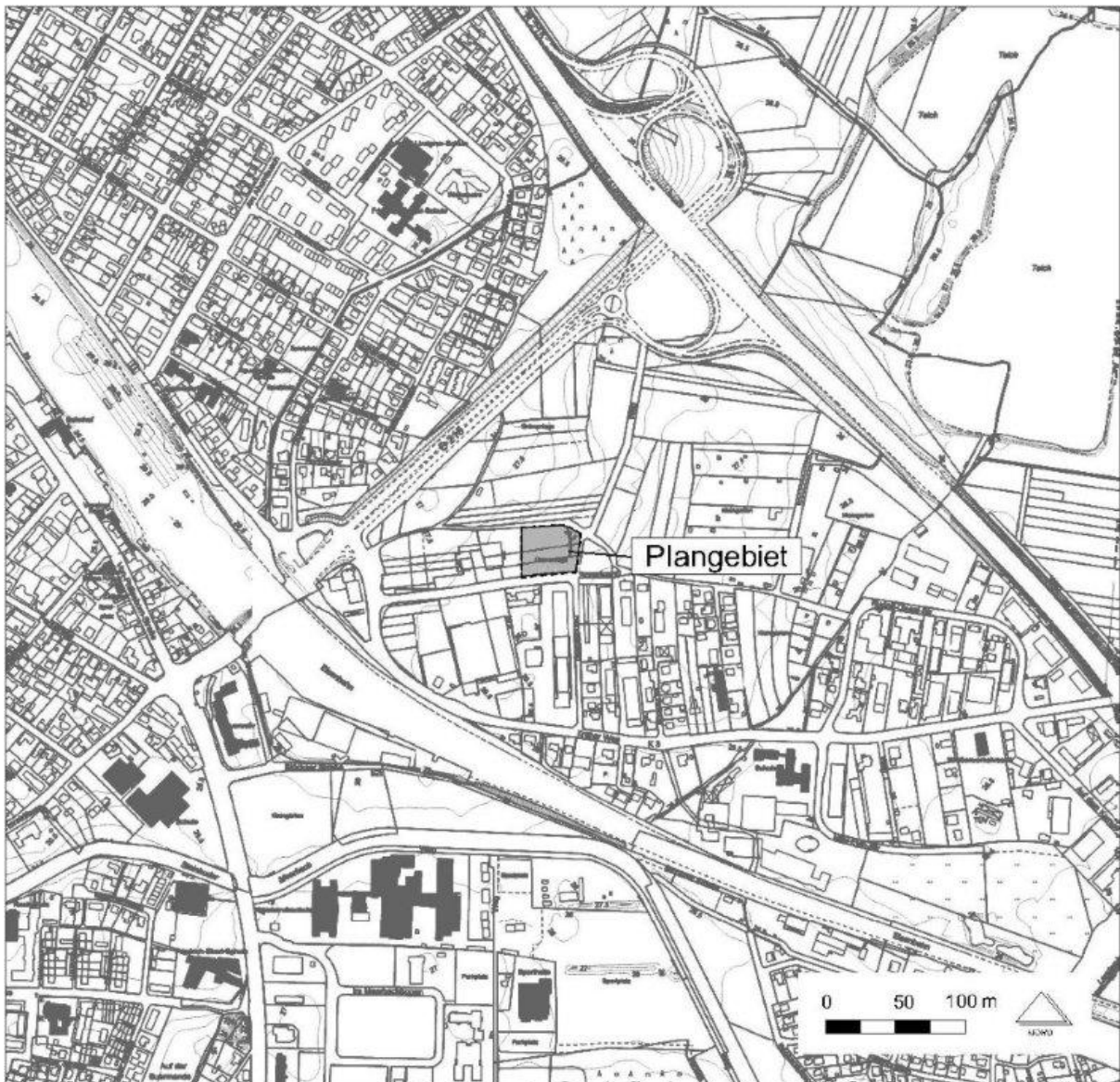


## Begründung

## Bebauungsplan Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ 1. Änderung

## Entwurf



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 11.09.2012	geändert am: 18.03.2013	Verfahrensstand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB <b>Auslegung</b>
--	----------------------------	--

---

## Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 127 „Sorenkamp Nord“. Das Gebiet grenzt nördlich direkt an den bestehenden ‚real‘ Verbrauchermarkt an und ist über die Straße Sorenkamp direkt an den Kräher Weg angeschlossen, der unmittelbar nördlich an den Kreuzungspunkt B 215 anschließt. Dadurch ist auch die unmittelbare Anbindung an die B 6 gegeben. Westlich des Plangebiet befindet sich der ‚real‘ Getränkemarkt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von 0,53 ha und befindet sich östlich der als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzten Fläche. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2. Aktuelle Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich heute im südlichen Bereich Kleingärten. Der nördliche Bereich wird als Ackerfläche genutzt.

Die bisher festgesetzte Nutzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB wurde nicht umgesetzt.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bereich der 1. Änderung des vorliegenden Plans stellt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB dar. Der Eigentümer der Fläche, ein ortsansässiges Seditions- und Logistikunternehmen, benötigt weitere Lager- und Rangierflächen. In Zukunft ist auch der Bau einer Lagerhalle nicht ausgeschlossen. Um dem bestehenden Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zu ermöglichen wird der Bebauungsplan geändert. Im Änderungsbereich wird Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die umliegenden Baugebietstypen mit Sondergebiet, Gewerbegebiet und Mischgebiet fügt sich der Änderungsbereich städtebaulich in die Umgebung ein.

### 4. Planungsvorgaben / bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB fest. Um die geplante Nutzung zu ermöglichen, muss diese Nutzung in Gewerbegebiet geändert werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan die Fläche als Sondergebiet mit der Festsetzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzt, muss, um die geplante Nutzung zu verwirklichen, der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die bisherige Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. der Eingriff muss entsprechend an anderer Stelle ausgeglichen werden (vgl. Punkt 9.).

Die Tatbestandsmerkmale für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB sowie das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB sind nicht erfüllt. Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes im Regelverfahren gem. §§ 2, 3 und 4 ff. BauGB durchzuführen. Zudem ist ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erarbeiten.

---

### Begründung

## 5. Flächenbilanz

Bezeichnung	Anteil in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gewerbegebiet (GE)	5274,91 m <sup>2</sup>	98,67 %
<i>davon: Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i>	<i>427,76 m<sup>2</sup></i>	<i>8,00 %</i>
Straßenverkehrsfläche	70,76 m <sup>2</sup>	1,32 %
Gesamt	5345,67 m <sup>2</sup>	100%

Die bestehende Flächenbilanz wird durch die Änderung des Bebauungsplanes geändert (vgl. Punkt 9.).

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt bisher im o.g. Änderungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB fest, sowie eine Umgrenzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Zudem ist eine Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

So wurde der Bereich bisher von zusätzlicher Bebauung freigehalten. Eine Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet erscheint städtebaulich sinnvoll, da das vorhandene Sondergebiet so städtebaulich in Richtung Norden abgerundet bzw. geschlossen wird. Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgen in Anlehnung an die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 127 „Sorenkamp Nord“.

Der Änderungsbereich wird daher als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe in einer Größenordnung auch unter 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche innerhalb des gesamten Gewerbegebiets unzulässig. Eine Einzelhandelsnutzung ist nur dann zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit einer Produktion einer Ver- und/oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte steht und diese Nutzung jeweils untergeordnet ist. Diese Festsetzung dient der Gebietserhaltung als Gewerbegebiet. Hier soll sich ausschließlich klassisches Gewerbe und keine Einzelhandelsnutzung ansiedeln.

Im nördlichen Änderungsbereich wird ein 5 m breiter Streifen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sowie eine Umgrenzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB. Dieser 5m breite Streifen grenzt das Plangebiet nach Norden zur freien Landschaft hin ab. Die bereits bestehende Festsetzung nördlich des Getränkemarktes wird so entsprechend sinnvoll im vorliegenden Plangebiet fortgesetzt. So ist das gesamte Plangebiet Richtung Norden, zur freien Landschaft hin, eingegrünt.

Zudem dient die Fläche der Versickerung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge auf Dachflächen. Diese sollen auf den Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 in zu begrünenden Mulden versickert werden. Diese Festsetzung dient zum einen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, zum anderen kommt sie wasserrechtlichen Vorschriften nach. Gemäß § 55 WHG i.V.m. § 96 Abs. 3 NWG soll Niederschlagswasser ortsnah vom Grundstückseigentümer versickert werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Diese ermöglicht eine hohe Ausnutzbarkeit des Grundstücks und entspricht dem umliegenden Maß der baulichen Nutzung. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl sowie einer Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Praktikabler erscheint die Festsetzung der

## Begründung

Bebauungsplan Nr. 127  
„Sorenkamp Nord“ - 1. Änderung

Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- 3 -

Firsthöhe (FH) mit 15 m. Im Bereich der Logistikbranche (aber auch vielen anderen gewerblichen Nutzungen), die auf dem Grundstück angesiedelt werden soll, ist davon auszugehen, dass hier z.B. eine Lagerhalle o.ä. entsteht. Daher ist eine Festsetzung von Firsthöhen sinnvoller als die Zahl der Vollgeschosse.

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe bildet die Fahrbahnoberkante der Straße am Sorenkamp im Bereich der Zufahrt auf das Grundstück in der Mitte der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe FH) gem. § 9a BauGB und den §§ 16 und 18 BauNVO ist jeweils der höchste Punkt des Daches. Antennen und Masten, Werbeanlagen, Aufzugseinrichtungen oder Entlüftungsanlagen bleiben hierbei außer Betracht.

## **7. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets bleibt durch die Änderung des Bebauungsplanes gesichert. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt, wie zuvor auch, über die Straße Sorenkamp, die in den Kräher Weg mündet. Zudem kann das Plangebiet auch über die Straße Rendelkamp angefahren werden. Die Straße Rendelkamp mündet ebenfalls in den Kräher Weg.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist die Ver- und Entsorgung des Plangebiets nicht beeinträchtigt.

Da das Flurstück unmittelbar an bereits bebaute Bereiche anschließt, sind alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Nähe des Gebietes vorhanden. Die Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Telekommunikation, Elektrizität und Erdgas müssen, falls benötigt, noch in das Gebiet hineingeführt werden.

Die nächste Anschlussstelle für Schmutzwasser befindet sich an der südöstlichen Ecke des Plangebietes im Rendelkamp. Wird dieser Anschluss benötigt, so muss die Leitung noch zum Grundstück hin verlegt werden.

Der vom Landkreis Nienburg erarbeitete Landschaftsrahmenplanes (1996) geht in diesem Gebiet von einer Grundwasserneubildungsrate von 100 – 200 mm/a aus (Landschaftsplan der Stadt Nienburg geht von 200-250 mm/a aus).

Das Grundwassergefährdungspotenzial ist in diesem Bereich als hoch einzustufen. Es liegt Sand mit einer Schicht von weniger als 5m zugrunde sowie gut durchlässiges Gestein. Die Versickerung im Plangebiet ist daher möglich. Bereits heute wird, auf dem angrenzenden Gelände des real Getränkemarktes, das Niederschlagswasser problemlos versickert.

Im Rahmen der Baugenehmigung sollte darauf geachtet werden, dass, ggf. zum Schutz des Grundwassers, entsprechende Abscheider/Vorrichtungen installiert werden (in Abhängigkeit der Stoffe die auf der Fläche gelagert bzw. umgeschlagen werden).

## **9. Natur- und Landschaftsschutz (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ – 1. Änderung)**

### **9.1. Ausgangslage**

Der Bebauungsplan Nr. 127 setzt im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine ca. 0,5 ha große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Diese Ausgleichsfläche wurde gesondert für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (durch erhebliche Bodenversiege-

---

### **Begründung**

lungen) ausgewiesen und sollte gemäß Kap. 6.5 der ursprünglichen Begründung zum Bebauungsplan mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zwecks guter Eingrünung bepflanzt werden, um die Eingriffsfolgen auszugleichen. Die Eingriffsbewertung erfolgte in Anlehnung an die von Breuer (1994) entwickelten „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Überplanung der Ausgleichsfläche mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung vor. Im Übersichtsplan zur Biotopkartierung aus dem Jahr 2000 (s. Begründung) dient die nördliche Hälfte der Ausgleichsfläche der ackerbaulichen Nutzung, die südliche Hälfte der Kleingartennutzung. Die Nutzungsverhältnisse haben sich bisher nicht geändert, d. h., dass die Ausgleichsmaßnahmen bisher noch nicht umgesetzt wurden.

## 9.2. Eingriffsbeurteilung

Der reale ökologische Wert der Fläche (Acker und Kleingartennutzung) entspricht nach dem Osnabrücker Modell zurzeit ca. 0,5 Werteinheiten. Im Rahmen der Eingriffsbeurteilung ist jedoch nicht vom real existierenden ökologischen Wert der betroffenen Fläche, sondern vom Wert der im bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 127 festgesetzten Fläche auszugehen. Da für diese Fläche Ausgleichsfestsetzungen bestehen, ist entsprechend ein höherer Wert (mindestens **Wertfaktor 1,5**) zu veranschlagen. In Anlehnung an ein vom Umweltamt des Landkreises Osnabrück entwickeltes quantifizierendes Bewertungsmodell (LANDKREIS OSNABRÜCK 1997) wird eine Bilanzierung der Eingriffstatbestände vorgenommen, d.h., der Wert der durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 127 belegten Fläche wird dem nach der 1. Änderung entstehenden Wert gegenübergestellt.

### Wertung vor dem Eingriff

	Größe	Wertfaktor	Wertpunkte
Ausgleichsfläche	0,53	1,5	0,79
Verkehrsfläche	0,01	0,0	0,00
Gesamt	0,53		<b>0,79</b>

Innerhalb des Gewerbegebietes ist am nördlichen Rand zu einem vorhandenen Weg eine 5 m breite Gehölzanpflanzung aus standortheimischen Baum- und Straucharten vorgesehen. Diese ist als Fortführung des ebenfalls 5 m breiten Pflanzstreifens weiter westlich im Bebauungsplan zu sehen. Mit dieser Festsetzung zur Minimierung von Eingriffen wird dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgrundsatz entsprochen.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 127 führt die 1. Änderung zu einer deutlichen Abwertung des östlichen Geltungsbereichs. Rein quantitativ ergeben sich durch die neuen Festsetzungen folgende Wertpunkte:

### Wertung nach dem Eingriff

	Größe	Wertfaktor	Wertpunkte
<i>Gewerbegebiet, davon</i>			
Grünstreifen	0,04	1,5	0,06
Restfläche	0,48	0,0	0,00
Verkehrsfläche	0,01	0,0	0,00
Gesamt	0,53		<b>0,06</b>

Dem Wert von ca. 0,79 Werteinheiten (WE) kann somit ein Wert von ca. 0,06 WE gegenübergestellt werden. Damit verbleibt ein Kompensationsdefizit von **0,73** Werteinheiten.

### Begründung

Es wird empfohlen, das Defizit durch die Umwandlung von Acker in Gehölzanpflanzungen zu tilgen.

**Erforderlicher Ausgleichsflächenbedarf:**

Umwandlung von Acker (0,8) in Heckenanpflanzungen (1,5) – Aufwertungsfaktor = 0,7  
 $0,73 : 0,7 = 1,04$  ha

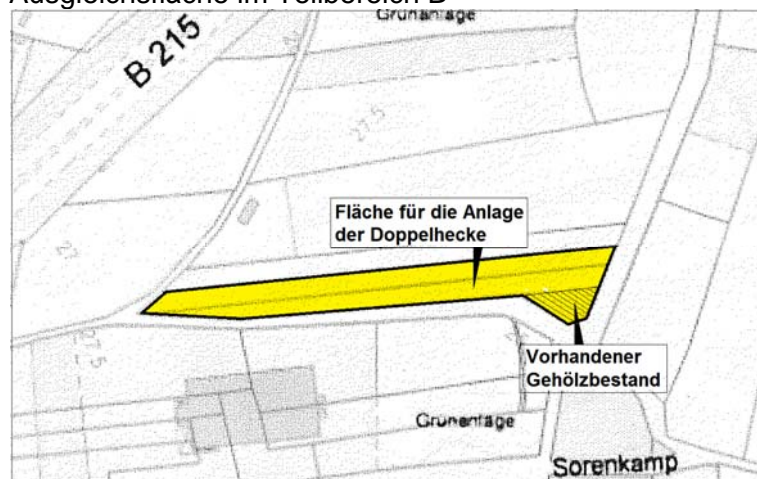
- Ein Teil des Defizits wird auf den beiden nördlich angrenzenden Flurstücken 73 und 74 der Flur 29 Gemarkung Nienburg (Flächengröße: 0,37 ha = 0,26 Werteinheiten) durch Heckenanpflanzungen getilgt. Es verbleibt danach noch ein Ausgleichsflächenbedarf von 0,67 ha (= 0,47 Werteinheiten).
- Das Restdefizit ist durch weitere Ausgleichsmaßnahmen - im Falle nicht zur Verfügung stehender Ausgleichsflächen durch Anrechnung von Ökopunkten (jedoch nicht vom städtischen Ökokonto) - zu tilgen.

**9.3. Kompensationsmaßnahmen - Hinweise / Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen**

**Anlage einer Doppelhecke mit Wildkrautsäumen (Teilbereich B)**

Auf einer insgesamt ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche im Teilbereich B (Flurstücke 73 und 74 der Flur 29 Gemarkung Nienburg, s. Abb. 1) ist die Anlage einer Doppelhecke aus standortheimischen Gehölzarten vorgesehen. Durch die Verwendung überwiegend niedrigwüchsiger Sträucher in den äußeren Pflanzreihen und von Großsträuchern und Bäumen in der mittleren Pflanzreihe erhalten die jeweils 3-reihigen Einzelhecken einen stufigen Aufbau (s. Abb. 3). Außerhalb der Pflanzflächen wird durch Sukzession die Entwicklung von Wildkrautvegetation entlang der Hecken eingeleitet. Die Gehölzstrukturen sollen in Verbindung mit den Wildkrautsäumen Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten bieten und durch ihre lineare Ausprägung biotopvernetzende Funktionen übernehmen. Weiterhin sollen sie abschirmende Funktionen zwischen der zukünftigen gewerblichen Nutzung im Süden und der Feldflur im Norden übernehmen. Der vorhandene Gehölzbestand im südöstlichen Bereich des Flurstücks 73 der Flur 29 Gemarkung Nienburg ist in die Anpflanzung zu integrieren.

Abb. 1: Lage der Ausgleichsfläche im Teilbereich B



**Begründung**

Abb. 2: Anordnung der Doppelhecke mit Sukzessionsstreifen im mittleren, 18 m breiten Abschnitt der Ausgleichsfläche / Ausschnitt mit Pflanzschema

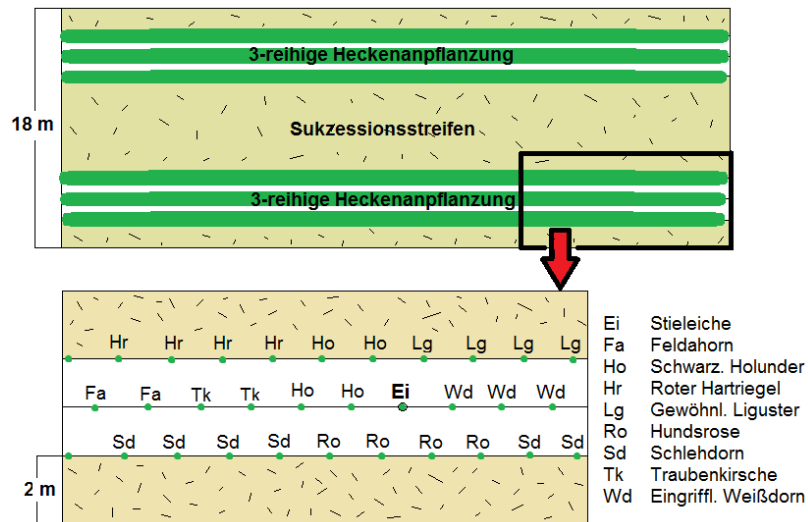


Abb. 3: Doppelhecke mit Sukzessionsstreifen und zwei äußeren 2 m breiten Krautsäumen

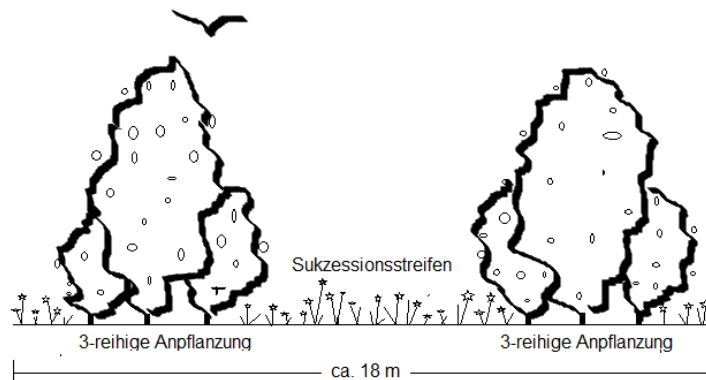
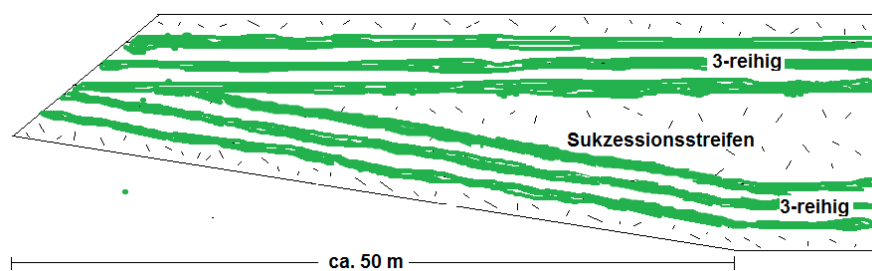


Abb. 4: Westliches, spitz zulaufendes Ende der Ausgleichsfläche



**Versickerungsmulde mit Bepflanzung (Teilbereich A)**

Um dem Vermeidungsgrundsatz zu entsprechen (Vermeidung/Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt / das Orts- und Landschaftsbild), wird die 5 m breite Versickerungsmulde am nördlichen Rand des Plangebietes mit kräuterreichem Landschaftsrasen und zwei durchgängigen Baumreihen im Abstand von jeweils 1 m zum Muldenrand bepflanzt. Die innere Muldenzone bleibt in einer Breite von ca. 3 m gehölzfrei.

**Begründung**

Abb. 5: Versickerungsmulde mit Baumanpflanzungen

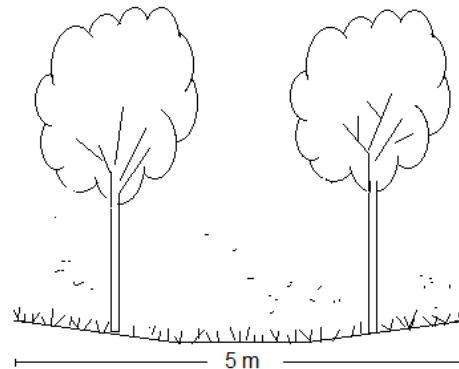
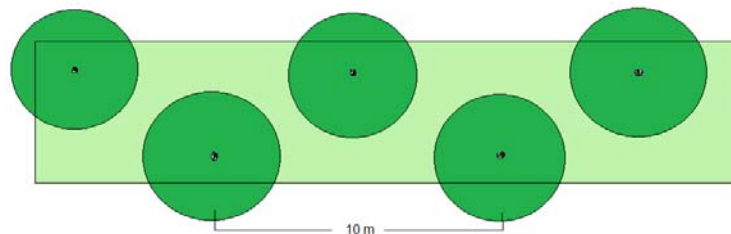


Abb. 6: Pflanzanordnung der Bäume innerhalb der Versickerungsmulde



## 9.4 Grünfestsetzungen

### Teilbereich A

#### **1. Versickerung des Niederschlagswassers in zu begrünenden Mulden gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB**

Das im Plangebiet auf den Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und gefahrlos auf der angrenzenden nördlichen Fläche zum Schutz von Boden und Natur über die belebte Bodenschicht in einer Mulde zu versickern. Mit einer Initialeinsaat einer kräuterreichen Landschaftsrasenmischung ist die Mulde zu begrünen. Die Mulde ist auf gesamter Länge 2-reihig mit mindestens 3 Arten klein- bis mittelgroßer Laubbäume aus der Pflanzliste zu begrünen. Die Bäume sind „auf Lücke“, d. h. versetzt anzurorden. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 10 m, der Reihenabstand 3 m. Der Sohlbereich der Mulde ist in einer Breite von mindestens 2 m unbepflanzt zu lassen.

Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen ist art- bzw. wertgleicher Ersatz zu pflanzen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Umsetzung der Maßnahme: Die Maßnahmen ist spätestens in der auf die Beendigung der Bautätigkeit folgenden Pflanzperiode durchzuführen und fortlaufend alle zwei Jahre auf ihren Zustand zu überprüfen.

### Teilbereich B

#### **2. Anlage einer Doppelhecke mit Sukzessionsstreifen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Auf der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Doppelhecke aus zwei jeweils 3-reihigen Strauch- und Baumpflanzungen mit standortheimi-

### **Begründung**



schen Arten der Pflanzliste durchzuführen. Die Pflanz- und Reihenabstände für die Gehölzpflanzungen betragen 1,50 m, wobei die einzelnen Pflanzen „auf Lücke“, d. h. versetzt anzuordnen sind. Die Sträucher sind gruppenweise mit 2 – 6 Exemplaren je Art zu pflanzen. Die beiden äußeren Pflanzreihen sind in einem Abstand von 2 m parallel zur jeweiligen Grundstücksgrenze anzulegen. Stieleichen (*Quercus robur*) sind in Abständen von 20 – 25 m innerhalb der beiden Pflanzstreifen zu setzen. Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzausfällen ist art- bzw. wertgleicher Ersatz zu pflanzen. Außerhalb der Pflanzstreifen sollen sich durch Sukzession artenreiche Krautsäume entwickeln. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten bzw. in die Anpflanzungen einzugliedern.

Mindestpflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Mindestpflanzqualität der Bäume: Heister, verpflanzt, mit Ballen, 150-200 cm

Umsetzung der Maßnahme: Die Maßnahme ist in der auf die Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode durchzuführen und fortlaufend alle zwei Jahre auf ihren Zustand zu überprüfen.

### Plangebiet A und B

### **3. Vegetationstechnische Anforderungen / Pflanzliste**

Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind fachgerecht nach den Normen „Vegetationstechnik im Landschaftsbau“ – DIN 18915 „Bodenarbeiten“, DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und DIN 18917 „Rasen und Saatarbeiten“ auszuführen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Gehölzpflanzungen beträgt 3 Jahre.

#### **Pflanzliste**

Heimische Arten / Arten von gestalterischer und ökologischer Bedeutung (incl. Angabe zu den erreichbaren Wuchshöhen)

#### **Sträucher**

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) 3-5 m  
Schlehdorn (*Prunus spinosa*) 1-3 m  
Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) 3-5 m  
Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*) 2-5 m  
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) 3-6 m  
Berberitze (*Berberis vulgaris*) -3 m  
Heckenrose (*Rosa corymbifera*) -2 m  
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*) 2-3 m  
Feld-Rose (*Rosa arvensis*) 0,5 m  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 3-7 m  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*) 1,5-3,5 m  
Flieder (*Syringa vulgaris*) 4-6 m  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) 2-5m  
Echte Traubenkirsche (*Prunus padus*) 5-15 m  
Kornelkirsche (*Cornus mas*) 4-7 m  
Grau-Weide (*Salix cinerea*) 2-5 m  
Purpur-Weide (*Salix purpurea*) 2-6 m  
Hasel (*Corylus avellana*) 2-6 m

#### **Klein- bis mittelgroße Bäume**

Eberesche (*Sorbus aucuparia*) 5-15 m  
Mährische Eberesche (*S. aucuparia* 'Edulis') 10-15 m  
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) 10-15 m  
Speierling (*Sorbus domestica*) 10-15 m  
Hainbuche (*Carpinus betulus*) 5-20 m  
Säulen-Hainbuche (*Carp. bet.* 'Fastigiata') -20 m  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) 5-15m  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides* 'Cleveland') – 15 m

---

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 127  
„Sorenkamp Nord“ - 1. Änderung

Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- 9 -

Stein- oder Kernobst (alte pflegeextens. Sorte als Hochstamm) 4-8 m  
Holzapfel (Malus sylvestris) 8-10 m  
Zierapfel (Malus in Sorten) 4- 8 m

### **Große Bäume**

Rotbuche (Fagus sylvatica) 25-35 m  
Stiel-Eiche (Quercus robur) 20-35m  
Trauben-Eiche (Quercus petraea) 15-35m  
Trauer-Weide (Salix alba 'Tristis') 15-20m  
Winter-Linde (Tilia cordata) 10-25m  
Spitz-Ahorn (Acer platanoides) 20-30m  
Sand-Birke (Betula pendula) 15-28m  
Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) 15-25m

### **10. Immissionen**

Bereits bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 127 ‚Sorenkamp Nord‘ wurden die Immissionen genauer untersucht. Im Jahr 2002 ging man davon aus, dass bei einer mittleren Auslastung des Sondergebietes Lärmwerte erreicht werden, die grundsätzlich auch dem im Osten angrenzenden Mischgebiet zugemutet werden können. Die geplante Nutzung geht von der gleichen Annahme aus.

Durch die geplante Nutzung der Fläche als Lager- und Parkfläche wird sich das Verkehrsaufkommen leicht erhöhen bzw. vom bestehenden Betriebsgelände auf das neue Betriebsgelände verlagern.

Negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **11. Baugrund / Altlasten**

Der Stadt Nienburg sind im Änderungsbereich des Bebauungsplanes und in der Umgebung des Planungsgebietes keine Altlasten bekannt.

### **12. Nachrichtliche Übernahme**

Hinweise auf archäologische Fundstätten, Denkmalpflege, Leitungstrassen u.ä. liegen nicht vor. Im Rahmen der Hinweise auf der Planzeichnung wird jedoch (vorsorglich) auf das Verhalten bei Bodenfunden sowie Altlasten hingewiesen.

### **13. Überschlächlich ermittelte Kosten / Finanzierung**

Planungskosten die bei der Anwendung der HOAI entstehen würden, sind durch den Personalhaushalt gedeckt. Ansonsten entstehen der Stadt Nienburg/Weser keine weiteren Kosten.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 127  
„Sorenkamp Nord“ - 1. Änderung

Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- 10

## Teil 2 Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### a) Inhalt und Ziele

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 127 setzt im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine ca. 0,5 ha große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Diese Ausgleichsfläche wurde gesondert für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (durch erhebliche Bodenversiegelungen) ausgewiesen und sollte gemäß Kap. 6.5 der Begründung zum Bebauungsplan mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern zwecks guter Eingrünung bepflanzt werden, um die Eingriffsfolgen auszugleichen. Im Übersichtsplan zur Biotopkartierung aus dem Jahr 2000 dient die nördliche Hälfte der Ausgleichsfläche der ackerbaulichen Nutzung, die südliche Hälfte der Kleingartennutzung. Die Nutzungsverhältnisse haben sich bisher nicht geändert, d. h., dass die Ausgleichsmaßnahmen bisher noch nicht umgesetzt wurden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht eine Überplanung der Ausgleichsfläche mit dem Ziel einer gewerblichen Nutzung vor, weil der Eigentümer der Fläche für seinen benachbarten Speditions- und Logistikbetrieb weitere Lager- und Rangierflächen benötigt.

#### Standort

Der Bereich der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ liegt im östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Das Gebiet grenzt nördlich direkt an einen bestehenden Verbrauchermarkt an und ist über die Straße Sorenkamp direkt an den Kräher Weg angeschlossen, der unmittelbar nördlich an den Kreuzungspunkt B 215 anschließt. Dadurch ist auch die unmittelbare Anbindung an die B 6 gegeben. Westlich des Bereiches der vorgesehenen Änderung befindet sich ein Getränkemarkt.

#### Art und Umfang des Vorhabens, Grund- und Bodenbedarf

Das Gebiet der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha, die nahezu vollständig als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll.

#### Der Bebauungsplan setzt als Art und Maß der baulichen Nutzung folgendes fest:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ wird die bisher festgesetzte Nutzung der betroffenen Fläche von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB fest, sowie eine Umgrenzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB in Gewerbegebiet geändert. Die Änderung der Flächenfestsetzung in Gewerbegebiet betrifft ca. 98 % der Fläche des aktuellen Plangebietes.

#### Flächenbilanz

Flächenbilanz B-Plan		
Bezeichnung	Größe m <sup>2</sup>	Anteil in %
Geltungsbereich	5345,67	100
Gewerbegebiete	5274,91	90,67

#### Begründung

Bebauungsplan Nr. 127  
„Sorenkamp Nord“ - 1. Änderung

Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- 11

Straßenflächen	70,76	1,32
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	427,76	8,00
Summe	5345,67	99,99
Differenz		0,01

**b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

<b>Gesetz</b>	<b>Ziel</b>
BImSchG	Schutz der Umgebung und der Bevölkerung vor Lärm, Erschütterungen, Abgasen und Gerüchen
BNatschG	Schutz von Natur und Landschaft u. a. als Lebensgrundlage des Menschen
BBodSchG	Nachhaltige Sicherung/Wiederherstellung der Bodenfunktionen
NBodSchG	s. o.
<b>Plan</b>	<b>Ziel</b>
Schallimmissionsplan (SIP) Stadt Nienburg/Weser	Ermittlung und Bewertung von Lärmbelastungen durch Straßenverkehr, Bahnverkehr, Gewerbe und Industrie sowie Freizeitanlagen
Landschaftsrahmenplan Stadt Nienburg/Weser	Erarbeitung und Darstellung ökologischer und landschaftsgestalterischer Entwicklungsziele gem. §1 NNatG
Landschaftsplan Stadt Nienburg/Weser	s. o.
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 127 (LandFB)	s. o.
Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen	Artenschutz

**2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

**a) Bestandsaufnahme und Bewertung**

**Schutzgut Mensch**

Durch die nach der Planänderung zulässige Nutzung des Plangebietes ist mit vermehrtem Verkehrsaufkommen sowohl zwischen dem bereits bestehenden Betriebsgelände und der neuen Fläche als auch zwischen Zielen außerhalb Nienburgs und der neuen Fläche zu rechnen. Damit erhöhen sich die Immissionen von Geräuschen und Abgasen im Umfeld des Plangebietes. Da aber Wohngebiete nicht direkt davon betroffen sind ist diese Änderung als nicht erheblich einzustufen.

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 127  
 „Sorenkamp Nord“ - 1. Änderung

Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Für Tiere und Pflanzen geht der Lebensraum im Plangebiet nahezu vollständig verloren. Bei der Beurteilung der Einflüsse auf dieses Umweltmedium ist zu berücksichtigen, dass vom Planzustand auszugehen ist. Dabei ist auch sicher zu stellen, dass der für den Bebauungsplan 127 nötige Ausgleich und Ersatz erhalten bleiben muss. Allein der jetzige Zustand des Plangebietes mit den Gärten und der Ackernutzung bietet eine erheblich größere biologische Vielfalt als die vorgesehene fast vollständig versiegelte Fläche. Unter Berücksichtigung der bestehenden Festsetzungen ist die Änderung daher als sehr erheblich einzustufen.

## **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ wurde als Ausgleichsfläche für die im westlichen Teil des B-Plangebietes erfolgte Bodenversiegelung festgesetzt. Die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet lässt eine nahezu vollständige Versiegelung der betroffenen Fläche zu. Die vorgesehene Nutzung als Lager- und Rangierfläche für ein Speditions- und Logistikunternehmen bedingt weiterhin eine massive Verdichtung des Oberbodens, damit schwere Lasten abgelagert bzw. auf dem Grundstück bewegt werden können. Die vorhandene Bodenstruktur wird dadurch zerstört. Der mit dem Bebauungsplan Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ seinerzeit erfolgte Eingriff erfährt damit keinen Ausgleich mehr. Damit ist die Umwandlung der bisher festgesetzten Ausgleichsfläche in eine versiegelte Fläche ohne natürliche Bodenstruktur ein sehr erheblicher Eingriff.

## **Schutzgut Wasser**

Sowohl bei der jetzigen Nutzung des Plangebietes wie auch bei den vorgesehenen Eigenschaften der festgesetzten Ausgleichsfläche besitzt das Plangebiet ein sehr hohes Grundwasserneubildungspotenzial. Niederschläge können auf den anstehenden gut durchlässigen Bodenschichten gut versickern. Die vor Ort anstehende Bodenstruktur und der geringe Abstand zu grundwasserführenden Bodenschichten bewirken aber auch ein hohes Grundwassergefährdungspotenzial, weil die geringmächtige Bodenschicht über dem Grundwasser keine hohe Filterleistung aufweist. Der vorgesehene Eingriff wirkt sich deshalb in zweierlei Hinsicht sehr erheblich aus, weil zum Einen das Grundwasserneubildungspotenzial durch die fast vollständige Versiegelung der Oberfläche zerstört wird und zum Anderen die vorgesehenen Nutzungen ein sehr erhebliches Gefährdungspotenzial durch einen möglichen Eintrag schädlicher Stoffe mit sich bringen.

## **Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet mit seiner aktuellen Nutzung und insbesondere die dort festgesetzte Ausgleichsfläche haben für das lokale Kleinklima die wichtige Funktion eines Kalt-/Frischlufitentstehungsgebietes. Diese Funktion wird durch die vorgesehene Nutzung als Gewerbegebiet mit fast vollständiger Versiegelung der Fläche zerstört. Aufgrund der Abmessungen der betroffenen Fläche und der nördlich benachbarten Freiflächen mit gleicher Funktion ist der Eingriff in dieses Schutzgut als erheblich einzustufen.

## **Schutzgut Landschaft**

Durch die Gewerbegebietsausweisung schiebt sich die bebaubare Fläche in diesem Quartier weiter nach Norden und nach Osten in die freie Landschaft hinaus, dabei wird Landschafts-

---

### **Begründung**

fläche zugunsten von Siedlungsfläche aufgegeben. Das Landschaftsbild wird dadurch erheblich negativ verändert.

### **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Zu diesem Schutzgut sind für das Plangebiet zur Zeit keine verwertbaren Fakten bekannt.

### **Wechselwirkungen**

Die einzelnen Schutzgüter sind nicht nur für sich zu betrachten sondern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, da Veränderungen bei einzelnen Schutzgütern sich u. U. auf andere Schutzgüter negativ oder aber auch positiv auswirken können. Allerdings ist es im vorliegenden Fall so, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gleichermaßen erheblich oder sehr erheblich negativ sind. Keins der betrachteten Schutzgüter kann von der durch den Eingriff verursachten Änderung profitieren.

### **b) Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Plangebiet wird durch die Durchführung der Planung der Umweltzustand sehr erheblich verschlechtert und eine positive Entwicklung der Umweltschutzgüter auf längere Sicht verhindert. Die Überplanung der betroffenen Fläche hat nicht nur negative Auswirkungen auf die Fläche selbst, sondern wirkt sich auch auf den durch den Bebauungsplan Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ erfolgten Eingriff aus, der bei Durchführung der Planung nicht mehr ausgeglichen ist. Nicht einmal die in unmittelbarer Nachbarschaft auf den nördlich angrenzenden Flächen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können diesen Eingriff ausgleichen. Es verbleibt trotz der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ein sehr erhebliches Ausgleichsdefizit.

### **Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Wird die Planung nicht durchgeführt, so ist nach bisherigem Verfahrensstand nicht davon auszugehen, dass sich auf der Fläche am jetzigen Zustand irgendetwas ändert, weil die bisher festgesetzte Nutzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB bisher nicht umgesetzt wurde, obwohl der bestehende Bauleitplan seit dem 18.12.2002 rechtskräftig ist. So ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin Kleingärten und Ackernutzung auf der Fläche verbleiben. Bei Nichtdurchführung der Planung hat aber auch das benachbarte Speditions- und Logistikunternehmen keinerlei Möglichkeit sich räumlich zu erweitern ohne den Standort zu verlegen.

### **c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Mensch**

Zu diesem Thema sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen, da nicht erwartet wird, dass gesetzlich vorgegebene Parameter überschritten werden.

---

#### **Begründung**

---

## **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Überplanung der festgesetzten Ausgleichsfläche mit dem Ziel Gewerbegebiet stellt einen Eingriff dar, der ausgeglichen werden muss. Mit den geplanten Maßnahmen kann der Eingriff aber nur zu einem geringen Teil ausgeglichen werden. Es sind daher noch weitere Ausgleichsmaßnahmen zu planen und deren Ausführung nachzuweisen. Der weitere Ausgleich soll entsprechend den Berechnungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags entweder durch Maßnahmen auf externen Flächen oder durch Anrechnung von Ökopunkten erreicht werden.

## **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ wurde als Ausgleichsfläche für die im westlichen Teil des B-Plangebietes erfolgte Bodenversiegelung festgesetzt. Durch die vorgesehene 1. Änderung ist eine nahezu vollständige Versiegelung dieser Fläche möglich. Damit ist der Ausgleich für den ursprünglichen Eingriff des B-Plans 127 nicht mehr vorhanden. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können dies nicht ausgleichen bzw. ersetzen, so dass ein erhebliches Ausgleichsdefizit verbleibt, welches durch Maßnahmen auf externen Flächen oder durch Anrechnung von Ökopunkten getilgt werden soll.

## **Schutzgut Wasser**

Die durch die Planänderung mögliche fast vollständige Versiegelung der vormaligen Ausgleichsfläche verhindert die Versickerung des auf der betroffenen Fläche anfallenden Niederschlagswassers. Durch die Festsetzung von Versickerungsmulden im nördlichen Grundstücksbereich wird dieser Eingriff ausgeglichen.

## **Schutzgut Klima/Luft**

Durch die Versiegelung und mögliche Bebauung wird das Kleinklima des Gebietes erheblich nachteilig verändert. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen diesen Eingriff ausgleichen. Der Ausgleich ist aber nur über zusätzliche externe Maßnahmen bzw. die Anrechnung von Ökopunkten möglich

## **Schutzgut Landschaft**

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in die Landschaft wird optisch durch die vorgesehenen Anpflanzungen auf den nördlich angrenzenden Flächen ausgeglichen.

## **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine flächenmäßige Erweiterung des im benachbarten Plangebiet ansässigen Speditions- und Logistikunternehmens ist an diesem Standort nur über die jetzt überplante Fläche möglich, da alle zum Unternehmen benachbarten Flächen bereits belegt sind. Insofern ergeben sich am Standort keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Eine mögliche Alternative könnte sich durch eine Umsiedelung des gesamten Betriebes in ein anderes Gewerbegebiet ergeben, ist aber unter den gegebenen Umständen und der Größe der in Anspruch genommenen Fläche nicht realistisch darstellbar.

---

## **Begründung**

---

### 3. Zusätzliche Angaben

#### a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Technischen Verfahren

Besondere technische Verfahren mussten für die Änderung des Bebauungsplanes nicht angewendet werden.

#### b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 zum Bebauungsplan Nr. 127 "Sorenkamp Nord" festgelegten Maßnahmen sind, wie dort beschrieben umzusetzen, dauerhaft zu unterhalten und fortlaufend alle zwei Jahre auf ihren Zustand zu überprüfen. Abgängige Pflanzungen sind umgehend durch gleichwertige zu ersetzen.

#### c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ein ortsansässiges Speditions- und Logistikunternehmen benötigt zusätzliche Flächen für seinen Betrieb. Die dafür in Frage kommende Fläche an der Straße Sorenkamp ist aber als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen des dort bestehenden Bebauungsplanes festgesetzt. Deshalb muss der bestehende Bebauungsplan geändert und die auf dieser Fläche vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die bisher noch nicht umgesetzt wurden, anderweitig durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Maßnahmen werden in der Änderung des Bebauungsplanes beschrieben und entsprechend festgesetzt.

---

#### Begründung

Bebauungsplan Nr. 127  
„Sorenkamp Nord“ - 1. Änderung

Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- 16



---

**Teil 3: Verfahrensvermerke**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Sorenkamp Nord“ wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.  
Nienburg, 18.03.2013

Im Auftrage

gez. Katharina Blagojevic

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung und der Begründung haben vom XX.XX.2013 bis XX.XX.2013 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sorenkamp Nord“ nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Nienburg, .....

Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Dienstsiegel

gez. Onkes

---

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 127  
„Sorenkamp Nord“ - 1. Änderung

Stand: §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- 17