

Stadt Bockenheim

Bebauungsplan

„AutoReiseCenter ARC Bockenheim –A7“

- Vorentwurf -

Erläuterungstext mit Umweltbericht

Auftraggeber:

ARC - Bockenheim GmbH & Co.KG
c/o Nanz-Gruppe
Augsburger Straße 554
70329 Stuttgart

Planbearbeitung:

Stadt
Land
BREHM

**Planungsbüro für Stadt
und Landschaft**

Schulweg 1
15711 Königs Wusterhausen

T 03375.52357-30
F 03375.52357-69
info@stadt-land-brehm.de

www.stadt-land-brehm.de

Bearbeitungsstand:

November 2018

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Lage des Plangebietes	4
1.2	Planungsanlass- und erfordernis	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	5
1.4	Beschreibung des Vorhabens	5
1.5	Rechtsgrundlagen	5
1.6	Grünordnungsplanung	6
1.7	Umweltbericht	6
1.8	Artenschutzbeitrag.....	6
1.9	Verfahrensübersicht	6
2	Übergeordnete Planungen	7
2.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	7
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Schutzausweisungen	7
2.4	Infrastruktur	7
2.5	Denkmalschutz.....	7
3	Festsetzungen	8
3.1	Zeichnerische Festsetzungen.....	8
3.2	Textliche Festsetzungen	9
3.3	Pflanzlisten	10
3.4	Flächenzusammenstellung	11
4	Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
4.1	Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur	12
4.2	Auswirkungen auf Natur und Umwelt	12
4.3	Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen	12
4.4	Finanzielle Auswirkungen.....	12
5	Umweltbericht	13
5.1	Einleitung.....	13
5.1.1	<i>Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....</i>	<i>13</i>
5.1.2	<i>Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen</i>	<i>13</i>
5.2	Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.2.1	<i>Schutzgut Klima und Luft</i>	<i>15</i>
5.2.2	<i>Schutzgut Fläche und Boden</i>	<i>16</i>
5.2.3	<i>Schutzgut Wasser</i>	<i>18</i>
5.2.4	<i>Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt.....</i>	<i>19</i>
5.2.5	<i>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</i>	<i>23</i>
5.2.6	<i>Schutzgebiete</i>	<i>24</i>
5.2.7	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	<i>24</i>
5.2.8	<i>Schutzgut Mensch.....</i>	<i>24</i>
5.2.9	<i>Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung</i>	<i>25</i>
5.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	26
5.3.1	<i>Standortalternativen</i>	<i>26</i>
5.3.2	<i>Konzeptalternativen</i>	<i>26</i>

5.4	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	26
-----	--	----

Quellen	27
----------------------	-----------

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes o.M.	4
Abb. 2: Bodentypen im Plangebiet.....	16
Abb. 3: Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden	17
Abb. 4: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine	19
Abb. 5: Blick nach Osten entlang Mahlumer Str.....	19
Abb. 6: Baumbestände im nördlichen Plangebiet.....	20
Abb. 7: Blick auf den alten Bauernhof.....	19
Abb.8: Blick nach Norden entlang der BAB7.....	20

1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Erläuterungstext ist Bestandteil des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „AutoReiseCenter ARC Bockenem –A7“. Die Unterlagen dienen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „AutoReiseCenter ARC Bockenem –A7“ hat eine Größe von rund 9,5 ha und befindet sich südöstlich von Bockenem zwischen der B 243 und der BAB 7. Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Bockenem, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 9, 10, 11, 12, 13, 18/5, 18/3, 19/1, 20/1, 21/1, 21/2, 22/1, 22/2, 27/3, 27/5, 27/6, 27/7, 27/12, 27/13, 29/12 (teilweise) 32/15 (teilweise), 72/8 (teilweise), 73/2, 73/19, 73/24, 73/25, 73/26, 74/2 (teilweise), 77/5, 77/6 und 78/1.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich die Gebäude eines ehemaligen Bauernhofes. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist durch Ackerflächen gekennzeichnet.

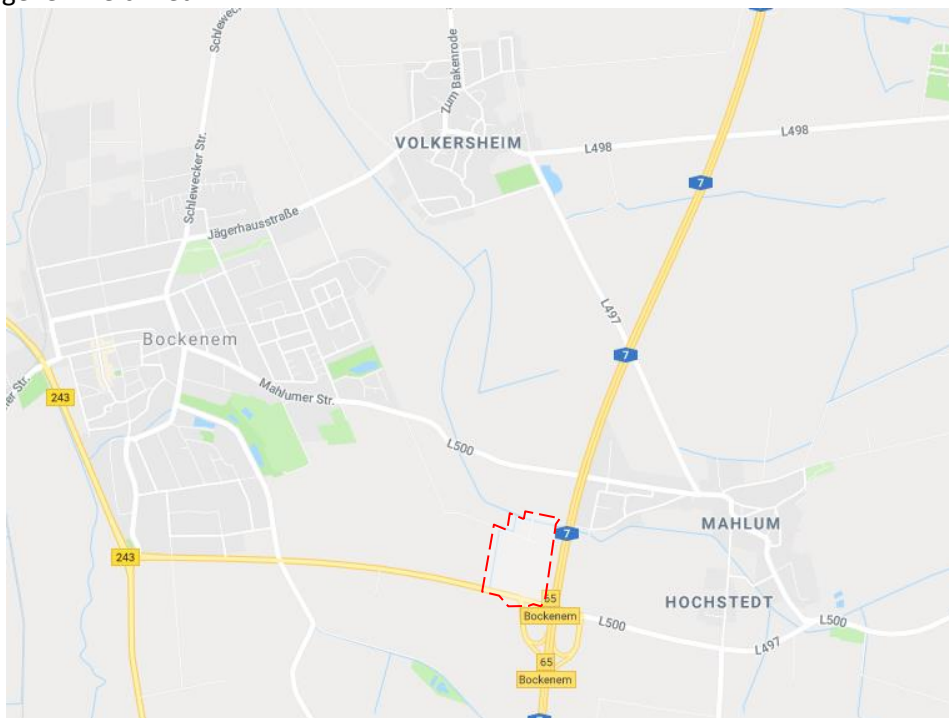


Abb. 1: Lage des Plangebietes o.M.

