

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

0,8
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl als Höchstzahl

Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
TH=10,0m
Traufhöhe als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
OK 16,00 m
Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a
Abweichende Bauweise
Baugrenze

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünanlage, privat

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)¹
(L = tag 6⁰⁰ - 22⁰⁰ Uhr / n = nacht 22⁰⁰ - 6⁰⁰ Uhr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE UBERNAHMEN

verfüllte Förderbohrungen nachrichtlich
gemäß Bundesberggesetz (BBergG)

Richtfunktrassen mit Schutzstreifen

Richtfunktrassen der Deutschen Telekom AG (Breite 200 m):
Die maximal zulässige Bauhöhe von 26 m über Grund darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die folgenden Nutzungen sind ausgeschlossen:
- Begasanlagen als eigenständige Hauptnutzung
 - Photovoltaikanlagen als eigenständige Hauptnutzung
 - LKW-Raststätten und -Rastplätze als eigenständige Hauptnutzung
 - Anlagen für sportliche Zwecke (gemäß § 1 (5) BauNVO)

2. Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich der Reparatur und Serviceleistungen stehen und keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente beinhalten (gemäß § 1 (5) BauNVO)

3. Folgenden Nutzungen sind auch ausnahmsweise unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsgaststätten (gemäß § 1 (6) BauGB)

4. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit Gebäudelängen von über 50,0 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

5. Das von befestigten Flächen (Dächer, Pflasterflächen, etc.) der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern (insoweit dies die Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen) (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6. Das Plangebiet ist entsprechend § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert.
Die in m Folgenden angegebenen Schall-Emissionskontingente LEK wurden auf der Grundlage der DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anteilige Immissionskontingente LIK einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:
 $LIK = LEK - 10 \log(4 \text{ tsm}^2) + 10 \log(S/\text{t}^2)$ (1)
 $LEK = \text{Schall-Emissionskontingent in dB}$
am horizontalen Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m
 $S = \text{Größe der Teilfläche in m}^2$

- Bei dieser Berechnung ist zu beachten, dass die jeweilige Teilfläche in ausreichend kleine Flächenelemente unterteilt wird, so dass in jedem Fall die Ausdehnung eines Elements nicht größer ist als 0,5 sm.
(Die DIN 45691 ist über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen bzw. kann im Rathaus - Bauamt der Gemeinde Wietze, Neue Mitte 1 - 3, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.)

- In den vorgegebenen Gebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die in der Planschätzung jeweils angegebenen Emissionskontingente tags/nachts (6⁰⁰ Uhr bis 22⁰⁰ Uhr / 22⁰⁰ Uhr bis 6⁰⁰ Uhr) nicht überschreiten.
Die Einhaltung der Schall-Emissionskontingente ist im Einzelfall für jeden Betrieb im Plangebiet wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten Schall-Emissionskontingente LEK für diese Fläche wird zunächst das für diesen Betrieb anzusetzende Immissionskontingent LIK an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.
Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese Immissionskontingente einhalten.

7. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jeweils 5 m breite, zweireihige Pflanzungen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Größenordnung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen.
Der Reihenabstand muss 1,5 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen ebenfalls jeweils 1,5 m betragen. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, und Bäume als Heister, 2 x verpflanz, Höhe 125 – 150 cm, zu pflanzen.
Niedrig wachsende Sträucher sind in die der Außenseite des Plangebietes zugewandte Pflanzreihe zu setzen.
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

8. Innerhalb des Gewerbegebietes ist je 1.500 m² Grundstücksfläche ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

9. Die Grünfläche – Grünanlage Fläche bleibt der dauerhaften Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

10. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in diesem Bebauungsplan seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

HINWEISE

1. Im Gesamtbereich des Plangebietes können sich Betriebsrisiken aus der Nutzung als Erdölfördergebiet befinden.
Die ursprüngliche Darstellung eines dritten Bohrloches in der Planzeichnung beruhte auf einem Koordinatenfehler und wurde dementsprechend gestrichen.
Eine Überbauung von Bohrlochen durch Verkehrsflächen und durch Ständerbauten ist laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zulässig.

2. Vor Beginn von Bodnarbeiten (Umsetzung der B-Plan-Inhalte im Bereich des zukünftigen Gewerbegebietes) sind die Flächen auf das tatsächliche Vorkommen von Brutvogelarten der Offenlandschaft zu überprüfen, sofern die Maßnahmen während der arbeitsplanmäßigen Bruten erfolgen sollen. Sollten dabei Vorkommen (Nester / Gelege) festgestellt werden, sind die Maßnahmen auf die brutfreie Zeit zu verschieben.
Die Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahme E 1 ist vor Beginn der Planrealisierung nachzuweisen. (entsprechend § 44 BNatG)

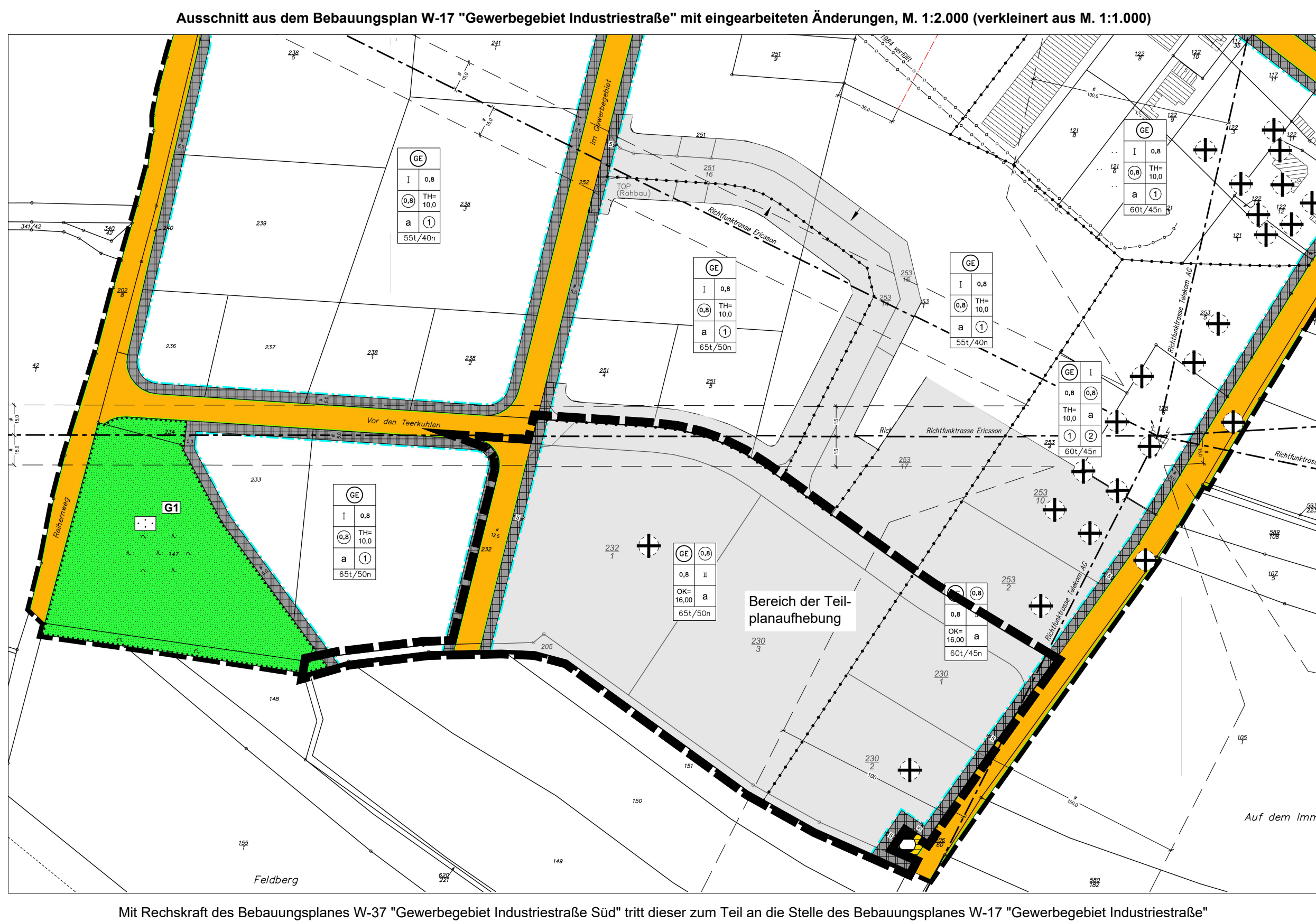
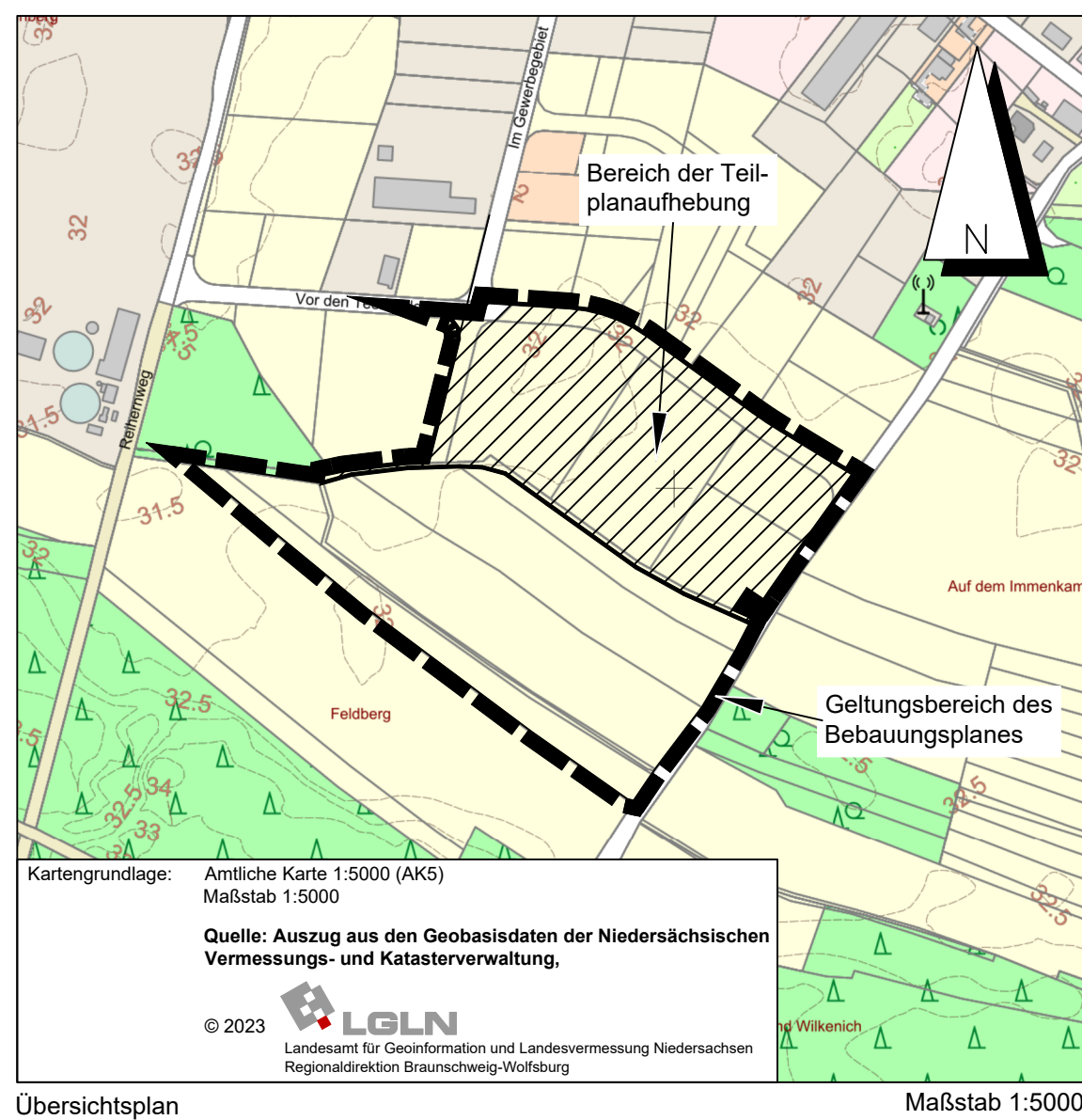
3. Entsprechend den Empfehlungen im Aktionsprogramm insektenvielfalt „Niedersachsen“ des niedersächsischen Umweltministeriums sollen Außenbeleuchtungen und Lichtreklamen insektenfreundlich ausgeführt werden. Dabei sollen UV-arme Leuchtquellen (z. B. warmweiße LED-Leuchtmittel) verwendet werden. Es sollen geschlossene Lampenkörper verwendet werden, die eine gerichtete Ausstrahlung ausstrahlen, ausschließlich auf die zu beleuchtende Fläche ermöglichen.

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NkomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
- Wald



Preamble Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 9 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt getragenen Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze dessen Bebauungsplan Nr. W-37 "Gewerbegebiet Industriestraße Süd" (sowie die Teilplanaufhebung) beschlossen. Dieser ist Bestandteil der neu zu erlassenden Festsetzungen, als Satzung beschlossen. Wietze, den Siegel Bürgermeister		Planverfasser Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) wurde ausgearbeitet vom Hannover im September 2023 Wietze, den Siegel Bürgermeister		Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebung) nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 18.09.2023 (Sitzung § 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Wietze, den Siegel Bürgermeister
Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 4.7.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Wietze, den Siegel Bürgermeister		Öffentliche Auslegung Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 22.8.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.10.2024 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung haben vom 9.10.2024 bis 11.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Wietze, den Siegel Bürgermeister		Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.09.2023 Örtlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan (sowie die Teilplanaufhebung) sind damit am rechnerisch bestimmten Wietze, den Siegel Bürgermeister
Planunterlage Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000 Gemarkung: Wietze, Flur 2 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wietze Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die üblicherweise bedenkenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.3.2023, Auftragsnummer 234063-2). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemessungswertig einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu erlassenden Grenzen in die Originalen ist einwandfrei möglich. Celle, den Siegel Bürgermeister		Öffentliche Auslegung mit Einschränkung Der Rat/Verenigungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 22.08.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und der Begründung haben vom 9.10.2024 bis 11.11.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Wietze, den Siegel Bürgermeister		Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über das Verfahren des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) und des Flächenutzungsplanes und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Abwägungsverganges, sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes (sowie der Teilplanaufhebung) schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB). Wietze, den Siegel Bürgermeister

WIETZE

BEBAUUNGSPLAN W-37
MIT TEILAUHEBUNG DES
BEBAUUNGSPLANES W-17
"GEWERBEGEBIET
INDUSTRIESTRAßE"
GEWERBEGEBIET
INDUSTRIESTRAßE
SÜD

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
IN DER JEWELIS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB Bereitschaft am: 27.11.2023 / BAU	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB Bereitschaft am: 24.7.2024 / BAU	gemäß § 10 (1) BauGB Bereitschaft am: 23.5.2025 / BAU			
--	---	---	--	--	--



UMWELTBERICHT

gemäß §§ 2 + 2a BauGB

zum Bebauungsplan W-37 "Gewerbegebiet Industriestraße Süd"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes
W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“

in Wietze (Landkreis Celle)

Beauftragung:

Gemeinde Wietze
Neue Mitte 1 - 3
29323 Wietze

Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
31840 Hessisch Oldendorf
Friedrichshagener Straße 15
Tel. 05158 – 2224
Mail: Mextorf@gmx.de

Hessisch Oldendorf
12. Dezember 2024

Titelfoto: Blick von Süden (Industriestraße) über das Plangebiet

Inhalt

Seite

Umweltbericht

I	EINLEITUNG	4
1	Planungsabsicht / Vorhaben	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	5
1.2.1	Rechtshintergrund	5
1.2.2	Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen	6
1.2.3	Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen	7
II	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	8
2.1	Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“	8
2.2	Schutzgut „Fläche“	10
2.3	Schutzgut „Boden“	11
2.4	Schutzgut „Wasser“	11
2.5	Schutzgut „Luft“	11
2.6	Schutzgut „Klima“	11
2.7	Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“	11
2.8	Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“	12
2.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	13
2.10	Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
2.11	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	14
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
3.1	Beurteilungsgrundlagen	14
3.2	Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Fläche / Boden / Wasser / Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	14
3.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“	16
3.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“	17
3.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“	17
3.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“	17
3.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“	18
3.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“	18
3.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“	18
3.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“ insgesamt	18
3.2.9	Auswirkungen auf das „Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“	18
3.2.10	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge / die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
3.2.11	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen	19
3.2.12	Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und –objekten	19
3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	19
3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	19
3.5	Kumulative Vorhaben	19
3.6	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	19
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	19
3.8	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als Vermeidungsmaßnahme	19
3.9	In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen)	20

Inhalt	Seite
4	Vorhabensfolgen und Kompensation 20
4.1	Vorhabensfolgen und Kompensation nach Naturschutzrecht..... 20
4.1.1	Eingriffsumfang und Bewertung 20
4.1.2	Naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf..... 20
4.1.3	Maßnahmenkonzept für Ausgleich, Gestaltung und Erhaltung 22
4.1.3.1	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes 22
4.1.3.2	Maßnahmen außerhalb des Plangebietes..... 24
4.1.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 28
4.1.4	Eingriffsbilanz..... 28
4.1.5	Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung..... 29
5	Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen 31
III	ZUSÄTZLICHE ANGABEN 31
6	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der 31 Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen 31 Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 31
Abbildungen	
Abb. 1	Lageübersicht 4
Abb. 2	Bebauungsplan W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“..... 5
Abb. 3	Fotos zum aktuellen Landschaftszustand 12
Abb. 4	Überschneidungsbereich der Bauleitpläne bzw. Bereich der Teilplanaufhebung W-17..... 15
Abb. 5	Kennzeichnung der grundsätzlich eingriffsrelevanten Bereiche..... 16
Abb. 6	Schnitt durch die Pflanzung der Maßnahme A 1..... 22
Abb. 7	Lageübersicht der externen Kompensationsflächen 24
Abb. 8	Flurstücksbezogene Zuordnung der planexternen Kompensationsmaßnahmen 25
Abb. 9	Mögliche Kompensationsflächen für den „Habitatverlust Feldlerche“ 26
Karten	
Karte 1	Aktueller Landschaftszustand – Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen..... 9
Karte 2	Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge..... 23
Tabellen	
Tab. 1	Eingriffs- und Kompensationsübersicht..... 21
Tab. 2	Betroffene Flurstücke für die planexterne Kompensation 25
Tab. 3	Unterhaltungszyklus der Maßnahmenfläche E 2 27
Tab. 4	Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge..... 30
Tab. 5	Pflanzenartenliste 30
Referenzliste der verwendeten Quellen 32	

I Einleitung

1. Planungsabsicht / Vorhaben

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“ beschlossen. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Teilaufhebung des bestehenden Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“, da dieser anteilig vom Bebauungsplan W-37 überlagert wird.

