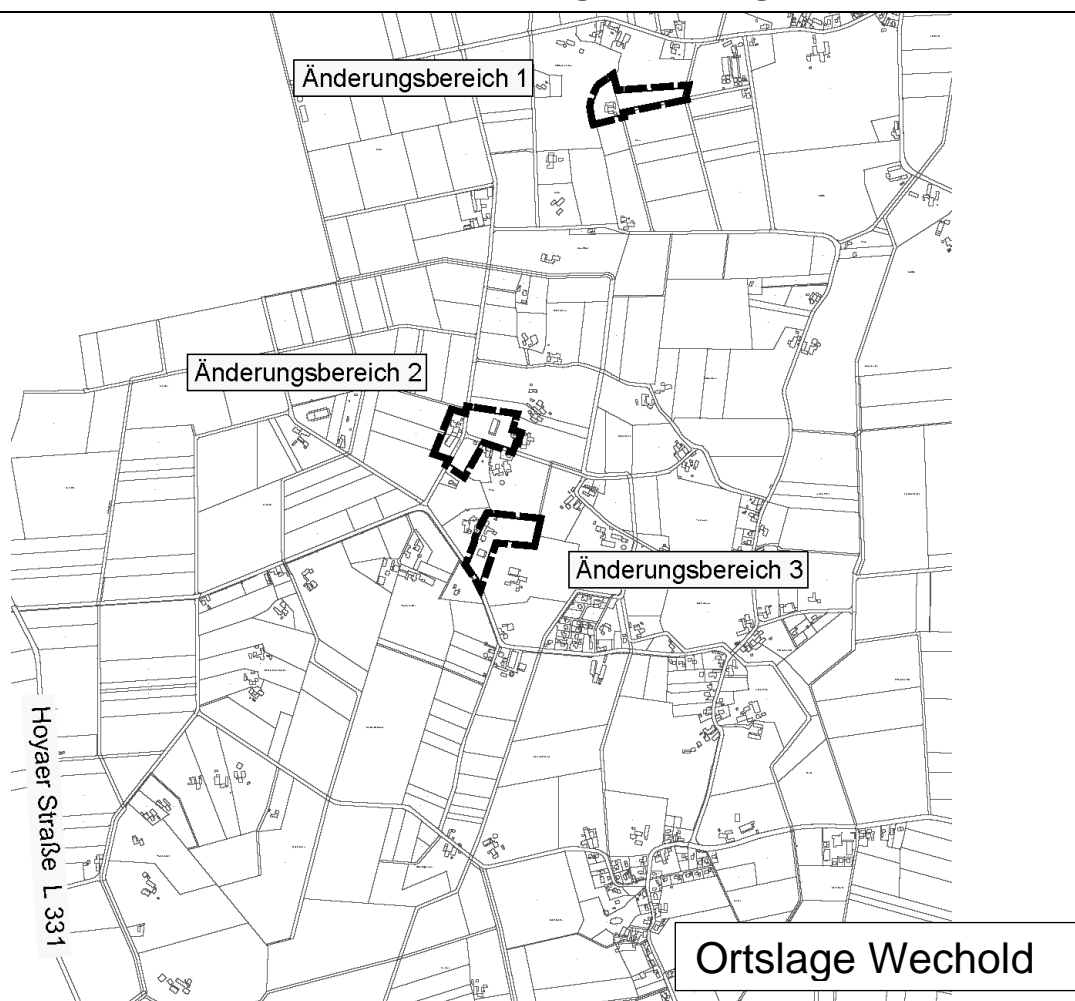


Samtgemeinde Grafschaft Hoya

40. Änderung des Flächennutzungsplanes „Gewerbliche Entwicklung in Hilgermissen“



BEGRÜNDUNG (VORENTWURF)

Juli 2019



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
www.nwp-oldenburg.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73
info@nwp-ol.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL I DER BEGRÜNDUNG:

ZIELE; ZWECKE; INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
1.1	Hintergrund: Bedeutung der landwirtschaftlichen Hofstellen für die Gemeinde Hilgermissen und die Ortslage Wechold	6
1.2	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	8
2.	Rahmenbedingungen	9
2.1	Rechtsgrundlagen	9
2.2	Beschreibung der Änderungsbereiche	9
2.3	Planungsrahmenbedingungen	10
2.3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	10
2.3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	11
2.3.3	Flächennutzungsplan	11
2.3.4	Bebauungspläne	12
3.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG	12
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	12
3.1.1	Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	12
3.1.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	12
3.1.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	12
3.1.4	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	12
3.2	Belange der Raumordnung	12
3.3	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	13
3.4	Natur und Landschaft: Natura-2000-Gebiete, Eingriffsregelung, Artenschutz	13
3.5	Altlasten	14
3.6	Belange des Verkehrs	15
3.7	Belange der Oberflächenentwässerung	15
3.8	Belange der Wirtschaft	15
3.9	Belange der Ver- und Entsorgung	16
3.10	Belange der Landwirtschaft	16
4.	INHALTE DER DARSTELLUNGEN	16
5.	ERGÄNZENDE ANGABEN	17
5.1	Städtebauliche Flächenbilanz	17
5.2	Daten zum Verfahrensablauf	17
TEIL II: UMWELTBERICHT		18
1.	EINLEITUNG	18
1.1	Inhalte und Ziele	18
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	19

1.3	Ziele des besonderen Artenschutzes	22
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.	25
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	26
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26
2.1.2	Fläche und Boden	28
2.1.3	Wasser.....	29
2.1.4	Klima und Luft.....	29
2.1.5	Landschaft	30
2.1.6	Mensch	31
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	31
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern.....	32
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	32
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	33
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	33
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser	33
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	34
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft	34
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen	35
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	35
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern	35
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen	36
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen.....	36
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	37
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	40
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	40
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	40
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten	40
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	41
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	41
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	43

Biotoptypenplan

Gemeinde Hilgermissen: Konzept zum Umgang mit Gewerbenutzungen in ehemaligen Hofstellen;
August 2018

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Gemeinde Hilgermissen und insbesondere der Ortsteil Wechold sind durch eine Vielzahl von Hofstellen (meist Dreiseitenhöfe) in Einzellagen geprägt. Zusammen mit mehreren Wasserläufen, Wall- und Feldhecken, schmalen und alleearartigen Straßen sowie einer kleinteiligen Aufteilungsstruktur der landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Hofstellen ergibt sich ein aufgelockertes und gegliedertes Siedlungsbild. Viele der landwirtschaftlichen Hofstellen sind heute nicht mehr entsprechend ihrer Tradition landwirtschaftlich, sondern anderweitig genutzt. Die Folgenutzungen sind dabei sehr vielfältig. Zu nennen sind hier beispielsweise ein Dachdeckerbetrieb, eine Zimmerei, Haustechnik, ein Garten- und Landschaftsbau, ein Landmaschinenreparaturbetrieb, Pelletherstellung, Metallbau oder Kfz-Werkstatt. Dadurch wurden die ortsbildprägenden Hofstrukturen mit den großen Nebenanlagen in der jüngeren Vergangenheit erhalten und modernen Nutzungen zugeführt.

Die ehemaligen Hofstellen liegen zum überwiegenden Teil im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Der § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erleichtert zwar die Nutzungsänderung (sog. Entprivilegierung) von ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die Nutzungsänderung ist jedoch an eine Vielzahl von Voraussetzungen geknüpft und stößt in der Gemeinde Hilgermissen an ihre Grenzen.

Im zeitlichen Vorlauf zu dieser 40. Änderung hat die Gemeinde Hilgermissen die Bedeutung der landwirtschaftlichen Hofstellen für das Ortsbild und die Wirtschaft sowie das Gemeindeleben in der Gemeinde Hilgermissen und insbesondere in der Ortslage Wechold konzeptionell aufgearbeitet und beurteilt (s. Kap. 1.1 und Anhang).¹ Mit der Aufstellung dieser 40. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt die Samtgemeinde die Ergebnisse der konzeptionellen Ausarbeitung zur Bedeutung der alten Hofstellen für einen ersten räumlichen Ausschnitt des Konzeptes um und bereitet die gewerbliche Nutzung der Hofstellen in den drei Änderungsbereichen planungsrechtlich vor. In den Änderungsbereichen sind bereits eine Stahlbaufirma (Änderungsbereich 1), ein Dachdeckerbetrieb und eine Zimmerei (Änderungsbereich 2) sowie ein Landmaschinenreparaturbetrieb (Änderungsbereich 3) vorhanden. Dazu im Einzelnen:

Änderungsbereich 1:

Im südwestlichen Änderungsbereich 1 ist eine alte, von Gehölzen umgebende Hofstelle vorhanden. Der Eigentümer betreibt hier derzeit mit Familienangehörigen Landwirtschaft im Nebenerwerb. Auf der landwirtschaftlichen Hofstelle ist ein Wohn- und Bürohaus vorhanden. Der Eigentümer ist außerdem bei einer Firma für Agrarbau, Industrie- und Gewerbebau, Hausbau und Stahlbau beschäftigt. Die Materialien werden u.a. auch im nordwestlichen

¹ Gemeinde Hilgermissen: Konzept zum Umgang mit Gewerbenutzungen in ehemaligen Hofstellen; August 2018

Änderungsbereich im Freien gelagert. Östlich der Bestandsgebäude sind die Errichtung einer Lagerhalle mit Büro mit einer Grundfläche von ca. 460 qm sowie eine Fahrzeughalle geplant. Die geplanten Gebäude sollen auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet werden, ein Nebengebäude soll voraussichtlich abgerissen werden. Am östlichen Rand des Änderungsbereiches sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen geplant. Derzeit sind hier ca. 5 Mitarbeiter beschäftigt. Der Betrieb plant die Verdoppelung seiner Mitarbeiterzahl.

Änderungsbereich 2:

Im nordwestlichen Änderungsbereich 2 ist eine alte Hofstelle vorhanden. Die Hofstelle ist durch einen Dachdeckerbetrieb umgenutzt, südlich angrenzend an die alte Hofstelle sind bereits mehrere Lagerhallen und Unterstellmöglichkeiten vorhanden. Südlich der Hallen werden Materialien im Freien gelagert. Der Dachdeckerbetrieb beabsichtigt, seinen Betrieb durch eine Lagerhalle zu erweitern. Die neue Lagerhalle soll eine Grundfläche von ca. 370 qm umfassen und südlich der bestehenden Gebäude auf den derzeitigen offenen Lagerflächen verortet werden. Der Dachdeckerbetrieb hat sich in den letzten 20 Jahren vergrößert, so dass die vorhandenen Hallen zu wenig Platz bieten. Durch immer neue Dach- und Fassadensysteme müssen viele verschiedene Zubehörteile für den Neu- und Umbau vorrätig sein. In der neuen Halle sollen vorwiegend Metallbleche und Zubehörteile gelagert werden. Der Betrieb bietet derzeit ca. 25 Arbeitsplätze und beabsichtigt, um weitere Arbeitsplätze aufzustocken. Zudem sollen zusätzliche Stellplätze und Ausstellungsflächen auf der anderen, östlichen Straßenseite, östlich des Betriebes geschaffen werden.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches 2 ist eine Zimmerei ansässig. Im Geltungsbereich befindet sich bereits ein gewerbliches Gebäude, dem östlich befestigte Flächen und offene Lagerflächen vorgelagert sind. Der Zimmereibetrieb ist aus der östlich angrenzenden Hofstelle entstanden. Die Zimmerei plant die Errichtung eines Gebäudes zur Materiallagerung auf den westlich des Bestandsgebäudes liegenden Grünlandflächen. Der Betrieb plant auch sein Personal entsprechend aufzustocken. Derzeit beschäftigt er ca. 8 Mitarbeiter.

Änderungsbereich 3:

Die alte Hofstelle befindet sich im nordwestlichen Geltungsbereich. Die Hofstelle in Änderungsbereich 3 wird derzeit durch einen Landmaschinen- und Kfz-Reparaturbetrieb genutzt. Im südlichen Bereich besteht derzeit eine Gewerbehalle. Der Betrieb plant aktuell neue Stellflächen für LKW auf der östlichen Teilfläche zu errichten. Diese Flächen werden derzeit als Grünfläche genutzt. Der Betrieb beschäftigt derzeit ca. 8 Mitarbeiter. Mit der baulichen Entwicklung könnten weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Insgesamt sollen den gewerblichen Nutzungen über die Bestandssicherung hinaus in einem angemessenen Rahmen auch Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt und mit der 40. Flächennutzungsplanänderung planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Samtgemeinde Grafschaft Hoya stellt die drei Änderungsbereiche als gewerbliche Bauflächen dar. Im Anschluss an diese 40. Flächennutzungsplanänderung sind für die einzelnen Teilbereiche Bebauungspläne aufzustellen, um eine Einbindung der Erweiterungsabsichten in die

Umgebung planungsrechtlich abzusichern und die baulichen Erweiterungsabsichten unter Berücksichtigung der Örtlichkeit angemessen zu begrenzen.

