plangebiet, als *Vorranggebiet industrielle Anlagen und Gewerbe* oder als *zentrales Siedlungsgebiet* ausgewiesen.

Ferner liegt östlich des Plangebiets ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft* sowie ein *Vorbehaltsgebiet Erholung*. Westlich des Plangebietes verläuft ein *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* bei dem es sich um die Kreisstraße 10 (Kirchdamm) handelt, sowie ein *Vorranggebiet Rohrfernleitung* für Gas. Darüber hinaus ist die Ortschaft Grasberg als *Grundzentrum* und damit verbunden großflächig als *Zentrales Siedlungsgebiet* dargestellt. Im Ort ist ein *Vorbehaltsgebiet regional bedeutsamer Wanderweg „Radfahren“* vorzufinden. Er kommt aus südlicher Richtung und knickt im Ortskern in östlicher Richtung nach Tarmstedt ab. In diesem zentralen Bereich ist auch ein *Vorranggebiet Park & Ride* verortet.

Dem Textteil des RROP Osterholz 2011 sind folgende **Ziele** und Grundsätze für die Planung zu entnehmen:

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 Siedungsstruktur, 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.“*

⇒ Anhand der vorliegenden Planung kann die Ortschaft Grasberg ihrer zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum gerecht werden, indem sie wohnortnahe Arbeits-

und Ausbildungsplätze für die Bevölkerung in Grasberg sichert. So können auch junge Menschen eine berufliche Zukunft mit Aufstiegsmöglichkeiten in Grasberg geboten werden durch die Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des lokal etablierten Unternehmens.

- ⇒ Darüber hinaus spricht für die bedarfsgerechte Ertüchtigung eines lokalen Unternehmens am bestehenden Standort dessen integrierte Lage im Gewerbegebiet und gleichsam im Siedlungszusammenhang. Die vorliegende Planung ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung zu verstehen, da sie einen Lückenschluss zwischen den beiden bestehenden Nutzungen bildet. So kann der Rückgriff auf Flächen im Außenbereich vermieden werden.

3.3 Bodenschutz

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

- ⇒ In der vorliegenden Planung werden größtenteils betriebseigene Flächen beplant, die bereits überwiegend baulich bzw. betrieblich genutzt werden. Zudem wird die südlich angrenzende Fläche hinzugenommen, für die planungsrechtlich bereits im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE) Baurecht geschaffen wurde. Faktisch liegt diese Fläche jedoch noch brach bzw. ist für eine Abstandspflanzung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet vorgesehen. Damit wird nur in sehr geringem Maße unversiegelte Fläche neu in Anspruch genommen, die im Bestand allerdings kein Teil der freien Landschaft ist. Im südlichen Bereich, welcher planungsrechtlich noch der Wohnnutzung vorbehalten ist, findet zudem eine Umnutzung zu Gunsten des vorliegenden *Eingeschränkten Gewerbegebiets* statt. Somit wird dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen.

In der Zusammenschau ist zu konstatieren, dass die Planung den Zielen und Grundsätzen entspricht.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (siehe nachfolgende Abbildung) der Gemeinde Grasberg stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche (G) sowie als *Sondergebiet* „Campingplatz“ dar. Ebenso weisen die nördlich und östlich angrenzenden Flächen gewerbliche Bauflächen auf. Südlich grenzt eine *Wohnbaufläche* an das Plangebiet an. Westlich grenzt der Kirchdamm als Straßenverkehrsfläche an das Plangebiet. Südöstlich an das Plangebiet grenzt ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Sport.“

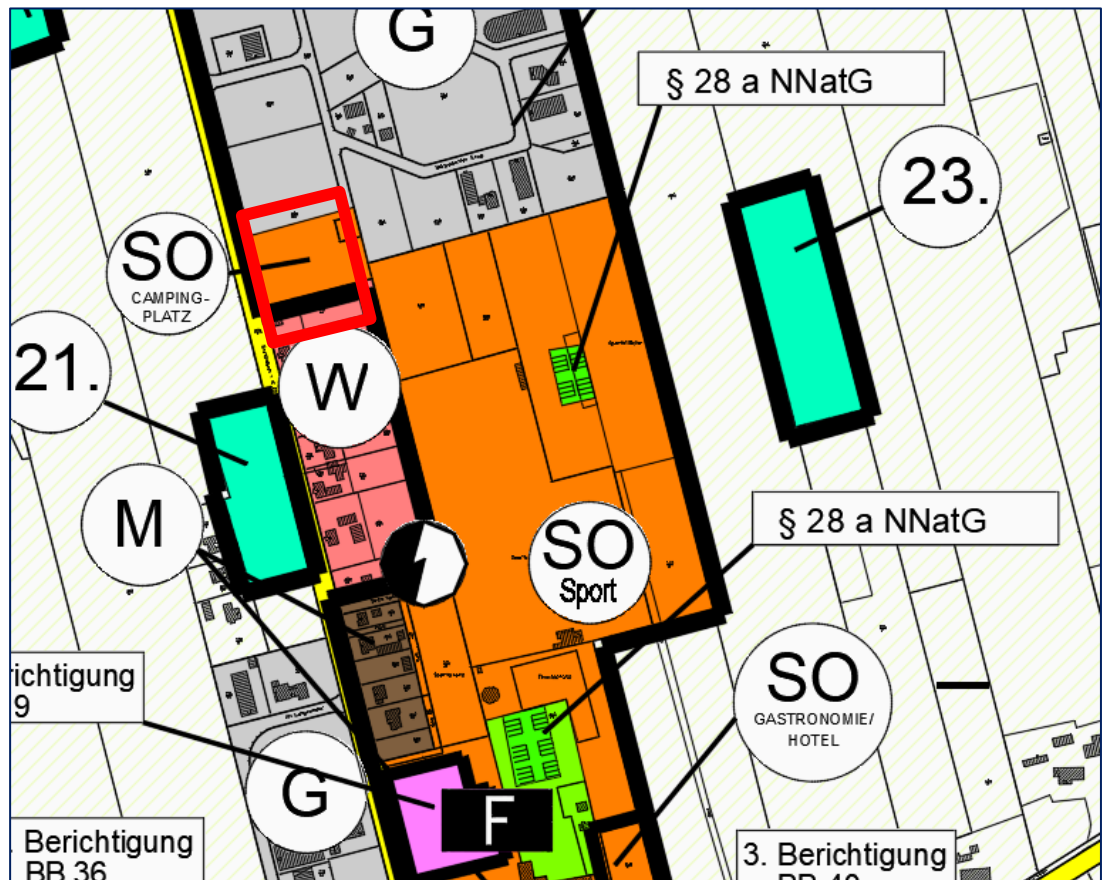


Abb. 3: Gültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg; Lage des Plangebietes mit roter Umrandung gekennzeichnet

Die vorliegende 33. Änderung des Flächennutzungsplanes hebt das *Sondergebiet „Camping“* sowie den nördlichen Teil der *Wohnbaufläche (W)* zu Gunsten einer Darstellung als *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* auf.

Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die parallel durchgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Kirchdamm/ Seehausen II“ geschaffen und dem „Entwicklungsgebot“ Rechnung getragen.

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Der „Ursprungs“-Bebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm-Seehausen“ (s. Abb. 4), welcher teilweise durch die vorliegende Bauleitplanung überplant wird, erlangte 1997 Rechtskraft. Aus ihm geht der Bedarf zur vorliegenden Bauleitplanung hervor, da er für den nördlichen Teil des vorliegenden Plangebietes ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* mit einer *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,8 und einer *max. Bauhöhe* von 8 m in *abweichender Bauweise* festsetzt. Das Gewerbegebiet ist eingeschränkt dadurch, dass ausschließlich „das Wohnen *nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (d.h. mischgebietsverträgliche) [...] zulässig*“ sind. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28, welcher ebenfalls Teil des vorliegenden Plangebietes ist, ist dagegen als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ festgesetzt. Zur offenen Landschaft und der angrenzenden Wohnnutzung ist das Plangebiet mittels Pflanzstreifen eingegrünt, die teilweise auch Gehölzbestand mit umfassen. Zudem ist eine ringförmige Erschließungsstraße Bestandteil des Gewerbegebietes, die östlich des vorliegenden Plangebietes in eine Wendeanlage mündet.

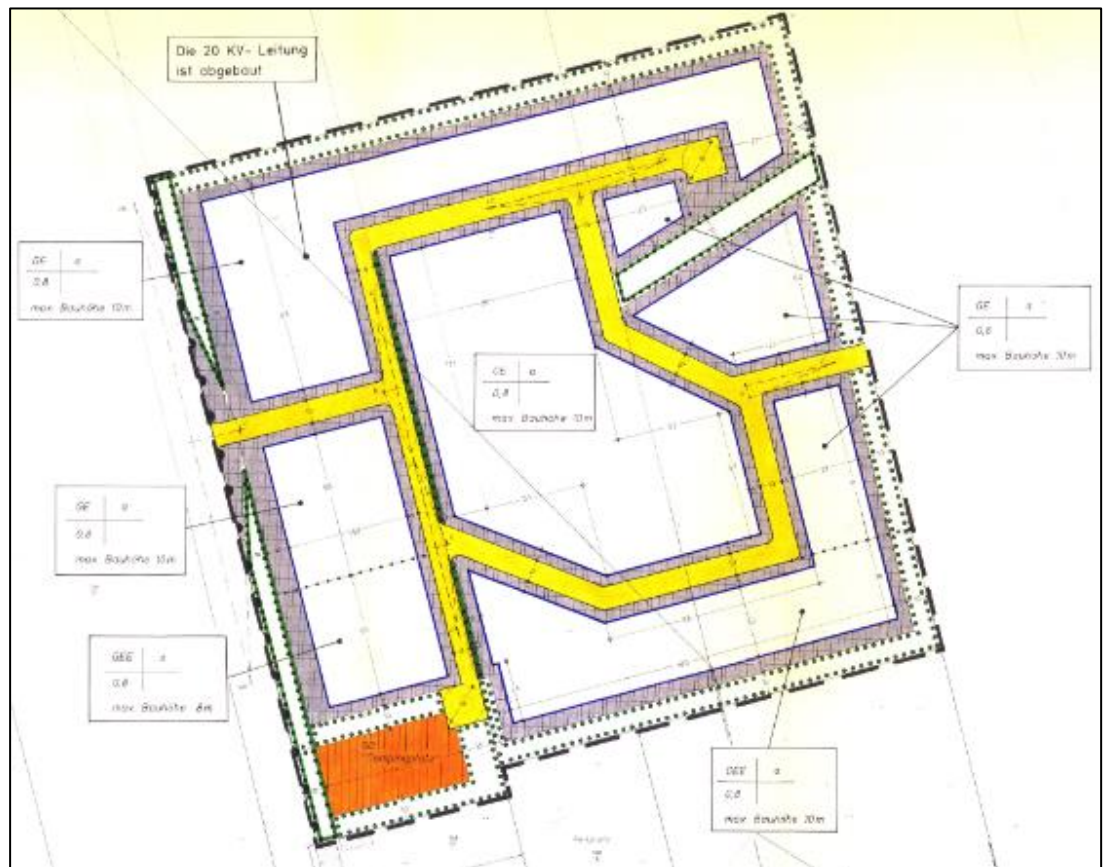


Abb. 4: Ursprungsbebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm/ Seehausen“

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm/ Seehausen“ wurde im Jahr 1998 zum ersten Mal geändert (siehe nachfolgende Abbildung). Bereits damals war ein weiterer Bedarf an Gewerbefläche gegeben, so dass das *Sondergebiet* „Campingplatz“ zusammen mit seiner nördlichen Eingrünung in ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet* geändert wurde. Die inhaltlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden aus dem nördlich angrenzenden GEE übernommen.