Ziel ist es, dem konkreten Ansiedlungswunsch eines Betriebes zu entsprechen und gleichzeitig eine einheitlich Nutzbarkeit und homogene Bebaubarkeit des insgesamt überplanten Bereiches herzustellen.

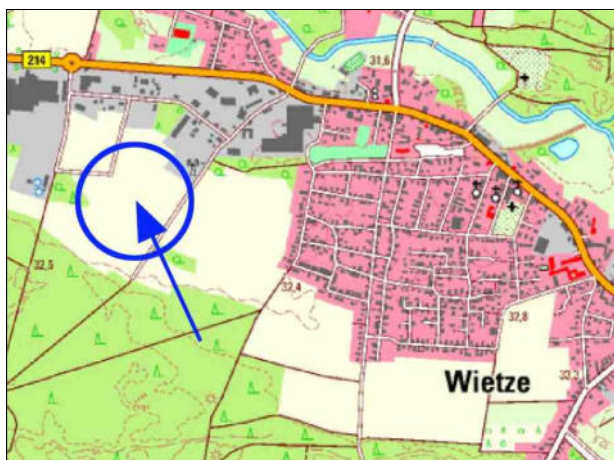
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Standort

Das Vorhaben liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wietze und dabei zwischen den Straßen „Reihernweg“, „Vor den Teerkuhlen“ und „Industriestraße“, wie in Abb. 1 grob gekennzeichnet.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (2023, ergänzt)

Art und Umfang des Vorhabens

Es wird fast ausschließlich ein Gewerbegebiet (GE) mit abweichender Bauweise (d.h. mit Gebäudelängen auch über 50 m) festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 16 m begrenzt. Es wird ein großes zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, welches mit dem des teilaufzuhebenden Bebauungsplanes W-17 zusammengeführt wird.

Zum vorsorglichen Lärmschutz werden außerdem flächenbezogene Lärmschutzpegel (Tag- sowie Nachtwerte) festgesetzt.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes wird südlich des dort vorhandenen Waldes eine kleine Grünfläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Festgesetzt werden außerdem entlang der Ostseite sowie auf einem kurzen Teilstück der Südseite jeweils 5 m breite Streifen für die Anpflanzung von Gehölzen zur Eingrünung des Vorhabens sowie die Verpflichtung zur Anpflanzung von 50 Stück Einzelbäumen innerhalb der neu ausgewiesenen GE-Flächen.

Die Abb. 2 zeigt zur Veranschaulichung von Art und Maß der beabsichtigten baulichen Nutzung die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes W-37.

1.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des B-Plan-Gebietes beträgt insgesamt 7,7227 ha. Davon entfallen 7,4334 ha auf das GE-Gebiet, die Grünfläche nimmt insgesamt nur 0,2893 ha ein.

Der Flächenanteil des überlagerten B-Planes W-17 beträgt 3,6465 ha, so daß auf den neu hinzukommenden Plangebietsanteil 4,0762 ha entfallen.

Für das GE-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Abb. 2: *Bebauungsplan W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“*

aus KELLER (2024)

1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Rechtshintergrund

Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht im Regelfall für die Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltprüfung** vor, „in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Dieser **Umweltbericht** bildet entsprechend § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Die Umweltprüfung ist kein selbständiges Verfahren, sondern findet im Prozeß der Bauleitplanung statt. Sie ist ein integratives Trägerverfahren, in dem alle umweltrelevanten Belange abgearbeitet und die Ergebnisse ggf. erforderlicher Prüfungen wie die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Verträglichkeitsprüfung), Lärmschutzgutachten, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie artenschutzrechtliche Betrachtungen nach Bundesnaturschutzgesetz u.a.m. zusammengeführt werden.

Bei Durchführung einer Umweltprüfung (UP) für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren soll außerdem nach dem gemeinhin als „Abschichtung“ bezeichneten Verfahren die UP in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden [§ 2 (4) Satz 5 BauGB]. Bestandsaufnahmen und Bewertungen vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dabei heranzuziehen.

Der grundsätzliche Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Der für die Abwägung notwendige Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden Umweltbelange und damit auch des Umweltberichtes wurde mit der Gemeinde Wietze abgestimmt.

Naturschutzrecht

Nach geltendem Naturschutzrecht (§§ 13–18 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG) ist auch im vorliegenden Fall die sog. **Eingriffsregelung** anzuwenden.

Nach §§ 1a Abs. 3 und 200a BauGB wird im Gegensatz zum Naturschutzrecht dabei aber nicht unterschieden zwischen "Ausgleich" und "Ersatz". Bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB vielmehr nur **Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen** des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung besteht nach § 9 BauGB die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan z.B.

- öffentliche und private Grünflächen (Abs. 1 Nr. 15),
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 1 Nr. 20),
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abs. 1 Nr. 25 a) sowie
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Abs. 1 Nr. 25 b)

für die Eingriffskompensation festzusetzen. Kompensationsmaßnahmen können jedoch auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung besteht dagegen nach § 5 BauGB in einem Flächennutzungsplan lediglich die Möglichkeit, z.B.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 2 Nr. 10),

darzustellen. Die Festsetzung konkreter Kompensationsmaßnahmen ist hier jedoch nicht möglich.

1.2.2 Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter anderem auch einen Beitrag

- zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleisten,
- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern und
- die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln helfen.

Hierzu ist in § 1 Abs. 6 BauGB ein umfangreicher Katalog von Belangen aufgeführt, die bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Dieser schließt unter vielen anderen die Belange Freizeit und Erholung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belanges des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ein.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung und Innenentwicklung berücksichtigt, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Naturschutzgesetz

Im § 1 Abs. 1 des BNatSchG werden die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als allgemeiner Grundsatz wie folgt näher definiert.

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“*

Dies wird in den Abs. 2 – 6 des § 1 BNatSchG dann noch näher im Sinne von speziellen Grundsätzen konkretisiert.

Nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BNatSchG sind die Ziele des Naturschutzes zu verwirklichen, „soweit es im Einzelfall möglich, erforderlich und unter Abwägung aller sich aus § 1 Abs. 1 ergebenden Anforde-

runge untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.“

Außerdem ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

Umweltschutzziele in Bezug auf den Bodenhaushalt sind darin wie folgt formuliert:

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Entsprechend § 3 Abs. 1 Ziff. 9 BBodSchG finden die Regelungen des Bodenschutzgesetzes in diesem Bauleitplanverfahren jedoch keine Anwendung, da in diesem Verfahren die Vorschriften des Bauplanungsrechts in Verbindung mit der anzuwendenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BNatSchG die Einwirkungen auf den Boden regeln, explizit den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den Schutz des Mutterbodens sowie auch die Eingriffskompensation für das Schutzgut Boden.

Gleichwohl sind nachgelagert (z.B. bei der Bauausführung) ggf. bodenschutzrechtliche Anforderungen zu beachten (vgl. auch Kap. 2.3 / Schutzgut „Boden“).

Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG ist bei der Planung folgendes zu beachten:

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Absatz 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.“

Die Prüfung der Frage, ob schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 3 Abs. 1 BImSchG im vorliegenden Fall überhaupt als erhebliche Belästigungen auftreten können, wäre ggf. gesondert zu prüfen, bei der Bearbeitung dieses Fachbeitrages ergab sich kein Hinweis auf eine solche Notwendigkeit.

1.2.3 Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP)

Weder im RROP (LANDKREIS CELLE 2005) noch im Entwurf des neuen RROP 2016 sind für den überplanten Bereich spezifische Umweltziele benannt bzw. dargestellt.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle (LRP)

Im [bereits älteren] LRP (LANDKREIS CELLE 1991) sind für das Plangebiet ebenfalls keine spezifischen Umweltschutzziele dargestellt bzw. benannt.

Örtliche Landschaftsplanung (LP) der Gemeinde Wietze

Ein Landschaftsplan mit Zielaussagen zum Umweltschutz liegt für die Gemeinde Wietze derzeit nicht vor.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze ist der gesamte überplante Bereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die im vorstehenden Kapitel 1.2 skizzierten Ziele des Umweltschutzes werden im vorliegenden Fall über die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Artenschutzregelungen angemessen berücksichtigt.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgt insbesondere entsprechend den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB in Verbindung mit den in Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Inhalten.

Dabei orientiert sich die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe an den örtlichen Gegebenheiten sowie an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Ebene) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

2.1 Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“

Naturraum / Potentiell natürliche Vegetation

Der Planungsraum ist naturräumlich der Aller-Talsandebene und dabei speziell der Untereinheit „Ovelgönner Sander“ zuzuordnen. Die Landschaft im Bereich des Plangebietes und seines Umfeldes zeigt ein ebenes Relief. Als heutiger potentiell natürlicher Vegetation wäre ganz grob von Eichen-Birkenwäldern auszugehen.

Biotoptypen / Vegetation, Nutzungen und Strukturmerkmale

Wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung, d.h. auch für die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich naturschutzrechtlich zu prüfender Eingriffsfolgen der Bauleitplanung, ist eine am 30.07.2023 örtlich durchgeführte und am 02.09.2023 ergänzte Erfassung des derzeitigen Landschaftszustandes.

Dieser aktuelle Landschaftszustand ist in Karte 1 ("Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen") wiedergegeben.

Für das Plangebiet ergibt sich danach folgendes Bild:

- Es wird fast ausschließlich intensiv bewirtschaftete Ackerfläche überplant (7,5662 ha).
- Lediglich im nordwestlichen Bereich ist im Umfeld des Anschlußstutzens „Vor den Teerkühlen“ etwas befestigte Fläche (0,0110 ha) sowie Gras- und Krautflur (0,1455 ha) einbezogen.

Das Plangebiet selbst ist frei von Gehölzbestand.

Außerhalb der Plangrenze setzen sich die Ackerflächen nach Süden und Nordosten hin fort. Östlich liegt die südliche Verlängerung der Industriestraße mit befestigter Fahrbahn, randlichen Gras- und Krautsäumen sowie abschnittsweise einigen Einzelbäumen. Nördlich und nordwestlich liegen Gewerbeflächen und im Westen schließt ein Waldbestand an.

Das Spektrum der im Bereich des Bebauungsplanes vorkommenden Biotoptypen und Strukturen ist insgesamt äußerst eng und weitgehend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Hinweise auf das Vorkommen besonders oder gar streng geschützter Pflanzenarten ergaben sich vor Ort nicht.

Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Pflanzenwelt liegen hier nicht vor (NLWKN 2023).

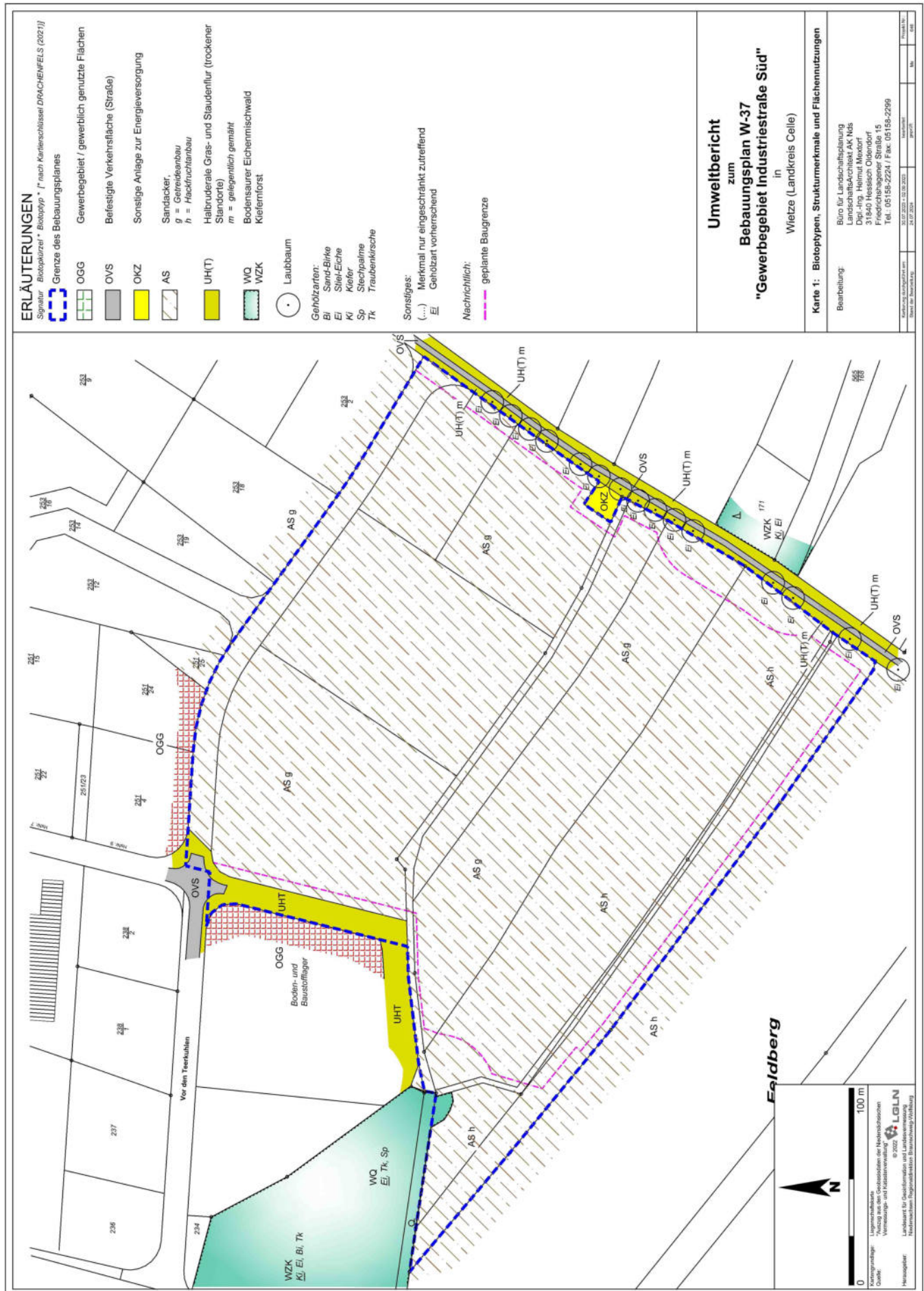
Tiere / Tierlebensräume / Artenschutz

Nach Darstellung des (bereits älteren) Landschaftsrahmenplanes (LANDKREIS CELLE 1991) sind im Bereich des Plangebietes keine Gebiete mit höherer Bedeutung für den Tierartenschutz gegeben. Auch sind wertvolle Bereiche bzw. Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Tierwelt hier nicht gegeben (NLWKN 2023).

Brutvögel

Das Vorkommen von Brutvogelarten der Offenlandschaft wie z.B. der Feldlerche kann auf der hier gegebenen weitläufigen Ackerfläche nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Allerdings ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, daß die Habitateignung aufgrund der vorhandenen höheren Kulissen (Waldinseln im Nordwesten sowie im Südosten) bereits etwas eingeschränkt ist. Denn weil speziell die Feldlerche zu höheren geschlossenen Vertikalstrukturen nach BEZZEL (1993) größere Abstände (60 – 120 m) einhält, ist davon auszugehen, daß örtlich bereits ein Verdrängungseffekt auf diese Art gegeben ist. Brutgeschehen dürfte sich, wenn überhaupt, eher im Kernbereich der Gesamtfläche abspielen. Gleichwohl ist grundsätzlich die artenschutzrechtliche Relevanz in Bezug auf die Störungs- und Schädigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Karte 1: Aktueller Landschaftszustand – Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen



Das wirft die Frage nach der möglichen Anzahl betroffener Feldlerchen-Brutpaare auf. Nach DREES-MANN (1995) liegt die Feldlerchen-Siedlungsdichte in Südniedersachsen zwischen 0,9 und 2,86 Brutpaaren / 10 ha, der Mittelwert wird auf 1,79 Brutpaare / 10 ha beziffert.