Die Planung ist aus Sicht der Samtgemeinde für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Mit der Planung wird einerseits den vorhandenen gewerblichen Betrieben eine ausreichende Entwicklungsperspektive ermöglicht. Andererseits kann die Planung dazu beitragen, die Wohn- und Lebensqualität des ländlichen Raumes durch den Erhalt und die Folgenutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in der Gemeinde Hilgermissen zu erhalten. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, den ländlichen Raum entsprechend zu stärken und die Wohn- und Lebensqualität auch langfristig zu sichern. Mit der Umnutzung der Wirtschaftsgebäude werden die ortsbildprägenden Gebäude erhalten und vor einem baulichen Verfall bewahrt. Bei landwirtschaftlichen Betrieben im Nebenerwerb kann die zusätzliche Einnahme aus der gewerblichen Nutzung zur Existenzsicherung auch des landwirtschaftlichen Zweiges beitragen. Mit der Schaffung der außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätze kann eine Nutzungsmischung aus „Wohnen“ einerseits und „Arbeiten“ andererseits geschaffen werden. Damit können Pendlerströme verringert und das Verkehrsaufkommen minimiert werden. Letztendlich führt die gewerbliche Folgenutzung der Hofstellen damit zu einer Attraktivitätssteigerung der Gemeinde und insbesondere der Ortslage Wechold und kann dazu beitragen, Einwohner in der Ortslage zu halten. Mit der Bindung der jüngeren Generation in den alten Ortslagen wird ein generationenübergreifendes Dorfgemeinschaftsleben stabilisiert. Die Planung verfolgt damit ein öffentliches Interesse. Die geplanten Gebäude und Erweiterungen sollen in unmittelbarem räumlichen Anschluss an die bestehenden Gebäude errichtet werden, so dass eine Zersiedlung der Landschaft oder eine Verfestigung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist. In der Gesamtabwägung räumt die Samtgemeinde Grafschaft Hoya einer überschaubaren Erweiterung der baulichen Anlagen im Außenbereich zur Stärkung der Folgenutzung der landwirtschaftlichen Hofstellen ein höheres Gewicht ein, als einem Verbleib beim status quo, da die zuvor skizzierten Vorteile für alle Bewohner der Ortslage deutlich überwiegen.

1.1 Hintergrund: Bedeutung der landwirtschaftlichen Hofstellen für die Gemeinde Hilgermissen und die Ortslage Wechold

Im Vorfeld dieser 40. Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde Hilgermissen die spezifische Situation und die Bedeutung der alten Hofstellen in der Gemeinde Hilgermissen/ Ortslage Wechold konzeptionell aufgearbeitet und überprüft, ob die planungsrechtliche Absicherung einer Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung von Bebauungsplänen sinnvoll ist und entsprechend verfestigt werden soll.² Sie ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine gewerbliche Folgenutzung der ehemaligen Hofstellen im Vergleich zu den betrachteten Alternativen (Standortverlagerung in ein bestehendes Gewerbegebiet in der Samtgemeinde oder ein neu auszuweisendes Gewerbegebiet in der Gemeinde Hilgermissen) deutliche

² Gemeinde Hilgermissen: Konzept zum Umgang mit Gewerbenutzungen in ehemaligen Hofstellen; August 2018

Vorteile aufweist, sowohl für die vorhandenen gewerblichen Betriebe selber als auch für die gesamte Gemeinde Hilgermissen und die Ortslage Wechold:

Alternativenprüfung

Grundsätzlich bestehen neben dem Erhalt und der Sicherung sowie der moderaten Erweiterung der gewerblichen Folgenutzung auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen die nachstehend beschriebenen beiden Alternativen, die es in die Überlegungen einzubeziehen gilt:

Möglichkeit 1: Umsiedlung in der Samtgemeinde

Eine Alternative im Umgang mit wachsenden Gewerbebetrieben auf den Hofstellen ist die Umsiedlung in bestehende Gewerbegebiete in der Samtgemeinde Grafschaft Hoya. Bestehende Gewerbegebiete befinden sich in Hoya und Eystrup. Zudem befindet sich in Schweringen ein Industriegebiet, das aber auf andere Nutzergruppen (industrielle Produktion) ausgerichtet ist. Allerdings ist das Gewerbegebiet in Eystrup relativ weit von Hilgermissen entfernt. Das Gewerbegebiet in Hoya ist belegt. Eine Neuausweisung von Gewerbegebieten wäre für mögliche Umsiedlungen zunächst nicht erforderlich, es bestehen noch freie Flächen im Gewerbegebiet Eystrup.

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> Keine Neuausweisung von Bauflächen nötig 	<ul style="list-style-type: none"> Abwanderung der Gewerbebetriebe in andere Gemeinden
	<ul style="list-style-type: none"> Leerstand und Verfall der Hofstellen möglich
	<ul style="list-style-type: none"> Rücksichtnahme auf die individuellen Bedürfnisse der Betriebe (Einzelfallbetrachtung) schwierig
	<ul style="list-style-type: none"> Verfügbarkeit der noch bestehenden Reserven in den Gewerbegebieten begrenzt

Möglichkeit 2: Umsiedlung in der Mitgliedsgemeinde

Die zweite Alternative zum Umgang mit wachsenden Gewerbebetrieben ist die Umsiedlung in ein neu zu schaffendes Gewerbegebiet in der Gemeinde Hilgermissen. Im besten Fall würde dafür eine bestehende Ansammlung von umgenutzten Hofstellen zusammengeführt und als neues Gewerbegebiet ausgewiesen. Auch in diesem Fall blieben die Gewerbebetriebe und damit die Wirtschaftskraft und die Arbeitsplätze vor Ort. Allerdings sehen sowohl das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der Samtgemeinde Grafschaft Hoya als auch die Regionale Entwicklungskooperation Weserbergland keine Neuausweisung von Gewerbegebieten in der Gemeinde Hilgermissen vor.

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> Ausreichende Kapazitäten darstellbar 	<ul style="list-style-type: none"> Rücksichtnahme auf die individuellen Bedürfnisse der Betriebe (Einzelfallbetrachtung) schwierig
<ul style="list-style-type: none"> Gewerbebetriebe bleiben vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> Großflächige Neuausweisung von Bauland

	und zusätzlicher Erschließung nötig
<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftskraft und Arbeitsplätze bleiben vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> Leerstand und Verfall der Hofstellen möglich Neue Gewerbegebiete in der Gemeinde Hilgermissen nach dem Gewerbeflächenentwicklungskonzept und der Regionalen Entwicklungskooperation nicht vorgesehen

Die Samtgemeinde ist bei Betrachtung der Alternativen insgesamt zu dem Ergebnis gekommen, die Folgenutzung der alten landwirtschaftlichen Hofstellen zu favorisieren. Die beiden aufgeführten Alternativen zeigen deutliche Nachteile auf. Durch die Umnutzung der alten Hofstellen könnten die vor Ort bleibenden Gewerbebetriebe die lokale Wirtschaft und das Dorfgemeinschaftsleben stärken und die dauerhafte Nutzung der Hofstellen sichern sowie zum Erhalt der Attraktivität der Gemeinde Hilgermissen und insbesondere der Ortschaft Wechold beitragen.

Die Vorteile werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Pro	Contra
<ul style="list-style-type: none"> Rücksichtnahme auf die individuellen Bedürfnisse der Betriebe (Einzelfallbetrachtung) möglich 	<ul style="list-style-type: none"> Neuausweisung von Bauland im Außenbereich nötig
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Weiternutzung der Hofstellen 	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Naturräumen
<ul style="list-style-type: none"> Gewerbebetriebe bleiben vor Ort 	
<ul style="list-style-type: none"> Wirtschaftskraft und Arbeitsplätze bleiben vor Ort 	
<ul style="list-style-type: none"> Umsiedlung bei Bedarf trotzdem möglich 	
<ul style="list-style-type: none"> Erhalt der Siedlungsstruktur und des typischen Ortsbildes 	
<ul style="list-style-type: none"> Stärkung des Dorfgemeinschaftslebens 	

1.2 Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 BauGB Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).

- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald und für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich bei beiden Zielsetzungen nicht um Planungsleitsätze, sondern um abwägungsrelevante Regeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes kommt ihnen kein Vorrang vor anderen Belangen zu, sie sind aber in der Abwägung zu berücksichtigen, wobei ein Zurückstellen der in § 1 a Abs. 2 S. 1, 2 BauGB genannten Belange einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Faktisch ist der Belang der Reduzierung des Freiflächenverbrauchs damit in den Rang einer Abwägungsdirektive gehoben worden. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB enthält kein Verbot der Bauleitplanung auf Freiflächen. § 1 a Abs. 2 S. 1,2 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden.

Die geplanten Darstellungen im Zuge dieser 40. Flächennutzungsplanänderung entsprechen im Wesentlichen der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel. Es wird kein neues Gewerbegebiet ausgewiesen, sondern die Umnutzung bereits bestehender Hofstellen planungsrechtlich vorbereitet. Geringe Neuversiegelungen und eine geringe Inanspruchnahme von derzeit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist dabei in Kauf zu nehmen. Sie sind jedoch deutlich geringer als bei der Neuausweisung eines Gewerbegebietes.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der vorliegenden 40. Flächennutzungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

2.2 Beschreibung der Änderungsbereiche

Änderungsbereich 1

Im südwestlichen Änderungsbereich 1 ist eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden. Die Hofstelle wird derzeit im Nebenerwerb geführt. Neben mehreren Nebengebäuden (Scheune, Remise) ist auch ein Wohn- und Bürogebäude vorhanden. Westlich der Hofstelle sind umfangreiche Gehölzflächen gelegen. Die Flächen nördlich der Gebäude werden derzeit als offene Lagerflächen genutzt. Die Flächen im östlichen Änderungsbereich werden derzeit

landwirtschaftlich genutzt. Der Änderungsbereich 1 ist über eine öffentliche Straße erschlossen. Östlich angrenzend an den Änderungsbereich verläuft ein Graben.

Änderungsbereich 2

Im westlichen Änderungsbereich 2 ist bereits ein Dachdeckerbetrieb vorhanden. Hier bestehen ein Wohnhaus, mehrere Lagerhallen und ein Unterstellplatz. Parallel zur Straße sind Stellplätze vorhanden. Gehölzstrukturen sind westlich der Gebäude und am südlichen Rand des Änderungsbereiches vorhanden. Vereinzelt sind auch Einzelbäume und kleinere Gebüsche und kleinere Siedlungsgehölze im westlichen Änderungsbereich vorhanden. Die Flächen östlich der Gebäude sind befestigt. Es handelt sich hierbei um Zufahrten und Hofflächen. Westlich angrenzend befindet sich ein Teich. Die querende Straße wird von z. T. dichteren Baumreihen mit Sträuchern begleitet.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches 2 ist eine Zimmerei ansässig. Hier ist ein gewerblich genutztes Gebäude vorhanden. Östlich des Gebäudes befinden sich befestigte Flächen, die als Stellplatzfläche und als Lagerfläche genutzt werden. Nördlich des Gebäudes befindet sich eine Gehölzanzpflanzung. Westlich an das Gebäude grenzt eine Baumreihe an, westlich der Baumreihe liegt ein Regenrückhaltebecken, das sich zu einem naturnahen nährstoffreichen Stillgewässer entwickelt hat. Parallel zur südlich angrenzenden Straßen ist eine Eichenbaumreihe vorhanden.

Änderungsbereich 3

Im Änderungsbereich 3 ist ein Landmaschinen- und Kfz-Reparaturbetrieb ansässig. Im nordwestlichen Änderungsbereich ist die alte Hofstelle mit einem Betriebsleiterwohnhaus und mehreren Nebengebäuden vorhanden. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Gewerbehalle. Die Flächen südlich der Halle sind befestigt. Die bestehenden Gebäude im nordwestlichen Änderungsbereich sind von Gehölzen umgeben. Auch am südlichen Rand und östlich der alten Hofstelle stocken Gehölze. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und der östliche Änderungsbereich sind als Grünland genutzt. Die Hofstelle ist von Süden über die Kreisstraße 141 erschlossen. Entlang des westlichen und nördlichen Geltungsbereichs verläuft – außerhalb des Änderungsbereiches - der Purnhagengraben.

2.3 Planungsrahmenbedingungen

2.3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm in der Fassung der Neubekanntmachung 2017 liegen alle Änderungsbereiche im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Zudem liegt die Samtgemeinde Grafschaft Hoya im ländlichen Raum. Das LROP sieht vor, dass für ländliche Räume insbesondere außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten erhalten und geschaffen werden sollen und vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen sind, die die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und

die Wirtschaft nutzen. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Syke im Nordwesten, Verden (Aller) im Nordosten, Nienburg (Weser) im Südosten sowie Sulingen im Südwesten.