1.2 Planungsanlass- und erfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „AutoReiseCenter ARC Bockenem –A7“ ist die Absicht im Bereich des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet „Autohof“ zu entwickeln. Die Stadt Bockenem hat bereits im südlichen Stadtgebiet Gewerbeflächen ausgewiesen. Daran anschließend ist nun die Entwicklung eines modernen Autoreisecenters geplant. Das noch im Plangebiet bestehende, ehemalige Gehöft soll in diesem Zusammenhang abgebrochen werden.

Die Städte und Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist.

Mit dem Planverfahren soll auch der Nachweis erbracht werden, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 1a BauGB Rechnung getragen wird.

Geeignete Festsetzungen sollen Art und Maß der künftigen Nutzung verbindlich regeln und eine dem vorhandenen baulichen Umfeld angepasste und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Ausgleichs- bzw. Ersatzpflanzungen/-maßnahmen kompensieren den Eingriff in Natur und Landschaft und werden im Umweltbericht ermittelt und entsprechend festgesetzt.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Das wesentliche Ziel und Zweck des B-Plans besteht darin, die Voraussetzung für eine geordnete und standortgerechte Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Autohof“ zu schaffen. In einem Parallelverfahren soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Probleme, die durch die neue Nutzung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Dazu werden u.a. im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgütern geprüft und erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit festgelegt.

1.4 Beschreibung des Vorhabens

Im Plangebiet ist die Anlage eines Autoreisecenters geplant. Errichtet werden Parkplätze für LKWs (überwiegend bewacht) und PKWs, ein Hotel mit maximal 79 Zimmern, eine LKW-Waschanlage, eine Tankstelle, sowie gastronomische Einrichtungen. Weiterhin ist ein Verkaufsmarkt für regionale Produkte angedacht. Zusätzlich sollen Grünflächen angelegt werden. Derzeit gibt es auch noch Überlegungen für die Errichtung einer Spielhalle.

Erschließung

Das Sonstige Sondergebiet wird über eine Verkehrsfläche an die B 243 angebunden, welche der Autobahnanschlussstelle gegenüberliegt. Zur Verkehrsregelung soll ein Kreiselparkplatz angelegt werden.

1.5 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Verfahrens sind insbesondere die folgenden Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Vorentwurf

- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

1.6 Grünordnungsplanung

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die zugehörige Konfliktdarstellung und Darstellung der erforderlichen Eingriffskompensation erfolgen in einem Grünordnungsplan, der zum Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet wird.

1.7 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die vorliegende Unterlage dient freilich der frühzeitigen Unterrichtung gemäß der §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB. In diesem Rahmen werden die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Der in dieser Unterlage enthaltene Umweltbericht kann daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Die vollständige Umweltprüfung wird erst zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt, beziehungsweise gesonderter Bestandteil der Begründung.

1.8 Artenschutzbeitrag

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist. Im Rahmen eines Artenschutzbeitrags (ASB) ist deshalb zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Vorschriften des Artenschutzrechtes (hier §§ 44, 45 BNatSchG) in Einklang steht. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG können zwar nicht bereits durch den Bebauungsplan, sondern erst durch die Umsetzung eines bauplanungsrechtlich zulässigen Vorhabens gefährdet sein. Allerdings sind Bauleitpläne, die rechtlich unüberwindlichen Hindernissen ausgesetzt sind, nicht realisierbar und daher nicht "erforderlich" i.S.d § 1 (3) BauGB und somit nichtig. Insoweit ist bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einer Realisierung des Vorhabens entgegenstünden. Der Artenschutzbeitrag wird als gesonderter Teil zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

1.9 Verfahrensübersicht

Nachfolgende Aufstellung wird im laufenden Verfahren fortgeschrieben.

- In der Ratssitzung der Stadt Bockenem am 23.04.2018 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

2 Übergeordnete Planungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte übergeordneter Planungen, die im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind, wiedergegeben.

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Die Landesregierung hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

Gemäß der Karte zum Landes-Raumprogramm Niedersachsen sind durch die Planung keine Ziele der Raumordnung betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren angepasst.

2.3 Schutzausweisungen

Die im Norden des Plangebietes verlaufende Beffer ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Nettetal“.

2.4 Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des sonstigen Sondergebietes ist durch die B 243 gesichert.

Eine Abfrage der an das Plangebiet anliegenden Leitungen hinsichtlich Trinkwasser, Stromversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt im weiteren Planverfahren.

Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger.

2.5 Denkmalschutz

Derzeit sind im Plangebiet keine denkmalgeschützten Gebäude oder Flächen bekannt.

3 Festsetzungen

3.1 Zeichnerische Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden die Flächen als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die unter 3.2.1 aufgeführten Textfestsetzungen definieren die für das Sonstige Sondergebiet zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Die Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 wird nicht eingeschränkt.

Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur Begrenzung der Gebäudestandorte werden Baufenster - mit Baugrenzen - definiert und vermasst (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Da im Normalfall nur Gebäude mit Längen bis 50 m zulässig wären, wird für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 80 m bestimmt (siehe auch Textfestsetzung 2).

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um die verkehrliche Anbindung zu gewährleisten werden im Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dazu zählt auch eine Wegeverbindung zum Ortsteil Mahlum, die im nördlichen Plangebiet entlangführt.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Dazu zählen ein geplantes Regenrückhaltebecken für die Niederschlagswässer aus dem geplanten Autoreisecenter im Nordwesten des Plangebietes, eine vorhandene Abwasserpumpstation im nordöstlichen Plangebiet sowie eine ebenfalls vorhandene Regenwasserbehandlungsanlage im nördlichen Plangebiet, welche der Bundesautobahn zugeordnet ist.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Plangebiet werden Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Einbindung des geplanten Autoreisecenters in die umgebende Landschaft.