Der ARBEITSKREIS GÖTTINGER ORNITHOLGEN (2018) zitiert Ergebnisse von LANGER aus 2017, wonach im Raum Geismar 1,4 Reviere / 10 ha und im Eichsfeld 1,6 Reviere / 10 ha ermittelt wurden.

BEZZEL (1993) gibt die Höchstdichte für Mitteleuropa noch mit 4,1 Revieren / 10 ha an, dieser Wert dürfte unter den heutigen Bewirtschaftungsintensitäten aber wohl nicht mehr erreicht werden.

Nach dem Kompensationsansatz der REGION HANNOVER (2016) beträgt ein Feldlerchenrevier bis zu 4 ha, das entspräche 2,5 Brutpaare pro 10 ha.

Dieses mit Blick auf die in dieser Hinsicht relevante Ackerflächengröße von insgesamt 4,0762 ha (= Gesamtfläche von 7,7227 ha abzüglich der Fläche des Überschneidungsbereiches mit dem bereits rechtskräftigen B-Plan W-17 im Umfang von 3,6465 ha) sowie die bereits genannten Einschränkungen der Habitatqualität durch Vertikalstrukturen vorausgesetzt, wird in Bezug auf die Feldlerche hier von einem möglichen Brutvorkommen von 1 Feldlerchen-Brutpaar im neuen südlichen Gewerbeflächenanteil ausgegangen.

Sonstiges

Auf das Vorkommen von Reptilienarten, Amphibien oder Ameisenhaufen u.a. ergaben sich vor Ort keinerlei strukturellen Hinweise.

Biotopvernetzung des Plangebietes mit seinem Umfeld ist insofern gegeben, als es derzeit noch Bestandteil der Offenlandschaft ist.

Auf allen offenen unbefestigten und insbesondere auch vegetationsbedeckten Böden des Plangebietes ist insgesamt noch von einer Lebensraum-Grundbedeutung auszugehen: Sie beherbergen eine Vielzahl von Bodenlebewesen (z.B. Nematoden, Milben, Borstenwürmer, Regenwürmer, Asseln oder Tausendfüßler) bis hin zu ggf. auch Kleinsäugetern wie z.B. Feldmaus, Maulwurf u.a.. Im Bereich bereits vorhandener Überbauung und Versiegelung ist diese Grundbedeutung jedoch nicht mehr oder nur noch stark eingeschränkt gegeben.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte (z.B. LSG, NSG, GLB, ND; Biotope mit Schutz nach § 30 BNatSchG) sind im Planbereich nicht vorhanden und grenzen auch nicht direkt an.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der gegebenen Boden-, Vegetations- und vor allem Nutzungsstrukturen ist hier keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt¹ im Bereich der überplanten Flächen anzunehmen.

2.2 Schutzgut „Fläche“

Dieses Schutzgut ist durch die Novellierung des UVP-Rechts als eigenständiges Schutzgut neben dem Schutzgut Boden neu aufgenommen worden. Dabei handelt es sich (UVP-GESELLSCHAFT 2016:224) *„weniger um ein Schutzgut als vielmehr um einen Umweltindikator, der die Inanspruchnahme von bisher in der Regel nicht versiegelter Bodenoberfläche –unabhängig von der Landnutzung oder der Qualität des Oberbodens– ausdrückt. Der Indikator Flächeninanspruchnahme zählt in Deutschland schon seit längerer Zeit zu den Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“*. Ein enger Sachzusammenhang mit dem Schutzgut Boden ist also gegeben.

Bei dem hier überplanten Bereich handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, aber noch nicht bebaut ist. Für den nordöstlichen Planbereich besteht aber bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“) mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes.

Hinsichtlich des zukünftigen Umgangs mit dem Schutzgut „Fläche“ formuliert das NNatSchG in § 1a Abs. 1 folgende Zielsetzung:

(1) ¹Ergänzend zu § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. ²Anzurechnen sind Flächen, die entsiegelt und dann renaturiert oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung überlassen worden sind.

¹ Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

2.3 Schutzgut „Boden“

Bei den Böden handelt es sich im natürlichen Ausgangszustand um trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluviatiler Sand und Flugsand. Daraus sind hier als Bodentyp Gley-Podsole hervorgegangen (NLFb 1974; LBEG 2023).

Im Bereich der Offenböden ist noch von weitgehend natürlicher Bodenschichtung auszugehen. Diese Flächen erfüllen noch Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes, sie leisten im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten einen Beitrag z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Standorte für die Vegetation sowie als Lebensraum für die (Boden-)Fauna. Lediglich im Bereich der bereits befestigten Verkehrsfläche (Straßenanschluß) ist bereits vom weitgehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Es ist außerdem bekannt, daß im Planbereich zwei verfüllte Förder-Bohrlöcher vorhanden sind und daß Betriebsreliquien aus der Nutzung als Erdölfördergebiet auftreten können.

Das Plangebiet liegt nicht in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2023).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Altablagerungen oder Altlasten gegeben, Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Es gibt allerdings einige alte Bohrlöcher aus früherer Erdölförderung.

2.4 Schutzgut „Wasser“

Still- oder Fließgewässer sowie wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend nicht vorhanden.

Das auf den Offenböden sowie auf den wenigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird.

Die Grundwasserneubildungsrate wird für den Planbereich im langjährigen Mittel mit 50 – 100 mm/a angegeben (LBEG 2023), das liegt damit im oberen Drittel von insgesamt 15 Stufen und bedeutet aufgrund der sandigen Böden eine gute Durchlässigkeit des Bodens bzw. der tieferliegenden Schichten. Das Schutspotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft.

Der mittlere Grundwasser-Hochstand wird mit 0,7 m und der mittlere Grundwassertiefstand mit 1,4 m unter Geländeoberfläche angegeben (LBEG 2023).

2.5 Schutzgut „Luft“

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Wietze und umfaßt sowohl bereits ausgewiesene (aber noch nicht bebaute) Gewerbeflächen als auch noch unbeplante (d.h. ohne B-Plan) Flächen. Er ist insofern Bestandteil eines größeren, noch nicht bebauten Offenland-Komplexes. Es ist daher in Teilen von einer Luftqualität auszugehen, wie sie für solche gewerblichen Siedlungsflächen in Ortsrandlage üblich ist.

Nähere Angaben zu Art und Umfang von Emissionen / Immissionen bzw. zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

2.6 Schutzgut „Klima“

Das Klima der maritim-subkontinentalen Flachlandregion ist mit einem jährlichen Niederschlag von rund 650 - 700 mm mittelfeucht. Die klimatische Wasserbilanz zeigt mit 200 – 300 mm/ Jahr einen mittleren Wasserüberschuß bei mittlerem bis hohem Defizit von 50 - 75 mm im Sommerhalbjahr (NLFb 1974).

Vorherrschend sind westliche Winde, wobei auf freien Ackerflächen der Offenlandschaft und abseits von Siedlungslagen grundsätzlich mit höheren durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten zu rechnen ist als innerhalb bebauter Bereiche oder an angrenzenden Waldbeständen, hinter Heckenzeilen etc..

Es ist für den Planbereich noch von einem ausgeglichenen Offenlandklima auszugehen, siedlungsklimatische Einflüsse wie verstärkte Einstrahlung und Wärmespeicherung etc. auf befestigten / bebauten Flächen sind hier im Sinne von Vorbelastungen derzeit nicht gegeben bzw. vernachlässigbar. Die vorhandenen Offenböden dienen durch Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas.

2.7 Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“

Die Abbildung 3 mit den Fotos 1 bis 7 zeigt exemplarisch das Erscheinungsbild des Plangebietes einschließlich seiner Randbereiche.

Landschaftsbildprägend ist hier ein weitläufiger, ebener Ackerflächen-Komplex zwischen dem Reihernweg und der Industriestraße einerseits sowie der im Norden vorhandenen Gewerbebebauung und dem

Wald im Süden. Diese große Fläche selbst ist gehölzfrei; landschaftlich prägend und strukturell bereichernd sind die beiden Waldinseln im Westen und Osten des Plangebietes sowie auch die Reihung von Einzelbäumen entlang der Industriestraße.

Es sind, wie auch aus den Fotos der Abb. 3 ersichtlich, derzeit noch weitreichende Sichtbeziehungen im Raum möglich, entsprechend ist das Plangebiet teils auch von weit her einsehbar.

2.8 Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“

Spezielle Aufgaben der örtlichen Naherholung für die allgemeine Bevölkerung erfüllt das Plangebiet nicht, es ist lediglich von Straßen und Wegen aus passiv erlebbar. Allerdings wird insbesondere die Industriestraße stärker von Fußgängern genutzt.

Bewohnte Gebäude sind im weiteren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Gesundheitsrelevante Aspekte sind für den aktuellen Nutzungszustand des Planbereichs derzeit nicht erkennbar.

Abb. 3: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum: 30.07. + 02.09.2023)

Foto 1: Blick von Südosten (Industriestraße) über das Plangebiet (südlicher Teil)



Foto 2: Blick über die Industriestraße (mit Einzelbäumen) auf den nördlichen Teil des Plangebietes



Foto 3: Blick vom westlichen Wald nach Osten über das Plangebiet; im Vordergrund gewerbliche Lagerflächen



Abb. 3 (Fortsetzung)

Foto 4: Übergang von Wald zu Acker (Kartoffelanbau) am südlichen Reihernweg



Foto 5: Östlicher Rand des Waldbestandes am Reihernweg



Foto 6: Südliches Ende der Industriestraße mit Einzelbäumen (rechts der Planbereich)



Foto 7: Blick vom Knotenpunkt bzw. Anschlußstutzen „An den Teerkuhlen nach Süden auf die Verkehrsfläche des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes W-17

**2.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

Wertgebende Merkmale für dieses Schutzgut sind derzeit nicht bekannt.

2.10 Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den aufgeführten einzelnen Schutzgütern bestehen ganz allgemein vielschichtige Wechselbeziehungen, die hier nur exemplarisch bzw. allgemein angedeutet werden sollen.

Solange Böden offen, d.h. unbefestigt und in ihrer Schichtenfolge noch weitgehend natürlich gelagert sind, können sie grundsätzlich naturraumtypischen Pflanzen als Standort und Tierarten (vom Mikroorganismus, Regenwurm oder Kleinsäuger im Boden bis zum Bodenbrüter oder Beutegreifer als Vertreter der Avifauna) als Lebensraum dienen. Mit zunehmender Intensität der Landbewirtschaftung oder insbesondere auch Versiegelung bzw. Überbauung (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, sonstige Wirtschaftsflächen, Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze etc.) sinkt dieses Angebot. Die Möglichkeiten der Versickerung sinken auf diesen Flächen ebenfalls. Überbauung bzw. Versiegelung reduzieren außerdem geländeklimatische Ausgleichswirkungen wie Verdunstung und Abkühlung, gleiches gilt für den Verlust insbesondere von älteren Gehölzbeständen einschließlich Wald.

Dauerhafte Bodenbedeckung (z.B. Gras- und Staudenfluren, Grünland, flächige Gehölzbestände) fördert langfristig die ungestörte Bodenentwicklung. An dieser Bodenentwicklung wirken auch versickernde Niederschläge und die mit ihnen transportierten Stoffe bzw. Partikel mit. Überbauung und Befestigung bedeuten in der Regel eine Belastung des natürlichen Bodengefüges und ggf. auch des Bodenwasserhaushaltes durch Verlust von Offenboden, natürlicher Schichtfolge, Verdichtung oder ggf. auch Stoffeinträge.

Fließgewässer stellen wichtige Lebensräume für Flora und Fauna dar und sind gleichzeitig unverzichtbare Vernetzungsstrukturen und Gestaltungselemente in der Landschaft.

Ein vielfältiges Angebot an flächigen und vertikalen Vegetationsstrukturen (z.B. Grünland, Gehölzbestände aus heimischen Arten, höhere Gras- und Krautfluren) oder abiotisch bedeutsamen Strukturen (warme besonnte Flächen, Rohböden, nährstoffarme oder nasse Standorte) in Verbindung mit fehlender oder extensiver Nutzung erhöht sowohl die Lebensraumbedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt als auch die örtliche Erlebnismultifalt. Raumwirksame Gehölzbestände können darüber hinaus eine wirksame Eingrünung und Einbindung von Bauflächen in die Umgebung gewährleisten und zur Gliederung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Demgegenüber bieten großflächig strukturierte, ausgeräumte und intensiv genutzte Agrarlandschaften ebenso wie Bauflächen ohne Grünstrukturen nur ein stark eingeschränktes Lebensraumangebot für die Tier- und Pflanzenwelt und eine geringe bis oft fehlende Erlebnismultifalt.

Diese allgemeinen Beispiele mögen genügen, um die Vielschichtigkeit der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern nur anzudeuten; entsprechend komplex können dann bei Realisierung des Vorhabens auch die Wirkzusammenhänge auf die Umwelt ausfallen.

2.11 Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Ohne die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes W-37 könnte die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde Wietze, d.h. die bauleitplanerische Entwicklung einer zusammenhängenden Gewerbefläche zur Ansiedlung eines sehr großen Betriebes, hier nicht realisiert werden. Es würde dann möglicherweise beim bisherigen Landschaftszustand bleiben.

Eine weiterführende Prognose der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund veränderter Ausgangsbedingungen ist daher nicht notwendig, Beurteilungsgrundlage bleibt der aktuelle Umweltzustand, wie vorstehend beschrieben.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlagen zur Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind

- die gegebenen Umweltvoraussetzungen und rechtlichen Rahmenbedingungen, wie in Kap. 1.2 und 2 beschrieben,
- die zeichnerische Darstellung und Begründung des Bebauungsplans W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“ mit den in Kap. 1 dargelegten Zielen und Inhalten,
- der B-Plan W-17 „GE-Gebiet Industriestraße“, Stand 3. Änderung, sowie
- sonstige verfügbare Informationen.

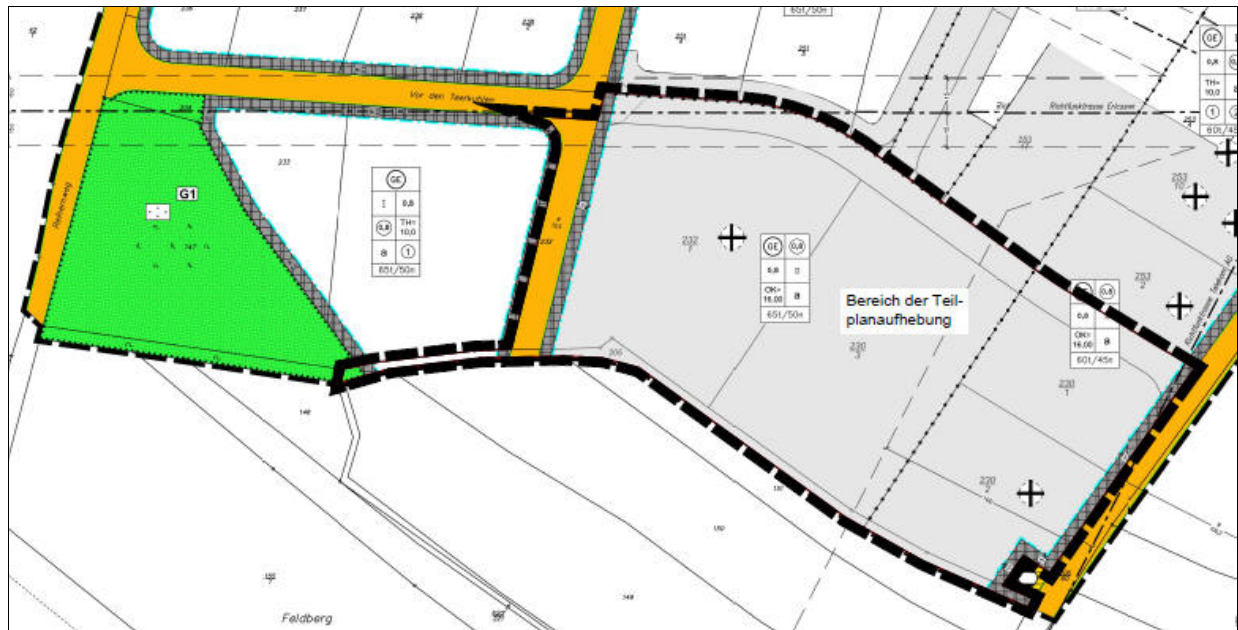
Hinweis: Eine Differenzierung bei der Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen nach Bau- und Betriebsphase (vgl. Anlage 1 Nr. 2 Buchst. b) zum BauGB) ist auf dieser Planungsebene bzw. im vorliegenden Fall bei den nachstehenden Betrachtungen nicht generell möglich. Sollte es im Einzelfall für ein oder mehrere Schutzgüter Hinweise auf die Unterscheidbarkeit geben, werden diese den Verhältnissen entsprechend berücksichtigt. Ansonsten ist bei der Beschreibung von Folgewirkungen immer die Umsetzung der Planinhalte insgesamt gemeint.