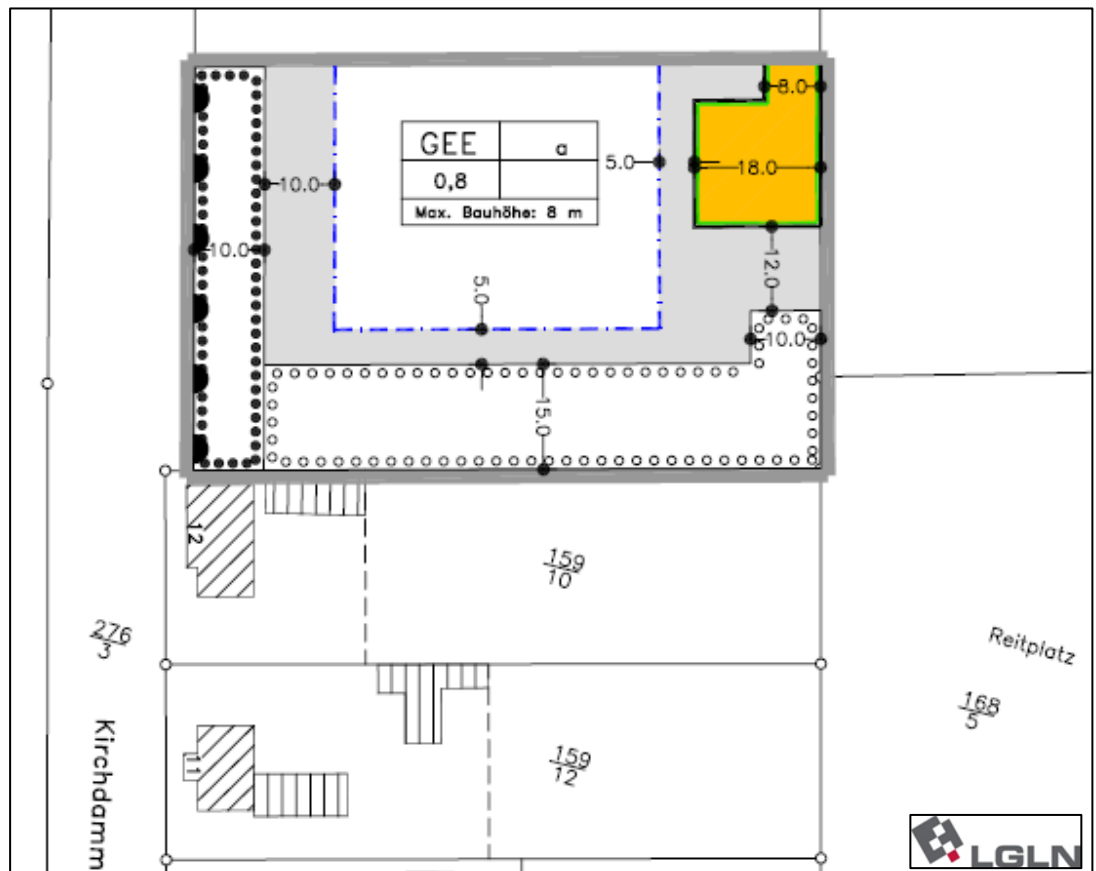


Abb. 5: Erste Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm / Seehausen“

Im Rahmen der **zweiten Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kirchdamm/ Seehausen“ im Jahr 2008 wurden lediglich über eine textliche Regelung Vergnügungsstätten, Einzelhandelbetriebe und Gastronomie als Nutzungen im GEE ausgeschlossen. Das Erfordernis für diese Änderung ergab sich aus einem Einzelhandelsgutachten, welches feststellte, dass der Kernort Grasberg ausreichend versorgt ist und weitere Betriebe dies beeinträchtigen könnten. Lediglich Gewerbezweigen der Produktion und Dienstleistung ist der Abverkauf von Waren am Werk weiterhin (unter Einschränkungen) erlaubt. Zudem dürfen sehr kleine Verkaufsstellen zur Nahversorgung der arbeitenden Personen im Gewerbegebiet bis 40 m², beispielsweise als Kioske, angesiedelt werden.



Abb. 6: Dritte Änderung des Bebauungsplan Nr. 28 „Kirchdamm / Seehausen“

Die **dritte vereinfachte Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 28 „Kirchdamm / Seehausen“ ist ebenfalls aus dem Jahre 2008. Sie überplant die Stichstraße an der östlichen Plangeietsgrenze zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung als *Eingeschränktes Gewerbegebiet*. Mit dieser Änderung wurde dem Bedarf an Gewerbefläche des nördlich ansässigen Betriebes Rechnung getragen. Der am östlichen Rand des Geltungsbereichs in dem angrenzenden Bereich bereits zur Eingrünung festgesetzte Pflanzstreifen wurde im Rahmen der dritten Änderung nun auch durchgängig auf dem „neuen“ Gewerbegebietsteil festgesetzt. Um eine durchgängige Bauzone für den nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb zu ermöglichen, beinhaltet der vorliegende Geltungsbereich den südlichen Teil seines Betriebsgeländes. Zudem wurde eine Ausnahmeregelung zur Lagerung von Containern in einem kleinen Teil des Pflanzstreifens getroffen.

Die **vierte textliche Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Kirchdamm – Seehausen“ erlangte 2011 Rechtskraft. Im Kern regelt sie die Zulassung von externen Kompensationsmaßnahmen. Der Bedarf dazu resultierte aus der textlichen Festsetzung Nr. 5.1, die vorgab, dass „für Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken pro angefangene 100 m² vollversiegelter Fläche eine Fläche von 10 m² mit [...] Laubgehölzen“ zu pflanzen ist. Da es in Grasberg einen deutlichen Mangel an Gewerbegebietsfläche gab und die Bepflanzungsregelung teilweise zu unzumutbaren Nutzungseinschränkungen führte, wurde im Rahmen der Änderung geregelt, dass Ersatzpflanzungen nunmehr auch außerhalb des Plangeiets möglich sind. Ebenso wird die Textliche Festsetzung Nr. 5.2 zu Ersatzpflanzungen für die Anlage versiegelter Verkehrsflächen gelockert.

Das vorliegende Plangebiet wird in seinem südlichen Bereich durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ (s. Abb. unten), welcher in 1983 Rechtskraft erlangte, geregelt. In seiner Ursprungsfassung wies er hier ein *Sondergebiet* „Wochenendhaus“ mit einer

Geschossfläche (GFZ) von max. 50 m² aus. Östlich daran angrenzend setzt der Bebauungsplan Nr. 9 noch heute ein *Campingplatzgebiet* mit *Zelt-* und *Spielplatz* fest. Weiter südlich und für den größten Teil des Plangebiets definiert er ein *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ und zugehörigen Anlagen, wie beispielsweise einem *Sondergebiet* „Reithalle“ oder „Tennishalle“. Zur Kreisstraße 10 (Kirchdamm) setzt der Plan zudem ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* sowie ein *Dorfgebiet (MD)* für die vorhandene Wohnbebauung mit einer *GRZ* von 0,2, einer *GFZ* ebenfalls von 0,2 sowie einem *Vollgeschoss* fest. Im südlichen Bereich setzt er abermals ein *Dorfgebiet (MD)* zur Wörpedorfer Straße (L 133) mit einer *GRZ* von 0,2, einer *GFZ* von 0,4 und *zwei Vollgeschossen* in *offener Bauweise* fest. Hinsichtlich der Grünstrukturen zielt der Bebauungsplan auf den Erhalt der Bestandsbegrünung und Gehölze sowie der Eingrünung zur offenen Landschaft und zwischen den verschiedenen Nutzungen mittels einheimischer Bepflanzung ab.

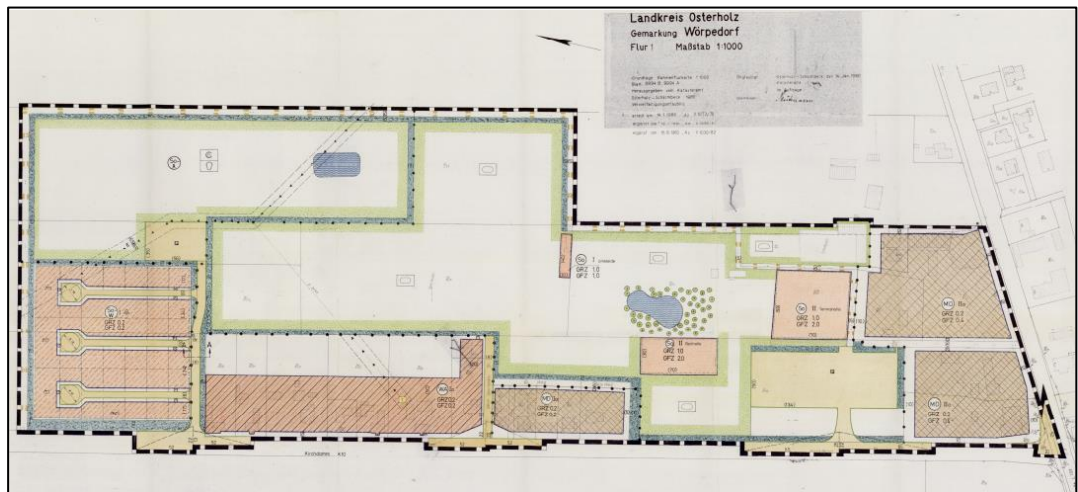


Abb. 7: Bebauungsplan Nr. 9 „Sport und Freizeitanlage Wörpedorf“

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ (s. Abb. unten) wurde 1988 das erste Mal geändert, sodass nun auch die Anlage eines Clubhauses mittels eines *Sondergebiets* „Clubhaus“ im südwestlichen Bereich möglich ist. Zudem setzt sie die bestehenden Gehölze zum Erhalt fest.