Mit dieser 40. Änderung des Flächennutzungsplanes werden mehrere Vorhaben vorbereitet, welche diesen Erfordernissen der Landesplanung in Form einer Stärkung der besonderen Standortvorteile für das Wohnen und für die Wirtschaft entsprechen und diese nutzen.

2.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das aktuelle Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Nienburg (Weser) aus dem Jahr 2003 stellt die Änderungsbereiche 1 und 3 als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dar. Für den Änderungsbereich 2 sind keine Darstellungen getroffen.

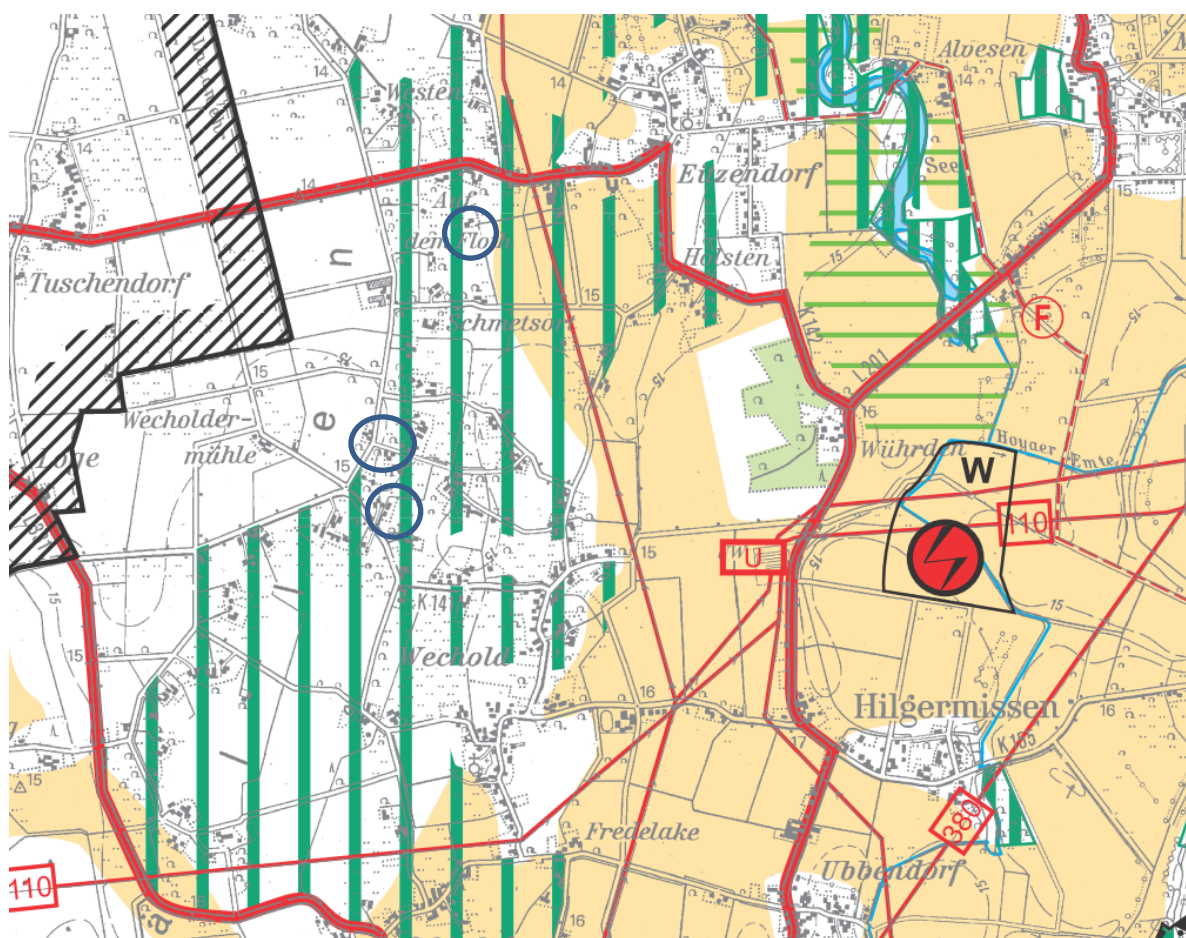


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP des Landkreises Nienburg 2003 mit Markierung der Änderungsbereiche

2.3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Grafschaft Hoya stellt für die Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft dar.

2.3.4 Bebauungspläne

Alle Vorhaben in den Änderungsbereichen wurden bisher nach § 35 BauGB genehmigt. Für alle Änderungsbereiche der hier vorliegenden 40. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen keine Bebauungspläne vor.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE DER ABWÄGUNG

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.1.4 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Belange der Raumordnung

Nach dem Niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (Neubekanntmachung 2017) liegen alle Änderungsbereiche im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Die Samtgemeinde geht davon aus, dass auf nachfolgender Planungsebene Maßnahmen getroffen werden können, durch die eine Vereinbarkeit der gewerblichen Nutzungen mit den Belangen des Trinkwasserschutzes hergestellt werden kann.

Die Teilbereiche 1 und 3 liegen innerhalb eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft. Die Teilbereiche sind bereits zum großen Teil baulich genutzt. Mit den Darstellungen im Rahmen dieser 40. Flächennutzungsplanänderung sollen lediglich kleinräumige Erweiterungen der baulichen Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Samtgemeinde gewichtet die Belange der Gewerbetreibenden und die Bedeutung der Folgenutzung der landwirtschaftlichen Hofstellen für die Ortslage höher als die Belange des

Vorsorgegebietes. Dabei wird in die Abwägung eingestellt, dass beinahe die gesamte Ortslage Wechold innerhalb des Vorsorgegebietes liegt. Das Vorsorgegebiet ist zudem großflächig dargestellt.

3.3 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Innerhalb und angrenzend an alle Teilbereiche sind Wohnnutzungen vorhanden. Die größten Abstände zu Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes weist der Teilbereich 1 auf. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung (in nördlicher Richtung gelegen) beträgt hier ca. 160 m. Bei den Teilbereichen 2 und 3 liegen die Wohnnutzungen direkt an den Änderungsbereich angrenzend.

Auch derzeit sind in allen drei Änderungsbereichen bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden, von denen Lärmemissionen ausgehen können. Den in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen ist der Schutzanspruch von Mischgebieten beizumessen. Nach der DIN 18005 betragen die schalltechnischen Orientierungswerte bei Mischgebieten gegenüber Gewerbelärm zur Tagzeit 60 dB(A) und zur Nachtzeit 45 dB(A). Auf nachgelagerter Planungsebene ist sicherzustellen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der schützenswerten Wohnnachbarschaft eingehalten werden. Inwieweit eine gutachterliche Betrachtung erforderlich ist, wird auf Ebene des Bebauungsplanes geklärt, wenn das konkrete Vorhaben planungsrechtlich abgesichert wird. Mit Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von gewerblichen Emissionen ist zu rechnen.

3.4 Natur und Landschaft: Natura-2000-Gebiete, Eingriffsregelung, Artenschutz

➤ Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet³ ist:

- „Hägerdorn“ (FFH-Gebiet, EU 3120-332), rd. 2,5 km südlich des Teilbereichs 4. Schutzziel: Sicherung eines der bedeutendsten Vorkommen des Lebensraumtyps 9160 im Naturraum D 31.
- Weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich erst in über 5 km Entfernung zu den Änderungsbereichen.

Aufgrund der Entfernung zu den FFH-Gebieten, können Beeinträchtigungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Erhaltungs- und Schutzziele der Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die FNP-Änderung nicht tangiert.

³ NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

➤ Eingriffsregelung

Durch die Planung sollen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Acker) in Anspruch genommen werden. Umfangreiche Gehölzfällungen bzw. Fällungen von ortsbildprägenden Altbäumen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Im Änderungsbereich 1 ist der Abriss der alten Remise geplant. Weitere Abrissarbeiten sind bisher nicht vorgesehen. Durch die Überplanung unversiegelter Flächen werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden vorgenommen. Die weiteren Schutzgüter sind nicht erheblich beeinträchtigt. Durch Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Flächeninanspruchnahme bereits vorbelasteter Flächen bzw. direkt angrenzender Flächen, Anpflanzungen) werden die Auswirkungen der Planung zudem minimiert. Dennoch wurde in der Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 ein überschlägiges Kompensationsdefizit von **45.029 Werteinheiten** ermittelt. Die Eingriffsbilanzierung ist auf Ebene der Bebauungsplanung fortzuschreiben und zu konkretisieren. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, in welchem Umfang konkret Minderungsmaßnahmen vorgesehen werden. Im Ergebnis kann es zu einer Erhöhung oder Verringerung des Wertpunktedefizites kommen. Ebenfalls im Rahmen der Bebauungsplanung sind im benötigten Umfang Kompensationsmaßnahmen vorzusehen und in der Umsetzung zu sichern. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen stellen beispielsweise die Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland, die Anpflanzung von naturnahen Gehölzbeständen, die Entsiegelung von Böden oder die Entwicklung von Gewässerrandstreifen dar. Die konkrete Festlegung der Flächen und Maßnahmen wird auf nachgelagerter Planungsebene vorgenommen.

➤ Artenschutz

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gehölzfällungen, Abrissarbeiten und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z.B. Gehölzfällungen/Abrissarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar), kann die Tötung von Tieren generell vermieden werden. Im Falle von Baumfällungen und Gebäudeabbrissen sollte ggf. durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten betroffen sein könnten. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

3.5 Altlasten

Nach dem NIBIS-Kartenserver (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>) und dem Kenntnisstand der Samtgemeinde Grafschaft Hoya befinden sich keine Altablagerungen oder Rüstungsaltslasten innerhalb der Teilbereiche.

3.6 Belange des Verkehrs

Der Änderungsbereich 1 ist über eine öffentliche Straße erschlossen. Auch die geplanten neuen Hallen im östlichen Änderungsbereich können über die Straße erschlossen werden.

Im Änderungsbereich 2 verläuft eine Gemeindestraße. Die bestehenden Gebäude im westlichen und östlichen Änderungsbereich sind über die Straße erschlossen. Das im westlichen Änderungsbereich geplante südlich an den Gebäudebestand angrenzende Gebäude kann über die bestehende Zufahrt oder die Straße „Wechold“ erschlossen werden. Auch zusätzliche Gebäude im östlichen Änderungsbereich könnten über die Straße „Wechold“ erschlossen werden.

Der Änderungsbereich 3 ist von Süden über die Kreisstraße 141 erschlossen. Die Erweiterungsflächen im nordöstlichen Geltungsbereich können über das bestehende Hofgrundstück erreicht werden.

3.7 Belange der Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser im Änderungsbereich 1 wird derzeit in den östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Graben eingeleitet. Das bestehende System soll erhalten bleiben. Zusätzlich sollen im Änderungsbereich voraussichtlich Versickerungsmulden geschaffen werden.

Das anfallende Oberflächenwasser im westlichen Änderungsbereich 2 leitet in den westlich angrenzenden Teich ein. Das anfallende Oberflächenwasser im östlichen Änderungsbereich 2 leitet in ein Becken westlich der bestehenden Halle ein. Das bestehende Entwässerungssystem soll erhalten bleiben.

Das unverschmutzte anfallende Oberflächenwasser im Änderungsbereich 3 wird in den angrenzenden Graben eingeleitet. Verschmutztes Oberflächenwasser wird in einem im südlichen Änderungsbereich vorhandenes Regenrückhaltebecken gespeichert. Das bestehende Entwässerungssystem soll erhalten bleiben.

Funktionsfähige Oberflächenentwässerungskonzepte werden auf Ebene der Bebauungspläne erstellt und entsprechende Flächen auf Ebene der Baugenehmigung nachgewiesen.

3.8 Belange der Wirtschaft

Die Samtgemeinde erwartet, dass mit den geplanten Erweiterungen auch eine Sicherung von Arbeitsplätzen und die Schaffung von zusätzlichen außerlandwirtschaftlichen Erwerbsmöglichkeiten einhergehen. Alle Betriebe haben die Absicht geäußert, weiteres Personal einzustellen. Daher haben die Erweiterungsabsichten auch eine wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Bedeutung für die Samtgemeinde.

3.9 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Wasser, Gas und Strom kann durch den Anschluss an die Versorgungsnetze der zuständigen Versorgungsträger gewährleistet werden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Löschwasserversorgung ist nach den geltenden technischen Regeln vorzusehen. Die Planung der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und der Anlagenehmigung.

Keiner der Änderungsbereiche ist derzeit an ein Entsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird derzeit mittels eigenen Klärsystemen gereinigt.