3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Fläche / Boden / Wasser / Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

VORBEMERKUNGEN:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“ wird zwar vom landschaftlichen Eindruck her ausschließlich unbebaute Offenlandschaft (Ackerflächen) überplant. Dabei ist aber zu bedenken, daß von den 7,7227 ha Gesamtfläche insgesamt 3,6465 ha auf den Überschneidungsbereich mit dem B-Plan W-17 „GE-Gebiet Industriestraße“ entfallen. Dieser B-Plan (Stand: 3. Änderung) ist rechtskräftig und weist hier fast ausschließlich Gewerbegebiete mit folgendem Maß der Nutzung aus: „Geschoßflächenzahl 0,8, zwei Geschosse, abweichende Bauweise, Oberkante als Höchstmaß 16 m, Grundflächenzahl ebenfalls 0,8 sowie begrenzende Lärmpegel von 65t / 50n bzw. 60t / 45n“. Am westlichen Rand sind außerdem noch eine Verkehrsfläche (Erschließungsstraße) sowie ein schmaler GE-Streifen mit dem Nutzungsmaß „eingeschossig, GRZ und GFZ 0,8, abweichende Bauweise, Traufhöhe 10 m und Lärmpegel 65t / 50n“ und eine ganz kleines Stück Grünfläche (Wald) enthalten.

Abb. 4: Überschneidungsbereich der Bauleitpläne bzw. Bereich der Teilplanaufhebung W-17



aus KELLER (2023)

Beim restlichen südlichen Flächenanteil von 4,0762 ha handelt es sich aber tatsächlich noch um unbebaute Offenlandschaft ohne Bebauungsplan, jedoch ist die Gesamtfläche im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt und insofern für die Siedlungsentwicklung bereits „vorprogrammiert“.

An dieser Stelle ist deshalb der folgende grundsätzliche Hinweis notwendig:

Die vorliegende Planung wirft vor dem Hintergrund der eingangs erfolgten Erläuterungen auch die Frage nach der grundsätzlichen Eingriffsrelevanz von Teilflächen auf. Als eingriffsrelevant im Sinne des Naturschutzrechts können in diesem Zusammenhang nur noch solche Flächenanteile des Plangebietes gelten, in denen derzeit noch keine Bebauung oder Befestigung (z.B. Straße, Gebäude, befestigte Flächen) gegeben bzw. zulässig ist, nicht aber solche Bereiche, für die lediglich der gegebene oder bereits zulässige Landschafts- bzw. Nutzungszustand bauleitplanerisch festgeschrieben wird bzw. solche Flächen, für die absehbar keine erheblichen nachteiligen Veränderungen des Landschaftszustandes zu erwarten sein werden. Das betrifft hier den gesamten Überschneidungsbereich der B-Pläne W-17 und W-37, wie in Abb. 4 dargestellt, denn dort wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bereits früher abgearbeitet. Außerdem sind die Grünfläche südlich des Waldbestandes sowie die zukünftigen randlichen Pflanzstreifen nicht eingriffsrelevant, da sie zukünftig als Kompensationsflächen dienen sollen.

Es kann also in Bezug auf umweltrelevante Folgewirkungen bereits „abgeschichtet“, d.h. festgestellt werden, daß nur für die in Abb. 5 mit „2“ gekennzeichneten Teilflächen des Plangebietes noch erhebliche nachteilige Folgewirkungen zu erwarten sind und daß als Konsequenz daraus auch nur dort ein naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf zu erwarten sein wird.

Das betrifft also ausschließlich den südlichen Teil des Plangebietes, wo nun zukünftig auch gewerbliche Bebauung ermöglicht werden soll. Alle nachfolgenden eingriffs- und kompensationsbezogenen Aussagen dieses Umweltberichtes beziehen sich im Ergebnis also, was zumindest Bodenfunktionen und Biotop- bzw. Strukturverluste betrifft, auf diesen Sachverhalt. Der Umfang der so ermittelten grundsätzlich eingriffsrelevanten Flächen beträgt insgesamt 36.954 m² bzw. rund 47,9 % des Plangebietes.

Die in Abb. 5 mit „1“ gekennzeichneten übrigen Flächenanteile (d.h. der Aufhebungsbereich des B-Planes W-17, Ausgleichsflächen) werden demzufolge im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht als eingriffsrelevant angesehen, ihr Gesamtumfang beträgt 40.273 m² und damit rund 52,1 % des Plangebietes.

Abb. 5: Kennzeichnung der grundsätzlich eingriffsrelevanten Bereiche innerhalb des Plangebietes



3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“

Als Folge des Vorhabens werden die im Plangebiet auf den Flächen mit Eingriffsrelevanz („2“ in Abb. 5) noch vorhandenen Offenböden einschließlich ihrer saisonalen landwirtschaftlichen Vegetationsdecken in Anspruch genommen und vollständig überformt. Als Biotoptyp betroffen ist hier also ausschließlich intensiv bewirtschafteter Acker (vgl. Karte 1).

Das bedeutet Struktur- bzw. Lebensraumverluste sowie auch einen Verlust an Nahrungsangebot für die daran gebundene Tierwelt wie z.B. insbesondere Bodenlebewesen, aber auch Kleinsäuger, Insekten u.a.. Die Flächen stehen als Lebensraum zukünftig nicht mehr zur Verfügung.

Damit einher geht auch dauerhafter Verlust von potentiellm Bruthabitat der Feldlerche als Brutvogelart der Offenlandschaft. Hier wird für den südlichen Plangebietsteil aufgrund der Ausführungen in Kap. 2.1 vom Flächenverlust für ein Brutpaar ausgegangen.

Die vorstehend beschriebenen Folgen sind als erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzusehen.

Sie sind auch artenschutzrechtlich bedeutsam, denn grundsätzlich sind auch bei diesem Vorhaben die Störungs- und Schädigungsverbote gemäß § 44 BNatSchG (Artenschutz)

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

als relevant anzusehen bzw. einzuhalten.

Diese Anforderung zur Einhaltung der o.g. Störungs- und Schädigungsverbote gilt auch für die Inanspruchnahme von Ackerflächen. Denn mit Blick auf bodenbrütende Vogelarten ist sicherzustellen, daß Bodenarbeiten (z.B. Gewerbebauten, Nebenanlagen, Erschließung) möglichst nicht im Zeitfenster der Feldlerchenbrut (ca. Anfang April bis Ende Juli) durchgeführt werden, damit keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten (d.h. Nester / Gelege) gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG betroffen sind. Bei Beachtung dieser Vorgaben einschließlich der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme wird

davon auszugehen sein, daß die Vorschriften des § 44 BNatSchG bei Umsetzung des Vorhabens eingehalten werden können.

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt insgesamt werden hier mit Blick auf die Einschätzung in Kap. 2.1 nicht gesehen.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“

Dieser Sachverhalt ist differenziert zu sehen. Denn mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W-37 „Erweiterung Gewerbegebiet Süd“ erfolgt einerseits anteilig in der nördlichen Hälfte des Gebietes nur eine planerische Festschreibung der dort gegebenen Flächennutzungen und –strukturen (GE-Flächen) mit nur marginalen inhaltlichen Anpassungen, die hier nicht bedeutsam sind. Das entspricht anteilig den nicht eingriffsrelevanten Flächen mit der Kennzeichnung „1“ in Abb. 5.

Andererseits wird auch bislang unbebaute Offenlandschaft neu in Anspruch genommen bzw. zukünftig einer Bebauung zugeführt, es handelt sich dabei ausschließlich um bisherige Ackerflächen.

Allerdings ist hier darauf hinzuweisen, daß das gesamte Plangebiet im gültigen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt und damit grundsätzlich städtebaulich schon für Bebauung vorgesehen ist.

Ob deshalb nun speziell dieses Vorhaben das Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (BUNDESREGIERUNG 2016), den Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu beschränken, grundsätzlich in Frage stellt, kann hier nicht abgeschätzt werden. Gleichwohl kann hier eine Erheblichkeit des Vorhabens im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung konstatiert werden.

Und auch für das bereits in Kap. 2.2 dargestellte Ziel des NNatSchG, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu beschränken und bis zum Ablauf des Jahres 2050 ganz zu beenden, gilt die gleiche Einschätzung, daß nämlich im Rahmen dieses Umweltberichtes weder bewiesen noch widerlegt werden kann, daß das hier beurteilte Vorhaben zielkonform ist oder eben nicht, dafür fehlt es schlichtweg an geeigneten Daten und an einer plausiblen Methodik, dieses für jedes einzelne Bau- bzw. Planvorhaben im Bezug zur Landesfläche auch zu ermitteln.

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“

Für die eingriffsrelevanten Teilflächen des Plangebietes (vgl. „2“ in Abb. 5) sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Bodenhaushalt im Sinne zukünftig überbauter bzw. versiegelter Flächenanteile (Gebäude, Nebenanlagen, innere Erschließung bzw. befestigte Wirtschaftsflächen etc.) zu erwarten. Dies resultiert aus der zukünftigen baulichen Nutzung der betroffenen Bereiche mit der GRZ von 0,8 für das neu festgesetzte GE-Gebiet.

In Bezug auf den Umfang zu erwartender Eingriffsfolgen für dieses Schutzgut wird im konkreten Fall von folgendem Sachverhalt ausgegangen:

- Für das neue Gewerbegebiet (GE), in dem zukünftig eine GRZ von 0,8 gilt, läßt sich der Überbauungs- bzw. Versiegelungsanteil wie folgt beziffern:

$$>>>> 37.866 \text{ m}^2 \times 0,8 = 30.293 \text{ m}^2 \text{ bzw. } 3,0293 \text{ ha.}$$

Die überbauten bzw. befestigten Böden können zukünftig weder den bislang daran gebundenen Bodenlebewesen noch anderen Artengruppen als Lebensraum zur Verfügung stehen, außerdem ist dort Pflanzenwachstum nicht mehr möglich und Niederschläge können nicht mehr versickern.

Der damit für die Eingriffsbeurteilung und dabei speziell für das Schutzgut „Boden“ relevante gesamte Überbauungs- und Versiegelungsanteil beträgt so (vgl. auch Tab. 2) insgesamt 30.293 m² bzw. 3,0293 ha. Auf diesem Flächenanteil ist also von erheblichen nachteiligen Folgewirkungen für den Bodenhaushalt auszugehen.

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

Die projektbedingten Auswirkungen sind im engen Zusammenhang mit denen für den Bodenhaushalt zu sehen und ebenfalls als erheblich nachteilig einzustufen. So sind als Folge erweiterter Flächenbefestigung und Überbauung Veränderungen des Bodenwasser-Haushaltes zu erwarten. Auf diesen Flächen findet zukünftig keine Versickerung und Nachlieferung in den Unterboden mehr statt, anfallende Niederschläge sind auf diesen Flächen nicht mehr pflanzenverfügbar im Sinne eines funktionsfähigen Naturhaushaltes. Die auf befestigten Flächen und Gebäuden anfallenden Niederschläge sollen allerdings im Plangebiet so versickert bzw. zurückgehalten werden, daß keine zusätzliche Belastung der Vorflut eintritt. Auf den restlichen verbleibenden offenen Freiflächenanteilen kann es jedoch ohnehin auch zukünftig versickern. Verunreinigtes Wasser muß durch technische Einrichtungen vorher gereinigt werden.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“

E kann nicht abschließend beurteilt werden, ob erhebliche qualitativ nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sein werden. Zur Zeit ist zumindest erkennbar, daß keine emittierenden industriellen Anlagen o.ä. geplant werden. Deshalb wird hier davon ausgegangen, daß sich (vorbehaltlich anderer Erkenntnisse) gleichartige Belastungen dieses Schutzgutes durch gewerbliche Betriebe einschließlich der durch sie generierten Verkehrsmengen wie in den nördlich bereits vorhandenen GE-Flächen ergeben werden.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung (ZACHARIAS VERKEHRSUNTERSUCHUNGEN 2023) läßt jedenfalls diesbezüglich keine umweltrelevanten nachteiligen Folgewirkungen erkennen.

Gebiete mit durch Rechtsverordnung festgelegten Immissionsgrenzwerten sind hier ohnehin nicht betroffen.

3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“

Die Funktionen der vorhandenen bzw. betroffenen Offenböden als klimaregulierende Freiflächen bzw. Strukturen (vor allem Kaltluftproduktion / Abkühlung) gehen damit infolge der Siedlungserweiterung zu großen Teilen verloren, d.h. hier sind erhebliche nachteilige Veränderungen des Geländeklimas zu erwarten. Das beinhaltet insbesondere den Verlust von Abkühlungswirkung sowie die Tendenz zu verstärkter Einstrahlung und Erwärmung auf zukünftig bebauten oder versiegelten Flächen, wie für GE-Gebiete mit entsprechender baulicher Auslastung üblich.

3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W-37 wird, abgesehen von der planerischen Festschreibung anteilig bereits zulässiger Nutzungen im nördlichen Planbereich, zukünftig weitere raumgreifende Gewerbebebauung nach Süden hin ermöglicht. Es ist davon auszugehen, daß großvolumige Baukörper mit langen Gebäudefronten entstehen werden, die bis zu 16 m hoch aufragen können.

Das Landschaftsbild wird sich deshalb dort durch städtebauliche Erweiterung und Verdichtung gravierend verändern, die Bebauung rückt deutlich nach Süden vor. Es ist daher von erheblichen nachteiligen Folgewirkungen für dieses Schutzgut auszugehen.

Allerdings kann festgestellt werden, daß durch die im engeren Umfeld des Plangebietes gegebenen Gehölzstrukturen (Waldinseln im Westen und im Osten sowie geschlossener Waldbestand weiter im Süden) im Zusammenwirken mit den geplanten Anpflanzungsgebieten (vgl. hierzu Kap. 4.1.3.1) eine angemessene Eingrünung, Durchgrünung und Abschirmung des Plangebietes bzw. der zu erwartenden Bebauung gewährleistet sein wird.

3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“ insgesamt

Bei der beabsichtigten Festsetzung von GE-Bebauung handelt es sich nach Art und Maß um eine mit der im nördlichen Planbereich bereits zulässigen (Gewerbe-)Bebauung kompatible Nutzung. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind deshalb voraussichtlich nicht zu erwarten, zumal mit der Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan Vorsorge im Sinne der Begrenzung von Schallbelastung getroffen wird.

Allerdings ist auch festzustellen, daß sich die Landschafts- bzw. Aufenthaltsqualität für Spaziergänger entlang der südlichen Industriestraße qualitativ verschlechtern wird, da dort zukünftig keine ruhige Offenlandschaft westlich der Straße mehr gegeben sein wird, sondern großvolumige Bebauung mit zugehörigen Betriebs- und Verkehrsvorgängen.

3.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Zur Zeit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut erkennbar.

3.2.10 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge / die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Kap. 2.10 wurden mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern exemplarisch aufgezeigt. Für den Vorhabensfall bedeutet das konkret, daß Funktionsverluste oder –einbußen für einzelne Schutzgüter auch entsprechende Beeinträchtigungen für andere Schutzgüter bedingen werden. Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern wird also gestört werden, maßgeblich dafür ist vor allem der absehbare zusätzliche Überbauungs- bzw. Befestigungsanteil in den Bereichen, die in Abb. 5 als eingriffsrelevant („2“) gekennzeichnet sind.

3.2.11 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine diesbezüglich besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben (GE-Gebiet) ist derzeit nicht erkennbar.

3.2.12 Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und –objekten

Der Sachverhalt ist hier nicht relevant, da derartige Gebiete bzw. Objekte nicht betroffen sind.

3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung

Derartige Emissionen sind in dem Umfang zu erwarten, wie sie in Gewerbegebieten typischerweise anfallen. Art(en) und Menge(n) lassen sich auf dieser Ebene jedoch nicht beziffern. Wärme- oder Strahlungsemissionen sind hier voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan auf der Grundlage des vorliegenden Schallgutachtens dient vorsorglich der Konfliktvermeidung.

3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die anfallenden siedlungstypischen Abfälle werden über die bestehenden Strukturen und im Rahmen der Abfallbeseitigungspflicht ordnungsgemäß entsorgt. Eine Bezifferung von Abfallmengen ist auf dieser Planungsebene nicht möglich und auch nicht zielführend.

3.5 Kumulative Vorhaben

Als kumulierende Vorhaben im Sinne z.B. des § 3b (2) UVPG gelten „mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen“. Nach Anlage 1 Nr. 2b Buchst. ff) BauGB ist hier ganz allgemein die „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ gemeint – eine sehr vage Beschreibung, die so in praxi eigentlich kaum anwendbar ist.

Entsprechende kumulative Vorhaben im vorgenannten Sinne sind hier derzeit aber ohnehin nicht erkennbar bzw. gegeben.

3.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Inwieweit bei der Realisierung des geplanten Neubauvorhabens innerhalb des Plangebietes Emissionen und Abwässer vermieden werden können, kann auf dieser Planungsebene nicht prognostiziert werden. Zum Umgang mit Abfällen wird hier auch auf Kap. 3.2.3 und 3.4 verwiesen.

3.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Zu diesem Sachverhalt liegen derzeit keine Informationen vor.

3.8 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als Vermeidungsmaßnahme

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“* [§ 1a (2) BauGB].

Das hier zu beurteilende Vorhaben ist in Bezug auf die neuen GE-Flächen im südlichen Bereich als erstmalige bzw. neue Inanspruchnahme bisheriger Offenlandschaft zu sehen. Die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen wären auch an anderen Standorten innerhalb der Gemeinde, so sie denn zur Verfügung stünden, nicht vermeidbar.