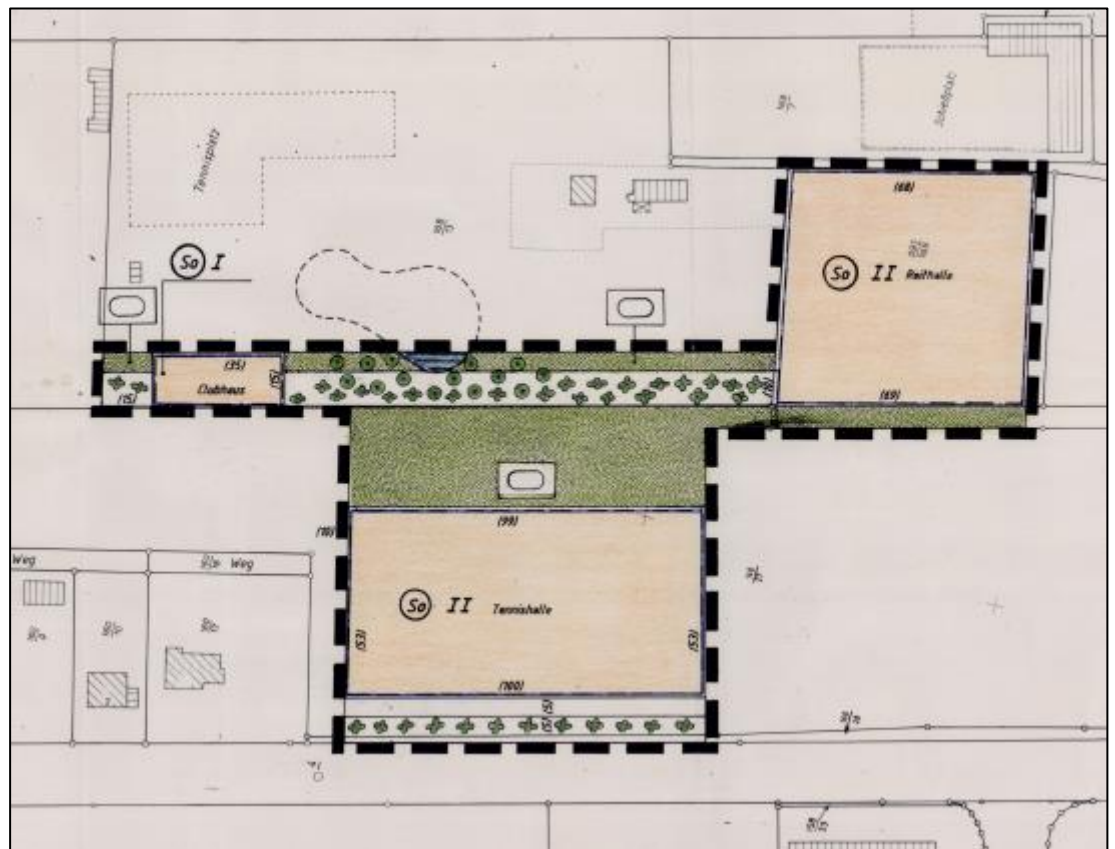


Abb. 8: Bebauungsplan Nr. 9 „Sport und Freizeitanlage Wörpedorf“, 1. Änderung

Die **zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“** (siehe nachfolgende Abbildung) ist 1995 rechtsverbindlich geworden. Die Änderung bezieht sich auf den südlich des vorliegenden Plangebiets angrenzenden Bereich und sichert dort die bestehende Wohnbebauung als *Allgemeines Wohngebiet* sowie die östlich daran angrenzende Sportanlage aus dem Ursprungsplan mittels der Ausweisung eines *Sondergebiets* ab. Im *Allgemeinen Wohngebiet*, welches an das vorliegende Plangebiet angrenzt, setzt die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 eine GRZ von 0,2 mit *einem Vollgeschoss* und einer *maximalen Bauhöhe* von 8,5 m in *offener Bauweise* fest. Hinsichtlich der Grünstrukturen schützt anhand von Flächen mit *Bindung für Bepflanzungen* und *Einzelbaum-* sowie *Strauch-Festsetzungen* den Bestand, welche teilweise anhand von in textlichen Festsetzungen definierten Bepflanzungen ergänzt werden.



Abb. 9: Bebauungsplan Nr. 9 „Sport und Freizeitanlage Wörpedorf“, 2. Änderung

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage Wörpedorf“ aus 2016 sieht die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines 50m hohen Mobilfunkmastes vor.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich bereits Teil des bestehenden Gewerbegebiets am Wörpedorfer Ring. Das Umfeld in diesem Bereich ist somit geprägt durch gewerblich genutzte Gebäude mit einer typischen Kubatur, welche teilweise sehr groß ist. Im südlichen Bereich ist das Plangebiet Teil des mit Einzelhäusern bebauten Bereichs östlich der Kreisstraße 10 (Kirchdamm). Diese Wohnbebauung ist größtenteils neuzeitlich und locker strukturiert mit Privatgärten. Weiter südlich besteht die Bebauung am Kirchdamm auch teilweise aus größeren Gebäudekubaturen, beispielsweise im Bereich des Feuerwehrhauses oder des Lebensmitteldiscounters mit ihren Parkplätzen. In der Umgebung des Plangebiets ist demzufolge eine deutlich anthropogene Überprägung zu verzeichnen, welche anhand der direkt südlich an das Plangebiet anschließenden Sport- und Freizeitanlagen mit zugehörigen Anlagen betont wird.

Das Plangebiet selbst beherbergt im nördlichen Bereich (Flurstk. 168/82) die baulichen Anlagen und Lagerflächen eines ansässigen Unternehmens. Der südliche Bereich (Flurstk. 159/10) des Plangebiets ist ein vormaliges Wohnbaugrundstück, bestehend aus einem Gebäude und Hausgarten, wobei das Gebäude inzwischen abgerissen wurde. Randständig stocken hier Laubgehölze. Die Erschließung erfolgte bisher über den Kirchdamm, zukünftig soll dies über den Wörpedorfer Ring erfolgen.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg die weitere Entwicklung und Modernisierung des Unternehmens Finkeisen GmbH planungsrechtlich vorbereiten, um den bestehenden Gewerbebestandort im Gemeindegebiet und hier insbesondere am Hauptort, langfristig zu sichern und bedarfsgerechte Wachstumsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Das Unternehmen Finkeisen GmbH ist ein lokales Unternehmen, welches am Standort etabliert und gewachsen ist. Um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben und den weiteren

Entwicklungspotenzialen zu entsprechen, soll der Standort im Gewerbegebiet ausgebaut werden. Ziel ist die Errichtung weiterer Gebäude und die Bereitstellung gewerblicher Lagerflächen. Da das südlich benachbarte Grundstück durch den Betrieb erworben werden konnte, soll nunmehr das Betriebsgelände in diese Richtung ausgeweitet werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen ist die vorliegende Bauleitplanung erforderlich. Dies bedingt aber auch, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 so angepasst werden müssen, dass eben eine gute Ausnutzung des neu entstehenden Gewerbegrundstückes möglich ist. Um dies umzusetzen wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 54 aufgestellt und der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg, erfolgt eine Änderung der Darstellung eines *Sondergebiets* „Campingplatz“ in ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* für eine 0,76 ha große Fläche.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Bauleitplanung geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Umwelt in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Des Weiteren wird in § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ausgeführt: *„Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“* Dies bedeutet, dass bei Durchführung der vorliegenden Planung nur jene Eingriffe auszugleichen sind, welche bauplanungsrechtlich erstmals ermöglicht werden. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB sind die erheblichen Auswirkungen von Bauleitplanverfahren auf Umwelt, Natur und Landschaft im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und im Umweltbericht darzustellen.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation ist u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Diese wird im weiteren Verfahren erarbeitet und sodann der Entwurfsfassung der Planunterlagen beigelegt.

8.2 Immissionsschutz

Auf der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes erfolgt eine Schalltechnische Begutachtung, die sicherstellt, dass es durch das Heranrücken der gewerblichen Nutzung an die südlich gelegen schutzbedürftige Wohnbebauung zu keinen Immissionskonflikten kommt. Um bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass es zu keinen nachteiligen Auswirkungen kommt, wird ein *Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)* dargestellt, indem dann nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig sind. Da auch in *Mischgebieten (MI)* eine Wohnnutzung zulässig ist, wird auf diese Weise sichergestellt, dass keine Immissionsschutzkonflikte durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes verursacht werden

Die Belange des Immissionsschutzes werden somit nicht negativ berührt.

8.3 Wasserwirtschaft

Die Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser erfolgt im Bestand durch die Einleitung in eine Versickerungsmulde, die westlich der bestehenden Bebauung im Plangebiet liegt. Für die neu zu errichtenden baulichen Anlagen ist eine Einleitung je nach Bedarf entweder in eine neu anzulegende Versickerungsmulden oder in die erweiterte Bestandsmulde 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 einen Anschluss an den vorhandenen Kanal. Für die in Zukunft realisierbaren Gebäude ist ebenfalls der Anschluss an den Schmutzwasserkanal, soweit dies im Rahmen der jeweiligen Nutzung überhaupt erforderlich ist, vorgesehen.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

8.4 Verkehr

Das geplante *Eingeschränkte Gewerbegebiet* wird durch die Kreisstraße 10 (Kirchdamm) erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über den Wörpedorfer Ring, über welche das bereits bestehende Gewerbegebiet „Kirchdamm/ Seehausen“ ebenfalls angefahren wird.

Zusätzlich zur gut ausgebauten K 10 stellt die Nähe zur Landesstraße 133 (Wörpedorfer Straße) eine gute Anbindung mit weiteren Grund- sowie Oberzentren dar. Die L 133 verbindet in nordöstlicher Richtung Grasberg mit Tarmstedt und danach Zeven sowie in südwestlicher Richtung Lilienthal und ferner Bremen. In Bremen können Verkehrsströme sodann auf die Autobahnen gelangen. Über die ebenfalls im näheren Umfeld vorhandene L 154 kann Worpswede sowie in entgegengesetzter Richtung ebenfalls die L 133 erreicht werden.

Die Belange des Verkehrs werden positiv berührt, da die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

8.5 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung positiv berührt. Die positive Beurteilung resultiert aus der Absicherung des Bestandsbetriebs sowie den möglicherweise zusätzlich entstehenden Arbeitsplätzen und daraus hervorgehender Steuereinnahmen.

8.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz über das auch die infrastrukturelle Anbindung der geplanten Neu- und Erweiterungsbauten erfolgen kann.

8.7 Kampfmittelbeseitigung

Um der Empfehlung der zuständigen Fachbehörde nachzukommen, wird auf die potenzielle Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg hingewiesen. Zur adäquaten Begegnung dessen wird eine Luftbildauswertung für das Plangebiet empfohlen. Für eine kleine Teilfläche entlang des Kirchdamms hat bereits eine Luftbildauswertung stattgefunden, ausschließlich in diesem Bereich ist eine Kampfmittelbelastung mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten. Eine Sondierung oder Räumung der Fläche wurden noch nicht vorgenommen, sodass insgesamt der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

9.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Parallelverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 sowie der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grasberg, sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes

notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Grasberg die weitere Entwicklung und Modernisierung des Unternehmens Finkeisen GmbH planungsrechtlich vorbereiten, um den bestehenden Gewerbestandort im Gemeindegebiet und hier insbesondere am Hauptort, langfristig zu sichern und bedarfsgerechte Wachstumsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben und den weiteren Entwicklungspotenzialen zu entsprechen, soll der Standort ausgebaut werden. Ziel ist die Errichtung weiterer Gebäude und die Bereitstellung gewerblicher Lagerflächen. Da das südlich benachbarte Grundstück durch den Betrieb erworben werden konnte, soll nunmehr das Betriebsgelände in diese Richtung ausgeweitet werden. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 beziehungsweise der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Norden des Kernorts Grasberg der Gemeinde Grasberg. Es befindet sich östlich der Straße Kirchdamm (Kreisstraße 10) und am südwestlichen Rand des bestehenden Gewerbegebiets „Kirchdamm / Seehausen“.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 sowie der 33. Flächennutzungsplanänderung, ist bereits mit bestehenden Bebauungsplänen überplant (s. Abb. 1, Seite 3). Im Norden beziehungsweise im Zentrum setzt der Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Kirchdamm/ Seehausen“ (1997) und die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Kirchdamm/ Seehausen“ (1998) ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE) fest, im Süden setzt Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage“, 2. Änderung (1995) ein *Allgemeines Wohngebiet* (WA) fest und im Westen ist im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage“ eine *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt.