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Der Gewässerlauf der Baffer, welche das nördliche Plangebiet quert, wird als Wasserfläche festgesetzt. An der Brücke, wo der Weg nach Mahlum das Gewässer quert, wird als überlagernde Festsetzung ein allgemeines Geh- und Fahrrecht bestimmt (siehe auf Textfestsetzung 7).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In teilweiser Überlagerung der Grünflächen werden Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgesetzt. Diese Maßnahmen sehen vor allem flächenhafte Bepflanzungen vor, die in der Textfestsetzung 5 näher bestimmt werden.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25b BauGB)

Im nördlichen Plangebiet wird erhaltenswerter Gehölzbestand festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen Gehölzstreifen entlang der Beffer sowie um Straßen- und Einzelbäume.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Beffer ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Nettetal“. Dabei handelt es sich um ein landesgesetzliches Schutzobjekt, das nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt wird.

3.2 Textliche Festsetzungen

Über die zeichnerischen Festsetzungen hinaus werden die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen:

1. Im sonstigen Sondergebiet „Autoreisecenter“ sind zulässig (§ 11 Abs. 2 BauNVO):

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit maximal 79 Zimmern*
- *Schank- und Speisewirtschaften*
- *Tankstellen inklusive Tankstellenshops bis 100 m² Verkaufsfläche*
- *Wartungs-, Reparatur- und Reinigungsanlagen für Kraftfahrzeuge*
- *Stellplätze*
- *Vergnügungsstätten*
- *Anlage und Betrieb eines Handelsunternehmens für Lebensmittel einschließlich der dem Betrieb dienenden Haupt- und Nebenanlagen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 799 m²*

Ausnahme zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Erläuterung:

Zu den zulässigen Einrichtungen zählen Parkplätze für LKWs (überwiegend bewacht) und PKWs, ein Hotel mit maximal 79 Zimmern, eine LKW-Waschanlage, eine Tankstelle, sowie gastronomische Einrichtungen. Weiterhin ist ein Verkaufsmarkt für regionale Produkte angedacht. Derzeit gibt es auch noch Überlegungen für die Errichtung einer Spielhalle.

Da der überwiegende Teil der geplanten Einrichtungen einen 24-Stunden Betrieb gewährleisten muss, sind im Baugebiet einzelne Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.

2. Im sonstigen Sondergebiet "Autoreisecenter" wird abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen bis 80 m zulässig sind (§ 22 BauNVO).

Erläuterung:

Da im Normalfall nur Gebäude mit Längen bis 50 m zulässig wären, wird für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 80 m bestimmt.

3. Im sonstigen Sondergebiet "Autoreisecenter" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Erläuterung:

Hiermit wird bestimmt, dass die Bauflächen des sonstigen Sondergebietes nur bis zu 80 % überbaut werden dürfen. Dieses entspricht der Kappungsgrenze der BauNVO. Damit soll sichergestellt werden, dass die Fläche des Autoreisecenters mit Grünflächen gegliedert werden kann.

4. Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden im sonstigen Sondergebiet „Autoreisecenter“ wird mit 15 m über Geländeoberkante bestimmt. In der Fläche ① ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer Höhe von maximal 40 m über Geländeoberkante zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Erläuterung:

Hiermit wird die maximal zulässige Höhe von Bauwerken bestimmt. Zu Werbezwecken soll es möglich sein, innerhalb des zentralen Kreisverkehrs einen bis zu 40 m hohen Werbepylon zu errichten.

5. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind flächige Laubgehölzanpflanzungen mit mindestens 1 Baum pro 100 m² der Pflanzliste 1 und mindestens 1 Strauch pro 1,5 m² der Pflanzliste 2 anzulegen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Erläuterung:

Damit werden die geplanten Gehölzpflanzungen in den Grünflächen näher bestimmt. Es soll gewährleistet werden, dass sich ein flächenhafter Gehölzbestand entwickeln kann.

6. Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Erläuterung:

Hiermit wird der Zweck der entsprechenden zeichnerischen Festsetzung näher bestimmt.

3.3 Pflanzlisten

An Pflanzqualitäten werden empfohlen:

Bäume: Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 4 x v., StU 18-20,

Sträucher: verpflanzt, 100-150

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Sträucher

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
------------------	----------------

Vorentwurf

Corylus avellana	Hasel
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Vorgabe von Pflanzqualitäten soll die Anwachsfähigkeiten der zu pflanzenden Gehölze verbessern. Die Vorgabe von Arten soll hingegen sicherstellen, dass heimische Arten verwendet werden.

3.4 Flächenzusammenstellung

Flächenfestsetzungen	Fläche in m ²
Sonstiges Sondergebiet	54.005
Verkehrsflächen	10.447
Flächen für die Abwasserbeseitigung	7.723
Grünflächen	21.130
Wasserflächen	1.413
Plangebiet gesamt	94.718

4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben voraussichtlich nicht ausgelöst. Freilich entsteht mit dem geplanten Autoreisezentrum direkt an der BAB-Anschlussstelle Bockenem eine relativ große Baufläche, die allerdings keinen Anschluss an die Siedlungsflächen von Bockenem hat. Dies liegt allerdings im Wesen des Vorhabens, welches funktional der Autobahn zugeordnet ist.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die von den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans abweichen. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren angepasst.

4.2 Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Die zu erwartenden Konflikte mit Natur und Umwelt resultieren aus Einwirkungen, welche im Zuge der Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingt auftreten und als Eingriffe zu betrachten sind. Baubedingte Einwirkungen, wie z.B. Baufahrzeugverkehr und Baustellenlärm treten nur zeitweise während der Bauphase auf. Anlagenbedingte Einwirkungen, wie die Versiegelung von Vegetationsflächen sind dagegen meist dauerhafter Art. Betriebsbedingte Einwirkungen schließlich treten dann auf, wenn wie im vorliegenden Fall die neu angelegten Bereiche genutzt werden können.

Die Darstellung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren erforderliche Kompensation fließen in den Bebauungsplan bzw. den Teil ‚Umweltbericht‘ ein. Etwaige Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes werden im Artenschutzbericht thematisiert und fließen sowohl in den Grünordnungsplan als auch in den Umweltbericht ein, welche zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt werden.

4.3 Wirtschaftliche und soziale Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen den Bau und Betrieb eines Autoreisecenters mit Nebenanlagen. Da diese Investition dem Bedarf für derartige Anlagen folgt, ist davon auszugehen, dass das ARC wirtschaftlich betrieben werden kann.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß §180 BauGB erforderlich machen.

4.4 Finanzielle Auswirkungen

Dem Investor des Plangebietes und den späteren Bauherren entstehen Kosten für Planung, Bau und Erschließung der geplanten Bebauung.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Die vorliegende Unterlage dient gemäß der §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB der frühzeitigen Unterrichtung. In diesem Rahmen werden die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Eine vollständige Umweltprüfung wird daher erst zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt, beziehungsweise gesonderter Bestandteil der Begründung.

5.1.1 Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das wesentliche Ziel und Zweck des B-Plans besteht darin, die Voraussetzung für eine geordnete und standortgerechte Entwicklung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Autohof“ zu schaffen. In einem Parallelverfahren soll auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Ausgewiesen werden sollen entsprechend der benannten Entwicklungsziele im Einzelnen:

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
- Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Mit dem Bebauungsplan sollen die ggf. entstehenden Probleme, die durch die neue Nutzung ausgelöst werden, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Umfang des Vorhabens

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt **94.718 m²**, welche sich im Hinblick auf die Flächenfestsetzungen wie folgt zusammensetzt:

Flächenfestsetzungen	Fläche in m ²
Sonstiges Sondergebiet	54.005
Verkehrsflächen	10.447
Flächen für die Abwasserbeseitigung	7.723
Grünflächen	21.130
Wasserflächen	1.413
Plangebiet gesamt	94.718

5.1.2 Übergeordnete Gesetze und Fachplanungen

Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.

Zentrale Fachgesetze und deren wesentliche Umweltschutzziele sind u.a.:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 14b des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

Fachplanungen

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Die Landesregierung hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

Gemäß der Karte zum Landes-Raumprogramm Niedersachsen sind durch die Planung keine Ziele der Raumordnung betroffen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bockenem stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Schutzausweisungen

Die im Norden des Plangebietes verlaufende Beffer ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Nettetal“.

5.2 Beschreibung der Umwelt und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertung gemäß den Vorgaben in §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Es wird der aktuelle Zustand des jeweiligen Schutzgutes, d.h. Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Wasser, Boden, und Fläche, Klima/Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen, beschrieben und auf die eventuell vorhandenen Vorbelastungen eingegangen. Anschließend erfolgt eine Bewertung der im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Umwelt. Dabei können sowohl zeitlich begrenzte als auch dauerhafte Folgen für die einzelnen Schutzgüter entstehen.

5.2.1 Schutzgut Klima und Luft

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Lokalklimatische Verhältnisse

Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topographie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation, Gewässer und Bebauung. Nach ihrem Entstehungsraum ist das Plangebiet lokalklimatisch dem Freilandklima zuzuordnen. Acker und Wiesenflächen gelten als Kaltluftentstehungsgebiete und wirken dadurch klimatisch entlastend.

Das Klima im Plangebiet wird durch folgende Werte beschrieben:

- Jahresmitteltemperatur: 9,0 °C
- Temperatur: 15°C Sommer
4°C Winter
- Jährlicher Niederschlag: 753 mm
- Verdunstung: 538 mm
433 mm Sommer
104 mm Winter

<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>).

Vorhandene Beeinträchtigungen

Im Untersuchungsraum sind aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur BAB 7 erhebliche Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität zu erwarten. Klimatische Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

Bewertung des Schutzgutes Luft

Das Plangebiet wirkt aufgrund der Offenflächen als klimatischer Ausgleichsraum.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingte Auswirkungen

Durch den zu erwartenden temporären Bauverkehr kommt es zu keiner erhöhten Immissionsbelastung.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt ist durch die Umwidmung von Vegetationsflächen zu überwiegend bebauten Flächen mit kleinklimatischen Änderungen zu rechnen. Das Wärmespeichervermögen wird durch die geplanten Anlagen und die damit verbundene Versiegelung bzw. den Verlust von Grün- und Freiflächen erhöht. Somit strahlen die baulichen Anlagen stärker in die Umgebung zurück.

Weiterhin werden die Frischluftproduktion und lufthygienische Funktion durch den Verlust von Grünflächen gemindert. Demzufolge kommt es im Bereich des

Mikroklimas zu einem Anstieg der lokalen Temperaturen. Auch durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Gebäuden kann es zu kleinräumigen Temperaturveränderungen kommen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Der dauerhafte Betriebsverkehr wird voraussichtlich die Luftbelastung erhöhen. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Fläche und Boden

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Boden- und standortkundliche Eigenschaften

Der Boden im Bereich des Plangebietes besteht zum überwiegenden Teil aus Parabraunerde (Typ L3) und im nördlichen Bereich aus Kolluvisol unterlagert von Gley (Typ G4) (siehe Abbildung 2). Die Parabraunerde befindet sich im Verbreitungsgebiet fluviatiler und glazifluviatiler Sedimente. Der nördliche Bereich befindet sich im Lössverbreitungsgebiet. Das Plangebiet weist bodenkundliche Feuchtstufen zwischen mittel frisch bis stark frisch auf. Im Bereich der Beffer ist der Boden als schwach feucht eingestuft.

(<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>)

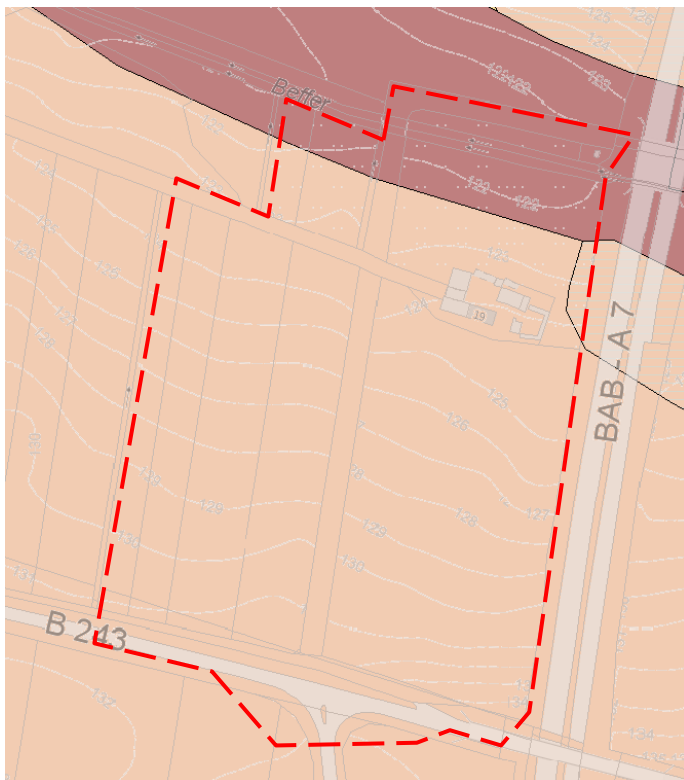


Abb. 2: Bodentypen im Plangebiet

Bodengüte

Hinsichtlich der Bodengüte sind im Plangebiet Acker- und Bodenzahlen von 70 bis 79 (Acker) und 42 (Grünland) zu erwarten. Die Bodenfruchtbarkeit wird mit „hoch“ bis „äußerst hoch“ bewertet. (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>).

Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altablagerungen beziehungsweise Altlasten bekannt.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach bisherigen Erkenntnissen keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Bewertung des Schutzgutes Boden

Die Böden im Plangebiet sind zwar unbefestigt, doch handelt es sich um intensiv genutzte Ackerstandorte. Die Böden vor Ort sind somit bereits anthropogen überformt.

Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist im Norden als hoch (Nr. 1), im Osten als sehr hoch (Nr. 2) und im überwiegenden Teil des Plangebietes als mittel (Nr.3) bewertet worden (siehe Abbildung 3).

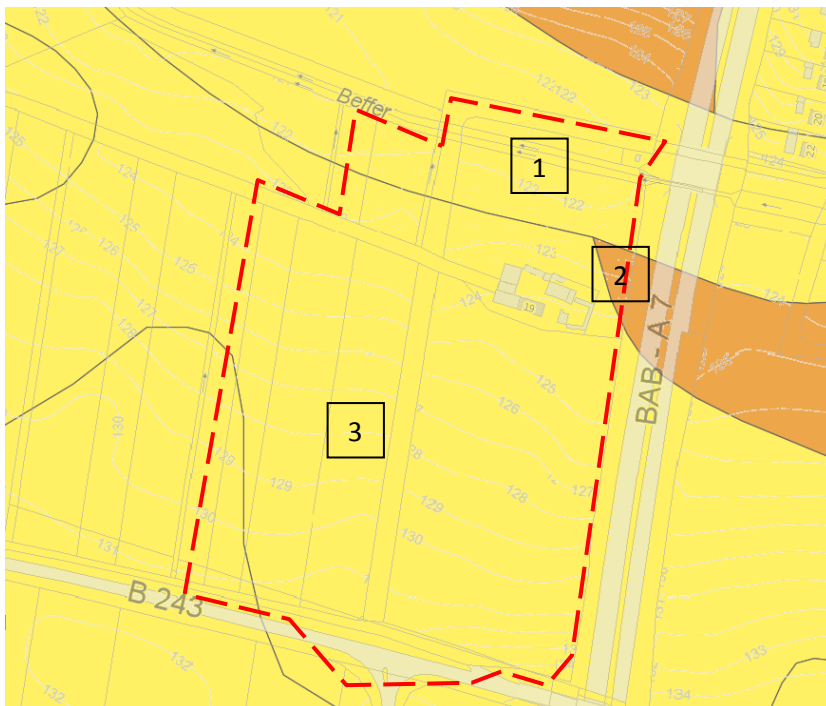


Abb. 3: Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden

Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die geplanten Versiegelungen bewirken den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Boden kann dann weder als Standort für Tiere, Pflanzen und andere Organismen noch als Filter, Puffer und Transformator wirken.

Baubedingte Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird es baubedingt zu einer Verdichtung, Verformung und Versiegelung des Bodens im überwiegenden Teil des Plangebietes kommen. Be-

lebter Oberboden (Mutterboden) ist zu schützen; er wird regelmäßig beim Baubeginn abgetragen und ist an geeigneter Stelle wiederzuverwerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Ermittlung der Eingriffsintensität erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Da die geplanten baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden sehr unterschiedlich sind, können diese entsprechend qualifiziert werden. So führt – im Gegensatz zu einer asphaltierten Fläche - die Anlage eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise nur zu einem teilweisen Funktionsverlust. Die am Ende ermittelte Fläche stellt daher den tatsächlich erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Die Anlage von Verkehrswegen, Parkplätzen und Fundamenten für Gebäude wird zu einem Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und -strukturen führen.

Zum Bebauungsplan-Entwurf wird ein Grünordnungsplan erstellt, im Rahmen dessen eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden erfolgt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird ein Kompensationsdefizit entstehen, welches im Plangebiet nicht durch Entsiegelungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Daraus folgt das Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Wasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind unter anderem oberirdische Gewässer und das Grundwasser als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut zu schützen. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Bestand, Bewertung, Vorbelastung

Grundwasser

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 51-100 mm/a. Die Grundwasserstufe liegt im Bereich der Ackerflächen bei GWS 7 / grundwasserfern, mit einem mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) von > 20 dm und einem mittleren Grundwassertiefstand (MNGW) von > 20 dm. Im Bereich des Gewässerlaufes der Beffer ist mit einer Grundwasserstufe von GWS 3 / mittel zu rechnen. Hier liegt der mittlere Grundwasserhochstand (MHGW) bei ≤ 4 dm und der mittlere Grundwassertiefstand (MNGW) zwischen > 8 - 13 dm.

(<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>)

Es ist keine Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

Oberflächengewässer

Im nördlichen Plangebiet durchfließt die Beffer das Plangebiet.

Bewertung des Schutzgutes Wasser

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodensubstrate wird im überwiegenden Teil des Plangebietes als „mittel“ und im südöstlichen Teil als „gering“ bewert-

tet (siehe Abbildung). Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als „mittel“ eingestuft. (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>)



Abb. 4: Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine

Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind regelmäßig Bestimmungen einzuhalten, die eine Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes z.B. durch Verschmutzungen verhindern sollen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die Bebauung von Freiflächen führt zu deren vollständiger oder teilweiser Versiegelung, so dass die Versickerung der Niederschläge vollständig unterbunden oder eingeschränkt wird. Dies hat zur Folge, dass eine Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt wird und die Menge des oberflächlich abgeleiteten Wassers zunimmt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Verunreinigungen des Grundwassers sind regelmäßig nicht zu erwarten.

5.2.4 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Die Pflanzendecke prägt in hohem Maße das Erscheinungsbild einer Landschaft und erfüllt wichtige ökologische Funktionen. Kenntnisse über die derzeitige Vegetation lassen weitgehende Rückschlüsse auf die aktuelle Umweltqualität zu. Der Grad der Naturnähe ist ein geeigneter Anhaltspunkt für die Beurteilung der landschaftsökologischen Bedeutung von Vegetationsflächen. Aber auch extensive Nutzflächen übernehmen oft sehr wichtige Funktionen im Landschaftshaushalt.

Potentielle natürliche Vegetation

Die Pflanzengesellschaft, die sich ohne die Einwirkung des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort als Klimaxgesellschaft einstellt und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet, wird als potentielle natürliche Vegetation bezeichnet. Es handelt sich dabei um ein gedankliches Hilfskonstrukt, das dazu dienen soll, die Naturnähe einer tatsächlich vorhandenen Vegetation eines Gebietes zu bewerten bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die im Idealfall ohne Pflege am Standort überlebt und sich weiter entwickeln kann bei der Gestaltung von Gärten und Grünanlagen eine möglichst naturnahe Pflanzenauswahl zusammenzustellen, die die ökologischen Funktionen der Fläche verbessert.

Die potentielle natürliche Vegetation einer Gegend abstrahiert von den momentanen, wandelbaren menschlichen Wirtschaftsmaßnahmen und gibt das natürliche Potential der heutigen Landschaft wieder [WILMANN 1984].

Die natürlichen Pflanzengesellschaften sind gute Indikatoren für die heutigen abiotischen Umweltbedingungen standörtlich einheitlicher Flächen. Ohne die flächendeckenden und dauerhaft einwirkenden Landschaftsveränderungen durch den Menschen bestünde die natürliche Vegetation im Gebiet aus einer geschlossenen Walddecke.

Im Bereich des Plangebietes würde sich entsprechend der örtlichen Standortverhältnisse ein Waldmeister-Buchenwald des Hügel- und Berglandes entwickeln. Charakterarten sind der Waldmeister (*Asperula odorata*) und die Rotbuche (*Fagus sylvatica*) [NLÖ 2003].

Reale Vegetation / Biotoptypen

Die Biotope des Plangebietes wurden im Mai und Juli 2018 kartiert. Für die Einordnung wird der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen [NLWKN 2018] verwendet.



Abb. 5: Blick nach Osten entlang Mählumer Str.



Abb. 6: Baumbestände im nördlichen Plangebiet



Abb. 7: Blick auf den ehemaligen Bauernhof



Abb.8: Blick nach Norden entlang der BAB7

Mäßig ausgebauter Bach mit organischem Substrat (FMO)

Im Norden des Plangebietes verläuft die Beffer; diese ist ein Nebenfluss der Nette.

Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)

Nordöstlich des ehemaligen Gehöftes liegt ein kleines Stillgewässer. Ein ausgeprägter Staudensaum fehlt.

Acker (A)

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist durch intensiv genutzte Ackerflächen geprägt.

Sonstige Weidefläche (GW)

Das ehemalige Gehöft ist von Grünland umgeben, das derzeit als Weideland genutzt wird.

Autobahn/ Schnellstraße (OVA)

Östlich des Plangebietes verläuft die BAB 7, welche asphaltiert ist.

Straße (OVS)

Im Norden befinden sich befestigte Wege, welche zum ehemaligen Bauernhof, zu den Regenbehandlungsbecken der BAB 7 sowie nach Mahlum führen.

Ruderalflur frischer Stadtorte/Kleiner Müll- und Schuttplatz (URF/OSM)

Im nordwestlichen Plangebiet befindet sich eine Schuttlagerfläche, die mit einer Ruderalflur überwachsen ist. An Pflanzenarten finden sich hauptsächlich Gräser, wie Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*), sowie Beifuss (*Artemisia vulgaris*), Brennnessel (*Urtica dioica*) und Klettkraut (*Galium aparine*).

Ländlich geprägtes Gehöft (ODL)

Im nördlichen Bereich befindet sich ein ehemaliger Bauernhof mit Wohnhaus und Nebengebäuden. Dieser ist von Grünflächen umgeben.

Sonstige wasserbauliche Anlage (OWZ)

Hierbei handelt es sich um 2 Regenwasserbehandlungsanlagen, welche funktional der BAB 7 zugeordnet sind. Eine Anlage befindet sich innerhalb des Plangebietes; die andere liegt außerhalb am nördlichen Rande der Mahlumer Straße

Allee/Baumreihe (HBA)

Entlang der Mahlumer Straße, der abzweigenden Straße zu den Regenbehandlungsbecken sowie der B 243 verlaufen Baumreihen. Bei den Baumarten handelt es sich hauptsächlich um Spitzahorne, sowie Eichen und Linden.