Der Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen zu gewährleisten sein, er ist dann seiner Entstehung und Bestimmung gemäß an anderer Stelle wieder einzubauen.

Anfallende Überschußmengen an Boden (z.B. bei Abgrabungen / Aushub) müssen ordnungsgemäß beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes zur Gestaltung o.ä. schadlos wieder eingebaut werden können, ggf. ist dabei das geltende Abfallrecht zu beachten.

3.9 In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen)

Eine Alternative zur hier beabsichtigten Planung an anderer Stelle ist aus gemeindlicher Sicht nicht gegeben, zumal hier im Flächennutzungsplan bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

4 Vorhabensfolgen und Kompensation

4.1 Vorhabensfolgen und Kompensation nach Naturschutzrecht

4.1.1 Eingriffsumfang und Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergeben sich im vorliegenden Fall durch Eingriffe in die unter 3 genannten Schutzgüter, soweit explizit ausgeführt. Kompensationsbedarf resultiert hier unter Zugrundelegung des NLT-Kompensationsmodells (2013) aus dem Wertstufenwandel im Vergleich der Landschaftszustände „vorher – nachher“ (siehe Tab. 1) in Verbindung mit dem hier als eingriffsrelevant festgestellten Flächenanteil (vgl. Abb. 5).

4.1.2 Naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf

In der nachfolgenden Tab. 1 ist mit der Tab. C² aus dem sog. „Städtetagmodell“ (NLT 2013) eine Berechnung der Flächenwerte der Eingriffs- und Ausgleichsflächen als rechnerische Bilanz zusammengestellt.

Daraus wird zunächst ersichtlich, daß der Flächenwert des gegebenen Landschaftszustandes im eingriffsrelevanten Bereich (und ohne externe Ausgleichsfläche) in der Summe 42.164 Einheiten ausmacht, wovon nach Umsetzung der Planung im Gebiet nur noch 20.449 Einheiten übrigbleiben, das sind nur noch rund 48,5 % des Ausgangswertes.

Da innerhalb des Plangebietes nur in untergeordnetem Umfang flächenbezogene Kompensationsmaßnahmen möglich sind, ist zu schauen, in welchem Maß Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Deshalb wird (im Vorgriff auf Kap. 4.2) hier schon als erforderliche planexterne Maßnahmen vorgeschlagen, 1) in einem Flächenumfang von real 3.330 m² eine geeignete Fläche für die artenschutzrechtliche Kompensation „Feldlerche“ und 2) weitere geeignete aufwertbare Flächen im Umfang von zusammen real 1,4965 ha für die „reguläre“ Eingriffskompensation bereitzustellen, um den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich sicherzustellen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation sollte zwar qualitativ im Grundsatz möglichst die Herstellung ähnlicher Biotoptypen bzw. Strukturen wie die beseitigten erfolgen. Das ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil Ackerflächen nicht beliebig vermehrbar sind. Insofern muß das Kompensationsziel hier durch Nutzungsextensivierung und Funktionsverbesserung auf anderen geeigneten Flächen erfolgen, im vorliegenden Fall überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Insgesamt gilt dabei einerseits, dass Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich geeignet sein müssen, d.h. sie müssen niedrige(re) Wertstufen aufweisen und gestalterisch sowie im Hinblick auf Funktionen des Naturhaushaltes (d.h. insbesondere im Hinblick auf die Intensität der Flächennutzung durch den Menschen) entwickelbar bzw. aufwertbar sein. Die vorgesehenen Maßnahmen müssen im Ergebnis also tatsächlich zu einer Verbesserung von Flächenfunktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild führen. Im Idealfall sollte gelten: "Der Umfang der Kompensation muß dem Wertverlust durch den Eingriff entsprechen" (BREUER 1994, S. 27). Außerdem sollten die erforderlichen Grundflächen möglichst kurzfristig verfügbar sein.

Andererseits unterliegt aber der Sachverhalt „Belange von Natur und Landschaft“ und damit die Eingriffskompensation wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Umweltbericht dient.

Mit der Bereitstellung geeigneter Flächen bzw. mit der Durchführung entsprechender Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes soll das Ziel einer angemessenen Eingriffskompensation erzielt werden. Die Maßnahme wird im Kap. 4.1.3 noch näher beschrieben bzw. räumlich zugeordnet.

² Das übrige umfangreiche Tabellenwerk des NLT-Modells wurde hier nicht eingebracht, um den Umfang des Umweltberichtes nicht unnötig aufzuweiten, außerdem sind dort keine wesentlich anderen Inhalte enthalten.

Tab. 1: Eingriffs- und Kompensationsübersicht

Tab.: Rechnerische Bilanz (Hinweis: entspricht in Grundsatz der Tab. C des Städtetagmodells)							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- und Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist-Zustand der vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen (vgl. Karte 1)	Fläche (in m ²)	Wertfaktor	Flächenwert (= Spalte 2 x Spalte 3)	Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) = zukünftiger Zustand	Fläche (in m ²) (wie Spalte 2)	Wertfaktor	Flächenwert der Planungs- / Ausgleichsfläche (= Spalte 6 x Spalte 7)
innerhalb des Plangebietes:							
AS g + h (Sandacker mit Hackfrucht- bzw. Getreideanbau)	30.293	1	30.293	Flächenbefestigung: Gebäude, Nebenanlagen, Verkehrs- und Wirtschaftsflächen; ca. 80 % von 37.875 qm	30.293	0	0
	7.082	1	7.082	verbleibende Freiflächen / Offenboden; ca. 20 % von 37.875 qm minus Flächen für Baumpflanzungen (s.u.)	7.082	1	7.082
	500	1	500	Anpflanzung von Einzelbäumen, insgesamt 50 Stück; Flächenansatz jeweils 10 m ²	500	1	500
	1.396	1	1.396	Maßnahme A 1: Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	1.396	3	4.188
	2.893	1	2.893	Maßnahme A 2: Dauerhafte Sukzessionsfläche	2.893	3	8.679
sonstige eingriffsneutrale Flächen im Gesamtgebiet (überschneidungsbereich mit BPlan W-17)	35.063			verbleiben im Bestand, keine qualitativen Flächenveränderungen	35.063		0
Summen	77.227		42.164		77.227		20.449
überbaute / befestigte Flächen gesamt					30.293		
planexterne Kompensationsmaßnahmen:							
Acker, intensiv bewirtschaftet	3.330	1	3.330	<u>Maßnahme E 1</u> (Kompensation Artenschutz und anteilig Boden) Extensivierung einer Ackerfläche und zukünftig dauerhafte Bewirtschaftung nach den Anforderungen der Art "Feldlerche"	3.330	2	6.660
Acker, intensiv bewirtschaftet	11.420	1	11.420	<u>Maßnahme E 2</u> (allgemeine Kompensation / Schutzgut Boden): Aufgabe der Ackerwirtschaft und Entwicklung einer extensiv unterhaltenen Mähwiese	11.420	2	22.840
Acker, intensiv bewirtschaftet	3.545	1	3.545	<u>Maßnahme E 3</u> (allgemeine Kompensation / Schutzgut Boden): Nutzungsaufgabe und dauerhafte Sukzession (langfristig Wald)	3.545	3	10.635
Summe	18.295						
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			60.459	Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)			60.584
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				60.584			
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche Ist-Zustand)				-60.459			
= (Flächenwert für Ausgleich hinreichend erbracht)				125			

Grundlage:
"Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)

4.1.3 Maßnahmenkonzept für Ausgleich, Gestaltung und Erhaltung

Der Charakter möglicher Maßnahmen und Entwicklungsziele einschließlich ihrer Lage innerhalb oder außerhalb des Plangebietes wird sehr stark bestimmt durch die im Bebauungsplan vorgegebenen Rahmenbedingungen, speziell durch die Zweckbestimmung und den Ausnutzungsgrad der geplanten GE-Flächen in Verbindung mit den hier beachteten Abständen vorhandener Waldbestände zur zukünftigen Bebauung (Baugrenze).

4.1.3.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

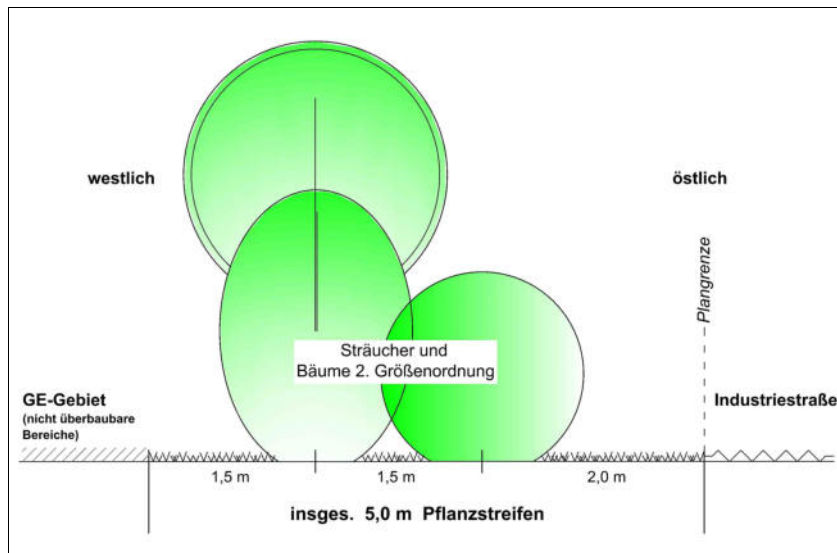
Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung (z.B. von Gehölzbestand oder geschützten Biotopen)

Derartige Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Maßnahmen zur Eingriffskompensation und zur Gestaltung

Die **Maßnahme A 1** beinhaltet die Anpflanzung von jeweils insgesamt 5 m breiten, zweireihigen geschlossenen Gehölzzeilen entlang der landschaftszugewandten Seite im Osten des Plangebietes (entlang der Industriestraße) sowie auf einem kurzen Teilstück im Anschluß an Maßnahme A 3 im Südwesten des Plangebietes. Die Anpflanzungen erfolgen damit auf bisheriger Ackerfläche. Die Abb. 6 zeigt einen exemplarischen Schnitt (Lage: an der Industriestraße) durch die vorgesehene Pflanzung, hinsichtlich geeigneter Gehölzarten wird auf die (nicht abschließende) Artenliste in Tab. 4 verwiesen.

Abb. 6: Schnitt durch die Pflanzung der Maßnahme A 1 (Prinzipiskizze)



Beabsichtigt ist damit die Entwicklung einer der Situation (Ortsrandlage im Übergang zur Offenlandschaft) angemessenen Ortsrandeingrünung und –gestaltung, die auch das geltende Nieders. Nachbarrechtsgesetz (in Bezug auf Pflanzabstände) berücksichtigt, um möglichen Konflikten vorzubeugen. Unterstützt wird die Eingrünungsfunktion der Anpflanzungen an der Industriestraße durch die dort bereits vorhandene Baumreihe.

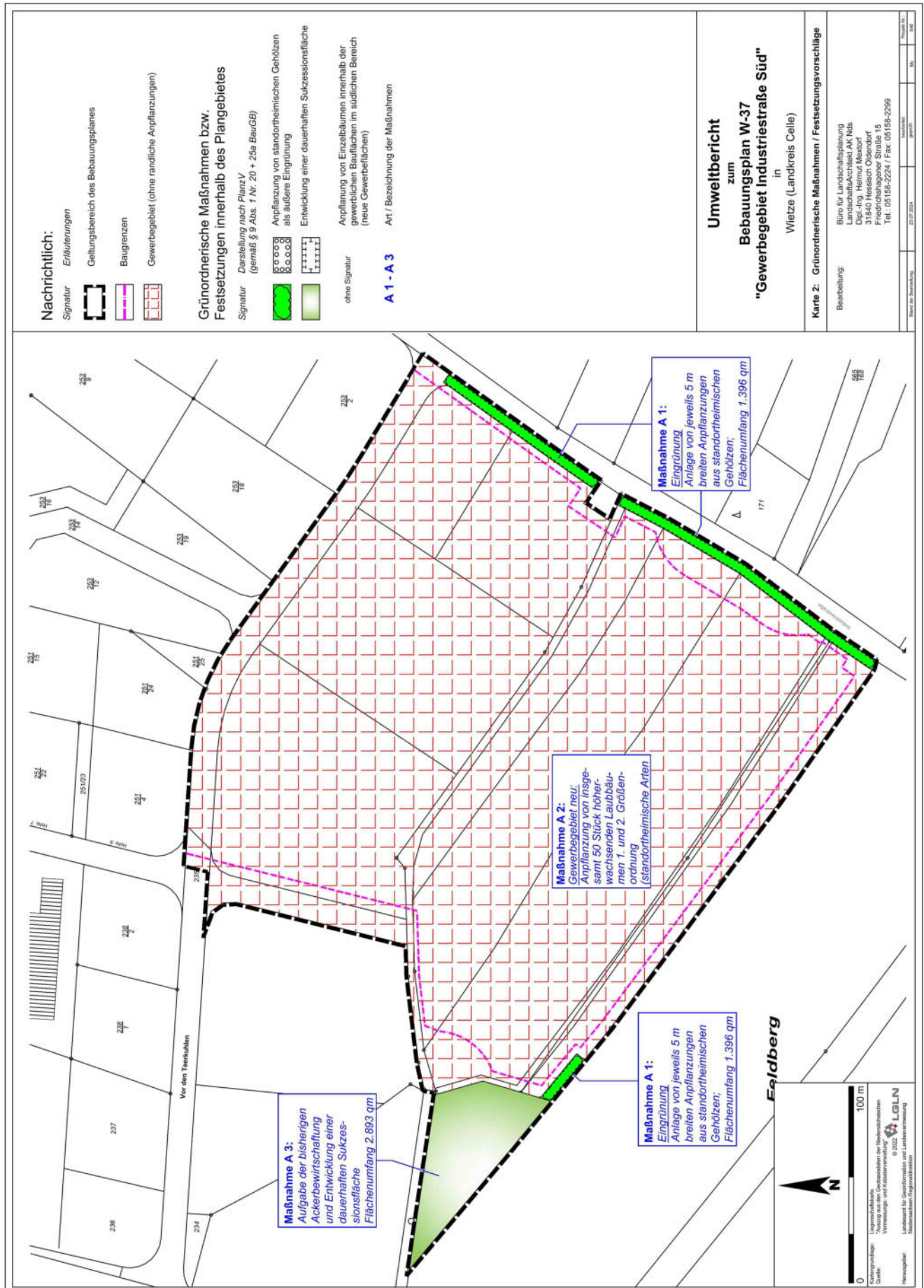
Die Pflanzungen werden zweireihig angelegt. Es sollen standortheimische Sträucher (95 % der Stückzahlen) und Bäume 2. Größenordnung (5 % der Stückzahlen) verwendet werden. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m und der Pflanzabstand innerhalb der Reihen beträgt ebenfalls 1,5 m.

Sträucher sind als 2 x verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, und Bäume 2. Größenordnung als Heister, 2 x verpflanzte, 125 – 150 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit wieder zu ersetzen. Dabei sind höherwüchsige Straucharten sowie die Bäume in die dem Baugebiet zugewandte Pflanzreihe zu setzen. An der Außenseite der Pflanzungen zur Offenlandschaft hin verbleibt ein Saum, auf dem sich sukzessiv eine standortheimische Gras- und Krautflur entwickeln kann, bevor die Pflanzung ihre charakteristische Breite erreicht hat.

Mit der Herausnahme der Fläche aus der bisherigen intensiven Ackerbewirtschaftung ist zukünftig eine Nutzungsextensivierung und Strukturanreicherung verbunden, Dünger und Pflanzenschutzmittel werden nicht mehr eingesetzt und es erfolgt kein regelmäßiger Umbruch mehr. Das entlastet den Boden- und Bodenwasserhaushalt.

Der gesamte Flächenumfang dieser Maßnahme beträgt 1.396 m², dies ist in der rechnerischen Bilanz (vgl. Tab. 1) entsprechend berücksichtigt.

Karte 2: Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge im Plangebiet



Die **Maßnahme A 2** soll zur Durchgrünung, Gestaltung und Strukturanreicherung der neuen Gewerbeflächen im südlichen Bereich des Plangebietes beitragen. Vorgesehen ist die Anpflanzung von insgesamt 50 Stück höherwachsender Einzelbäume (Laubbäume 1. oder 2. Größenordnung entsprechend der Liste in Tab. 4; Pflanzung als Hochstämme mit 14 – 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) an geeigneten Stellen der zukünftigen Gewerbeflächen, das entspricht etwa einem Baum je 1.500 m² GE-Fläche. Konkrete Pflanzstandorte können dafür in Karte 2 nicht benannt werden, die Positionierung der Pflanzstandorte für die Bäume muß sich später an der konkreten Gestaltungsplanung der Freianlagen bzw. Gartenflächen richten und kann auf dieser Planungsebene nicht vorweggenommen werden.

Sofern die Bäume in Pflasterflächen o.ä. positioniert werden, sollte die Größe der Baumscheibe mindestens 10 m² betragen, um eine sichere und artgerechte Habitus-Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Wünschenswert ist aber (sofern die konkrete Anlagenplanung das zuläßt) die Positionierung einer Reihe von Bäumen entlang der Südseite zwischen den beiden Maßnahmenabschnitten A 1.