Nun wird der neue Bebauungsplan Nr. 54 aufgestellt, der mit seinen Festsetzungen eine gute Ausnutzung des neu entstehenden Gewerbegrundstückes ermöglicht.

Der Änderungsbereich der vorgesehenen 33. Flächennutzungsplanänderung und das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 54 sind nicht deckungsgleich (s. Abb. 10 und Abb. 11, Seite 21). Der Bebauungsplan bezieht, im Gegensatz zum Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes, einen Streifen im Norden des Flurstücks mit der Flurstücknummer 168/82 mit ein, wohingegen der Flächennutzungsplan *Straßenverkehrsflächen* im Osten und Westen umfasst, welche nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der erweiterte Plangebiet auf Ebene des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine sinnvolle Neuordnung des Gewerbestandortes vorzubereiten. So ist das gesamte Grundstück zukünftig mit einem statt drei Bebauungsplänen beplant. Im Flächennutzungsplan ist der im Norden des Flurstücks mit der Flurstücknummer 168/82 befindliche Bereich, welcher nicht von der Flächennutzungsplanänderung erfasst wird, bereits als *Gewerbliche Baufläche* (G) dargestellt. Daher ist dort keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Die vorliegende 33. Flächennutzungsplanänderung nimmt eine Größe von ca. 0,8 ha ein, die vollständig als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dargestellt werden soll.

Der südliche Bereich des Plangebiets befindet sich auf im geltenden Flächennutzungsplan als *Gewerbliche Baufläche* (G), *Sondergebiet „Campingplatz“* und *Wohnbaufläche* (W) dargestellten Bereichen. Da die Darstellung des *Sondergebiets* (SO) mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und die der *Wohnbaufläche* (W) nicht mit der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet vereinbar ist, wird der Flächennutzungsplan mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplans dahingehend geändert. Die *Gewerbliche Baufläche* (G), das *Sondergebiet* (SO) und die *Wohnbaufläche* (W) werden zukünftig im Flächennutzungsplan als *Eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE) dargestellt.

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 54 besitzt eine Gesamtgröße von 8.594 m². Im Bebauungsplan wird ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE) in abweichender Bauweise festgesetzt mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 10 m.

Der Bebauungsplan ist in drei Teilflächen (TF) unterteilt, denen unterschiedliche Emissionskontingente zugeordnet wurden. Teilfläche 3 (TF3) besitzt mit 56 dB tags und 41 dB nachts die geringsten Werte, da diese Fläche an die vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Bei Teilfläche 2 (TF2) dürfen 62 dB tags und 45 dB nachts nicht überschritten werden und bei Teilfläche 1 (TF1) 60 dB tags und 45 dB nachts.

Zudem werden im Bebauungsplan Nr. 54 Bereiche festgesetzt, in denen keine Ein- und Ausfahrten entstehen dürfen.

Der Bedarf an Grund und Boden für die geplante Erweiterung (zusätzlich überbaute / verfüllte Fläche) beträgt etwa 2.102 m².

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor

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

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

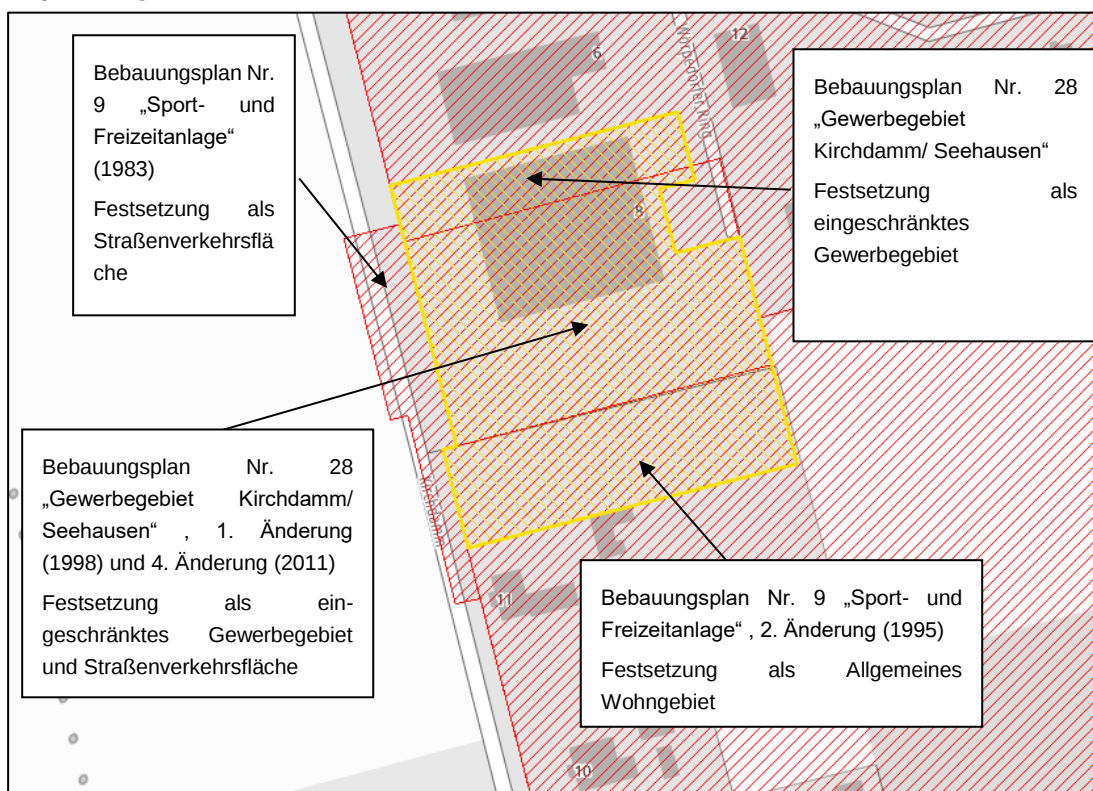


Abb. 10 Aktuell geltende Bebauungspläne. Das Plangebiet von Bebauungsplan 54 „Kirchdamm/ Seehausen II“ ist gelb markiert, verändert (Landkreis Osterholz, 2024)

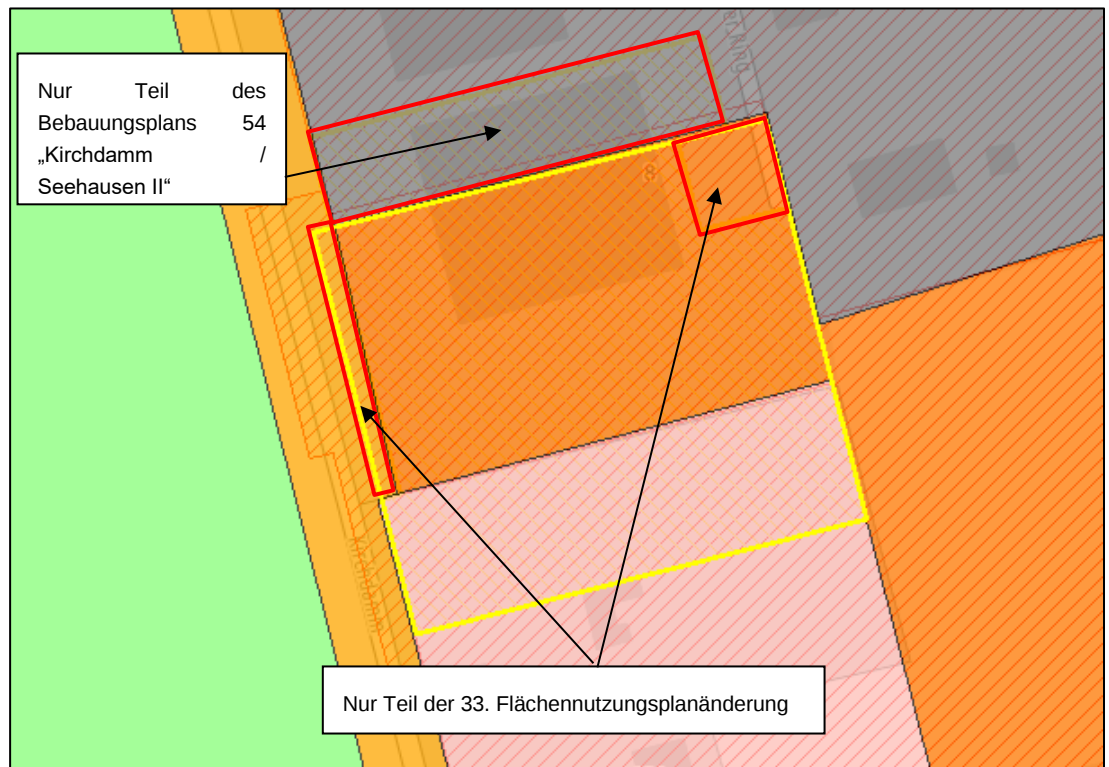


Abb. 11 Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Grasberg mit dem Geltungsbereich der 33. Flächennutzungsplanänderung (gelb), verändert (Landkreis Osterholz, 2024)

9.1.2 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:

9.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz (Landkreis Osterholz, 2000) stammt aus dem Jahr 2001. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

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.