3.10 Belange der Landwirtschaft

Die in den Änderungsbereichen gelegenen, derzeit baulich ungenutzten Grundstücksanteile werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei der gemeindlichen Abwägung zwischen der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und damit des allgemeinen Eingriffes in die Landwirtschaftsstruktur auf der einen Seite und der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen auf der anderen Seite, hat die Samtgemeinde Grafschaft Hoya in der Summe aller Belange der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen das höhere Gewicht beigemessen. Dabei werden auch wirtschaftliche Belange in die Abwägung eingestellt. Zudem basiert die Umnutzung der Flächen auf Freiwilligkeit.

4. INHALTE DER DARSTELLUNGEN

Die Änderungsbereiche 1 – 3 werden entsprechend der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 BauNVO als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Neben den geplanten Erweiterungen wird damit auch eine Sicherung des Bestandes planungsrechtlich vorbereitet. Dazu zählt auch das betriebsbezogene Wohnen (Wohnen der Betriebsinhaber- und -leiterfamilien sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonen).

5. ERGÄNZENDE ANGABEN

5.1 Städtebauliche Flächenbilanz

Die Änderungsbereiche 1 - 3 weisen insgesamt eine Größe von 6,5 ha auf. Davon entfallen auf:

Änderungsbereich 1: 1,7 ha, davon gewerbliche Baufläche 1,4 ha

Änderungsbereich 2: 2,9 ha

Änderungsbereich 3: 1,9 ha

5.2 Daten zum Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Entwurfsbeschluss

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Feststellungsbeschluss



NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung
Escherweg 1 26121 Oldenburg

Samtgemeinde Grafschaft Hoya, den

Bürgermeister

TEIL II: UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Gemäß § 2 [4] BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben sind den folgenden Kapiteln zu entnehmen.

1.1 Inhalte und Ziele

Die Samtgemeinde Grafschaft Hoya und die Mitgliedsgemeinde Hilgermissen sehen in der Gemeinde Hilgermissen Chancen zur Förderung einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung bei gleichzeitiger Bewahrung der besonderen baulichen Struktur der Gemeinde durch gewerbliche Folgenutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Gemeinde Hilgermissen und insbesondere der Ortsteil Wechold sind durch eine Vielzahl von Hofstellen (meist Dreiseitenhöfe) in Einzellagen geprägt. Zusammen mit mehreren Wasserläufen, Wall- und Feldhecken, schmalen und alleeartigen Straßen sowie einer kleinteiligen Aufteilungsstruktur der landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Hofstellen ergibt sich ein sehr aufgelockertes und gegliedertes Siedlungsbild. Viele der landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht mehr entsprechend ihrer Tradition landwirtschaftlich genutzt. Heute sind in den landwirtschaftlichen Hofstellen vielfach Gewerbebetriebe untergebracht. Dadurch werden die ortsbildprägenden Hofstrukturen mit den großen Nebenanlagen erhalten und modernen Nutzungen zugeführt.

Mit der Umnutzung der Wirtschaftsgebäude können zusätzliche Einkommen erzielt werden, die über die Gewerbe- und Einkommenssteuer letztendlich auch der Gemeinde zugutekommen. Bei landwirtschaftlichen Betrieben im Nebenerwerb kann die zusätzliche Einnahme aus der gewerblichen Nutzung zur Existenzsicherung auch des landwirtschaftlichen Zweiges beitragen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Änderungsbereiche der 40. FNP. Änderung bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Inhalte und Ziele der vorliegenden Planung sind nachfolgend tabellarisch für die Änderungsbereiche näher dargelegt.

Änderungs- bereich (Ä)	Art der Darstellung	Größe	Lage	Ziel
1	Gewerbliche Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,8 ha	rd. 200 m südlich der Kreisstraße K 142; unmittelbar westlich des Stührgrabens	Erweiterung um eine Lagerhalle mit Büro und einer Fahrzeughalle
2	Gewerbliche Baufläche	2,9 ha	rd. 200 m nördlich der Kreisstraße K 141; rd. 280 m östlich des Kampgrabens	Erweiterung des Bedachungsbetriebes Erweiterung eines Zimmereibetriebes
3	Gewerbliche Baufläche	1,9 ha	unmittelbar nördlich Kreisstraße K 141; unmittelbar östlich des Purnhagen- grabens	Erweiterung für den Landmaschinenbau

1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung bei der Aufstellung
Baugesetzbuch (BauGB)	
<p>§ 1 (6) Nr. 7 b) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.</p>	<p>Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet⁴ ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Hägerdorn“ (FFH-Gebiet, EU 3120-332), rd. 2,5 km südlich des Teilbereichs 4. <u>Schutzziel</u>: Sicherung eines der bedeutendsten Vorkommen des Lebensraumtyps 9160 im Naturraum D 31. • Weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich erst in über 5 km Entfernung zu den Änderungsbereichen. <p>Aufgrund der Entfernung zu den FFH-Gebieten, können Beeinträchtigungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Erhaltungs- und Schutzziele der Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) werden durch die FNP-Änderung nicht tangiert.</p>
<p>§ 1a (2) BauGB: 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 Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch</p>	<p>Mit der Planung werden Bodenversiegelungen vorbereitet. Die Neuversiegelung erfolgt auf anthropogen bereits intensiv genutzten Flächen, unmittelbar anschließend an gewerblich genutzte Flächen. Die Flächeninanspruchnahme ist für die Verwirklichung der Ziele der Planung erforderlich</p>

⁴ NUMIS Kartenserver: Natura 2000-Gebiete. – Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

Wiedernutzbarmachung von Flächen, und deshalb unvermeidbar. Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

§ 1a (5) BauGB: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung kann auf nachgeordneter Planungsebene durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 (1) BNatSchG: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Diesem Vermeidungsaspekt wird auf nachgeordneter Planungsebene durch Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen Rechnung getragen.

- ▶ die biologische Vielfalt,
- ▶ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- ▶ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

§ 20 (2) BNatSchG: Teile von Natur und Landschaft können geschützt werden Nachfolgend werden die nächstgelegenen Schutzgebiete gemäß § 20 (2) BNatSchG aufgeführt.⁵

1. nach Maßgabe des § 23 als Naturschutzgebiet (NSG),
 - NSG: „Hägerdorn“ (HA 00108): rd. 2,5 km südlich von Teilbereich 4
 - LSG: Alveser See (HA 20079): rd. 1,5 km östlich von Teilbereich 1
2. nach Maßgabe des § 24 als Nationalpark (NLP) oder als Nationales Naturmonument,
3. als Biosphärenreservat (BSR),
4. nach Maßgabe des § 26 als Landschaftsschutzgebiet (LSG),
5. als Naturpark (NP),
6. als Naturdenkmal (ND) oder
7. als geschützter Landschaftsbestandteil (GLB)

Weitere Schutzgebiete befinden sich erst in größerer Entfernung.

Durch die Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, die den Schutzziele der Schutzgebiete entgegenstehen.

§ 44 (1) BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel dargestellt. Die Ziele des Artenschutzes werden in Kapitel 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes behandelt.

- ▶ Fang-/Verletzungs-/Tötungsverbot
- ▶ Störungsverbot
- ▶ Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

⁵ NUMIS Kartenserver: Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparks. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juli 2019)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: 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.

Durch die Planung entsteht eine Neuversiegelung von Boden und somit ein Verlust der Bodenfunktionen. Die Ziele der Planung können jedoch ohne Inanspruchnahme von Böden nicht umgesetzt werden. Zum Schutz unversiegelter Bereiche werden diese vor Verdichtung nach Möglichkeit geschützt. Der Verlust der Bodenfunktionen wird bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen der Biotoptypen berücksichtigt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

§ 1 WHG: Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.

Entlang des westlichen und nördlichen Ä 3 verläuft unmittelbar der Purnhagengraben. Innerhalb des Ä 2 und 3 befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Die Oberflächenentwässerung soll wie im derzeitigen Bestand erfolgen. Funktionsfähige Oberflächenentwässerungskonzepte werden auf nachgeordneter Planungsebene erstellt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Derzeit bestehen bereits Lärmemissionen durch die gewerbliche Nutzung auf den Hofstellen. Den angrenzenden Wohnnutzungen ist der Schutzanspruch Mischgebieten beizumessen. Auf nachgeordneter Planungsebene ist sicherzustellen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der schützenswerten Wohnnachbarschaft eingehalten werden.

Ziele gemäß Landschaftsrahmenplan⁶

Die Änderungsbereiche 1 und 2 liegen innerhalb der Zielkategorie für Gebiete mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter. Der Änderungsbereich 3 befindet sich im Bereich der vorrangigen Entwicklung und Wiederherstellung mit aktuell geringer bis sehr geringer Bedeutung für alle Schutzgüter.

Die Änderungsbereiche sind durch die unmittelbar angrenzende Lage an Hofstellen mit gewerblicher Nutzung bereits anthropogen überprägt. Eine Entwicklung von Natur und Landschaft wird in diesen ist in diesen Bereichen nicht absehbar.

⁶ Landkreis Nienburg: Landschaftsrahmenplan. Stand 2018.

1.3 Ziele des besonderen Artenschutzes

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es verboten,

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

Diese Verbote richten sich nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind⁷. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Systematische faunistische Erfassungen liegen für die vorliegende Planung nicht vor und werden für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auch nicht für erforderlich gehalten. Die vorsorgliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit wird nachfolgend anhand der Habitatpotentiale durchgeführt, die sich aus den örtlichen Biotopkartierungen ergeben. Da für alle Teilbereiche das Vorkommen von Pflanzenarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie anhand der Biotoptypen-Kartierung hinlänglich sicher ausgeschlossen werden kann, wird im Folgenden auf weitergehende Ausführungen zum Verbotstatbestand Nr. 4 verzichtet.

Auf nachgelagerter Planungsebene ist die Prüfung fortzuschreiben und zu konkretisieren. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind unmittelbar gültig.

Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 ist durch die bestehende Hofstelle mit einem Wohn- und Bürogebäude, einer Scheune, einer alten Remise, kleinen Gartenbereichen, einer Lagerfläche, einem umgebenden Gehölzsaum und einer landwirtschaftlichen Ackerfläche geprägt. Angrenzend befinden sich intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen. Im Osten grenzt der Stührgraben an den Geltungsbereich.

⁷ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Aus dem artenschutzrechtlich relevanten Artenspektrum sind insbesondere kulturfolgende Brutvogel- und Fledermausarten zu erwarten, beispielsweise Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Star sowie Zwergfledermaus. In den geschützteren Bereich, z. B. im Brombeergestrüpp und auf der Ackerfläche, können bodenbrütende Vogelarten vorkommen. Die Gehölzbestände bieten gehölz- und baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten potentielle Lebensräume. Des Weiteren bieten die Gebäude zahlreiche Nischen sowie Nist- und Quartierspotentiale für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Nach Auskunft der Eigentümer, die die Brutaktivitäten der Vogel- und sonstigen Tierarten auf ihrer Hofstelle interessiert mitverfolgen, liegen keine Hinweise von Fledermausvorkommen auf der Hofstelle vor. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum sonstiger Tierarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie ist nicht ersichtlich.

Vor dem Hintergrund dieser Potenziale lässt sich die Verträglichkeit mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen wie folgt beurteilen:

- Tötung/ Schädigung von Individuen: Ein Konflikt mit diesem Verbotstatbestand kann bauzeitlich auftreten, wenn im Rahmen von Erdbauarbeiten oder Abriss- oder Umbaumaßnahmen an Gebäuden besetzte Vogelniststätten oder besetzte Fledermausquartiere betroffen sind. Hier lassen sich jedoch im Regelfall bauzeitliche Regelungen treffen, so dass entsprechende Schädigungen von Tieren einschließlich ihrer Entwicklungsformen vermieden werden können.
- Erhebliche Störung: Da es sich um einen bestehenden Betriebsstandort handelt, sind bereits Störwirkungen im Rahmen der bestehenden Nutzung gegeben. Störepfindliche Tierpopulationen sind im Umfeld nicht zu erwarten. Durch die räumlich begrenzte Erweiterung des Betriebes, die insbesondere auf Ackerflächen erfolgt, sind keine populationsrelevanten Störungen zu erwarten.
- Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten während der Phase der aktuellen Nutzung gelten die obigen Ausführungen zu bauzeitlichen Vermeidungsmaßnahmen analog. Niststätten von Bodenbrütern werden i.d.R. nur über eine Brutzeit genutzt und verlieren nach Abschluss der Brut ihren Schutz. Alljährlich wiedergenutzte Lebensstätten wie z. B. Fledermausquartiere, Schwalbennester oder Bruthöhlen sind jedoch auch während der unbesetzten Jahresphase artenschutzrechtlich geschützt. Zudem können im Gebiet Lebensstätten vorhanden sein, die ganzjährig genutzt werden. Im Bereich der alten Remise, die als einziges Gebäude beseitigt werden soll, wurden keine dauerhaft genutzten Lebensstätten gesichtet. Hinweise auf Fledermäuse liegen nach Angaben der Eigentümer nicht vor. Bedarfsgemäß könnten ggf. Ersatz-Lebensstätten für diese gebäudebewohnenden Arten geschaffen werden.