Die Maßnahme dient der Kompensation für Struktur- und Funktionsverluste des Orts- und Landschaftsbildes (Verlust von Offenlandschaft), der Durchgrünung der Gewerbeflächen und sie soll auch die Ortsrandeingrünung unterstützen.

Ein Flächenansatz in der Eingriffsbilanz ist hier insofern vorgesehen, als in Tab. 1 für jeden Baum ein Maß von 10 m² berücksichtigt ist.

Allgemeine Hinweise zu Anpflanzungen

Bei Nach- oder Ersatzpflanzungen sind die Anforderungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) zu beachten.

Die **Maßnahme A 3** dient der anteiligen Eingriffskompensation innerhalb des Plangebietes, aber ohne Gestaltungsaspekte. Hierzu wird die westliche Spitze des Plangebietes aus der bisherigen intensiven Ackerbewirtschaftung herausgenommen. Die Fläche bleibt zukünftig der dauerhaften Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen. Bodenbearbeitung oder der Einsatz von Düngern, Pflanzenbehandlungsmitteln und sonstigen Hilfsstoffen ist auf der Fläche nicht mehr zulässig. Damit verbunden sind deutliche Entlastungswirkungen für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ bei gleichzeitiger Aufwertung von Lebensraumfunktionen. Hinzu kommt, daß die Fläche unmittelbar an die nördlich gelegene kleine Waldinsel anschließt und diese zukünftig funktional in ihrer Lebensraumbedeutung unterstützt, auch rückt die intensive Ackerbewirtschaftung weiter vom Waldbestand ab. Es kann sich eine standortangepaßte nutzungsfreie Vegetationsdecke entwickeln, die Pflanzen und Tieren hier neues Habitatpotential bietet.

Der gesamte Flächenumfang dieser Maßnahme beträgt 2.893 m², dies ist in der rechnerischen Bilanz (vgl. Tab. 1) entsprechend berücksichtigt.

4.1.3.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Plangebietes

Es sind drei weitere **Maßnahmen (E 1 bis E 3)** zur Eingriffs- und artenschutzrechtlichen Kompensation außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Maßgeblich dafür ist einerseits der absehbare bzw. hier angenommene Habitat- / Lebensraumverlust für Brutvögel der Offenlandschaft (z.B. Feldlerche; vgl. Kap. 3.2.1) und andererseits die Notwendigkeit einer hinreichen ausgeglichenen Gesamt-Eingriffskompensation (vgl. Tab. 1). Die Flächen liegen sämtlich südöstlich des Planvorhabens in unmittelbarer räumlicher Nähe zwischen der Industriestraße im Westen und dem Poggenpaulsweg im Osten, wie in der groben Übersicht der nachstehenden Abb. 7 grob gekennzeichnet.

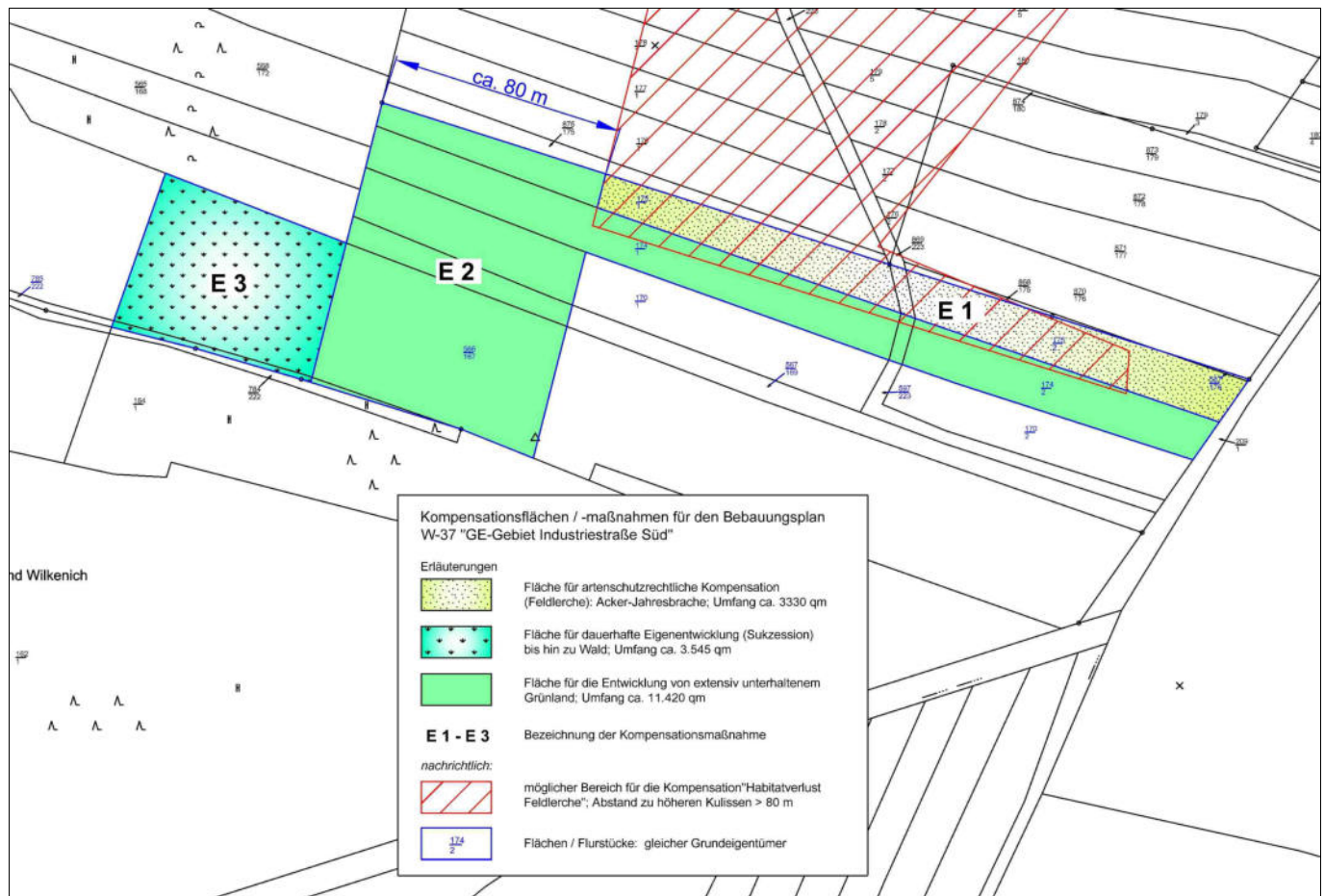
Im Anschluß daran zeigt die Abb. 8 die konkrete flurstücksgenaue räumliche Zuordnung der drei Kompensationsmaßnahmen.

Abb. 7: Lageübersicht der externen Kompensationsflächen.



Kartengrundlage: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/> (2023, ergänzt)

Abb. 8: Flurstücksbezogene Zuordnung der planexternen Kompensationsmaßnahmen



Die nachstehende Tabelle 2 zeigt abschließend als Übersicht, welche Flurstücke ganz oder teilweise für die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden bzw. davon betroffen sind.

Tab. 2: Betroffene Flurstücke für planexterne Kompensation

Kompensationsflächen / -maßnahmen für den Bebauungsplan W-37 "Gewerbegebiet Industriestraße Süd" in Wietze		
Maßnahmenzuordnung zu Flurstücken		
Kompensationsmaßnahme	Flurstück	
E 1	175/1	anteilig
	175/2	anteilig
	597/223	anteilig
	587/176	ganz
E 2	175/1	anteilig
	174/1	ganz
	174/2	ganz
	597/223	anteilig
	170/1	anteilig
	567/169	anteilig
	566/167	anteilig
	785/222	anteilig
E 3	566/167	anteilig
	785/222	anteilig

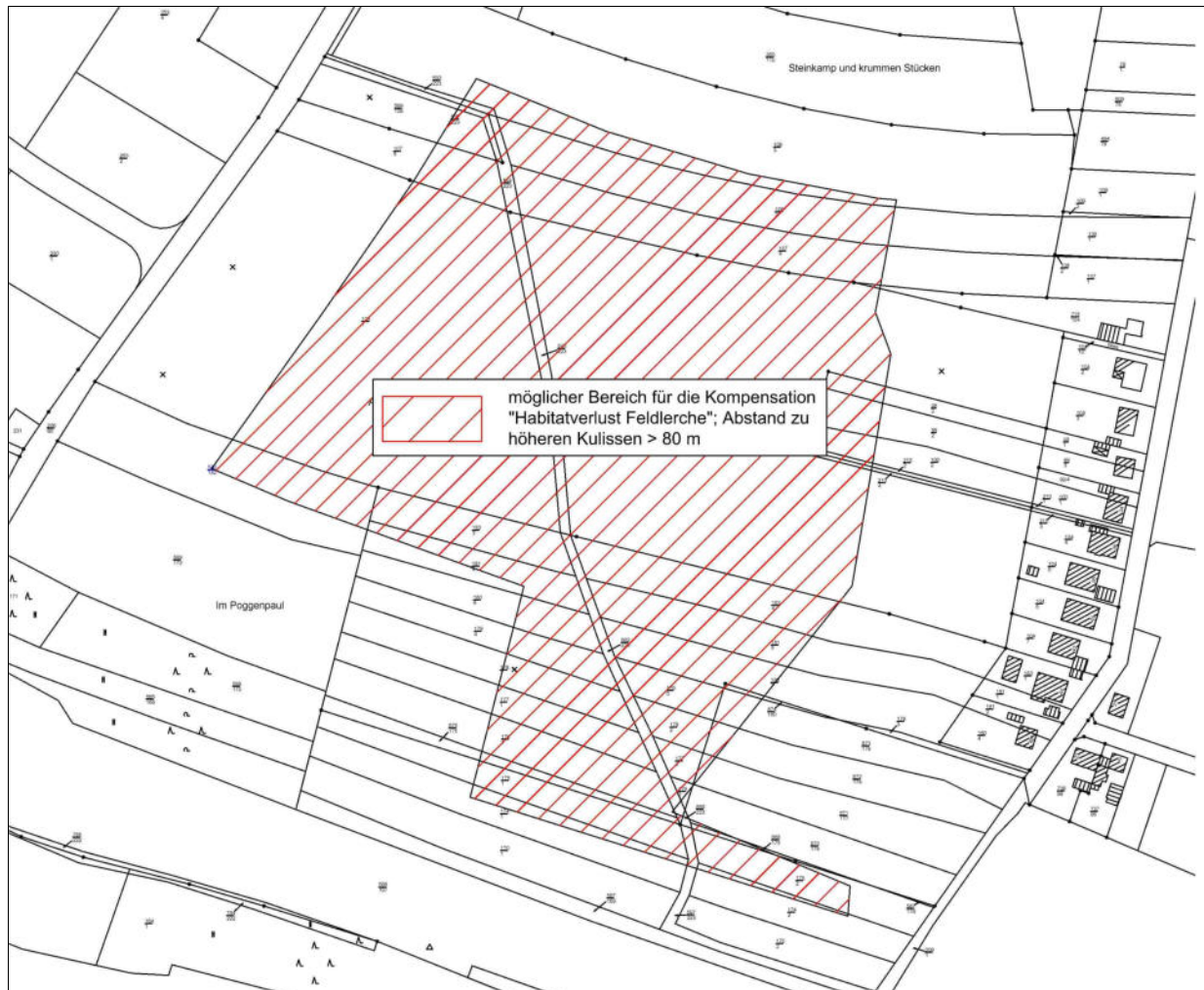
Maßnahme E 1 (Artenschutzmaßnahme)

Vorbemerkung

Diese Maßnahme soll der Kompensation von Brutflächenverlust der Feldlerche dienen. Dazu ist vorwegzuschicken, daß im betroffenen Raum nicht alle Ackerflächen gleichermaßen dafür geeignet sind. Hinzu kommt, daß geeignete Flächen auch verfügbar sein müssen, um die Kompensationsmaßnahme auch dauerhaft umzusetzen.

Insofern wurde einmal vorab geprüft, welche Ackerflächen im Zielraum überhaupt grundsätzlich dafür geeignet sind. Dabei wurde ein Mindestabstand von 80 m zu höheren Gehölz- oder Siedlungskulissen (einschließlich des zukünftigen neuen Gewerbegebietes) zugrundegelegt. Das Ergebnis ist in Abb. 9 dargestellt.

Abb. 9: Mögliche Kompensationsflächen für den „Habitatverlust Feldlerche“



Von den so herausgefilterten Flächen ist ganz im Süden ein Bereich verfügbar, er wird deshalb hier für die Umsetzung der Maßnahme E 1 herangezogen, wie auch schon in Abb. 8 entsprechend gekennzeichnet.

Maßnahmenbeschreibung

Auf der dafür vorgesehenen Fläche (Ausgangsnutzung: intensiv bewirtschafteter Acker) wird zukünftig keine Einsaat, keine Düngung und kein Biozideinsatz o.ä. mehr erfolgen. Stattdessen soll die Fläche im Spätsommer bis Herbst (nach dem 15.08.) oder spätestens im Frühjahr eines Jahres (vor dem 15.03.) gepflügt oder gegrubbert werden. Die Fläche bleibt dann jeweils für den Rest des Jahres der Eigenentwicklung überlassen (Jahresbrache), so daß sich eine standortgerechte, in der Regel lückige jährliche Spontanvegetation entwickeln kann.

Damit tritt eine Nutzungsextensivierung ein, die mit Positivwirkungen für das örtliche Lebensraumangebot sowie für den Boden- und Wasserhaushalt (deshalb geht sie auch noch mit in die reguläre Eingriffskompensation bzw. -bilanz mit ein, vgl. Tab. 1) verbunden ist. Insbesondere soll von dieser Form

der extensiven Unterhaltung aber die Feldlerche als Brutvogelart der Offenlandschaft profitieren, die Fläche weist zukünftig eine dafür geeignete Habitatqualität für das Brutgeschäft auf.

Wie in Kap. 3.2.1 erwähnt, ist für den Verlust eines Feldlerchen-Brutpaar-Habitates eigentlich ein Flächenansatz ca. 2.000 m² zugrunde zu legen. Der Umfang fällt hier mit ca. 3.330 m² aber größer aus, das ist dem dortigen Flurstückszuschnitt geschuldet.

Die Fläche ist örtlich so abzumarken, daß an den vier Außenecken ein starker Eichenspaltpfahl (Zopfstärke 20 – 25 cm; Höhe über dem Boden ca. 60 – 70 cm) gesetzt wird, zusätzlich soll dies auch an den beiden Längsseiten der Maßnahmenfläche im Abstand von je 50 m vorgenommen werden.

Die Maßnahme geht mit insgesamt 3.330 m² in die Eingriffsbilanz (siehe Tab. 1) mit ein.

Maßnahme E 2

Auch diese Maßnahme soll auf einer bisherigen Ackerfläche durchgeführt werden. Der in Tab. 1 genannte Flächenanteil von 11.420 m² wird zukünftig dauerhaft aus der intensiven Agrarproduktion herausgenommen. Auf dieser Fläche wird zukünftig keine Einsaat, keine Düngung, kein Biozideinsatz und keine Bodenbearbeitung mehr erfolgen. Stattdessen wird die Fläche der Eigenentwicklung überlassen, so daß sich standortgerechte Brachvegetation aus Gräsern und Kräutern entwickeln kann. Die Fläche wird zukünftig alle drei Jahre im Spätsommer nach dem 01.09. gemäht, das Mahgut ist abzufahren. Bei der Mahd ist allerdings jeweils nur die Hälfte der Fläche zu mähen (die erste Hälfte nach bereits zwei Jahren), um ein unterschiedliches Strukturangebot auf der Gesamtfläche bereitzuhalten. Daraus ergibt sich der nachstehend in Tab. 3 skizzierte langjährige Unterhaltungszyklus

Tab. 3: Unterhaltungszyklus der Maßnahmenfläche E 2

Flächenanteil	Jahr nach Einrichtung der Kompensationsfläche												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	>>>
erste Hälfte der Fläche		x			x			x			x		usw.
zweite Hälfte der Fläche			x			x			x			x	
Mahd = x													

Auch hier kann damit insgesamt auf der Fläche ein Biotopzustand mit höherer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt hergestellt werden, gleichzeitig werden Boden- und Wasserhaushalt von der Folgen der intensiven Ackerbewirtschaftung entlastet.

Die Maßnahmenfläche ist wie bei Maßnahme E 1 abzumarken.

Die Maßnahme geht also mit insgesamt 11.420 m² in die Eingriffsbilanz (siehe Tab. 1) mit ein.

Maßnahme E 3

Diese Maßnahme sieht vor, einen Anteil von 3.545 m² bisheriger Ackerfläche vollständig und dauerhaft aus der Nutzung herauszunehmen und der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) ohne Düngung, Biozideinsatz und Bodenbearbeitung zu überlassen. Damit sollen sowohl der Boden- und (Grund)Wasserhaushalt deutlich entlastet als auch das Struktur- und Lebensraumangebot für die Tier- und Pflanzenwelt verbessert werden.

Hinzu kommt, daß die Fläche zukünftig für eine ökologisch-funktionale Verbindung zwischen den dort gegebenen Waldbeständen sorgen wird, so daß die isolierte Lage des inselartigen nördlichen kleinen Waldbestandes aufgehoben wird, die Bestände werden auf lange Zeit gesehen zusammenwachsen.

Die Maßnahmenfläche ist wie bei Maßnahme E 1 abzumarken.