Tierwelt

Eine ausführliche Erfassung und Bewertung des Bestandes bzw. des Standortpotenzials der örtlichen Tierwelt wird im Rahmen eines Artenschutzbeitrages durchgeführt, welcher zum Entwurf erarbeitet wird [Stadt Land Brehm 2018(a)].

Es haben bereits Untersuchungen zum Feldhamster sowie zu Vögeln und Amphibien stattgefunden. Die Untersuchung zu den Feldhamstern läuft noch bis ins Frühjahr 2019. Eine Kartierung der Fledermäuse findet ebenfalls im Frühjahr 2019 bis Ende Juli 2019 statt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in Form von Gutachten mit ausgelegt und evtl. notwendige Maßnahmen festgesetzt.

Bewertung des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

Die Bewertung der vorgefundenen **Biototypen** orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien. Es handelt sich im Einzelnen um:

Naturnähe

- Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss desto höher der Wert.

Gefährdung

- Rückgang des Biototyps in Niedersachsen

Lebensraumfunktion für gefährdete Arten

- Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten

Trittsteinfunktion

- Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.

Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit

- Die Fähigkeit eines Biotops, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren beziehungsweise die Möglichkeit, einen Biotop an anderer Stelle wieder zu entwickeln. Der Zeitaspekt ist in beiden Fällen von erheblicher Bedeutung. Unterschiedliche Standortfaktoren spielen für die Möglichkeit einer Wiederherstellbarkeit eine entscheidende Rolle.

Naturnähe

- Die Biototypen des Plangebietes werden als mäßig naturnah eingestuft. Es handelt sich um anthropogen veränderte Standorte, die aufgrund der örtlichen (intensive Landwirtschaft) sowie angrenzenden Nutzungen (Autobahn/Bundesstraße) relativ starker Störungen ausgesetzt sind.

Gefährdung

Die vorhandenen Biotope werden in ihrer Ausprägung als nicht gefährdet eingestuft.

Lebensraumfunktionen

Potentielle **Lebensraumfunktion** für gefährdete Arten bietet die Vegetation, deren Vielfalt und Struktur vor Ort indes als gering anzusehen sind.

Trittsteinfunktion

Die Lage inmitten einer weitläufigen Ackerfläche mindert die Funktionen der örtlichen Biotope als **Trittstein** und für den **Biotopverbund**.

Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit

Die **Regenerierbarkeit** des überwiegenden Teils des Plangebietes ist unter vergleichbaren Standortverhältnissen kurzfristig gegeben. Demgegenüber ist der Baumbestand je nach Alter nur mittel- bis langfristig regenerierbar. Insgesamt werden die Biotope des Plangebietes als mäßig wertvoll eingeordnet.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingte Auswirkungen

Der Eingriff durch eine Bebauung wirkt sich auf Flora und Fauna auf den Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, direkt aus. Dort wird während der Bauphase in der Regel die Vegetation beseitigt, der Oberboden abgeschoben und der Untergrund mit schweren Baumaschinen befahren und verdichtet; die vorher vorhandenen Lebensräume werden also durch die Bebauung zerstört.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Neubau von Gebäuden, Nebenanlagen und Straßen kommt es zum Verlust von Vegetationsflächen. Der Eingriff erfolgt in erster Linie im Bereich von Ackerflächen. Neu geschaffen werden Grünanlagen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Tierwelt

Ausführliche Informationen dazu werden zum Entwurf des Bebauungsplanes im Artenschutzfachbeitrag ausgeführt [Stadt Land Brehm2018(a)].

5.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotential einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

Die naturräumliche Lage und seine aktuelle Nutzung bestimmen im Wesentlichen das Landschaftsbild des Plangebietes und seiner Umgebung. Innerhalb der naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet in der historischen Landschaft Ambergau, die Teil der naturräumlichen Einheit im Innerstebergland ist.

Beim Ambergau handelt es sich um ein beckenartiges Tal, welches aufgrund der fruchtbaren Böden durch weitreichende Ackerflächen geprägt ist [BfN 2018].

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Ackerflächen, welche durch Straßen abgegrenzt werden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zudem ein ehemaliger Bauernhof sowie die Beffer. Im Norden und Süden entlang der Straßen verlaufen Baumreihen

Landschaftsgebundene Erholungsnutzung findet im Plangebiet derzeit nicht statt, da die Flächen zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt werden.

Bewertung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild

Hinsichtlich der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe wird das Landschaftsbild als geringwertig eingestuft.

Der Untersuchungsraum übt keine Erholungsfunktion aus.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen treten vor allem in Form von Bauarbeiten und Baustellenverkehr auf.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind durch die geplanten baulichen Anlagen zu erwarten, da sich das Landschafts- bzw. Ortsbild durch neue Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen verändern wird. Die baulichen Veränderungen in Folge des Bebauungsplanes werden zu einer baulichen Verdichtung des Plange-

bietes und - zunächst - zur Beseitigung einiger Baum- und Strauchbestände führen. Der Baumbestand entlang der angrenzenden Straßen soll allerdings weitgehend erhalten bleiben. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen entlang des Plangebietsrandes können sich jedoch eingriffsmindernd auswirken.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

5.2.6 Schutzgebiete

Die im Norden des Plangebietes verlaufende Beffer ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Nettetal“.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Als relevante Kultur- und Sachgüter werden hier bauliche Anlagen, Plätze, Parkanlagen oder andere Freiraumgestaltungen, Baudenkmale und Bodendenkmale betrachtet.

Im Plangebiet sind bisher keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen, wenn man vom ehemaligen Gehöft absieht, dass jedoch keinen Denkmalschutzstatus hat.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Baubedingte Auswirkungen

Sollte sich während der Bauarbeiten der Verdacht auf das Vorkommen von Bodendenkmalen (Materialfunde, Bodenverfärbungen) einstellen, sind die Arbeiten einzustellen, der Verdacht zu klären und die eventuellen Funde zu sichern. Eingriffe in das Schutzgut werden auf diese Weise vermieden. Weitere Konflikte entstehen durch die Planung nicht.