Änderungsbereich 2

Der Änderungsbereich wird aktuell für wohnliche, gewerbliche und landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Vereinzelt sind auf den Grundstücken Einzelbäume, kleinere Gebüsche, aber auch kleinere Siedlungsgehölze vorhanden. Die querende Straße wird von z. T. dichten Baumreihen mit Sträuchern begleitet. Im Nordosten des Änderungsbereichs ragt eine kleine Teilfläche eines Eichenmischwaldes in den Änderungsbereich. Auf der nördlichen

Grünlandfläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das sich zu einem naturnahen nährstoffreichen Stillgewässer entwickelt hat.

An den geschützteren Bereichen besteht ein Potenzial für bodenbrütende Vogelarten. Infolge der vorhandenen Gehölze sind keine typischen Wiesenvogelarten wie Kiebitz oder Feldlerche zu erwarten. Die intensive Mahdnutzung schränkt das Potenzial für Brutvögel insgesamt ein. Eine Eignung als Nahrungshabitat ist für diverse Vogel- und Fledermausarten gegeben, jedoch handelt es sich im räumlichen Kontext nicht um eine Nahrungsfläche von besonderer Bedeutung. Die Gehölze im Änderungsbereich bieten gehölz- und baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten Habitatpotentiale. Des Weiteren können die Gebäude im Änderungsbereich gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten Nist- und Quartiersqualitäten bieten. Das naturnahe Stillgewässer bietet potentielle Lebensraumqualitäten für den Kammmolch. Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen liegen jedoch nicht vor. Weitere artenschutzrechtlich relevante Amphibien und Reptilien sind weder im Änderungsbereich und in der Umgebung bekannt, noch sind aufgrund der bestehenden Habitatqualitäten oder der jeweiligen Lebensraumsprüche Vorkommen von relevanten Arten zu erwarten.

Vor dem Hintergrund dieser Potenziale lässt sich die Verträglichkeit mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen wie folgt beurteilen:

- Tötung/ Schädigung von Individuen: Ein Konflikt mit diesem Verbotstatbestand kann durch bauzeitliche Regelungen zu Erdbaumaßnahmen, Gehölzfällungen und Abrissarbeiten vermieden werden. Das Regenrückhaltebecken soll nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten bleiben. Auf nachgeordneter Planungsebene können ggf. Vermeidungsmaßnahmen erfolgen.
- Erhebliche Störung: Durch die aktuelle gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung besteht bereits eine Störwirkung. Eine relevante Zunahme des Störpotenzials ist durch die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.
- Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Da bauliche Maßnahmen am Gebäudebestand oder Fällung der Gehölze derzeit nicht erkennbar sind, bestehen keine zwingenden Konflikte. Analog zu Änderungsbereich 1 können bei Bedarf im konkreten Einzelfall zudem Ersatz-Lebensstätten geschaffen werden, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Nach derzeitigem Kenntnisstand bleibt das naturnahe Stillgewässer erhalten. Artenschutzrechtliche Konflikte bezüglich Amphibien werden derzeit nicht erwartet, können jedoch ggf. auf nachgeordneter Planungsebene durch Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

Änderungsbereich 3

Dieser Änderungsbereich ist durch den Gebäudebestand der ehemaligen Hofstelle mit vereinzelt Hofgehölzen, der gewerblich genutzten Halle mit angrenzenden Lagerflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Entlang des westlichen und nördlichen Geltungsbereichs verläuft (außerhalb) der Purnhagengraben.

Auch hier sind somit kulturfolgende Brutvogel- und Fledermausarten zu erwarten. Infolge der Altbäume ist zusätzliches Potenzial für höhlenbewohnende Arten gegeben, beispielsweise Gartenrotschwanz, Bunt- und Grünspecht oder Abendsegler. Zudem bieten die Gebäude im

Plangebiet Potential für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Eine besondere Bedeutung als Lebensraum sonstiger Tierarten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie ist nicht ersichtlich.

Vor dem Hintergrund dieser Potenziale lässt sich die Verträglichkeit mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen wie folgt beurteilen:

- Tötung/ Schädigung von Individuen: Ein Konfliktpotenzial ist bei baulichen Maßnahmen am Gebäudebestand oder bei Fällung der Gehölze gegeben. Dies ist jedoch derzeit nicht erkennbar. Analog zu Änderungsbereich 1 bestehen zudem Vermeidungsmöglichkeiten.
- Erhebliche Störung: Durch die aktuelle gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung besteht bereits eine Störwirkung. Eine relevante Zunahme des Störpotenzials ist durch die Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.
- Beschädigung/ Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten: Da bauliche Maßnahmen am Gebäudebestand oder Fällung der Gehölze derzeit nicht erkennbar sind, bestehen keine zwingenden Konflikte. Analog zu Änderungsbereich 1 können bei Bedarf im konkreten Einzelfall zudem Ersatz-Lebensstätten geschaffen werden, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Fazit zum Artenschutz

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind für keinen der Änderungsbereiche dauerhafte artenschutzrechtliche Konflikte absehbar. Insbesondere zeitliche Vermeidungsmaßnahmen sind für Erdbaumaßnahmen, Abriss von Gebäuden, Umbaumaßnahmen an Bestandsgebäuden sowie Gehölzfällungen zu beachten. Zudem sollte insbesondere der Erhalt vorhandener Gehölze geprüft werden.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Derzeitiger Zustand

Stellvertretend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt wurden die Biotoptypen nach Drachenfels⁸ im Juni 2019 erfasst. Die Ergebnisse werden nachfolgend tabellarisch beschrieben und sind im Bestandsplan im Anhang graphisch dargestellt.

- Ä 1 Der Änderungsbereich 1 ist wesentlich durch die bestehende Hofstelle (ODL) geprägt. Die Hofstelle befindet sich aktuell in einer Umbauphase, um diese anschließend gewerblich nutzen zu können. Das Wohnhaus steht im Westen, im Süden befindet sich ein Bürogebäude, im Norden befindet sich eine Halle und im Westen steht eine alte Remise. Anschließend an das Wohnhaus befindet sich ein extensiv genutzter Garten (PHN) mit einzelnen Obstbäumen. Der Garten geht Richtung Westen und Süden in ein Siedlungsgehölz aus einheimischen Arten (HSE) über. Südlich des Grundstücks schließt eine Ackerfläche (AS) an. Den Übergang zwischen Ackerfläche, Siedlungsgehölz und Wohnhaus bildet eine artenarme Scherrasenfläche (GRA), die im westlichen Teilbereich tiefer gelegen ist und bei stärkeren Regenfällen als Sickermulde dient. Nördlich der Hofstelle befindet sich eine Lagerfläche (OFL). Auf den einst offenen Flächen hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) entwickelt. Die Lagerfläche wird von einer Strauch-Baumhecke (HFM) eingerahmt. Die Hecke wurde einst als Sichtschutz auf einem Wall angelegt und erhält in größeren Abständen einen Pflegeschnitt. Innerhalb der Hecke und des Siedlungsgehölz verläuft eine Sickermulde, die nach Auskunft der Eigentümer bisher dauerhaft trocken bleibt. Östlich an die Hofstelle befindet sich eine Baumreihe (HEA) aus Kastanien, ehe eine Ackerfläche (AS) an das Grundstück anschließt.
- Im Entwurf des LRP ist für den Änderungsbereich eine sehr geringe bis mittlere Bedeutung für Biotoptypen angegeben.
- Ein Habitatpotential besteht u.a. für kulturfolgende Brutvogel- und Fledermausarten, insbesondere im nördlichen Abschnitt und auf der Ackerfläche auch für Bodenbrüter. Die Gehölzbestände bieten gehölz- und baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten potentielle Lebensräume. Des Weiteren bieten die Gebäude zahlreiche Nischen sowie Nist- und Quartierspotentiale für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten. Nach Auskunft der Eigentümer, die die Brutaktivitäten der Vogel- und sonstigen Tierarten auf ihrer Hofstelle interessiert mitverfolgen, liegen keine Hinweise von Fledermausvorkommen auf der Hofstelle vor.

⁸ Drachenfels, O.(2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Ä 2 Der Änderungsbereich 2 ist wesentlich durch die gewerblich genutzten Flächen (OGG) geprägt. der Nordwesten des Ä 2 wird für Wohnzwecke mit Garten genutzt (ODL/PHZ). Der Ä 2 wird durch linienartige Gehölze (HFM, HFS, HEA, BZH, HSE, Baumreihen aus z. T. jungen Einzelbäumen) strukturiert. Zentral durch den Ä 2 verläuft ein asphaltierter Weg (OVW), der zur Erschließung der Hofstellen genutzt wird. Parallel zum Weg haben sich halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) entwickelt; Teilflächen mit artenarmen Scherrasen (GRA) werden regelmäßig gemäht. Im Zentrum des Ä 2 befinden sich intensiv genutzte Grünlandflächen (GIT). Auf der nördlichen Fläche wurde ein kleines Regenrückhaltebecken angelegt, das sich zu einem naturnahen Stillgewässer mit einer schmalen Verlandungszone entwickelt hat (SEZ/VER). Der östliche Teilbereich wird als Lagerfläche genutzt (OFL). Auf den offenen Flächen hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit geringer Trittempfindlichkeit entwickelt. Im Nordosten des Ä 2 ragt eine Teilfläche eines Eichenmischwaldes (WQL) in den Änderungsbereich. Nördlich dieser östlichen Hofstelle befindet sich ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Arten (HSE).

Im Entwurf des LRP ist für den Änderungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für Biotoptypen angegeben.

An den geschützteren Bereichen besteht ein Potential für bodenbrütende Vogelarten. Infolge der vorhandenen Gehölze sind keine typischen Wiesenvogelarten wie Kiebitz oder Feldlerche zu erwarten. Die intensive Mahdnutzung lässt das Potential für Brutvögel insgesamt eingeschränkt erscheinen. Eine Eignung als Nahrungshabitat ist für diverse Vogel- und Fledermausarten gegeben, jedoch handelt es sich um räumlichen Kontext nicht um eine Nahrungsfläche von besonderer Bedeutung. Die Gehölze im Ä 2 bieten gehölz- und baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten Habitatpotentiale. Des Weiteren können die Gebäude im Änderungsbereich gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten Nist- und Quartiersqualitäten bieten. Das naturnahe Stillgewässer bietet gute Lebensraumqualitäten für Amphibien. Zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung wurden in dem Stillgewässer Teichfrösche gesichtet. Zudem bietet das Stillgewässer Lebensraumqualitäten für den Kammmolch. Weitere Vorkommen von Amphibien können nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen weiterer FFH-Arten ist jedoch aufgrund der Habitatqualitäten einerseits und aufgrund der jeweiligen Lebensraumsprüche der entsprechenden Arten andererseits nicht zu erwarten.

Ä 3 Der Änderungsbereich 3 ist wesentlich durch die bestehende Hofstelle (ODL/PHB), dem Wohnhaus mit neuzeitlichem Ziergarten (OEL/PHZ) und den gewerblichen Flächen (OGG) geprägt). Im südlichen, zentralen und nordöstlichen Bereich befinden sich intensiv genutzte Grünlandflächen (GIT). Entlang der Hofeinfahrt verläuft eine Baumreihe (HEA) aus jungen Eichen; im Unterwuchs hat sich eine halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) entwickelt. Entlang des südlichen und südöstlichen Geltungsbereichs verläuft eine Strauch-Baumhecke (HFM). Parallel dazu wurde ein Regenrückhaltebecken als naturfernes Staugewässer (SXS) angelegt. Auf der zentralen Grünlandfläche stehen mehrere Obstbäume; als Abgrenzung zum Hof wurde eine Zierhecke angelegt. Als linienartige Abgrenzung der Hofstelle gegenüber der nordöstlichen Grünlandfläche wurde eine Baumreihe angepflanzt.

Im Entwurf des LRP ist für den Änderungsbereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für Biotoptypen angegeben.

Ein Habitatpotential besteht u.a. für kulturfolgende Brutvogel- und Fledermausarten. Infolge der Altbäume ist ein zusätzliches Potential für höhlenbewohnende Arten gegeben, beispielsweise Gartenrotschwanz, Bunt- und Grünspecht oder Abendsegler. Zudem bieten die Gebäude im Plangebiet Potential für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für keinen der Änderungsbereiche zeichnen sich bei Nichtdurchführung der Planung konkret vorhersehbare Veränderungen der Biotopstrukturen bzw. der Artausstattung mit Pflanzen und Tieren ab. Somit ist ein Fortbestand des aktuellen Zustandes plausibel, einschließlich der Wechselbeziehungen mit den umliegenden Bereichen.

2.1.2 Fläche und Boden

Derzeitiger Zustand

Die folgenden Angaben zu den Bodenverhältnissen (einschließlich Altlasten) sind dem NIBIS® Kartenserver des Niedersächsischen Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen.

Ä 1	<p>Der Änderungsbereich ist der freien Landschaft zuzuordnen. Teilflächen der Hofstelle sind bereits bebaut.</p> <p>Gemäß BK 50 steht im gesamten Änderungsbereich ein tiefer Gley an. Suchräume für schutzwürdige Böden sind gemäß NIBIS innerhalb des Ä 1 nicht verzeichnet. Der Gley weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Die Bodenfunktionen sind durch Bodenverdichtung gefährdet.</p> <p>Hinweise auf Altlasten (Altablagerungen, Rüstungsaltslasten, Schlammgrubenverdachtsflächen) liegen nicht vor.</p>
Ä 2	<p>Der Teilbereich ist der freien Landschaft zuzuordnen. Teilflächen der Hofstelle sind bereits bebaut.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt im Übergangsbereich zweier Bodentypen: Im Westen liegt ein tiefer Gley vor, im Osten ein tiefer Vega. Dazwischen liegt ein Übergangsbereich aus mittlerem Gley-Vega. Aufgrund der äußerst hohen Fruchtbarkeit ist der mittlere Gley-Vega als Suchraum für schutzwürdige Böden gekennzeichnet. Der Gley weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf; der Vega weist eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Die Bodenfunktionen sind durch Bodenverdichtung (mäßig) gefährdet.</p> <p>Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.</p>
Ä 3	<p>Der Teilbereich ist der freien Landschaft zuzuordnen. Teilflächen der Hofstelle sind bereits bebaut.</p> <p>Gemäß BK 50 liegt im westlichen Änderungsbereich ein mittlerer Gley-Vega vor; der östliche Bereich ist durch einen tiefen Vega geprägt. Aufgrund der äußerst hohen Fruchtbarkeit ist der mittlere Gley-Vega als Suchraum für schutzwürdige Böden gekennzeichnet. Der Vega weist eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf. Die Bodenfunktionen sind durch Bodenverdichtung (mäßig) gefährdet.</p> <p>Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.</p>

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für keinen der Änderungsbereiche zeichnen sich bei Nichtdurchführung der Planung konkret vorhersehbare Veränderungen der Bodenverhältnisse ab. Somit ist ein Fortbestand des aktuellen Zustandes plausibel, einschließlich der Wechselbeziehungen mit den umliegenden Bereichen.

2.1.3 Wasser

Derzeitiger Zustand

Sämtliche Änderungsbereiche wie auch deren Umgebung sind dem **Grundwasserkörper** „Mittlere Weser Lockergestein links 3“ zugeordnet. Dieser erstreckt sich westlich der Weser etwa zwischen Achim, Süstedt, der B 6 und Nienburg. Hinsichtlich des mengenmäßigen Zustandes ist dieser Grundwasserkörper als gut klassifiziert, hingegen ist der chemische Gesamtzustand gemäß den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) als schlecht klassifiziert. Ursächlich für diese Einstufung ist die bestehende Nitratbelastung. In Bezug auf Pflanzenschutzmittel und sonstige Schadstoffe liegt ein guter Zustand des Grundwasserkörpers vor.⁹

Der Ä 1 ist im Osten durch eine Grundwasserneubildung von 0 – 50 mm/a geprägt; der Westen liegt in einem Bereich der Grundwasserzehrung. In den Änderungsbereichen 2 und 3 liegt eine Grundwasserneubildung von 0 – 50 mm/a vor. Das Schutzpotential der grundwasserüberdeckenden Schichten wird in allen Änderungsbereichen als gering angegeben.

Der mittlere Grundwasserhochstand der Änderungsbereiche liegt bei 3,5 – 11 dm unterhalb der Geländeoberfläche (GOF); der mittlere Grundwassertiefstand beläuft sich auf 11 – 17 dm unterhalb der GOF.¹⁰

Oberflächengewässer sind in den Ä 1 und 3 nicht vorhanden. Allerdings verlaufen Gräben (Purnhagengraben, Stührgraben) direkt angrenzend. Innerhalb des Ä 2 ist ein kleines Regenrückhaltebecken angelegt worden. Unmittelbar westlich des Ä 2 befindet sich ein naturnah angelegter Teich; im nordwestlich gelegenen Wald befindet sich ein kleines Regenrückhaltebecken. Im Südosten des Ä 3 wurde ebenfalls ein Regenrückhaltebecken angelegt. Zum Zeitpunkt der Begehung war dieses Regenrückhaltebecken trocken gefallen.

Die Änderungsbereiche liegen außerhalb von **Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.**

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für keinen der Änderungsbereiche zeichnen sich bei Nichtdurchführung der Planung konkret vorhersehbare Veränderungen der ober- oder unterirdischer Wasserkörper ab. Somit ist ein Fortbestand des aktuellen Zustandes plausibel, einschließlich der Wechselbeziehungen mit den umliegenden Bereichen.

2.1.4 Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Klimaökologisch wird der Landkreis Nienburg der Region des Geest- und Bördebereichs zugeordnet. Die klimatologischen Eigenschaften zeichnen sich u. a. durch mäßig warme Sommer, verhältnismäßig milde Winter, einen hohen Luftaustausch, geringe Temperaturschwankungen und eine hohe Luftfeuchtigkeit aus. Die Region ist überwiegend

⁹ NUMIS Kartenserver: WRRL. - Nds. Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover. (Zugriff: Juni 2019)

¹⁰ NIBIS® Kartenserver (2014): Bodenkarte BK50. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2019)

von südwestlichen Winden geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9 °C mit einem durchschnittlichen Jahresniederschlag von rd. 700 mm.¹¹ Aufgrund der Lage im Außenbereich, ist das Klima der Änderungsbereiche der freien Landschaft zuzuordnen. Die landwirtschaftlichen Flächen der Umgebung wirken dabei als klimatisch günstige Kalt- und Frischluftgebiete.

Konkrete Informationen zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Änderungen der lufthygienischen Situation im Vergleich zur aktuellen Situation in den Änderungsbereichen erkennbar.

Im Rahmen des Klimawandels werden u. a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen in den Änderungsbereichen selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

2.1.5 Landschaft

Derzeitiger Zustand

Die nachfolgenden Angaben sind anhand einer örtlichen Begehung sowie der Angaben des Landschaftsrahmenplans zusammengestellt.

Die Änderungsbereiche sind durch die Hofgebäude, teilweise alten Hofgehölzen und den landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Das Umfeld wird überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Vereinzelt befinden sich Hofstellen und einzelne Wohnhäuser in der offenen Agrarflur. Gemäß LRP liegen die Änderungsbereiche in einem Bereich mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild, innerhalb des Landschaftsbildtyps „Siedlungsgeprägte Räume – Streusiedlung“.

Für den Ä 1 ist die rd. 130 m östlich gelegene Reifeisen-Warengenossenschaft und rd. 200 m nördlich verlaufende Kreisstraße prägend. Die Änderungsbereiche 2 und 3 liegen rd. 200 m bzw. unmittelbar nördlich der Kreisstraße 141. Die östlich und westlich gelegenen Waldbestände des Ä 2 sind ebenfalls als landschaftsbildprägende Elemente zu benennen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Für keinen der Änderungsbereiche zeichnen sich bei Nichtdurchführung der Planung konkret wesentliche Veränderungen der landschaftlichen Vielfalt, Eigenart und Naturnähe ab.

¹¹ NIBIS© Kartenserver (2014): Klima. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover. (Zugriff: Juni 2019)

2.1.6 Mensch

Derzeitiger Zustand

Innerhalb und angrenzend an alle Änderungsbereiche befinden sich sowohl Wohnnutzungen als auch gewerbliche Nutzungen. Die größten Abstände zu Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes weist der Änderungsbereich 1 auf. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung (in nördlicher Richtung gelegen) beträgt hier ca. 160 m. Bei den Änderungsbereichen 2 und 3 liegen die Wohnnutzungen direkt an den Änderungsbereich angrenzend. Der Ä 3 wird zudem noch landwirtschaftlich genutzt. Abgesehen von der allgemeinen Gartennutzung bestehen innerhalb der Änderungsbereiche als auch in naher Umgebung keine Erholungsnutzungen.

Aufgrund der umliegenden Acker- und Grünlandflächen ist von landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsimmissionen auszugehen, die auf die Änderungsbereiche einwirken. Lärmintensive maschinelle Arbeiten konzentrieren sich eher während der Erntezeit. In der Regel erfolgen sie nicht während der Nachtzeiten, allerdings kann dies zum einen aufgrund der Wetterlage erforderlich werden, zum anderen haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass aus ökonomischen Gründen häufiger eine Bewirtschaftung bis in die Nacht erfolgt ist. Geruchsbelastungen entstehen hauptsächlich durch die Ausbringung von Gülle im Frühjahr; bei einer Grünlandnutzung erfolgt ebenfalls nach der Mahdabfuhr eine Ausbringung von Gülle. Im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung sind diese Vorbelastungen für den ländlichen Raum üblich und als solche im Änderungsbereich hinzunehmen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Konkrete Entwicklungen hinsichtlich des Schutzgutes Mensch zeichnen sich für keinen der Änderungsbereiche ab. Für die Änderungsbereiche sind in begrenztem Umfang Änderungen hinsichtlich der Funktionen als Wohn- und Arbeitsstätte möglich.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Kulturgüter sind im Änderungsbereichen nicht bekannt.

Sonstige Sachgüter: vorhandene Gebäude und Betriebsbestandteile, landwirtschaftliche Nutzflächen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Konkrete Entwicklungen hinsichtlich Kulturgütern oder sonstigen Sachgütern zeichnen sich für keinen der Änderungsbereiche ab.

Möglich sind z.B. Änderungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzungsintensität, in begrenztem Umfang Errichtung zusätzlicher baulicher Anlagen (vgl. Kap. 2.1.1 des Umweltberichtes) oder auch das Auffinden von Bodendenkmälern.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargelegt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u. ä. der künftigen Bebauung feststehen.

Durch die 40. FNP-Änderung wird der Geltungsbereich im FNP von einer Darstellung als landwirtschaftliche Fläche in gewerbliche Fläche geändert. Im Änderungsbereich 1 wird zudem noch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Durch die Planung werden unversiegelte Flächen (Grünland, Ackerfläche, Lagerfläche) überplant und es wird zu einer Neuversiegelung in den Änderungsbereichen kommen. Die derzeitigen Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie die Bodenfunktionen der unversiegelten Bereiche werden überplant und stehen nach Durchführung der Planung nicht mehr zur Verfügung.

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zunächst werden die direkten Auswirkungen beschrieben, die mit den Flächeninanspruchnahmen innerhalb der Teilbereiche einhergehen.

- Ä 1 Im Zuge der baulichen Erweiterungen werden voraussichtlich vor allem intensiv bewirtschaftete Flächen (Acker, Lagerfläche), die Remise sowie einzelne Bäume ohne besondere Biotopwertigkeiten in Anspruch genommen. Da die künftig bebauten Flächen jedoch dauerhaft als Vegetationsflächen verloren gehen, werden die direkten Flächeninanspruchnahmen als erhebliche Beeinträchtigung eingestuft.
- Neben bauzeitlichen Wirkungen, die sich jedoch i.d.R. vermeiden oder weitgehend minimieren lassen, ist durch die baulichen Erweiterungen mit Veränderungen der Habitatstrukturen zu rechnen. Die betroffene Landwirtschaftsfläche weist keine besonderen Habitatqualitäten auf. Durch den Abriss der Remise können gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten betroffen sein. Hinweise auf vorkommende Fledermäuse liegen jedoch nach Auskunft der Eigentümer nicht vor. Im Falle von Gehölzfällungen können gehölzbewohnende Vogel- und Fledermausarten betroffen sein. Die Flächeninanspruchnahme löst somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes aus.
- Ä 2 Im Zuge der baulichen Entwicklung sind voraussichtlich überwiegend die Grünlandflächen betroffen, ggf. auch randliche Gehölze. Das naturnahe Stillgewässer soll nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten werden. Der Verlust dieser Vegetationsstrukturen bedingt auch eine Minderung der Lebensraumeignung für Vögel, Fledermäuse und andere Tierarten. Die Flächeninanspruchnahme löst somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes aus.
- Ä 3 Im Zuge der baulichen Entwicklung sind voraussichtlich überwiegend die Grünlandflächen betroffen. Gehölzfällungen und Gebäudeabriss sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Der Verlust dieser Vegetationsstrukturen bedingt auch eine Minderung der Lebensraumeignung für Vögel und andere Tierarten. Die Flächeninanspruchnahme löst somit erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes aus. Erhebliche Beeinträchtigungen der Fauna lassen sich jedoch aller Voraussicht nach vermeiden.

2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden

Die Änderungsbereiche sind derzeit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugeordnet und bereits durch ihren baulichen Bestand geprägt. Mit der Planung werden nachteilige Auswirkungen auf den Boden vorbereitet. Durch die Planung werden Neuversiegelungen in den Änderungsbereichen vorbereitet, die mit einem Verlust sämtlicher Bodenfunktionen verbunden sind. Insbesondere wäre der Verlust der hohen Fruchtbarkeit des Gley-Vegas zu benennen. Allerdings befindet sich dieser besonders schützenswerte Boden in Bereichen, die für die bauliche Erweiterung nicht vorgesehen sind bzw. schon baulich erschlossen wurden. Die Neuversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche und Boden zu bewerten.

2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser

Durch die zu erwartenden Neuversiegelungen werden die Versickerung des Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Das anfallende Oberflächenwasser im Änderungsbereich 1 wird in den östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Graben eingeleitet. Zusätzlich sollen im Änderungsbereich voraussichtlich Versickerungsmulden geschaffen werden. Das anfallende Oberflächenwasser im westlichen

Änderungsbereich 2 leitet in das westlich gelegene Regenrückhaltebecken ein. Das anfallende Oberflächenwasser im östlichen Änderungsbereich 2 leitet in ein Regenrückhaltebecken westlich der bestehenden Halle ein. Das bestehende Entwässerungssystem soll erhalten bleiben. Das unverschmutzte anfallende Oberflächenwasser im Änderungsbereich 3 wird in den angrenzenden Graben eingeleitet. Verschmutztes Oberflächenwasser wird in einem im südlichen Änderungsbereich vorhandenen Regenrückhaltebecken gespeichert. Das bestehende Entwässerungssystem soll auch hier erhalten bleiben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes sind zum derzeitigen Kenntnisstand daher nicht zu erwarten. Konkretere Auswirkungen können jedoch ggf. auf nachgelagerter Planungsebene vermieden bzw. minimiert werden.

Oberflächengewässer sind durch die Planung in den Änderungsbereichen nachzeitigem Stand der Planung nicht betroffen. Eine potentielle Betroffenheit kann jedoch auf nachgelagerter Planungsebene zu berücksichtig werden.

2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft

Im Zuge der Versiegelung und Überbauung der Flächen ist von einer geringfügigen Veränderung der lokalklimatischen Bedingungen auszugehen. Durch den Verlust von Grünland und ggf. einzelner Gehölze entstehen bei gleichzeitiger Versiegelung und der damit verbundenen Erhöhung versiegelungsbedingter Oberflächenerwärmung negative Auswirkungen auf das Kleinklima. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Kleinklimas und der Luftqualität auszugehen

2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft

- | | |
|-----|---|
| Ä 1 | <p>Die baulichen Erweiterungen werden in östlicher Richtung erfolgen. Hier sind keine Strukturen oder Elemente von besonderer landschaftsprägender Eigenart betroffen.</p> <p>Negative Fernwirkungen sind durch die Erweiterung ebenfalls nicht zu erwarten. Die im Westen gelegene Hofstelle mit ihren umgebenden Gehölzstrukturen bildet eine Eingrünung. Durch die Maßnahmenfläche im Osten und eine geplante Gehölzanpflanzung entlang des nördlichen Geltungsbereichs erfolgt ebenfalls eine Eingrünung. Zudem besteht bereits eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die baulichen Anlagen der Reifeisen-Warengenossenschaft. Richtung Süden werden die Sichtbeziehungen durch die bestehende Baumreihe entlang der Erschließungsstraße minimiert.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden daher nicht prognostiziert.</p> |
| Ä 2 | <p>Die baulichen Erweiterungen werden im Zentrum des Änderungsbereiches erfolgen. Hier sind keine Strukturen oder Elemente von besonderer landschaftsprägender Eigenart betroffen.</p> <p>Negative Fernwirkungen sind durch die Erweiterung ebenfalls nicht zu erwarten. Richtung Westen und Osten werden die Sichtbeziehungen durch die bestehenden Hofstellen und durch die Waldstrukturen unterbrochen. Richtung Süden wird die Fernwirkung durch nahegelegene Gehölzstrukturen minimiert. In nördlicher Richtung können zwar Fernwirkungen entstehen, allerdings bestehen auch hier bereits kleinteilige Gehölzstrukturen zur Einbindung in das Landschaftsbild. Zudem können auf nachgeordneter Planungsebene Festsetzungen zur Minimierung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes getroffen werden.</p> |

Ä 3 Die baulichen Erweiterungen können im Süden und im Nordosten des Änderungsbereiches erfolgen. Beseitigungen der landschaftsbildprägenden, alten Hofgehölze sind nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen.

Negative Fernwirkungen sind durch die Erweiterung ebenfalls nicht zu erwarten. Richtung Westen werden die Sichtbeziehungen durch die bestehende Hofstelle mit den Hofgehölzen unterbrochen. Richtung Norden und Süden wird die Fernwirkung durch nahegelegene Höfe und Gehölzstrukturen minimiert. Im Osten mindert eine bestehende Gehölzreihe die Fernwirkung. In südöstlicher Richtung ist eine Fernwirkung auf das Wohngebiet zwar zu erwarten, allerdings können auf nachgeordneter Planungsebene Festsetzungen zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes getroffen werden.

2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen

Aktuell sind in allen Änderungsbereichen bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden, von denen Lärmemissionen ausgehen können. Den in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen ist der Schutzanspruch von Mischgebieten beizumessen. Nach der DIN 18005 betragen die schalltechnischen Orientierungswerte bei Mischgebieten gegenüber Gewerbelärm zur Tagzeit 60 dB(A) und zur Nachtzeit 45 dB(A). Auf nachgelagerter Planungsebene ist sicherzustellen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der schützenswerten Wohnnachbarschaft eingehalten werden. Inwieweit eine gutachterliche Betrachtung erforderlich ist, wird auf Ebene des Bebauungsplanes geklärt, wenn das konkrete Vorhaben planungsrechtlich abgesichert wird. Mit Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von gewerblichen Emissionen ist zu rechnen.

2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter: Im Zuge der Erdbaumaßnahmen können obertägig nicht erkennbare Bodendenkmäler betroffen sein. Durch Erkundungsmaßnahmen im Vorfeld der Erdbaumaßnahmen und ggf. Bergung von Bodendenkmälern können diese sichergestellt werden. Nach derzeitigem Stand ist jedoch keine Betroffenheit von Kulturgütern ersichtlich.

Sonstige Sachgüter: Die vorhandenen Betriebsstandorte der Änderungsbereiche sollen durch die Planung erweitert und langfristig im Fortbestand gesichert werden. Im Zuge der baulichen Entwicklung werden in gewissem Umfang landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.

2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

Da im Änderungsbereich keine besonderen Wechselwirkungen gegeben sind, werden auch keine erheblichen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern erwartet.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen

Durch folgende Maßnahmen wird im Rahmen der vorliegenden Planung zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen beigetragen:

Maßnahmen im Rahmen der vorliegenden Planung

- Ä 1
 - Die Erweiterung des Betriebsstandortes erfolgt in nordöstlicher Richtung, so dass geringe Biotopwertigkeiten betroffen sind
 - Die Sichtbarkeit im Landschaftsbild wird durch Anpflanzungen und durch die Maßnahmenfläche im Osten minimiert.
- Ä 2
 - Die Erweiterung erfolgt unmittelbar angrenzend an die Betriebsstandorte auf Flächen geringer Wertigkeit.
 - Die Erschließung ist bereits gesichert.
- Ä 3
 - Die Erweiterung erfolgt direkt angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort auf Flächen geringer Wertigkeit.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben, die jedoch auf Ebene der vorliegenden Planung nicht geregelt werden. Entsprechende Regelungen sind im nachfolgenden Bebauungsplan zu treffen. Als weitere Maßnahmen sollten oder müssen nach gegenwärtigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen in Betracht gezogen werden:

Maßnahmen für die nachgelagerten Planungsebenen, allgemein:

- Soweit die Baumaßnahmen und insbesondere die Baufeldfreimachung und vergleichbare Eingriffe in Vegetation und Bodenoberfläche während der Vogelbrutzeit stattfinden, sollte zeitnah vorher durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob aktuell genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Tiere in den Baufeldern vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor Aufnahme der Baumaßnahmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden. Analog sollte auch bei Wiederaufnahme des Baubetriebes nach längerer Unterbrechung vorgegangen werden.
- Unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung sollte zeitnah vor Gehölzfällungen oder dem Abriss baulicher Anlagen durch eine fachkundige Person überprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/in den Gehölzen oder baulichen Anlagen vorhanden sind. Sofern solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden, sollten die erforderlichen Schutzmaßnahmen vor

Durchführung der Gehölzfällung bzw. des Gebäudeabrisses mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend der Abstimmung umgesetzt werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde benachrichtigt.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden.

➤ Ermittlung des externen Ausgleichsbedarfs

Nachfolgend wird für die innerhalb der Änderungsbereiche zu erwartenden Eingriffsfolgen eine überschlägige Abschätzung des zu erwartenden Ausgleichsbedarfs (Eingriffsbilanzierung) nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell¹² vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Einzelbaumbestände erhalten werden. Die Angabe der Flächenwertigkeiten erfolgt in WE = Werteinheiten.

Tabelle 1: Bewertung der eingriffsrelevanten Flächen im Plangebiet (Ist-Zustand).

Bestand / Biotoptyp	Kürzel	Fläche [m ²]	Wertfaktor [WF]	Werteinheiten [WE]
Änderungsbereich 1				
Sandacker	AS	9.914	1,0	9.914
Artenarmer Scherrasen	GRA	521	1,2	625
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	145	2,0	290
Strauch-Baumhecke	HFM	679	2,1	1.426
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	HSE	1.273	2,0	2.546
Ländlich geprägtes Gehöft	ODL	1.963	0,0	0
Naturgarten	PHN	555	1,5	833
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Sonstige befestigte Lagerfläche	UHM/OFL	2.945	1,3	3.829
	SUMME	17.995		19.462
Änderungsbereich 2				
Intensivgrünland trockener Mineralböden	GIT	10.419	1,3	13.545
Artenarmer Scherrasen	GRA	1.933	1,0	1.933
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	164	2,3	377
Allee/Baumreihe des	HEA/BZH	213	2,0	426

¹² Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Dezember 2016

Siedlungsbereichs/Zierhecke				
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs/Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	HEA/UHM	131	2,0	262
Strauch-Baumhecke	HFM	363	2,1	762
Strauchhecke	HFS	250	2,1	525
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten	HSE	1270	2,5	3.175
Ländlich geprägtes Gehöft	ODL	239	0,0	0
Ländlich geprägtes Gehöft/Neuzeitlicher Ziergarten (50% / 50%)	ODL/PHZ	3.740	0 / 1,0	1.870
Gewerbegebiet	OGG	6.713	0,0	0
Weg	OVW	1.076	0,0	0
Hütte	OYH	139	0,0	0
Traditioneller Bauerngarten	PHB	229	1,0	229
Sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer/Verlandungsbereich nährstoffreicher Stillgewässer	SEZ/VER	152	3,5	532
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	UHM	111	1,3	144
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte/Sonstige befestigte Lagerfläche	UHM/OFL	1.661	1,3	2.159
Eichenmischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflands	WQL	632	3,5	2.212
	SUMME	29.435		28.152
Änderungsbereich 3				
Zierhecke	BZH	58	1,3	75
Intensivgrünland trockener Mineralböden	GIT	11.508	1,3	14.960
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs	HEA	86	2,0	172
Allee/Baumreihe des Siedlungsbereichs/Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	HEA/UHM	285	2,0	570
Strauch-Baumhecke	HFM	349	2,1	733
Ländlich geprägtes Gehöft/Traditioneller Bauerngarten (80 % / 20 %)	ODL/PHB	3.625	0 / 1,0	725
Locker bebautes Einzelhausgebiet/Neuzeitlicher Ziergarten (50 % / 50 %)	OEL/PHZ	832	0 / 1,0	416
Gewerbegebiet	OGG	2.500	0,0	0
Sonstiges naturfernes Staugewässer	SXS	57	1,0	57
	SUMME	19.300		17.709
GESAMTSUMME		66.730		65.323

Tabelle 2: Bewertung des Plangebiets im Planzustand.

Planung	Fläche [m ²]	Wertfaktor [Wf]	Werteinheiten [WE]
Änderungsbereich 1			
Gewerbliche Baufläche	14.135		
davon max. 80 % versiegelbar	11.308	0,0	0
davon min. 20 % unversiegelt (z. B. GRT)	2.827	1,0	2.827
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.860	2,0	7.720
Änderungsbereich 2			
Gewerbliche Baufläche	29.435		
davon max. 80 % versiegelbar	23.548	0,0	0
davon min. 20 % unversiegelt (z. B. GRT)	5.887	1,0	5.887
Änderungsbereich 3			
Gewerbliche Baufläche	19300		
davon max. 80 % versiegelbar	15.440	0,0	0
davon min. 20 % unversiegelt (z. B. GRT)	3.860	1,0	3.860
SUMME	66.730		20.294

Kompensationsdefizit: Änderungsbereich 1	8.915 WE
Kompensationsdefizit: Änderungsbereich 2	22.265 WE
Kompensationsdefizit: Änderungsbereich 3	13.849 WE
Kompensationsdefizit: Insgesamt	45.029 WE

Die überschlägige Eingriffsbilanzierung hat für alle Änderungsbereiche insgesamt ein Kompensationsdefizit von **45.029 Werteinheiten (WE)** ergeben. Die Eingriffsbilanzierung ist auf Ebene der Bebauungsplanung fortzuschreiben und zu konkretisieren. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, in welchem Umfang konkret Minderungsmaßnahmen vorgesehen werden. Im Ergebnis kann es zu einer Erhöhung oder Verringerung des Wertpunktedefizites kommen.

Ebenfalls im Rahmen der Bebauungsplanung sind im benötigten Umfang Kompensationsmaßnahmen vorzusehen und in der Umsetzung zu sichern. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen stellen beispielsweise die Umwandlung von Acker in extensiv bewirtschaftetes Dauergrünland, die Anpflanzung von naturnahen Gehölzbeständen, die Entsiegelung von Böden oder die Entwicklung von Gewässerrandstreifen dar. Die konkrete Festlegung der Flächen und Maßnahmen wird auf nachgelagerter Planungsebene vorgenommen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachfolgend werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten dargelegt, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans Berücksichtigung finden müssen. Für die Ebene der Flächennutzungsplanänderung ist hier vor allem die Standortfrage von Belang. Ebenfalls werden die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl benannt.

Im Vorfeld dieser 40. Flächennutzungsplanänderung hat die Samtgemeinde Grafschaft Hoya/ die Gemeinde Hilgermissen die spezifische Situation und die Bedeutung der alten Hofstellen in der Gemeinde Hilgermissen/ Ortslage Wechold konzeptionell aufgearbeitet und überprüft, ob die planungsrechtliche Absicherung einer Umnutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung von Bebauungsplänen sinnvoll ist und entsprechend verfestigt werden soll.¹³ Sie ist dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine gewerbliche Folgenutzung der ehemaligen Hofstellen im Vergleich zu den betrachteten Alternativen (Standortverlagerung in ein bestehendes Gewerbegebiet in der Samtgemeinde oder ein neu auszuweisendes Gewerbegebiet in der Gemeinde Hilgermissen) deutliche Vorteile aufweist, sowohl für die vorhandenen gewerblichen Betriebe selber als auch für die gesamte Gemeinde Hilgermissen und die Ortslage Wechold. Die Alternativenprüfung wird im Teil I der Begründung unter Pkt. 1.2 detailliert aufgeführt.

2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Im Änderungsbereich und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biootypen-Erfassung gemäß dem Kartierschlüssel für Biootypen in Niedersachsen
- Überschlägige Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016
- Auswertung von Fachdaten (vgl. Kap.3.4 des Umweltberichtes)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig

¹³ Gemeinde Hilgermissen: Konzept zum Umgang mit Gewerbenutzungen in ehemaligen Hofstellen; August 2018

im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Da mit der FNP-Änderung noch keine verbindlichen Baurechte geschaffen werden, müssen auf dieser Planungsebene auch keine abschließenden Regelungen zu kommunalen Monitoringmaßnahmen getroffen werden. Diese Regelungen werden im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen. Hier können beispielsweise Überprüfungen der Teilbereiche und der externen Ausgleichsflächen durch Ortsbegehungen vorgesehen werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Grafschaft Hoya und die Mitgliedsgemeinde Hilgermissen sehen in der Gemeinde Hilgermissen Chancen zur Förderung einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung bei gleichzeitiger Bewahrung der besonderen baulichen Struktur der Gemeinde durch gewerbliche Folgenutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Die Gemeinde Hilgermissen und insbesondere der Ortsteil Wechold sind durch eine Vielzahl von Hofstellen (meist Dreiseitenhöfe) in Einzellagen geprägt. Zusammen mit mehreren Wasserläufen, Wall- und Feldhecken, schmalen und alleeartigen Straßen sowie einer kleinteiligen Aufteilungsstruktur der landwirtschaftlichen Flächen zwischen den Hofstellen ergibt sich ein sehr aufgelockertes und gegliedertes Siedlungsbild. Viele der landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht mehr entsprechend ihrer Tradition landwirtschaftlich genutzt. Heute sind in den landwirtschaftlichen Hofstellen vielfach Gewerbebetriebe untergebracht. Dadurch werden die ortsbildprägenden Hofstrukturen mit den großen Nebenanlagen erhalten und modernen Nutzungen zugeführt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Änderungsbereiche der 40. FNP. Änderung bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungs- bereich (Ä)	Art der Darstellung	Größe	Lage	Ziel
1	Gewerbliche Baufläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,8 ha	rd. 200 m südlich der Kreisstraße K 142; unmittelbar westlich des Stühgrabens	Erweiterung um eine Lagerhalle mit Büro und einer Fahrzeughalle
2	Gewerbliche Baufläche	2,9 ha	rd. 200 m nördlich der Kreisstraße K 141; rd. 280 m östlich des Kampgrabens	Erweiterung des Bedachungsbetriebes Erweiterung eines Zimmereibetriebes

Änderungs- bereich (Ä)	Art der Darstellung	Größe	Lage	Ziel
3	Gewerbliche Baufläche	1,9 ha	unmittelbar nördlich Kreisstraße K 141; unmittelbar östlich des Purnhagen- grabens	Erweiterung für den Landmaschinenbau

Die Änderungsbereiche sind im Wesentlichen durch die bestehenden Hofstellen mit z. T. bereits gewerblicher Nutzung geprägt. Linienartige Gehölzstrukturen, mit u. a. älteren Einzelbäumen, strukturieren die Änderungsbereiche. Generell weisen die Flächen geringe bis mittlere Biotopwertigkeiten auf. Als höherwertigere Biotope sind insbesondere das naturnahe Stillgewässer und der Eichenmischwald innerhalb des Änderungsbereichs 2 zu nennen. Alle Änderungsbereiche weisen Lebensraumpotentiale für bodenbrütende, gehölz- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten auf. Zusätzlich ist im Änderungsbereich 2 von einem erhöhten Potential vorkommender Amphibien auszugehen (Teichfrosch, Kammmolch). Teilflächen der Änderungsbereiche weisen besonders schutzwürdige Böden (Gley-Vega) auf. Die Grundwasserneubildung ist in den Änderungsbereichen sehr gering (0 – 50 mm/a), teilweise sogar mit zehrenden Bedingungen. Die Bereiche liegen außerhalb von Trinkwassergewinnungs-, Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten. Die Änderungsbereiche liegen innerhalb der ozeanisch geprägten Klimazone. Durch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung bestehen bereits Vorbelastungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm. Des Weiteren ist aufgrund der ländlichen Lage von Lärm- und Geruchsbelastungen durch die Landwirtschaft auszugehen, die jedoch für den ländlichen Raum üblich und somit hinzunehmen sind. Kulturgüter sind innerhalb der Änderungsbereiche nicht bekannt; als sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Gebäude und Betriebsbestandteile, sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

Durch die Planung sollen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Acker) in Anspruch genommen werden. Umfangreiche Gehölzfällungen bzw. Fällungen von ortsbildprägenden Altbäumen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen. Im Änderungsbereich 1 ist der Abriss der alten Remise geplant. Weitere Abrissarbeiten sind bisher nicht vorgesehen. Durch die Überplanung unversiegelter Flächen werden erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Boden vorgenommen. Die weiteren Schutzgüter sind nicht erheblich beeinträchtigt. Durch Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Flächeninanspruchnahme bereits vorbelasteter Flächen bzw. direkt angrenzender Flächen, Anpflanzungen) werden die Auswirkungen der Planung zudem minimiert. Dennoch wurde in der Eingriffsbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 ein überschlägiges Kompensationsdefizit von **45.029 Werteinheiten** ermittelt. Die Eingriffsbilanzierung ist auf Ebene der Bebauungsplanung fortzuschreiben und zu konkretisieren. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, in welchem Umfang konkret Minderungsmaßnahmen vorgesehen werden. Im Ergebnis kann es zu einer Erhöhung oder Verringerung des Wertpunktedefizites kommen. Ebenfalls im Rahmen der Bebauungsplanung sind im benötigten Umfang Kompensationsmaßnahmen vorzusehen und in der Umsetzung zu sichern. Geeignete Ausgleichsmaßnahmen stellen beispielsweise die Umwandlung von Acker in extensiv

bewirtschaftetes Dauergrünland, die Anpflanzung von naturnahen Gehölzbeständen, die Entsiegelung von Böden oder die Entwicklung von Gewässerrandstreifen dar. Die konkrete Festlegung der Flächen und Maßnahmen wird auf nachgelagerter Planungsebene vorgenommen.

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben sind auf Umsetzungsebene bei der Baufeldräumung nistende Vogelarten zu beachten. Gehölzfällungen, Abrissarbeiten und Erdbaumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine in Nutzung befindlichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sind. Durch bauzeitliche Maßnahmen, z.B. Gehölzfällungen/Abrissarbeiten und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten (z. B. in den Wintermonaten von Oktober bis Ende Februar), kann die Tötung von Tieren generell vermieden werden. Im Falle von Baumfällungen und Gebäudeabrissen sollte ggf. durch eine fachkundige Person geprüft werden, ob dauerhaft genutzte Fortpflanzungsstätten betroffen sein könnten. Zum gegenwärtigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen erkennbar, die die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern würden.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die umliegenden Natura-2000-Gebieten oder sonstigen Schutzgebietskategorien werden durch die Planung nicht begründet.

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Drachenfels, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand Juli 2016

Landkreis Nienburg/ Weser: Fortschreibung Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg/ Weser. Stand 14.09.2015

Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell 2016 – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung. Dezember 2016

Gemeinde Hilgermissen: Konzept zum Umgang mit Gewerbenutzungen in ehemaligen Hofstellen; August 2018

Internet-Quellen:

<https://gis-nienburg.maps.arcgis.com>

<http://nibis.lbeg.de>

<http://www.nlwkn.niedersachsen.de>

<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	In allen Änderungsbereichen sind bauliche Entwicklungen vorgesehen. Abrissarbeiten sind derzeit nur im Ä 1 vorgesehen.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Flächenverbrauch ist im Zuge der Bebauung zu erwarten.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Baubedingt sind Lärm, Staub und Erschütterungen in der Bauphase zu erwarten. Über die Bauphase hinaus sind aber derzeit keine Emissionen anzunehmen, die die Emissionsrichtwerte überschreiten.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor, sind aber aufgrund der geplanten Nutzung nicht in besonderem Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Mit der Umsetzung der gewerblichen Baufläche sind keine besonderen Risiken zu erwarten, da mit der geplanten Nutzung keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden sind
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Änderungsbereiche sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Mit dem Vorhaben werden keine klimarelevanten Auswirkungen begründet. Des Weiteren ist keine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ersichtlich.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht bekannt

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
X	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	x	o	o	o	X	o	X	X	X	o	X	
Pflanzen	X	x	o	o	o	X	o	X	X	X	o	X	
Fläche	X	x	o	o	o	X	o	X	X	X	o	X	
Boden	X	x	o	o	o	X	o	X	X	X	o	X	
Wasser	x	x	o	o	o	x	o	x	x	x	o	x	
Luft	x	x	o	o	o	x	o	x	x	x	o	x	
Klima	x	x	o	o	o	x	o	x	x	x	o	x	
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	x	o	x	x	x	o	x	
Landschaft	x	x	o	o	o	x	o	x	x	x	o	x	
biologische Vielfalt	x	x	o	o	o	x	o	x	x	x	o	x	
b) Ziel u. Zweck der Natura 2000-Gebiete	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	X	x	o	o	o	x	o	X	x	x	X	x	

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurz-Erläuterungen	
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ		
d) umweltbezogene Auswirkungen auf ...														
Kulturgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sonstige Sachgüter	X	x	o	o	o	X	o	X	X	x	X	X	X	
e) Vermeidung von Emissionen	o	x	o	o	o	x	o	x	x	o	o	o	x	
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
f) Nutzung erneuerbarer Energien	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
sparsame und effiziente Nutzung von Energie	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
g) Darstellungen von														
Landschaftsplänen	x	o	o	o	o	o	o	x	o	o	x	x		
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissionschutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	o	o	o	x	o	x	x	x	o	x		