Die Maßnahme geht also mit insgesamt 3.545 m² in die Eingriffsbilanz (siehe Tab. 1) mit ein.

Die Maßnahmen E 1 bis E 3 sind als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen einschließlich ihrer feldlerchengerechten Bewirtschaftung auf Dauer zu gewährleisten, dies ist vor dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für die Maßnahme E 1, die als sog. CEF-Maßnahme ihre Funktionen vor Umsetzung der Planinhalte nachweislich erfüllen muß.

4.1.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Sinne von §§ 13ff BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und auch des Menschen vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen³ oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld⁴ zu kompensieren.

Vor dem Hintergrund der in Punkt 3.2 (mit Abb. 5) sowie 3.9 stehenden Ausführungen sind Überlegungen zur Minimierung und Vermeidung in Bezug auf den Standort an sich hinfällig.

Auf die Einhaltung von Fristen zum Schutz bodenbrütender Vogelarten wie im Kap. 3.2.1 beschrieben wird hier nochmals hingewiesen.

Weitere Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und -verminderung sind derzeit nicht erkennbar.

4.1.4 Eingriffsbilanz

Zum Ausgleich der Eingriffsfolgen bzw. des ermittelten naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs ist einerseits vorgesehen, innerhalb des Plangebietes mehrere Einzelmaßnahmen durchzuführen.

So werden im Umfang von insgesamt 1.396 m² bisherige Ackerflächen dauerhaft in Anpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen überführt, um so anteilig für eine Eingrünung des Vorhabens und zukünftige Ortrandgestaltung zu sorgen, untergeordnet bedeutet das auch eine Verbesserung des Strukturangebotes und der Lebensraumbedeutung für die heimische Flora und Fauna sowie eine Entlastung des Boden- und Wasserhaushaltes von der bisherigen intensiven Landbewirtschaftung.

Unterstützt wird der gestalterische Ansatz noch durch zusätzlich vorgesehene Anpflanzungen von Einzelbäumen innerhalb der Gewerbeflächen.

Mit der Herausnahme einer Fläche im Umfang von 2.893 m² aus der bisherigen Ackerbewirtschaftung und nachfolgender nutzungsfreier Eigenentwicklung wird ebenfalls ein Beitrag zur Eingriffskompensation innerhalb des Plangebietes geleistet werden. Die Fläche wird zukünftig nutzungsfrei. Auch hier tritt eine Verbesserung des Strukturangebotes und der Lebensraumbedeutung für die heimische Flora und Fauna sowie eine Entlastung des Boden- und Wasserhaushaltes von der bisherigen intensiven Landbewirtschaftung ein. Außerdem stützt und ergänzt die Maßnahme langfristig auch die Funktionalität des kleinen angrenzenden Wäldchens westlich des Plangebietes.

Dem artenschutzrechtlichen Ziel der Verbesserung von Habitatbedingungen für die Art „Feldlerche“, dient eine planexterne Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches. Dort soll sich zukünftig auf einer Fläche von real 3.330 m² die Flächenbewirtschaftung an den Habitatanforderungen dieser Art orientieren, gleichzeitig werden Entlastungen und damit Verbesserungen des Boden- und Wasserhaushaltes erreicht, die Fläche wird praktisch nutzungsfrei.

Zum anderen soll auf einer weiteren Fläche außerhalb des Plangebietes eine Kompensationsmaßnahme im Umfang von real 11.420 m² zur Verbesserung des Strukturangebotes und der Lebensraumbedeutung für Flora und Fauna durchgeführt werden. Die Fläche wird zukünftig fast nutzungsfrei und dauerhaft als extensiv unterhaltene (Grünland)Brache bewirtschaftet.

Außerdem wird eine weitere kleine Ackerfläche dauerhaft aus der Nutzung herausgenommen und der Eigenentwicklung überlassen, um die beiden Waldbestände östlich der Industriestraße zukünftig funktional miteinander zu verbinden und so die Verinselung des nördlichen kleinen Wäldchens aufzuheben.

Mit diesem Maßnahmenpaket kann dann insgesamt eine quantitativ ausgeglichene Eingriffsbilanz erzielt werden, denn dem Flächenwert des Ist-Zustandes der hier relevanten Flächen im Gesamtumfang von 60.459 Einheiten steht dann ein Flächenwert für die Planungs- und Ausgleichsflächen im Umfang von 60.584 Einheiten gegenüber (vgl. Tab. 1), die wenigen Überschusseinheiten sind hier vernachlässigbar.

Mit Blick auf den in Kap. 3.2.3 („Boden“) ermittelten Anteil an zukünftig neuer Überbauung / Flächenbefestigung im Umfang von 30.293 m² ist allerdings festzustellen, daß alle relevanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes mit Entlastungs- bzw. Verbesserungswirkungen zusammen insgesamt 1.396 + 2.893 + 3.330 + 11.420 + 3.545 = 22.584 m² ausmachen, was jedoch nur etwa 75 % des zukünftigen Überbauungs- / Befestigungsanteils entspricht und dem zugrundegelegten Kompensationsmodell geschuldet ist.

Durch die damit insgesamt verbundenen strukturellen und funktionalen Aufwertungen kann aber auch die qualitative Eingriffsbilanz hier als hinreichend ausgeglichen angesehen werden. Denn den erheblichen, nachteiligen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie den absehbaren nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes durch erweiterte Bebauung steht damit ein ange-

³ nach § 200a BauGB jedoch nur Ausgleichsmaßnahmen

⁴ Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind jedoch keine Ersatzzahlungen möglich.

messener Flächenvorrat mit geeigneter Nutzungsextensivierung und Strukturverbesserung innerhalb und außerhalb des Plangebietes gegenüber. Dabei wird insbesondere auch den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG entsprochen.

Alle Kompensationsmaßnahmen haben außerdem unter dem Aspekt „Mehrfachwirkung“ insbesondere durch ihre Nutzungsextensivierung mit zukünftigem Verzicht auf Dünger- und Biozideinsatz Positivwirkungen für Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt und Geländeklima, teils aber auch für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Sofern alle Maßnahmen qualitativ und quantitativ vollständig auf den vorgesehenen Flächen umgesetzt werden, verbleibt auch kein Defizit in der Eingriffskompensation.

Nachfolgend werden die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen so weit wie möglich als Festsetzungsvorschläge für die unmittelbare Verwendung in der Bauleitplanung aufbereitet.

4.1.5 Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung

Die hier in Tab. 4 vorgeschlagenen, in Karte 2 (Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge) sowie Abb. 6 dargestellten und darüber hinaus textlich bereits beschriebenen Einzelmaßnahmen sollen im Bauleitplanverfahren so berücksichtigt bzw. rechtlich verankert werden, daß ihre vollständige (und möglichst frühzeitige) Umsetzung sowie dauerhafte Funktionsfähigkeit auch gewährleistet wird.

Es wird daher empfohlen, die fachlichen Inhalte dieses Umweltberichtes, wie sie nachfolgend in Tab. 4 als Festsetzungsvorschläge aufgeführt sind und inhaltlich bereits erläutert wurden, weitestmöglich in den Bebauungsplan Nr. W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“ zu übernehmen.

Die Umsetzung der planexternen Kompensationsmaßnahmen E 1 bis E 3 muß und kann auch ohne konkrete Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen, in diesem Umweltbericht reicht eine Maßnahmenbeschreibung. Die Maßnahmen sind allerdings vor Satzungsbeschluß vertraglich abschließend und nachweislich zu regeln.

Die Empfehlungen basieren auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB und § 44 BNatSchG in Verbindung mit den bislang im Bebauungsplan (KELLER 2024) dargestellten Inhalten. Sofern nachfolgend in Bezug auf Gehölzpflanzungen die dauerhafte Erhaltung angesprochen wird, beinhaltet dieses auch die Möglichkeit des Rückschnittes bzw. der Auslichtung der Pflanzungen unter Berücksichtigung der geltenden Artenschutzbestimmungen.

Die mit Tab. 5 beigefügte, nicht abschließende Pflanzenartenliste umfaßt die hier zur Verwendung empfohlenen naturraum- bzw. standortheimischen Gehölzarten, wobei sich die konkrete Artenauswahl dann an den kleinräumigen Standortbedingungen des Plangebietes / Naturraumes und am Gestaltungszweck orientieren muß.

Tab. 4: Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge

Flächentyp nach BauGB	Bezeichnung der Maßnahme	Formulierungsvorschlag	Hinweis
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	A 1	In den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sind jeweils 5 m breite, zweireihige Pflanzungen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen 2. Größenordnung entsprechend der beigefügten Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand beträgt 1,5 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen ebenfalls jeweils 1,5 m. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, und Bäume als Heister, 2 x verpflanzte, Höhe 125 – 150 cm, zu pflanzen. Niedriger wachsende Straucharten sind in die der Außenseite des Plangebietes zugewandte Pflanzreihe zu setzen.	siehe Karte 2 und Abb. 6
	A 2	Innerhalb der Gewerbeflächen ist je angefangene 1.500 m ² Grundstücksfläche ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung) der beigefügten Artenliste als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen.	keine konkrete räumliche Festlegung von Baumstandorten in Karte 2
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	A 3	Auf der mit A 3 bezeichneten Fläche ist die bisherige Ackerbewirtschaftung aufzugeben. Die Fläche bleibt zukünftig der dauerhaften Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen. Bodenbearbeitung oder der Einsatz von Düngern, Pflanzenbehandlungsmitteln und sonstigen Hilfsstoffen ist auf der Fläche nicht mehr zulässig.	siehe Karte 2
Ergänzende textliche Festsetzungsvorschläge			
gem. § 9 (1a) BauGB	Flächen oder Maßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Grundstücken bzw. Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die im Baugebiet den Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig und spätestens in der übernächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.		
Grundlage: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	Vor Beginn von Bodenarbeiten (Umsetzung der B-Plan-Inhalte im Bereich der zukünftigen Gewerbeflächen sind die Flächen auf das tatsächliche Vorkommen von Brutvogelarten der Offenlandschaft zu überprüfen, sofern die Maßnahmen während der arttypischen Brutzeiten erfolgen sollen. Sollten dabei Vorkommen (Nester / Gelege) festgestellt werden, sind die Maßnahmen auf die brutfreie Zeit zu verschieben. Die Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahme E 1 ist vor Beginn der Planrealisierung nachzuweisen.		

Tab. 5: Pflanzenartenliste

(ergänzend zu den textlichen Festsetzungsvorschlägen; nicht abschließend)			
Vorrangig zu verwendende standortheimische Gehölzarten bei den Maßnahmen A 1 und A 2:			
Größere Bäume (1. Größenordnung)		Sträucher	
Stiel-Eiche	Quercus robur	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hainbuche	Carpinus betulus	Hunds-Rose	Rosa canina
Winter-Linde	Tilia cordata	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Schlehe	Prunus spinosa
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Haselnuß	Corylus avellana
		Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
		Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
		Schneeball	Viburnum opulus
		Sal-Weide	Salix caprea
Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)			
Echte Traubenkirsche	Prunus padus		
Feld-Ahorn	Acer campestre		
Sand-Birke	Betula pendula		
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia		
Vogel-Kirsche	Prunus avium		
u.a. geeignete Gattungen bzw. Arten und ggf. auch Sorten **** bei der Maßnahme A 2 können ggf. auch robuste siedlungstypische Baumarten Verwendung finden****			
Zu verwenden ist Pflanzenmaterial aus dem jeweils gegebenen Vorkommensgebiet im Sinne von § 40 (4) Nr. 4 BNatSchG, d.h. zertifiziertes Pflanzgut aus entsprechenden Betrieben.			

5 Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen E 1 bis E 2 sollten im Vorgriff auf die Eingriffe vorzeitig umgesetzt werden. Bei der artenschutzrechtlichen Maßnahme (CEF-Maßnahme) E 1 ist der Nachweis der Funktionalität vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ohnehin zwingend.

In jedem Fall sind die nicht artenschutzbezogenen Kompensationsmaßnahmen zeitlich und flächenanteilig im Verhältnis mindestens so umzusetzen bzw. durchzuführen, wie es der tatsächlichen Umsetzung / Ausnutzung der zukünftigen Bauflächen entspricht.

III Zusätzliche Angaben

6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle technische Verfahren kamen bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes nicht zur Anwendung. Der Aufbau entspricht den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinde Wietze wird gem. § 4 c BauGB die obenstehend skizzierten und als erheblich eingestufteten Vorhabensfolgen überwachen. Sie wird prüfen, ob darüber hinaus unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eintreten, diese frühzeitig ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße“ durch die Gemeinde Wietze als Bestandteil der Begründung und auf der Grundlage von §§ 2 + 2a BauGB mit Anlage erarbeitet. Mit der Aufstellung soll die Möglichkeit für die Ansiedlung eines Betriebes mit großem Flächenbedarf geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt einen Bereich, der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt ist. Darüber hinaus liegt für die nördliche Hälfte des Plangebietes bereit ein rechtsgültiger Bebauungsplan vor. De facto sind vor Ort aber fast ausschließlich Ackerflächen vorhanden bzw. betroffen, von einem Verkehrsanschlußstutzen („Vor den Teerkuhlen“) und einer bracheartigen Gras- und Krautflur auf einem bislang als Erschließungsstraße geplanten Streifen einmal abgesehen.

Festgesetzt wird nun ein zusammenhängendes Gewerbegebiet mit Anbindung an die Straße „Vor den Teerkuhlen“. Erforderlich wird in diesem Zusammenhang die Teilaufhebung des Bebauungsplanes W-17.

Der Bebauungsplan W-37 weist eine Fläche von insgesamt 7,7227 ha auf. Es wurde eine Kartierung von Biotoptypen, Strukturmerkmalen und Flächennutzungen als wesentliche Arbeitsgrundlage für die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht durchgeführt.

Zu beurteilen ist letztendlich, inwieweit über die bereits bestehenden / zulässigen / genehmigten Nutzungen und Strukturen hinaus überhaupt noch eingriffsrelevante Flächen vorhanden sind und welche Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts bzw. umweltrelevante Folgewirkungen sich dort ergeben können.

Der Umweltbericht kommt vor diesem Hintergrund im Vergleich des aktuellen Plangebietszustandes bzw. der gegebenen / zulässigen (aktuellen und zukünftigen) Nutzungen mit den Inhalten bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes W-37 zu dem Ergebnis, daß die Realisierung der Planung erhebliche Umweltauswirkungen und damit eingriffsrelevante Folgen allerdings nur auf einer Teilfläche des Gesamtgebietes für die Schutzgüter „Tiere / Pflanzen“, „Boden“, „Klima“ und „Wasser“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“ bewirken wird, ausschließlich auf derzeitiger Ackerfläche. Gehölzbestände sind von der Planung nicht betroffen. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG können eingehalten werden, wenn entsprechende Fristen zum Schutz von bodenbrütenden Vogelarten beachtet werden, d.h. wenn die Durchführung von Baumaßnahmen und damit Eingriffe in den Boden nicht im Zeitfenster z.B. der Feldlerchenbrut (ca. Anfang April bis Ende Juli) durchgeführt werden und wenn die entsprechende Artenschutzmaßnahme frühzeitig umgesetzt wird.

Wesentlich bedingt werden die Eingriffsfolgen des Vorhabens durch den Anteil eingriffsrelevanter Flächen (z.B. für das Schutzgut „Boden“ 30.293 m² ha), d.h. speziell die durch zukünftige Überbauung bzw. Befestigung und Versiegelung veränderten Flächen als Folge der beabsichtigten gewerblichen Bauentwicklung.

Standortalternativen oder weiterreichende Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung bestehen aus Sicht der Gemeinde Wietze nicht.

Für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sog. „Städte-tagmodell“ herangezogen. Der dabei abgeleitete Kompensationsbedarf kann über entsprechende landschaftspflegerische Maßnahmen einschließlich einer Artenschutzmaßnahme innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Dem ermittelten Eingriffsumfang stehen insgesamt Flächen mit hinreichenden qualitativen und quantitativen Kompensationsleistungen gegenüber, so daß die Eingriffsbilanz für das hier beurteilte Vorhaben als qualitativ und quantitativ ausgeglichen anzusehen ist. Für das Plangebiet ist auch zukünftig von einer angemessenen Eingrünung, inneren Durchgrünung und damit gestalterischen Qualität auszugehen.

Der Umweltbericht ist als Text mit zugehörigem Kartenmaterial aufbereitet.