Tab. 1: Aussagen des LRP Osterholz (2001) zum Plangebiet

Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche	Das Plangebiet und seine Umgebung befinden sich innerhalb des Naturraums Nr. 8 der <i>Worpsweder Moore</i> . Weitere Darstellungen sind nicht vorhanden.
Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche	Das Plangebiet und seine angrenzende Umgebung befindet sich innerhalb des Naturraums der <i>Worpsweder Moore</i> und hier in der naturräumlichen Untereinheit der <i>Grasberger Moore</i> (s. Abb 6, S.14a, Landschaftsrahmenplan 2000 des Landkreises Osterholz). Der nördliche Teil des Plangebiet liegt in einen <i>wichtigen Bereich der Kategorie B für Vielfalt, Eigenart und Schönheit</i> in welchem die Qualität des Landschaftsbildes als hoch eingestuft wird. Im Textteil des Landschaftsrahmenplans wird dazu weiter ausgeführt, dass es sich um die <i>Moorkulturlandschaft zwischen Neu Sankt Jürgen und Wörpedorf</i> handelt (8.1/1). Westlich grenzt ein <i>wichtiger Bereich der Kategorie B für Vielfalt, Eigenart und Schönheit</i> an das Plangebiet, welcher eine hohe Qualität des Landschaftsbildes aufweist. Im Textteil des Landschaftsrahmenplans wird dazu weiter ausgeführt, dass es sich um die <i>Moorkulturlandschaft zwischen Mooringen und Wörpedorf-Südwest</i> handelt (8.1/3).
Für Boden, Wasser, Klima/ Luft wichtige Bereiche	Das Plangebiet sowie die östlich und westlich angrenzenden Flächen liegen in einem <i>Bereich mit Bedeutung für die Grundwasserneubildung</i> (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a).
Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Für das Plangebiet bestehen keine Darstellungen. Nördlich, östlich und westlich grenzt ein <i>Gebiet > 3 ha an, dass die fachlichen Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt</i> . Dabei handelt es sich laut Textteil des Landschaftsrahmenplans um die <i>Wörpedorfer Moorkulturlandschaft 8L1</i> .
Flächennutzung	Im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen ist eine <i>Grünlandnutzung</i> vorherrschend.
Geologische Übersicht	Im Plangebiet kommt <i>Hochmoor</i> vor, dass großflächig entwässert und kultiviert ist. Südlich des Plangebietes befinden sich <i>fluviale Ablagerungen, z.B. Niederterrassen</i> .
Bodenkundliche Standorte	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Bereichs von <i>frischen Sandböden</i> . In höheren Lagen kommen <i>Podsole</i> vor und in tieferen Lagen <i>Gleye</i> . Südwestlich und nördlich des Plangebiets befinden sich <i>feuchte bis nasse Hochmoorböden</i> , die teilweise abgetorft oder tief umgebrochen sind.
Heutige potentielle natürliche Vegetation	Die heutige potentielle natürliche Vegetation besteht für das Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen in einem <i>Hochmoor-Vegetationskomplex</i> . (Pflanzengesellschaften entwässerter, kultivierter, in Abtorfung begriffener oder lebender Hochmoore).
Naturschutzprogramme des Landes Niedersachsen	Für das Plangebiet und seine Umgebung bestehen keine Darstellungen.

9.1.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg aus dem Jahr 1995 (planungsgruppe grün - köhler storz & partner, 1995) werden folgende Aussagen und Umweltziele für das Plangebiet getroffen:

Tab. 2: Aussagen des Landschaftsplans zum Plangebiet

Karte 1: Landschaftseinheiten	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftsbildeinheit <i>Hochmoorbereiche</i> . Die potentiell natürliche Vegetation besteht aus einem <i>Hochmoorkomplex</i> (Pflanzengesellschaften entwässerter, kultivierter, in Abtorfung begriffener-, oder selten- lebender Hochmoore) oder <i>Birkenbruchwald</i> . Südlich des Plangebietes befinden sich <i>Hochmoor /Niedermoorbereiche mit Erlenbruchwald mit Übergängen zum Birkenbruchwald als natürliche Vegetation und Siedlungsbereiche</i> .
Karte 2: Biotoptypen / Nutzungen	Der Großteil des Plangebietes, sowie der östlich und westlich angrenzende Bereich, sind im Landschaftsplan als Biotoptyp <i>Intensivgrünland feuchter Ausprägung</i> dargestellt. An der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze befinden sich <i>Hecken mit Baumüberhängern (Gehölzstreifen)</i> .

Karte 3: Arten und Lebensgemeinschaf ten	Das Plangebiet sowie die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind als <i>Mesophiles Grünland, intensiv genutztes Nassgrünland (Teilraum gefährdeter Vogelarten)</i> dargestellt.
Karte 4: Landschaftsbild, Vielfalt, Eigenart, Schönheit	Das Plangebiet sowie die Umgebung besitzt <i>eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild</i> . Es liegt innerhalb einer kulturhistorisch bedeutende Moorkulturlandschaft.
Karte 5: Boden, Wasser, Klima / Luft	Das Plangebiet grenzt im Osten an einem Bereich mit Seltenen Bodeneinheiten an. Dabei handelt es sich um <i>Tiefen Podsol oder Tiefen Gley-Podsol mit fester Orterde</i> .
Karte 6: Belastungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft	Das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche sind als <i>Belastungszone 200 m beidseits der Straße mit hohem Verkehrsaufkommen</i> ausgewiesen. Die Belastung geht mit einer erhöhten Schadstoffanreicherung im Boden, Pflanzen und Tiere und erhöhten Lärmbelästigungen einher. Das Plangebiet liegt zudem in einem Sondergebiet (Freizeit, Sport, Wochenendhaussiedlung, Campingplatz)
Karte 7: Landschaftsentwick lung	Das Plangebiet befindet sich in einem <i>Siedlungsbereich</i> , der im Flächennutzungsplan dargestellt ist. In diesem Gebiet sollen die Entsiegelung und die Gehölzentwicklung vordringlich vorangetrieben werden. Zudem sollen Fassaden und Dächer vordringlich begrünt werden. Etwas nördlich und westlich des Plangebiets befindet sich ein Hochmoorbereich. Dieser Bereich soll von (weiteren) baulichen Anlagen freigehalten werden. Zudem sollen dort Bereiche mit empfindlichen Ökosystembeständen von Erholungsnutzung freigehalten werden.
Karte 8: Entwicklung schutzwürdiger Bereiche	Das Plangebiet und die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Bereiche befinden sich in einem Bereich, der die fachlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

9.1.3 Schutzgebiete und -objekte

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

9.1.4 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. 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.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.2.1 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. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Die Beschreibung der Biotoptypen bezieht sich nicht auf die tatsächlich vorhandenen Biotoptypen, sondern die Biotoptypen, die laut den rechtskräftigen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 28 „Gewerbegebiet Kirchdamm/ Seehausen“, dessen 1. und 4. Änderung sowie dem Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage“, 2. Änderung dort anzutreffen wären. Für den besonderen Artenschutz wurde zudem am 06.03.2024 eine Biotopkartierung durchgeführt.

Zur Einordnung der potentiell vorhandenen Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2023) 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 BauGB 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, 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 2006 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. 3: Wertstufen nach Breuer 2006

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

Der Großteil der Plangebietes ist als *Eingeschränktes Gewerbegebiet* (GE) festgesetzt. Derzeit dient das Plangebiet einer lokalen Firma als Firmensitz. Somit besitzt das Plangebiet eine Bedeutung als Arbeitsstandort.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt, wodurch eine Bedeutung als Wohnstandort besteht.

Für die menschliche Erholung in der freien Landschaft besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung, da es sich um Flächen handelt, die Bestandteil eines östlich anschließendes *Gewerbegebietes* sind beziehungsweise Teile eines südlich anschließenden *allgemeinen Wohngebietes* (WA).

Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auf Flächennutzungsplanebene sind zudem noch im Osten und Westen zwei Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Bei der Straßenverkehrsfläche im Westen handelt es sich um einen Radweg am Kirchdamm, der von Erholungssuchenden genutzt werden könnte. Die Straßenverkehrsfläche im Osten wird als Wendehammer verwendet.

⇒ Werden Parameter wie Bedeutung als Arbeitsstandort und Bedeutung als Wohnstandort und Bedeutung für Erholung zu Grunde gelegt, 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 des Bebauungsplanes handelt es sich entsprechend dem derzeit rechtswirksamen Planstand zum einen um ein *eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE) und zum anderen um ein *allgemeines Wohngebiet* (WA). Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme vom Bebauungsplan circa 8.594 m²

Auf Flächennutzungsplanebene sind im Osten und Westen zwei Straßenverkehrsflächen dargestellt. Der nördliche Teil des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 54 ist nicht Bestandteil der. 33. Flächennutzungsplanänderung. Die Flächeninanspruchnahme für die 33. Flächennutzungsplanänderung umfasst circa 0,8 ha.

Die vorliegende Bauleitplanung gehört nicht zur freien Landschaft. Im Norden und Osten grenzt ein Gewerbegebiet an, im Süden ein Wohngebiet und im Westen eine Straße.

Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch eine bestehende Flächeninanspruchnahme für Gebäude, Parkplätze und Wege.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) 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 Festsetzungen von den Bebauungsplänen Nr. 28 „Gewerbegebiet Kirchdamm/ Seehausen“, dessen 1. Änderung und 4. Änderung sowie dem Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage“, 2. Änderung statt.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2023) 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.

Einzel- und Reihenhausbauung OE

Der südliche Teil des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage“, 2. Änderung als *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird daher dem Biotoptyp Einzel- und Reihenhausbauung (OE) zugeordnet.

Auf dem Flurstück 159/10 befand sich ein etwa 0,25 ha großer Gehölzbestand aus überwiegend Hängebirken (*Betula pendula*), Nadelbäumen und vereinzelt Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Die Bäume wurden im Winter 2023/ 2024 gerodet. Planungsrechtlich war dies zulässig, da die Gehölze weder festgesetzter Bestandteil des geltenden Bebauungsplans sind, noch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt wurden.

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

Gehölz des Siedlungsbereichs aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)

Entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplans Nr. 28, 1. Änderung, ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Fläche soll mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (wie zum Beispiel Stieleiche, Sandbirke, Eberesche, Faulbaum, Ohrweide) bepflanzt werden. Die Maßnahme ist bisher jedoch nicht umgesetzt.

An sich eignen sich die Gehölze als Nist- und Nahrungshabitate für an den Siedlungsbereich des Menschen angepasste Vogelarten.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den Gehölz des Siedlungsbereichs aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

Strauchbaumhecke (HFM)

An der westlichen Plangebietsgrenze ist in Bebauungsplan Nr. 28, 2. Änderung eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die derzeit mit standortgerechten Laubgehölzen bepflanzt ist.

Die Gehölze der *Strauchbaumhecke* (HFM) eignen sich als Nist- und Nahrungshabitate für den an den Siedlungsbereich angepasste Vogelarten.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Strauchbaumhecke* (HFM) eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

Gewerbegebiet (OGG)

Der Großteil des Plangebietes wird in den Bebauungsplänen Nr. 28 „Gewerbegebiet Kirchdamm/ Seehausen“ und dessen 2. Änderung als *eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet ist dem Biotoptyp Gewerbegebiet (OGG) zuzuordnen. Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich westlich des Hauptgebäudes eine Sickermulde.

Das Gewerbegebiet (OGG) eignet sich nicht als Lebensstätte für wildlebende Pflanzen und Tiere.

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

Im Osten des Bebauungsplans Nr. 28, 2. Änderung, ist eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, wodurch von einer vollständig versiegelten Fläche ausgegangen wird.

Im Westen des Plangebietes ist in Bebauungsplan Nr. 28 eine weitere Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Geh- und Radweg am Kirchdamm. Die vollflächigen Versiegelungen der Straße sorgen dafür, dass sich dieser Biototyp nicht als dauerhafter Lebensraum für Pflanzen und Tiere eignet,

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

d) Boden

Folgende Daten zu den im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 befindlichen Böden lassen sich dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) entnehmen:

Tab. 4: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 befindlichen Böden

Bodentyp 1:	Mittleres Erdniedermoor	
Bodenlandschaft	Moore und lagunäre Ablagerungen	
Bodengroßlandschaft	Moore der Geest	
Bodenregion	Geest	
Bodentyp 2:	Sehr tiefer Podsol-Gley	
Bodenlandschaft	Talsandniederungen	
Bodengroßlandschaft	Talsandniederungen und Urstromtäler	
Bodenregion	Geest	

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 zählt zu der naturräumlichen Haupteinheit der Hamme-Oste-Niederung und hier wiederum zu der naturräumlichen Einheit der Worsweder Moore und hier wiederum zu den Grasberger Mooren (Landkreis Osterholz, 2000).

Die Grasberger Moore bestanden ursprünglich aus einer großen Hochmoorfläche, die durch das Niedermoor der Wörpe-Niederung in zwei Teile geteilt wurde (Landkreis Osterholz, 2000). An einigen Stellen ist durch den Torfabbau, Sackungen und Torfzehrungen das Moor vollständig verschwunden und der darunter liegende Talsandböden zum Vorschein gekommen.

Die Degradation von Moorböden ist auch gut am Plangebiet erkennbar. Während im Nordwesten der Bodentyp *mittleres Erdniedermoor* vorherrscht (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024), sind im restlichen Plangebiet Talsande zutage getreten. Der Großteil des Plangebietes ist dem Bodentyp *Sehr tiefer Podsol-Gley* zugeordnet.

Aufgrund der überwiegenden Bebauung des Plangebietes und seiner Entwässerung, ist es bereits zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Damit weist der Boden hier nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Wesentlich

natürlicher, d.h. lediglich gering bis mäßig überprägt, dürften sich die Bodenstandorte des weiteren Plangebietes darstellen, die unversiegelt sind.

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 nicht erkannt werden.

⇒ Den gegenwärtig versiegelten und verdichteten Böden ist eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen. Den Böden des verbleibenden Plangebiets wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

e) Wasser

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

Im Plangebiet befindet sich eine Versickerungsmulde, die der Entwässerung der versiegelten Flächen dient.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die Grundwasserneubildungsrate ist unter anderem von der Niederschlagsmenge und -verteilung, der Durchlässigkeit des Bodens, dem Bewuchs und dem Relief der Bodenoberfläche sowie dem Grundwasserflurabstand abhängig (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024).

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereichs mit einer Grundwasserneubildungsrate von 250 - 300 mm/a im dreißigjährigen Mittel (1991–2020). Die Sickerwasserrate (1991 – 2020) beträgt 200 bis 250 mm/a.

Im Plangebiet ist eine Sickermulde vorhanden, die für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den versiegelten Flächen verwendet wird.

Durch die bestehenden Versiegelungen ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt, während im Süden des Plangebiets die Grünflächen noch ihre Fähigkeit zur Versickerung besitzen.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet kann klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet ist. Die Jahrestemperaturschwankungen und die durchschnittliche Lufttemperatur (8,7°C) weisen vergleichsweise kleine Amplituden auf. Charakteristisch ist zudem ein mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weitesten Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Das gesamte Plangebiet ist bereits mit Bebauungsplänen überplant. Der Großteil des Plangebietes stellt sich sogar schon als eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Es ist von einer Vorbelastung der Luftreinheit durch gewerbe- und mischgebietstypische Emissionen auszugehen. Zudem werden durch die planungsrechtlich zulässige Nutzungen potentiell Schall-, Schadgase und Licht emittiert. Die zulässige Bebauung und Versiegelung der Bodenoberfläche entsprechend des Bebauungsplans Nr. 28, beziehungsweise dessen 1.

Änderung und der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9, führen zudem zu einem veränderten Temperaturregime der bodennahen Luftschichten.

Die zum Erhalt beziehungsweise zum Anpflanzen festgesetzten Gehölzstrukturen wirken sich wiederum positiv auf das Klima aus, da sie zur Luftreinhaltung und zu einem ausgeglichenen Temperaturregime beitragen.

Die Luftschadstoffe können durch die offene Lage am Siedlungsrand der Gemeinde Grasbergs zügig abtransportiert werden.

Die Böden im Westen des Plangebiets werden im NIBIS (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024) den „Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen ohne versiegelte Flächen“ zugeordnet, jedoch wird auch explizit darauf hingewiesen, dass die Darstellung der kohlenstoffreichen Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz der Übersicht und zur potentiellen Festlegung von Suchräumen dient und keine Grundlage für flächenscharfe, regionale Aussagen bildet. Vor dem Hintergrund, dass weite Bereiche in der Umgebung Grasbergs ebenfalls als „Kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz in Niedersachsen ohne versiegelte Flächen“ eingestuft werden und eine flächenscharfe Aussage hinsichtlich der Bedeutung des Kohlenstoffreichtums der Böden auf das Klima nicht getroffen werden kann, werden die im Plangebiet vorkommenden, in der Vergangenheit gewerblichen Nutzung unterliegenden Böden, nicht als von besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt angesehen.

Für das Plangebiet bestehen sowohl durch die angrenzende Kreisstraße, als auch durch die Fahrverkehre im Plangebiet selbst und in den gewerblich genutzten Bereichen, erhebliche Vorbelastungen.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Klima/Luft für das Plangebiet 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) zur Landschaftsbildbewertung (Köhler und Preiss, 2000). 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.

Natürlichkeit

Das Landschaftsbild wird im Norden durch die im Bebauungsplan Nr. 28 und 28, 1. Änderung festgesetzten Gewerbegebiete (GE) geprägt. Im Süden wirkt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet in Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung, auf das Landschaftsbild ein wodurch es damit eine deutlich anthropogene Ausgestaltung besitzt. Wildlebende Tiere finden in den zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzten Gehölzstrukturen geeignete Lebensräume. Aufgrund der Siedlungsnähe, dem angrenzenden Kirchdamm und der Gewerbe- sowie der Wohnnutzung, können im Plangebiet typische Geräusche und Gerüche möglicherweise vorkommender wildlebender Tierarten kaum wahrgenommen werden.

Eine natürliche Eigenentwicklung der Landschaft ist aufgrund der gewerblichen und wohnlichen Nutzung des Plangebiets nicht gegeben.

Vielfalt

Der Großteil des Plangebietes wird gewerblich genutzt und ist dementsprechend auch bereits großflächig versiegelt. Einzig die zum Erhalt/ zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze sind positiv als strukturgebende Elemente zu nennen. Die Vielfalt des Plangebietes ist somit gering.

Historische Kontinuität

In der Preußischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 wird das Plangebiet als Sumpf/ Moor dargestellt. Nördlich des Plangebietes waren Torfstiche vorhanden. Der Kirchdamm ist bereits am Ende des 19. Jahrhunderts erkennbar. Das Plangebiet erhält jedoch eine geringe Bedeutung für die historische Kontinuität, da die jetzige gewerbliche Nutzung nicht der historischen Nutzung entspricht.

Freiheit von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigt wird das Plangebiet durch die Schall-, Schadgas- und Lichtemissionen des vorhandenen Gewerbebetriebes sowie des angrenzenden Gewerbegebietes. Außerdem kommen Verkehrsimmissionen durch den Kirchdamm und den Wörpedorfer Ring hinzu. Das Landschaftsbild wird in der Umgebung durch die großen neuzeitlichen Gewerbegebäude beeinträchtigt. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) beizumessen.

h) Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Der Großteil der Fläche wird von einem *Gewerbegebiet* (OGG) eingenommen. Das Gewerbegebiet besitzt bereits großflächige Versiegelungen. Zudem ist das gesamte Plangebiet durch die Gewerbebetriebe der Umgebung und dem Verkehrslärm des Kirchdamms bereits gestört. Aufgrund der bestehenden anthropogen verursachten Störungen innerhalb des Plangebiets, eignet es sich nicht als dauerhafter Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen jedoch 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. 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.

⇒ 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.

9.2.2

Zusammenfassende Darstellung

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

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Gesamtgebiet	1
Pflanzen und Tiere	Einzel- und Reihenhausbauung (OE)	I
	Gehölz des Siedlungsbereichs aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	III
	Strauchbaumhecke (HFM)	III
	Gewerbegebiet (OGG)	I
	Straße (OVS)	I
Boden	Planungsrechtlich bereits versiegelbare Flächen	1
	Planungsrechtlich nicht versiegelbare Flächen	2
Wasser	Gesamtgebiet	2
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
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 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.

9.2.3

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

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

dessen Umgebung kann allerdings ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wurde die Bedeutung des Plangebietes für das Vorkommen dieser Arten mittels einer Potentialabschätzung bewertet. 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.

Die tatsächlich im Plangebiet vorhandenen Biotope unterscheiden sich von denen der im Bebauungsplans Nr.28 „Gewerbegebiet Kirchdamm / Seehausen“ sowie die 1. und 4. Änderung und Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage“, 2. Änderung, festgesetzten Lebensräume aufgrund der teilweisen Umsetzung des Bebauungsplans. Daher wurde am 06.03.2024 eine Biotopkartierung durchgeführt, um die tatsächlich vorkommenden Biotoptypen zu bestimmen. Im Plangebiet kommen tatsächlich die Biotoptypen *Gewerbegebiet* (OGG), *Strauchbaumhecke* (HFM) und *Baustelle* (OX) vor. Für die Betrachtung des besonderen Artenschutzes werden die tatsächlich vorhandenen Biotope herangezogen.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Arten sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen, die in der Hecke des Plangebiets sowie den benachbarten Hausgärten leben und Flächen des Plangebiets zur Nahrungssuche nutzen. Im Plangebiet bietet lediglich die westliche *Strauchbaumhecke* (HFM) eine geeignete Lebensstätte. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings, dass durch die angrenzende Straße und die gewerbliche Nutzung im Plangebiet und der Umgebung, ein erhöhtes Störungspotenzial vorliegt. Bei den potentiell vorkommenden Arten handelt es sich damit ausschließlich um solche, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und nicht störungsempfindlich sind. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten, wie beispielsweise Wiesenbrütern, ist im Plangebiet aufgrund der Störungen durch die Straße und die gewerbliche Nutzung nicht zu erwarten.

Die *Strauchbaumhecke* (HFM) wird in der aktuellen Planung weiterhin zum Erhalt festgesetzt. Daher können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Bezüglich des potentiellen 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*). Die *Strauchbaumhecke* (HFM) im Plangebiet kann zusammen mit den Gehölzen in den angrenzenden Gärten und der freien Landschaft sowohl ein Leitelement zur Orientierung als auch ein mögliches Jagdgebiet der Fledermäuse darstellen. Im Plangebiet kommen keine Großbäume vor, die Höhlen aufweisen, die von Fledermäusen als Fortpflanzungsstätte, Sommer- oder sogar Winterquartier genutzt werden. Verbotstatbestände können somit ausgeschlossen werden. Insgesamt hat das Gebiet eine unterdurchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse.

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

9.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Durch einen Verzicht auf die Planung würde die gewerbliche Nutzung im zentralen und nördlichen Plangebiet bestehen bleiben. Die Hecke im Süden würde ebenfalls erhalten bleiben. Es ergäben sich keine Änderungen hinsichtlich des Artvorkommens.

Der bereits durch den Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung überplante Bereich liegt derzeit brach. Bei einem Verzicht auf die Planung ist jedoch nicht ausschließbar, dass die im Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung getroffenen Festsetzungen in Zukunft plangerecht umgesetzt werden.

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 im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen würden bei Verzicht auf die vorliegende Planung erhalten bleiben und weiterhin wildlebenden Tierarten ein potentes Habitat bieten.

9.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

9.2.5.1 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 beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Wasser) 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 des Gewerbegebietes einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für die Gebäude und Nebenanlagen des Gewerbebetriebs und die dafür benötigte Infrastruktur zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der Betriebserweiterung muss mit zusätzlichen Schallemissionen während der Betriebszeiten gerechnet werden. Dieser Umstand wird im Bebauungsplans Nr. 54, durch die Festsetzung von maximal zulässigen Schallemissionskontingenten, berücksichtigt.

Aufgrund der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes kann es zu einer (geringfügigen) Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Das Gebiet wird über den Wölpdorfer Ring erschlossen der wiederum Anschluss an den Kirchdamm bietet. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt jedoch nicht zu einer erheblichen Mehrbelastung des südlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes, da die meisten Verkehre innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets stattfinden werden.

Abfall wird in der Nutzungsart entsprechender Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden durch qualifizierte Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

9.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Das Plangebiet wird bis auf die Fläche zum Erhalt im Westen nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 54 als *eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE) festgesetzt. Somit bleibt die Bedeutung als Arbeitsstandort bestehen. Das Plangebiet verliert jedoch im Süden seine Bedeutung als Wohnstandort.

Der Großteil der Plangebietes ist bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Hinblick auf die neu hinzukommende Fläche für eine gewerbliche Nutzung und deren Heranrücken an die südlich gelegene Wohnbebauung, wurde eine immissionstechnische Untersuchung (s. Anhang) durch das Ingenieurbüro Tetens im November 2023 durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden, um die Anwohner

des südlich angrenzenden Wohngebietes zu schützen, im Bebauungsplan Nr. 54 Schallemissionskontingente festgesetzt.

Für die menschliche Erholung in der freien Landschaft besitzt das Plangebiet weiterhin keine Bedeutung. Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, entstehen durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht.

⇒ Dem Schutzgut kommt weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

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 Nutzung einer bereits mit Bebauungsplänen überplanten Fläche wird dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gerecht.

Im Plangebiet befindet sich bereitsein Gewerbestandort. Im Süden sollen Erweiterungsflächen hinzukommen. Durch die räumliche Nähe muss nicht zwischen zwei Standorten gependelt werden. Das neu in Anspruch genommene Gebiet zählt nicht mehr zur freien Landschaft. Der Landwirtschaft wird mit der Planung keine Fläche entzogen, da sie in den Bebauungsplänen bereits als *Eingeschränktes Gewerbegebiet* (GEE) beziehungsweise *Allgemeines Wohngebiet* (WA) festgesetzt sind.

⇒ Das Plangebiet besitzt weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

c) Pflanzen und Tiere

Aufgrund der überwiegend bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes sind in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere lediglich die Biotoptypen

- *Gehölz des Siedlungsbereichs aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE)
- *Einzel- und Reihenhausbauung* (OE)
- *Straße* (OVS)

durch eine Überplanung zu Gunsten einer baulichen Nutzung betroffen. Durch die Festsetzung eines *Eingeschränkten Gewerbegebietes* (GEE) ist eine Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen zulässig, so dass ein vollständiger Verlust dieser Lebensräume möglich wird. Die *Strauchbaumhecke* (HFM) im Westen des Plangebietes wird weiterhin zum Erhalt festgesetzt, wodurch nicht mit einer Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren zu rechnen ist.

Als Lebensräume mit einer höheren Wertigkeit ist das erstgenannte Biotope (HSE) betroffen, für das von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auszugehen ist. Anders verhält es sich bei den anderen Biotoptypen, die nur eine geringe (Wertstufe I) oder geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II) als Lebensraum besitzen. Hier ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Aufgrund der umfangreichen gewerblichen Nutzung sowohl im Plangebiet, als auch östlich und nördlich angrenzend, sowie der verkehrlichen Nutzung des Kirchdamms, unterliegt das Plangebiet einem erheblichen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Erweiterung, kein relevanter Anstieg des Störungspotentiales bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erfolgen wird.

⇒ Den Biotoptypen *Gehölz des Siedlungsbereichs aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE), und *Einzel- und Reihenhausbauung* (OE) kommt zukünftig nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu. Die *Strauchbaumhecke* (HFM) behält ihre gegenwärtige Bedeutung für Pflanzen und Tiere.

d) Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Kirchdamm/ Seehausen“ und Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Kirchdamm/ Seehausen“, 1. Änderung ändert sich die Grundflächenzahl nicht. Es ist weiterhin eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Flächen zum *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* werden in der aktuellen Planung nicht festgesetzt, sodass auch in diesen Bereichen eine Versiegelung von bis zu 80 % möglich ist.

Die Straßenverkehrsflächen, die lediglich in der 33. Flächennutzungsplanänderung eine neue Darstellung als *eingeschränktes Gewerbegebiet* erhalten, sind bereits vollversiegelt, sodass die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage“, 2. Änderung überplant. In diesem Bereich erhöht sich die Grundflächenzahl von 0,2 zu 0,8, wodurch es zu einer Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrads kommt.

In den neu versiegelten Bereichen gehen Bodenfunktionen wie die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung teilweise oder ganz verloren, so dass die Beeinträchtigung als erheblich angesehen wird. Zudem ist innerhalb der zukünftig versiegelten Bereiche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

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

e) Wasser

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.

In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Wasser geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden, wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.

Um eine adäquate Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zu gewährleisten soll entweder die bestehende Versickerungsmulde erweitert werden oder eine neue Sickermulde angelegt werden. Somit kann gewährleistet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser im lokalen Wasserkreislauf verbleibt.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

f) Klima / Luft

Da das Plangebiet überwiegend bebaut ist und sich im Norden und Osten weitere gewerbliche Bauflächen anschließen, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirkt sich auch die westlich verlaufende Kreisstraße als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus.

Zudem werden die im Plangebiet festgesetzten Heckenstrukturen zukünftig weiterhin zum Erhalt festgesetzt, wodurch sie ihre Funktion zur Luftreinhaltung und Abkühlung weiter erfüllen können.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft ergeben werden.

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

g) Landschaftsbild

Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes, aber auch in der Umgebung wird sich die relativ kleinflächige zusätzliche Bebauung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken.

Durch die Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von ca. 10 m, fügen sich die neu entstehenden Gebäude gut in den Bestand ein. Durch die Bauhöhe von 10 m wird eine Abstufung zwischen den höheren Gebäuden des nördlich und östlich angrenzenden Gewerbegebietes und den niedrigeren Gebäuden des allgemeinen Wohngebietes geschaffen.

Die randlichen Eingrünungen, die in Bebauungsplan Nr. 28, 1. Änderung festgesetzt wurden, bleiben nicht bestehen. Es kommt aber nicht zu einem erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild, da das Landschaftsbild schon vorher durch die gewerbliche Nutzung beeinträchtigt war.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet, auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen, eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

h) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer leichten Abnahme der biologischen Vielfalt, da die Gehölze des Siedlungsbereichs aus überwiegend einheimischen Arten (*Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*) nun nicht mehr zum Erhalt festgesetzt werden und es zu Neuversiegelungen im Süden des Plangebietes kommt.

Da diese Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine erhebliche 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

Da Schutzgebiete und -objekte weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

j) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Da Sonstige Sach- und Kulturgüter weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

9.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

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

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Plangebiet	1	1
Pflanzen und Tiere	Einzel- und Reihenhausbauung (OE) zu Gewerbegebiet (OGG)	I	I
	Straße (OVS) zu Straße (OVS)	I	I

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
	Gehölz des Siedlungsbereichs aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) zu Gewerbegebiet (OGG)	III	I
	Strauchbaumhecke (HFM) zu Strauchbaumhecke (HFM)	III	III
	Gewerbegebiet (OGG) zu Gewerbegebiet (OGG)	I	I
Boden	zukünftig zusätzlich überbaubare Flächen	2	1
	Im Bestand versiegelte Flächen	1	1
	verbleibendes Plangebiet	2	2
Wasser	Gesamtgebiet	2	2
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
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 Bedeutung
Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

9.2.6 Eingriffsbilanz

9.2.6.1 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 gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Sie soll 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 Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen 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.

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 Planinhalten 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.

Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, zählen weitere in anderen Gesetzen geregelte Belange. Bei der vorliegenden Planung sind insbesondere die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesondert zu betrachten.

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, 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

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.

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) findet eine Vergrößerung auf das Verhältnis von 1:3. Dies gilt ebenso 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. ein Besonders Geschütztes Biotop oder 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 (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

9.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 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:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf eine Maß von ca. 10 m Bauhöhe. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere der Straßen und versiegelten Flächen im Bestand, auch für die geplante bauliche Erweiterung. Damit soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen vermieden werden.
- Das Plangebiet wird bereits durch mehrere Bebauungspläne überplant, wodurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden wird.
- Im Bebauungsplan werden Schallemissionskontingente festgesetzt, damit die südlich angrenzende Wohnbebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schall erfährt.

9.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird in der vorliegenden Planung nicht erneut festgesetzt. Deshalb ist mit einem vollständigen Verlust des Biotoptyps *Gehölz des Siedlungsbereichs aus überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE) zu rechnen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist 1.266 m² groß. Der Ausgleich des III-wertigen Biotoptyps erfolgt im Verhältnis 1 : 1, so dass 1.266 m² an anderer Stelle geschaffen werden müssen.

⇒ Es ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen und Tiere ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 1.266 m².

Schutzgut Boden

Beim nördlichen Bereich der vom Bebauungsplan Nr. 28, 1. Änderung, bereits beplant wurde, kommen neue Versiegelungen hinzu, da die Flächen zum Erhalt / Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entfallen und somit in diesem Bereich zukünftig Versiegelungen möglich sind.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 54 werden die Flächen zum Anpflanzen / zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern des Bebauungsplans Nr. 28, 1. Änderung, nicht mehr zum Erhalt festgesetzt, sondern werden Teil des *eingeschränkten Gewerbegebietes* (GEE). Damit dürfen diese Flächen zukünftig ebenfalls bis zu 80 % versiegelt werden. Somit ergibt sich für die ehemalige Fläche zum Anpflanzen eine Versiegelung von 1.013 m² ($1.266 \text{ m}^2 \times 0,8$).

Der südliche Bereich des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Sport- und Freizeitanlage“, 2. Änderung überplant. Derzeit ist in diesem Bereich eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt, die um 50% durch Nebenanlagen überschritten werden kann. Somit ergibt sich eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,3. Die Grundflächenzahl wird in der vorliegenden Planung auf 0,8 erhöht. Der Bereich nimmt insgesamt eine Fläche von 2.570 m² ein. Bei einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,3 ist es derzeit möglich 771 m² zu versiegeln ($2.570 \text{ m}^2 \times 0,3$). Bei einer zukünftigen Grundflächenzahl von 0,8 wird es möglich sein 2.056 m² ($2.570 \text{ m}^2 \times 0,8$) zu versiegeln. Die Neuversiegelung im Süden beträgt somit 1.258 m² ($2.056 \text{ m}^2 - 771 \text{ m}^2$).

Insgesamt beträgt die zulässige Neuversiegelung 2.271 m² ($1.013 \text{ m}^2 + 1.258 \text{ m}^2$).

Nach Breuer (2006) soll bei Eingriffen des Schutzguts 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 1.136 m² ($2.271 \times 0,5$).

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden beträgt insgesamt **2.402 m²**.

9.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind sowohl eine Maßnahme im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54, als auch externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Externe Kompensationsmaßnahme

Die bestehenden erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden sollen durch den Kompensationsflächenpool der Gemeinde Grasberg kompensiert werden. Die Kompensationsfläche befindet sich auf Flurstück 377/4, Flur 3, Gemarkung Wörpedorf. Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünlandfläche (GIF) genutzt. Die

Gesamtfläche des Flurstücks beträgt 12.218 m². Für die Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung werden nur 2.402 m² des Flurstücks benötigt.

1. Anlage und Pflege von Extensivgrünland im Bereich einer derzeit als Intensivgrünland genutzten Fläche

- Zunächst Durchführung einer dreijährigen Aushagerungsphase. Verzicht auf eine Düngung während der gesamten Aushagerungsphase. Dreimalige bis fünfmalige Mahd pro Jahr. Abfuhr des Mähgutes direkt nach Trocknung.
- Im Anschluss an die Aushagerungsphase Ansaat eines Grünlandes mit einer gebietsheimischen arten- und staudenreichen Grünlandsaatmischung (für den Standort geeignetes Regiosaatgut oder Regel-Saatgut-Mischung 8.1.1).
- Maximal zwei Mahden pro Jahr. Erste Mahd eines jeden Jahres nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut ist direkt nach Trocknung abzufahren.
- Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen.
- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig.
- Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres.
- 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 Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
- Die Nutzungs-/Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.
- Der Nordost- sowie der Südwestrand der Fläche sind mittels eingeschlagener Eichenspaltpfähle dauerhaft zu sichern. Abstand der Pfähle zueinander ≤ 10 m.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.
- Eine Beweidung ist nicht zulässig

2. Entwicklung von Saumhabitaten

Der Westrand und der Nordrand der Fläche sind im Anschluss an die Aushagerungsphase als jeweils etwa zwei Meter breite Säume mit einem Schnitt pro Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren.

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.



Abb. 13 Lage der Kompensationsfläche

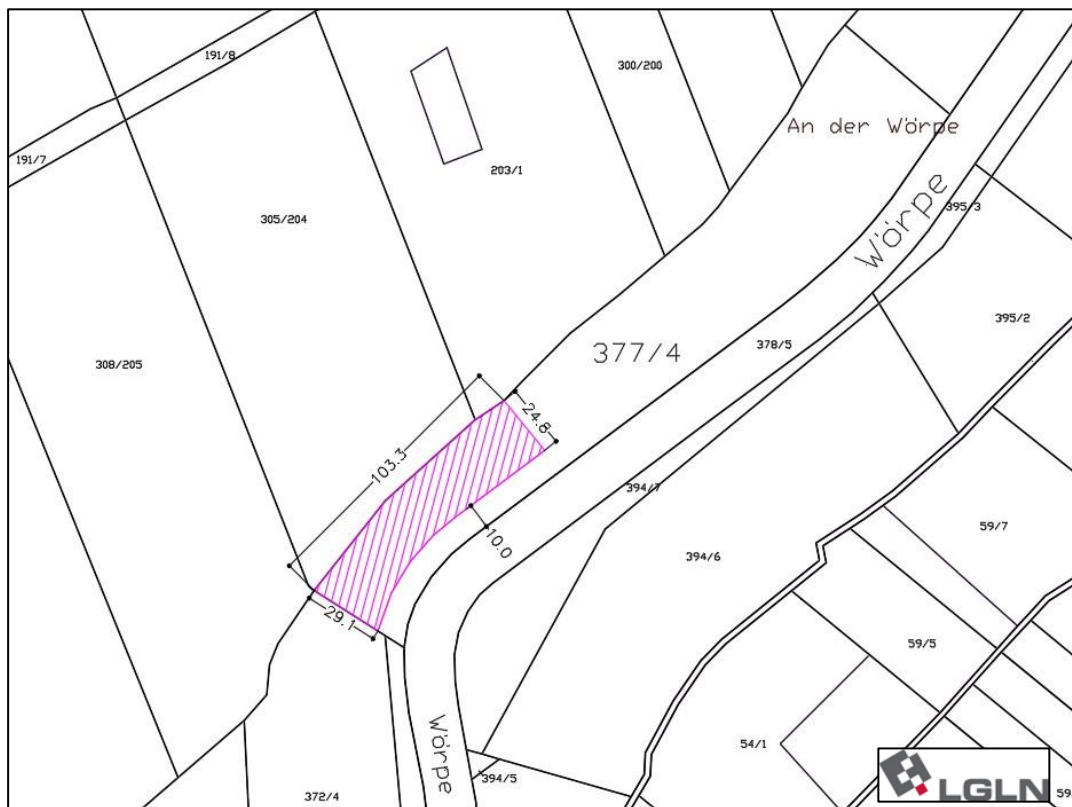


Abb. 14 Kompensationsfläche Detailansicht

9.2.7 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.

Durch einen Verzicht auf die Planung hätte der ansässige Gewerbebetrieb keine Möglichkeit ihren Betriebsstandort weiter auszubauen. Die Gewerbliche Nutzung im Norden des Plangebiets würde erhalten bleiben. Im Süden des Plangebietes wäre es weiterhin möglich, dass dort neue Wohngebäude gebaut werden.

Ein teilweiser Verzicht auf die Planung wäre nicht zielführend, da die Gewerbegebietsflächen, auch in dieser Größe, vor Ort benötigt werden und Alternativstandorte weniger gut geeignet sind. Im Süden des Plangebietes soll eine neue Lagerhalle entstehen. Wenn die Halle weiter vom Plangebiet entfernt gebaut würden, müssten zukünftig Lieferverkehre zwischen den beiden Standorten erfolgen. Durch die vorliegende Planung kann das vermieden werden.

Für den Standort spricht zudem, dass das Plangebiet bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 28 und dessen 1. Änderung sowie dem Bebauungsplan Nr. 9, 2. Änderung überplant wurden, wodurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden wird. Die für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 benötigten Flächen weisen vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeiten auf. Zudem kommen vergleichsweise kleinräumige Versiegelungen hinzu. Der Großteil des Plangebietes ist bereits versiegelt.

Durch den Anschluss an den Wörpedorfer Ring können die Verkehrsströme reibungslos in das Plangebiet eingeführt werden. Somit kann eine Flächeninanspruchnahme für Infrastruktur vermieden werden.

Zusammenfassend stellt das Plangebiet den bestmöglichen Standort zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Umwelt durch die angestrebte Erweiterung des Gewerbebetriebs dar.

9.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Das Plangebiet wird mit gewerblich genutzten Gebäuden und Nebenanlagen bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Häuser somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von natürlichen (tektonischen) Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2024). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten, vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten oder Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024). Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet ist das der in einiger Entfernung südlich des Plangebiets verlaufenden Wörpe. Die geringste Distanz des Plangebiets zum Überschwemmungsgebiet beträgt ca. 1 km in südöstliche Richtung.

Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100 jährigen Hochwasser kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024).

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die 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. Zudem ist die Feuerwehr nur circa 370 m vom Plangebiet entfernt und kann bei einem Brand schnell vor Ort sein und das Übergreifen auf andere Gebäude verhindern. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. 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). 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.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2023) verwendet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz, den Landschaftsplan der Gemeinde Grasberg, die Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2024) 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.

Für die Beurteilung der Schutzgüter Mensch und Klima / Luft wurde außerdem die „Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für die Erweiterung der Finkeisen GmbH am Standort Wörpedorfer Ring 8, 28879 Grasberg“ (Ingenieurbüro Tetens GmbH, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.12.2023) verwendet. Sie liegt der vorliegenden Begründung im Anhang bei.

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).

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

9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen 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-/ Hochbaumaßnahmen 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.

9.3.3

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll einem lokalen Gewerbebetrieb die Möglichkeit der Erweiterung seines Hauptstandortes gegeben werden.

Dafür wird der Bebauungsplan Nr. 54 erstellt, der den Großteil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festsetzt. Zudem werden die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen weiterhin zum Erhalt 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 Pflanzen und Tiere sowie Boden betroffen. Der Bebauungsplan Nr. 54 überplant 1.266 m² eines Gehölz des Siedlungsbereichs, welche im Verhältnis 1:1 auszugleichen sind.

Zudem werden durch den Bebauungsplan Nr. 54 Neuversiegelungen der Bodenoberfläche in Höhe von 2.271m² ermöglicht, wodurch ein Kompensationsbedarf von 1.136 m² für das Schutzgut Boden entsteht.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von 2.892 m². Dieser soll auf einer externen Flächen gedeckt werden.

Die erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere werden mithilfe des Kompensationsflächenpool des Gemeinde Grasberg ausgeglichen. Die Kompensationsfläche befindet sich auf Flurstück 377/4, Flur 3, Gemarkung Wörpedorf. Die Fläche wird derzeit intensiv als Grünland genutzt und soll durch eine Umstellung der Bewirtschaftung extensiviert werden, sodass sich der Biototyp artenarmes Extensivgrünland feuchter Standorte (GEF) entwickeln kann. Die Außenränder der Fläche sind im Anschluss an die Aushagerungsphase als jeweils etwa zwei Meter breite Säume mit einem Schnitt pro Jahr zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren.

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.

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

9.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB. (20. Dezember 2023). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zu-letzt durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (April 2024). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 19. 04.2024 von <https://geoportal.bgr.de/mapapps/resources/apps/geoportal/index.html?lang=de#/geoviewer>
- Köhler und Preiss. (2000). *Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes - Grundlagen und Methoden zur Bearbeitung des Schutzguts »Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft« in der Planung. In Erfassung und Bewertung des Landschaftsbil.* Hannover.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2024). NIBIS® Kartenserver. Abgerufen am 19.04.2024 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Osterholz. (2000). Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz. (Landkreis Osterholz - Der Oberkreisdirektor, Hrsg.) Osterholz-Scharmbeck.
- Landkreis Osterholz. (2024). *Geoportel des Landkreis Osterholz*. Von Natur, Landschaft und Umwelt: <https://lk-ohz.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=4cb80b6974ef4ec28d5fddff031b1221> abgerufen am 19.04.2024.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. (2024). *Umweltkarten Niedersachsen*. Abgerufen am 19. 04 2024 von <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>
- Norddeutsches Klimabüro. (2024). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 19. 04. 2024 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- von Drachenfels, O. (Juli 2023). 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.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*, S. 326.

Die Begründung inkl. Umweltbericht wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB im Auftrage der Gemeinde Grasberg ausgearbeitet:

Bremen, den 30.01.2024 / 23.04.2024

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 20.02.2024 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 09.02.2024 bis zum 15.03.2024.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Grasberg, den

.....
(Schorfmann)
Bürgermeisterin

Anhang Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Grundlage für die Erweiterung der Finkeisen GmbH (Ingenieurbüro Tetens GmbH, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 11.12.2023)