Anlagebedingte Auswirkungen

Das ehemalige Gehöft im Norden des Plangebietes soll abgebrochen werden. Gleichzeitig werden mit der Errichtung baulicher Anlagen für das Autoreisecenter neue Sachgüter geschaffen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

-nicht zu treffend-

5.2.8 Schutzgut Mensch

Die bisherigen Untersuchungen und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten auch aus anthropozentrischer Perspektive, so dass die Analyse des Umweltzustandes insgesamt an den Interessen des Menschen orientiert ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird daher auf die genannten Abschnitte verwiesen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen, Erschütterungen, zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend § 1 BauGB zu erfüllen.

Bestand und Bewertung, Vorbelastung

Auf die im Hinblick auf Gesundheit relevante lufthygienische und bioklimatische Situation wurde bereits in Kapitel 5.2.1 (Schutzgut Klima/ Luft) hingewiesen. Landschaftsgebundene Erholungsnutzung ist kaum möglich beziehungsweise stark eingeschränkt (s. Kapitel 5.2.5, Orts- und Landschaftsbild).

Aufgrund der Nähe zu Autobahn A7 und B243 ist im gesamten Plangebiet mit erhöhten Lärmpegeln zu rechnen.

Bewertung des Schutzgutes Mensch

Im Plangebiet findet derzeit keine Erholungsnutzung statt. Die Wohnnutzung ist aufgrund der hohen Lärmbelastung stark eingeschränkt. Gleichwohl sind die im Plangebiet genutzten Landwirtschaftsflächen aufgrund ihrer hohen Bodengüte vermutlich besonders ertragreich.

Auswirkungen durch das Vorhaben

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass alle Schutzgüter und Untersuchungsgegenstände vor dem Horizont der Interessen und vor dem Blickwinkel des Menschen aus geprüft werden.

Baubedingte Auswirkungen

Das Vorhaben führt baubedingt zu Emissionen aus KFZ-Verkehr (z.B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können, wenn gleich diese nur über einen begrenzten Zeitraum erfolgen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen sind in der Form zu erwarten, dass aufgrund der auf dem ARC-Gelände geplanten Nutzungen die jetzige landwirtschaftliche Nutzung wegfällt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Auswirkungen lassen erwarten, dass es bei einer Bebauung des Plangebietes zu einer höheren Verkehrsbelastung im Plangebiet sowie an den An- und Abfahrtswegen kommen wird.

5.2.9 Wechselwirkungen - /Kumulationswirkung

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern. Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von ökosystemaren Wechselwirkungen erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktion der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Erfassung bereits Informationen über die funktionale Beziehung zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu neben dem Ertrag auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Die besonderen Nutzungsbedingungen im Plangebiet führen im Verhältnis der betrachteten Schutzgüter zu einem besonderen Gewicht der anthropogenen Ein-

flüsse. Folgende Tabelle stellt die potentiellen Wechselwirkungen der Schutzgüter dar:

Beeinträchtigung von	Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter
Mensch	keine
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Nahrungsgrundlage / Lebensraum / Schutz (Tiere) Gesellschaft, Konkurrenz, Schutz (Pflanzen) Bodenbildung, Nährstoff- und Schadstoffentzug, Erosionsschutz (Boden)
Wasser (Grundwasserneubildung)	<ul style="list-style-type: none"> Versiegelung von Flächen (Mensch) Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen)
Fläche und Boden (Versiegelung, Inanspruchnahme)	<ul style="list-style-type: none"> Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen) Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen) Retentionsvermögen, Grundwasserstand (Wasser)
Klima/ Luft (kleinklimatische Veränderungen)	<ul style="list-style-type: none"> Lebensraum (Tiere und Pflanzen) Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen)
Orts- und Landschaftsbild (Veränderung Landschaftsbild)	<ul style="list-style-type: none"> Lebensraumstrukturen (Tiere und Pflanzen) Landschaftsbild (Mensch)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Nahrungsgrundlage/ Lebensraum/ Schutz (Mensch, Tiere und Pflanzen) klimatische und lufthygienische Funktionen (Klima/ Luft)

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen.

Weiter westlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 01-18 „Gewerbepark“. Die westliche Baugrenze des Plangebietes liegt etwa 450 m von der östlichen Baugrenze des Bebauungsplanes „Gewerbepark“ entfernt. Auswirkungen durch das angrenzende Gewerbegebiet sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

5.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen auf dieser Grundlage im Verzicht auf die Planung oder in der Änderung des Nutzungsmaßes.

5.3.1 Standortalternativen

Aus den oben genannten Gründen werden Standortalternativen zum B-Plan nicht vorgelegt.

5.3.2 Konzeptalternativen

Im Rahmen der Vorarbeiten zum Bebauungsplan wurden städtebauliche Konzepte erarbeitet und diskutiert. In Abstimmung mit dem Auftraggeber und der Gemeinde wurde ein Vorzugskonzept (Stand 16.10.2018) gewählt.

5.4 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Durch das Vorhaben sind derzeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. Unfälle und Katastrophen) zu erwarten.

Quellen

Literatur

- Brechtefeld & Nafe, Ingenieur- und Vermessungsbüro GmbH: Konzept, Stand November 2018, Spockhöfel
- Ellenberg, Heinz: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. 5. Auflage. Stuttgart 1996
- Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) / Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2003: PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. Hildesheim
- NLWKN, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, 2018: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Hannover
- Runge, F. 1990: Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas. Münster: Aschendorff. 309 S.
- Schultze, Joachim 1955: Die Naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. Gotha
- Wilmanns, O., 1984: Ökologische Pflanzensoziologie. 3. erw. Auflage. Quelle und Meyer, Heidelberg.

Internetseiten

- <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/37900.html> - BfN 2018/ Fachinformation Landschaftssteckbrief
- <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>- Internetseite des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen/ Fachinformation Boden 2018
- <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>- Internetseite des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen/ Fachinformation Hydrologie 2018
- <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=510#>- Internetseite des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen/ Fachinformation Klima 2018