Referenzliste der verwendeten Quellen

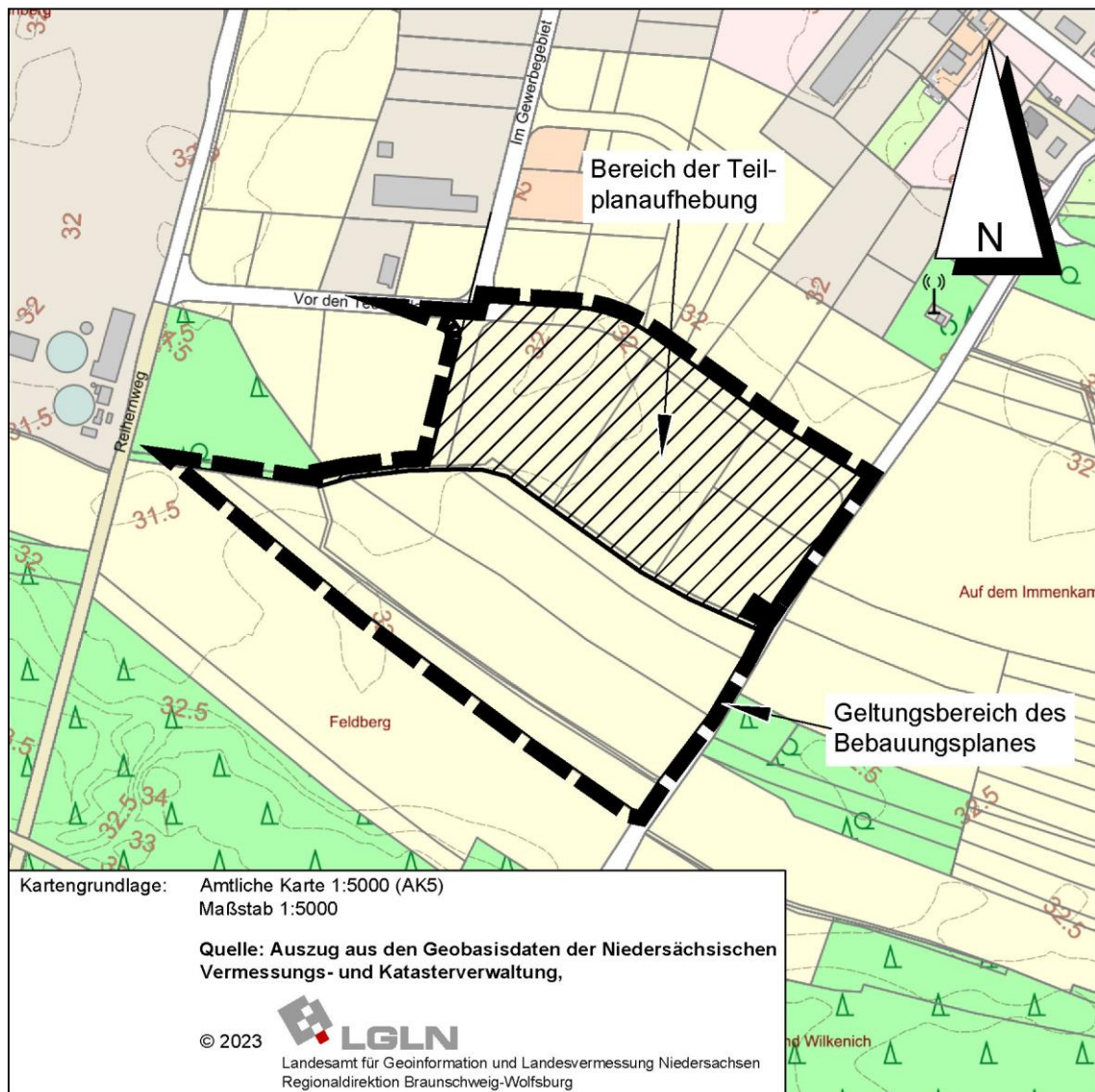
BauGB >>>	Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
BNatSchG >>>	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Gesetze vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022
BBodSchG >>>	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)
BUNDESREGIERUNG:	Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie.- Neuauflage 2016
BREUER, W.:	Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.- In: Nieders. Landesamt für Ökologie (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94
BREUER, W.:	Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.- In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 26. Jg. 1/2006, S. 53
DRACHENFLELS, O. v.:	Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 32 Jg. Nr. 1 S. 1-60, Hannover 2012
DRACHENFLELS, O. v.:	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 Heft A/4 1-326, Hannover
KELLER 2024 >>>	Büro für städtebauliche Planung: Bebauungsplan W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“; Stand 11.12.2024
LANDKREIS CELLE:	Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle.- Stand 1991
LANDKREIS CELLE:	Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (2005)
LANDKREIS CELLE:	Regionales Raumordnungsprogramm, Entwurf 2016
LBEG >>>	LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE und GEOLOGIE: http://nibis.lbeg.de/cardomap3/ , Abfrage vom 15.11.2023
NNatSchG >>>	Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 – VORIS 28100 -), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG:	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. völlig neu überarbeitete Auflage.- Hannover 2013
NKlimaG >>>	Niedersächsisches Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes und zur Minderung der Folgen des Klimawandels (Niedersächsisches Klimagesetz – NKlimaG) vom 10. Dezember 2020 (Nds. GVBl. 2020, 464), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388)
NLfB >>>	NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Braunschweig.- Hannover 1978
NLWKN >>>	NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten ; Abfrage Fauna Stand 15.11.2023
UVP-GESELLSCHAFT:	Stellungnahme der UVP-Gesellschaft e.V. zum Entwurf des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit für ein Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung.- In: UVP-report 30 (4):222-233 /2016

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
23.5.2025			

GEMEINDE WIETZE

BEBAUUNGSPLAN W-37 „GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRAßE SÜD“ MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES W-17 „GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRAßE“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“ im Kernort Wietze beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen Wietzes zwischen der Straße „Vor den Teerkuhlen“ und der Industriestraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilaufhebung des Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“

Der vorliegende Bebauungsplan W-37 „Gewerbegebiet Industriestraße Süd“ überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“, der mit Rechtskraft des Bebauungsplanes W-37 insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle wird Wietze als Grundzentrum dargestellt, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen sind. Die Entwicklung unter anderem von Arbeitsstätten soll laut Landes-Raumordnungsprogramm 2017 in der aktuellen Fassung 2022 vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

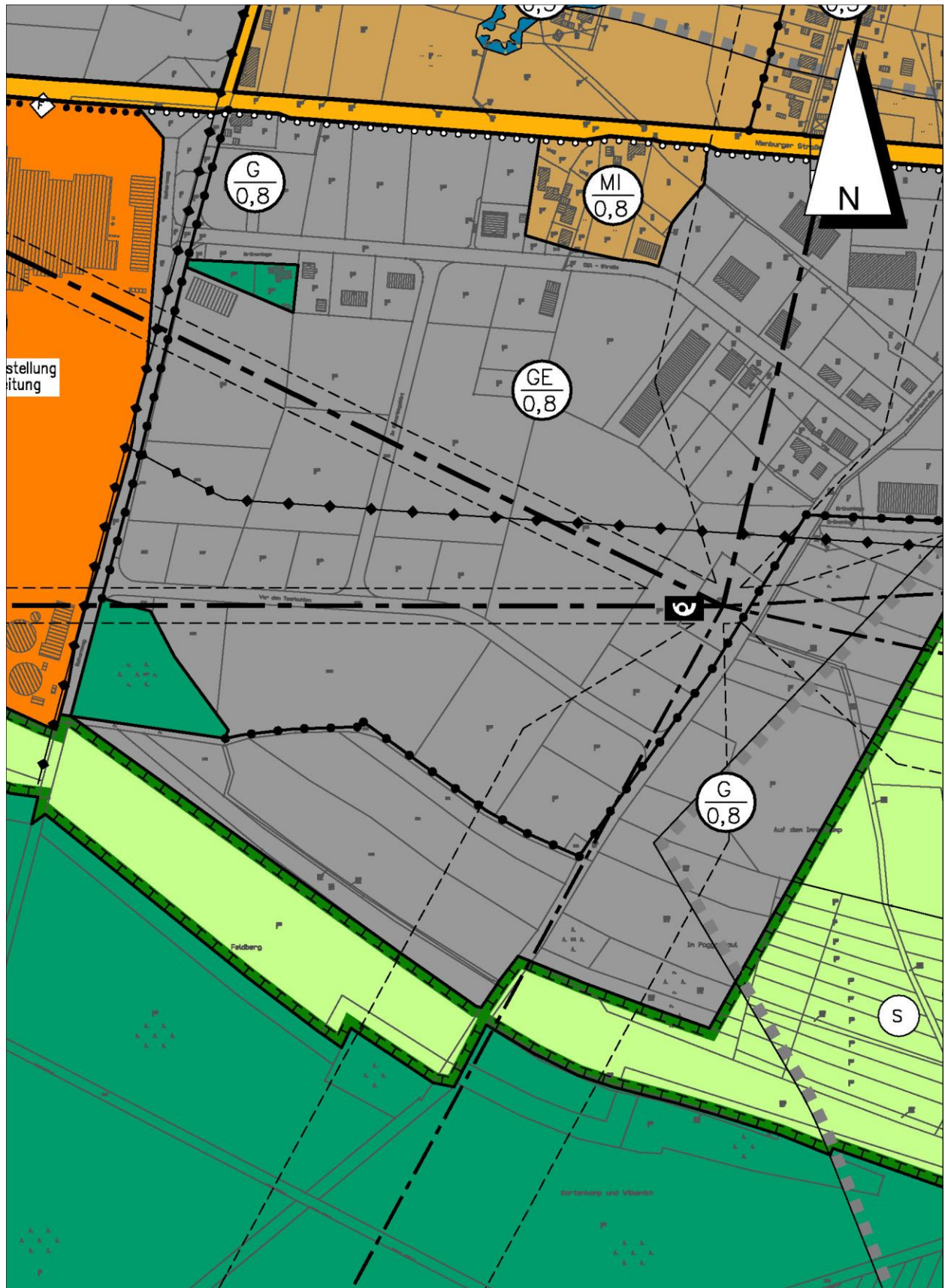
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den nördlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet, für den südlichen Geltungsbereich eine gewerbliche Baufläche, jeweils mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Dieser Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes wird auf der folgenden Seite im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet und der als ihr gesonderter Teil dieser Begründung in der Anlage beigelegt wird.

Ausschnitt des Flächennutzungsplanes (Arbeitsplan), M. 1:5.000



2.4 Denkmalschutz

Laut Landkreis Celle ist Im betroffenen Gebiet ist mit dem Auftreten von Kulturdenkmalen zu rechnen. Im Umfeld seien mehrere archäologische Fundstellen bekannt. Daher sei mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht sei es erforderlich, den Erdarbeiten Prospektionen voranzustellen, die das Areal auf mögliche archäologische Bodenfunde überprüfen. Anhand der Sondageschnitte entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 beantrage der Veranlasser bei der unteren Denkmalschutzbehörde, die hierüber unverzüglich das Benehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege herstelle. Eine Baugenehmigung oder eine die Baugenehmigung einschließende oder ersetzende behördliche Entscheidung umfasse die Genehmigung. Die archäologischen Untersuchungen seien mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege, Regionalreferat Lüneburg, anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sollten die Ausgrabungen mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation trage der Veranlasser der Zerstörung. Des Weiteren wird auf die Anzeigepflicht von Bodenfunden hingewiesen. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) seien, seien unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Sie seien bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Die archäologische Untersuchung wurde Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beauftragt. Die archäologischen Arbeiten sind abgeschlossen worden. Insgesamt wurden auf der Fläche 20 Befundverdachtsstellen geprüft .Es konnten weder archäologisch relevante Befunde festgestellt noch Fundmaterial geborgen werden. Insgesamt wurden über die Fläche verteilt 21 Geoprofile angelegt und dokumentiert.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diesen Bebauungsplan soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Industriestraße ermöglicht werden, um einem konkreten Ansiedlungswunsch eines Betriebes zu entsprechen. Diese Ansiedlung liegt im öffentlichen Interesse, weil sie der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Wietze und ihrem Umland dient.

Ein vom Landkreis Celle in die Diskussion eingebrachter Vorhabenbezogener Bebauungsplan für den ansiedlungswilligen Betrieb würde bedeuten, dass der genannte Betrieb bereits jetzt annähernd bauantragsreife Unterlagen erstellen müsste, ohne zu wissen, ob die Planung letztlich rechtskräftig wird. Das wird nicht als zumutbar betrachtet. Dass ohne Vorhabenbezug womöglich ein anderer Betrieb hier entstehen könnte, wird nicht automatisch als unerwünscht betrachtet.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplanung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, das das nördlich vorhandene Gewerbegebiet Industriestraße ergänzt. Der dortige Bebauungsplan wird zum Teil überdeckt, um im vorliegenden Bebauungsplan eine einheitliche Nutzbarkeit zu schaffen.

Bestimmte gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil sie einen erheblichen Platzbedarf haben, aber vergleichsweise kaum Raum für die Schaffung von Arbeitsplätzen bieten.

Selbstständige Einzelhandelsnutzungen sind ebenfalls unzulässig, weil sie dem raumordnerischen Ziel der Stärkung der Versorgungskerne in den Ortszentren entgegenstehen. In diesem Zusammenhang wird auf das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Wietze verwiesen, in dem der Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten definiert ist. Allerdings soll ansässigen Betrieben nicht verwehrt werden, ihre Produkte vor Ort auch verkaufen zu können.

Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil sie dem Ziel einer angemessenen gewerblichen Nutzung im geplanten großflächigen Gewerbegebiet entgegenstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls weitgehend an das des benachbarten Bebauungsplanes angepasst, um eine homogene Bebaubarkeit zu erreichen. Lediglich die maximale Gebäudehöhe wird heraufgesetzt, um entsprechende betriebliche Anforderungen erfüllen zu können.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird entsprechend dem benachbarten Bebauungsplan eine offene Bauweise, allerdings mit Gebäudelängen auch über 50 m festgesetzt. Diese Abweichung erlaubt eine der Größe des Gewerbegebietes angemessene Bebauung. Darüber hinaus wird durch die festgesetzten Baugrenzen die zulässige Bebauung in ausreichender Weise bestimmt.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt jeweils von der Bundesstraße 214 her von Nordwesten über den Reiherweg und die Straße „Vor den Teerkulen“ sowie von Nordosten über die Industriestraße. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Planbereichs sind nicht erforderlich.

Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 700 m nördlich an der Bundesstraße mit Verbindungen in die Ortsmitte Wietzes und dortigen Umsteigemöglichkeiten nach Winsen und ins Oberzentrum Celle.

3.5 Grün

Die Grünfestsetzungen ergeben sich aus den Empfehlungen des Umweltberichtes, die dort dargestellt und begründet sind.

Der Landkreis Celle hat darauf hingewiesen, dass für die südliche Grenze des Bebauungsplans keine Gehölzpflanzung vorgesehen sei. An dieser Stelle fehle eine Kompensation der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Hier sollte ebenso wie auf der Ostseite eine 5 m breite Hecke angepflanzt werden. Dieser Empfehlung kann jedoch nicht gefolgt werden, Der soweit bekannte Vorhabensplan des Investors zeigt, dass die Fläche fast bis zur südlichen Plangrenze als Rangierfläche für LKW benötigt wird. Das schließt Anpflanzungen

dort definitiv aus, so dass die technische Anlagenplanung hier absolut keine Bepflanzung zulässt. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden hier deshalb in Kauf genommen.

3.5 Immissionsschutz

Im benachbarten und zum Teil hier überdeckten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriegebiet“ wurden auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt, die den Immissionsschutz für schutzwürdige Nutzungen in der weiteren Nachbarschaft sicherstellen sollen. Aufgrund der Erweiterung der gewerblichen Baugebiete muss daher auf der Grundlage eines weiteren schalltechnischen Gutachtens festgestellt werden, inwieweit im vorliegenden Bebauungsplan wiederum Emissionskontingente bestimmt werden müssen, um einen ausreichenden Immissionsschutz zu gewährleisten. Dieses Gutachten des TÜV Nord mit Datum vom 26.2.2024 liegt inzwischen vor. Die Ergebnisse werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Tag- und Nachtzeit übernommen.

Im § 1 (4) BauNVO folgendes geregelt:

„Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen Nutzung,

2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

gliedern. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete.“

Der unmittelbar benachbarte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Industriestraße“ in der Fassung seiner 3. Änderung, der mit dem hier in Rede stehenden Bebauungsplan eine räumliche Einheit bildet, beinhaltet Bereiche, die die Anforderungen an eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung erfüllen

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt. Im Gesamtgebiet des Planbereiches können sich Betriebsreliquien aus der Nutzung als Erdölfördergebiet befinden. Der zunächst berücksichtigte Hinweis auf drei verfüllte Förderbohrungen innerhalb des Plangebietes hat sich im Nachhinein als unzutreffend für eine Bohrung erwiesen. Die beiden anderen Bohrungen werden nachrichtlich dargestellt und sind in der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen.

Zur Frage einer möglichen Bodenbelastung durch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg hat eine Luftbilddauswertung mit Datum 24.1.2024 stattgefunden. Danach hat sich der Verdacht auf Kampfmittel nicht bestätigt, so dass weitere Maßnahmen nicht als notwendig beurteilt werden.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen hergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach den einschlägigen Richtlinien herzustellen; Hinweise darauf, dass dies nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Das Regenwasser ist so weit zurückzuhalten oder zu versickern, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten nicht eintritt.

Entsprechende wasserrechtliche Vorschriften sind zu berücksichtigen.

Der Planbereich wird randlich von zwei Richtfunktrassen überquert, die allerdings aufgrund der hier zu erwartenden Bauhöhen nicht beeinträchtigt werden dürften.

Erforderliche Anlagen wie ein Abwasserpumpwerk können ohne besondere Festsetzung im Bebauungsplan können gemäß § 14 BauNVO zugelassen werden.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 7,7227 ha.

davon sind:

Gewerbegebiet 7,4334ha

Grünfläche – Grünanlage 0,2893 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan W-37

„Gewerbegebiet Industriestraße Süd“

vom 9.10.2024 bis einschließlich 11.11.2024

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister