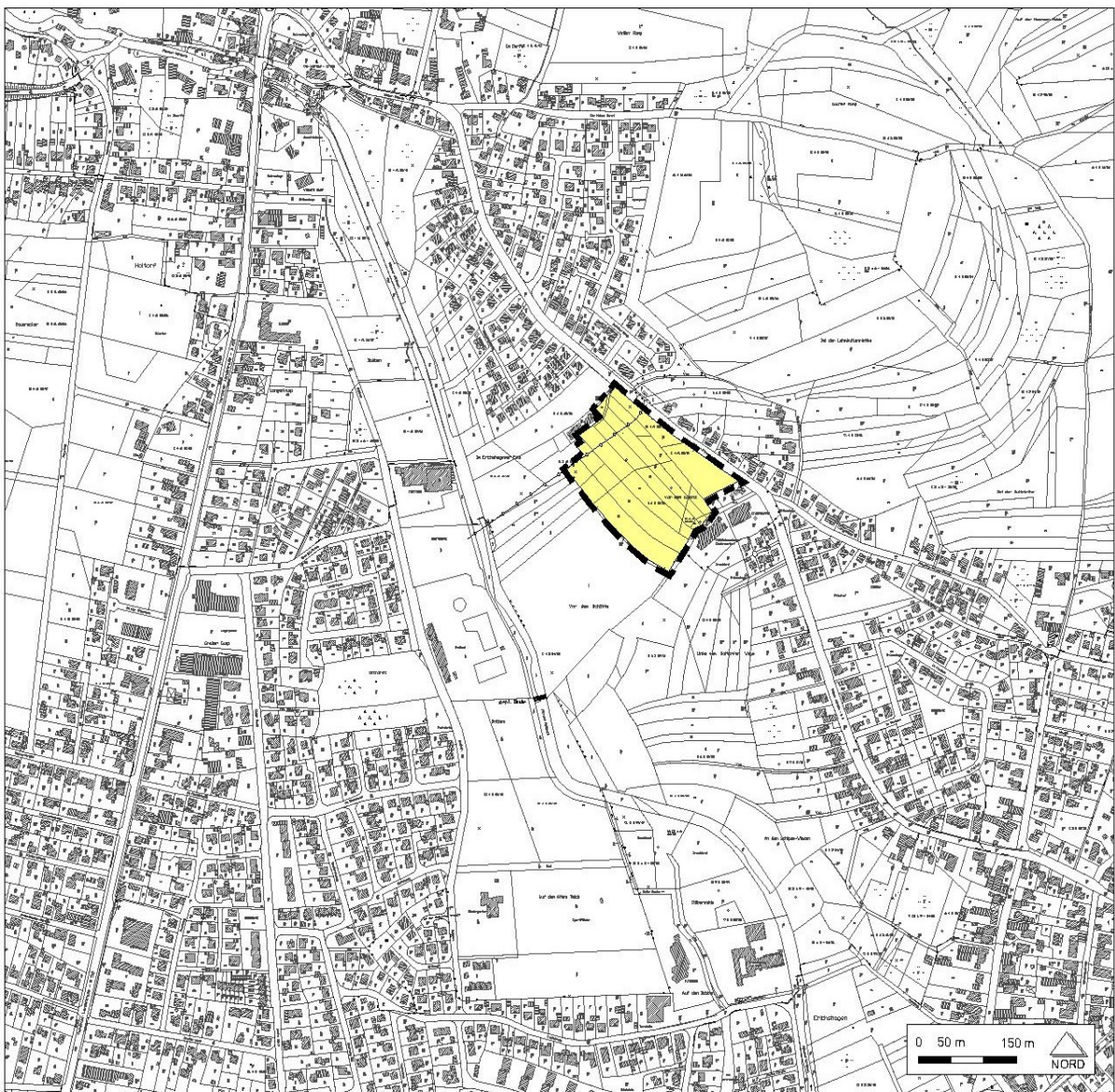


## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 150 - Ortsteil Holtorf - „Führse-Niederung I“, Teil A

## Entwurf



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg, den 30.03.2009	geändert am: 07.08.2012 14.07.2009 07.09.2012 13.11.2009 14.11.2012 12.04.2010 08.04.2013 25.06.2012	Verfahrensstand: § 4a (3) BauGB <b>- Erneute Auslegung</b>
--	--	--

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil 1: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	- 3 -
I. Geltungsbereich.....	- 3 -
II. Aktuelle Nutzungen im Gesamtplangebiet .....	- 3 -
III. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	- 4 -
IV. Planungsvorgaben/Bestehende Rechtsverhältnisse.....	- 5 -
V. Flächenbilanz.....	- 5 -
VI. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	- 6 -
VII. Verkehr .....	- 7 -
VIII. Ver- und Entsorgung.....	- 8 -
IX. Kinderspielplatz .....	- 9 -
X. Natur und Landschaftsschutz .....	- 9 -
XI. Baugrund .....	- 10 -
XII. Immissionsschutz .....	- 11 -
XIII. Nachrichtliche Übernahmen .....	- 12 -
XIV. Überschlägig ermittelte Kosten/Finanzierung .....	- 12 -
<b>Teil 2: Umweltbericht</b> .....	- 13 -
1. Einleitung .....	- 13 -
a) Inhalt und Ziele .....	- 13 -
b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	- 14 -
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	- 15 -
a) Bestandsaufnahme und Bewertung .....	- 15 -
b) Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	- 17 -
bei Durchführung der Planung .....	- 17 -
bei Nichtdurchführung der Planung.....	- 18 -
c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	- 18 -
d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	- 18 -
3. Zusätzliche Angaben .....	- 19 -
a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Technischen Verfahren .....	- 19 -
b) Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ..	- 19 -
c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	- 19 -
<b>Teil 3: Verfahrensvermerke</b> .....	- 19 -

---

### Begründung

---

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

### I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird aufgrund der Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung am 15.01.2009 neu definiert. Nach Teilung des Bebauungsplangebietes entsteht Teil A, Ortsteil Holtorf und Teil B, Ortsteil Erichshagen-Wölpe.

Das Plangebiet Teil A liegt in den Fluren 4 bzw. 5 von Holtorf und hat eine Größe von ca. 3,39 ha. Es beinhaltet die Flächen zwischen der Wölper Straße und dem Führser Mühlbach sowie etwa zwischen den Gebäuden Wölper Straße 77 (im Norden) und Wölper Straße 59 A (Heilpädagogischer Kindergarten im Süden). Die genaue Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 - Ortsteil Holtorf - „Führse-Niederung I“, Teil A.

### II. Aktuelle Nutzungen im Gesamtplangebiet

Das Erscheinungsbild im Gesamtplangebiet wird überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bestimmt, die inzwischen durch die Siedlungsentwicklung in den umliegenden Bereichen von allen Seiten durch Baugebiete umgeben sind. Die verhältnismäßig großen und weitläufigen Grün- und Freiflächen sind kahl und ungegliedert bzw. bedürfen bei der geplanten baulichen Beanspruchung der Einbindung in ein Grünkonzept. Die Ackerflächen reichen größtenteils bis unmittelbar an die Führse heran. Zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem Führser Mühlbach sind kaum Gehölze vorhanden. Es befinden sich lediglich vereinzelte Baum- und Gehölzgruppen inmitten der Ackerflächen.

Die vorhandene Umgebungsbebauung bzw. Randbebauung ist uneinheitlich gestaltet. Dies begründet sich durch die unterschiedlichen Entstehungszeiten und die grundlegenden Nutzungsänderungen im Laufe der Jahre. Entlang der Wölper Straße gibt es noch einzelne, ursprünglich als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen errichtete, Gebäudegruppen. Die ehemaligen Nebenerwerbsstellen lassen nur wenig von dem ehemaligen Erscheinungsbild erkennen, da Sie durch Umbaumaßnahmen/Sanierungen erheblich verändert worden sind.

Ansonsten sind im Planungsgebiet keine besonderen, prägenden Gestaltungsmerkmale erwähnenswert, da zwischen den Gebäuden Wölper Straße 77 bis 61 eine größere Baulücke dominiert.

Die vorhandene, umgebende Bebauung ist meist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Zweigeschossige Gebäude sind eher Einzelfälle. Bei der Bedachung herrschen geneigte Dächer (Satteldach oder Krüppelwalmdach) vor. Ausnahmsweise findet man Flach- oder Walmdächer.

---

### Begründung

### III. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

In den Ortsteilen Erichshagen-Wölpe und Holtorf der Stadt Nienburg/Weser ist ein latenter Bedarf aber dennoch maßvolle Umsetzung an neuem Wohnbauland in Konsens zu bringen. Die Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Erfüllung des seit 2006 wirksamen Flächennutzungsplanes (Szenario 2015) beinhalten in den Ortsteilen Erichshagen-Wölpe/ Holtorf u. a. größere Areale zwischen Führser Mühlbach und Wölper Straße. In der Priorität liegen gerade diese betroffenen Flächen beider Ortsteile für eine weitere Wohnbauentwicklung an vorderer Stelle. Die noch innenstadtnahe Lage des Planungsbereiches bietet einen attraktiven Raum zur Schaffung neuer Wohnfläche. Die Entfernung zum Innenstadtkern mit ca. vier Kilometern ist beispielsweise per Fahrrad gut zu bewältigen. Der Stadtbus ist über die Wölper Straße angebunden.

Demgegenüber stehen kurze Anbindungen zur freien Landschaft, die eine gute Naherholung gewährleisten. Die Waldgebiete „Krähe“, Sonnenborsteler Wald, Hohe Horst oder das schwarze Moor sind mit dem Fahrrad bzw. auch fußläufig gut zu erreichen.

In dem prädestinierten Geltungsbereich für die Wohnbauflächenerweiterung ist in besonderem Maße die Gestaltung des Überganges der Ortsteile Erichshagen-Wölpe/Holtorf zu beachten. Als überaus sensibel muss die Berücksichtigung des Schutzes der Führse-Niederung in Einklang gebracht werden. So ist gemäß dem Flächennutzungsplan ein ausreichend breiter Korridor entlang des Führser Mühlbaches von Bebauung freizuhalten, der sich zu einem Ortsteil verbindenden Hauptgrünzug entwickelt. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile in diesem Bereich ist ausdrücklicher Wunsch der Ortsräte beider Ortsteile.

Da bisher für ein Gebiet dieser Größenordnung ein schlüssiges Gesamterschließungskonzept fehlte, wurde in 2007 ein städtebaulicher Rahmenplan „Führse-Niederung“ als Grundlage für die weitere Aufstellung von Bebauungsplänen vom Rat der Stadt Nienburg/Weser am 18.12.2007 beschlossen.

Der im 1. Entwurf festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 – Ortsteile Erichshagen-Wölpe/ Holtorf- „Führse-Niederung I“ berücksichtigte beide Ortsteile aufgrund des Wohnbaulandbedarfes in etwa gleichmäßig mit den entsprechenden Baulandkapazitäten. Je nach Grundstücksaufteilung wären bei einer angenommenen Durchschnittsgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup>, pro Ortsteil bis zu 40 Baugrundstücke möglich gewesen.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen (Erschließungsproblematik) im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der stark differenzierten Flächenzuschnitte bot sich für den Ortsteil Erichshagen-Wölpe zunächst ein anderes Vorgehen an. Für diesen Ortsteil wurde durch eine verkehrsplanerische Untersuchung geklärt, welche verkehrliche Auswirkungen sich durch die Neuausweisung des Baugebietes ergeben.

Daher wurde der bisherige Gesamtentwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 - Ortsteile Erichshagen-Wölpe/Holtorf - „Führse-Niederung I“ in die Teile A und B aufgeteilt. Der Bebauungsplan Nr. 150 –Ortsteil Holtorf- „Führse-Niederung I“, Teil A beinhaltet die Flächen nördlich der Kindertagesstätte an der Wölper Straße im Ortsteil Holtorf.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des bereits o. a. Hauptgrünzuges entlang des Führser Mühlbaches, entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplandarstellungen, ist – im weiteren Verlauf der

---

#### Begründung



Wohnbauflächenausweisungen – nach wie vor Ziel der verbindlichen Bauleitplanung. In dem hier vorliegenden Teil A wird allerdings auf Ausgleichsmaßnahmen entlang des Führer Mühlbachs verzichtet. Auf dem verbleibenden Areal zwischen Teil A und dem Führer Mühlbach kann ansonsten dem derzeit noch landwirtschaftlichen Nutzungsanspruch wirtschaftlich nicht ausreichend Rechnung getragen werden. Das ermittelte Kompensationsdefizit (siehe X. Natur und Landschaftsschutz) wird daher mit dem Guthaben des beim Landkreis Nienburg/Weser geführten Ökokontos verrechnet. Im Zuge einer evtl. künftigen Realisierung der westlichen Anschlussplanung an den Teil A bzw. Fortsetzung der Wohnbauflächenausweisung in Richtung Führer Mühlbach wird der 1. Teil des geplanten Hauptgrünzuges realisiert.

#### IV. Planungsvorgaben/Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 - Teil II - stuft die Stadt Nienburg/Weser als Mittelzentrum ein.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP 2003) für den Landkreis Nienburg/Weser ist am 22.07.2003 in Kraft getreten. Aufgrund des festgelegten Vorranggebietes für Siedlungsentwicklung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat die Stadt Nienburg/Weser, im Sinne dieser vorrangigen Zweckbestimmung durch städtebauliche Maßnahmen, insbesondere die ausreichende Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen.

Der seit dem 21.06.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Gemäß dem Flächennutzungsplan ist entlang des Führer Mühlbaches ein ausreichend breiter Korridor von Bebauung freizuhalten. Dies wird im Zuge der Darstellung „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, bei weitergehenden Wohnbaulandausweisungen dokumentiert werden.

#### V. Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	24.150,00	70,65
Flächen für den Gemeinbedarf	2.150,00	6,34
Ausgleichsfläche	2.800,00	8,85
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	200,00	0,59
Öffentliche Verkehrsflächen	4.600,00	13,57
Gesamtfläche des Plangebietes	33.900,00	100,00

---

#### Begründung

---

## VI. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Bei der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden die vorhandenen Strukturen des Planungsraumes - der Führse-Niederung, sowie der angrenzenden Baugebiete bzw. Bebauung - berücksichtigt. Die vorhandene Umgebungsbebauung und Randbebauung des Planungsbereiches zeigt keine einheitliche Gestaltung. Stark voneinander abweichende Entstehungszeiten und im Laufe der Jahre vollzogene Nutzungsänderungen sind die Gründe dafür.

An der Wölper Straße bestehen noch vereinzelt Gebäudegruppen, die ursprünglich als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen errichtet wurden. Sie sind zumeist durch Umbaumaßnahmen oder Wechsel der Baumaterialien im Zuge von Sanierungen derart verändert worden, das kaum etwas von dem ursprünglichen Erscheinungsbild verblieben ist. Die vorhandene Bebauung entlang der Wölper Straße weist eine eingeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss aus.

Die noch unbebauten Flächen in Richtung des Führser Mühlbaches werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die teilweise noch dörflich strukturierte Umgebung des Planungsgebietes sprach daher zunächst für eine Beschränkung der Höhe der Bebauung auf ein Geschoss. In dem Allgemeinen Wohngebiet entlang der Wölper Straße ist aber auch eine, aus wirtschaftlichen Erwägungen gewollte, II-geschossige Bebauung vertretbar, die insofern beschränkt wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 2), dass eine „optische“ III-Geschossigkeit ausgeschlossen wird. Im mittleren und hinteren Bereich wird eine Bebauungsmöglichkeit auf Basis der max. Firsthöhe ermöglicht. Die Steuerung der Geschossigkeit und baulichen Ausnutzbarkeit geschieht über eine Verminderung der Geschossflächenzahl. Auf diese Weise sind u. a. die sogenannten modernen Stadthäuser („Stadtvilla“) realisierbar.

Die zunächst als lockere Wohnbebauung vorgesehene Bebauung in diesem Bereich soll nachverdichtet werden, d. h., die Grund- und Geschossflächenzahlen werden angemessen erhöht. Die Entscheidung zu einer Nachverdichtung resultiert aus der Anregung der Grundeigentümer, die mit Hilfe eines Investors den Bebauungsplan (auch wirtschaftlich) umsetzen wollen. Dem wird zur Sicherung der Ziele dieses Bebauungsplanes entsprochen, da momentan keine Baugebiete auf dem Markt sind, aber eine unverminderte Nachfrage nach Bauland besteht. Im Zuge nachhaltiger Siedlungsentwicklung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauformen im Bereich der Orte mit zentralörtlicher Bedeutung anzustreben. Diesem Ziel wird mit einer Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl Rechnung getragen. Der Landkreis Nienburg hatte seinerzeit im Bebauungsplanbeteiligungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB die seinerzeit festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 aus den eben genannten Gründen als zu gering erachtet.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ohne Gliederung. Eine durchgängige Überbaubarkeit bietet den Grundstückseigentümern ausreichend Spielraum, um das Grundstück optimal ausnutzen zu können.

Die festgesetzten Wohnbauflächen weisen günstige Standortqualitäten hinsichtlich der Zuordnung zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen der Ortsteile Erichshagen-Wölpe bzw. Holtorf und den Erholungsflächen auf.

Zeitweise Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzung der Restflächen, zwischen dem ersten Teil des neuen Wohngebietes/Wohnquartieres und dem Führser Mühlbach, stellen ein ortsspezifisches Merkmal des Siedlungsgebietes dar.

---

### Begründung

## VII. Verkehr

Die Anbindung des ersten Wohnquartieres im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 150 – Ortsteil Holtorf „Führse-Niederung I“, Teil A, erfolgt über die Wölper Straße. Das Erschließungsprinzip besteht darin, „Erschließungsringe“ vorzusehen, die einen Anschluss an die Wölper Straße erhalten.

Das Quartier hat Verkehrsflächenanschlüsse, um den Bedarf an weiteren Wohnbauflächen über einen Anschlussbebauungsplan in westlicher Richtung, realisieren zu können. Diese Anschluss- und Vernetzungsmöglichkeiten sind analog auch in nördlicher bzw. südlicher Richtung eingeplant, sodass eine vollständige, integrierte Bebauung und Verkehrsflächenvernetzung in dem Gesamtplanungsgebiet „Führse-Niederung“ nach und nach umsetzbar wird.

Die neu anzulegenden Erschließungsstraßen haben eine angemessene Breite der Straßenverkehrsfläche (10 m bzw. 7 m) für einen verkehrsberuhigten Ausbau. Anzupflanzende Bäume sollen den Straßenraum auflockern und den dörflichen Charakter der Siedlung betonen. Dazwischen sind Stellplätze vorgesehen, um den Bedarf des „ruhenden Verkehrs“ im öffentlichen Raum Rechnung zu tragen.

Der erste Erschließungsabschnitt ist durch Präventivmaßnahmen (Bauminsel und diverse Fahrbahnversätze) gegliedert, so dass die Tiefe des Straßenraumes real und auch optisch verkürzt wird.

In dafür prädestinierten Bereichen (kurzen Verbindungen) wird die öffentliche Verkehrsfläche aufgrund der geringeren Erschließungsfrequenzierung auf 7m Breite beschränkt.

Durch eine - gegenüber dem 1. Entwurf - geringfügige Verlegung der „Eingangssituation“ zu dem Erschließungsring in südliche Richtung, ergibt sich eine optimierte, kurze Anbindung an die geplante Erweiterungsfläche für den Gemeinbedarf. Diese Fläche dient einer Neuregelung der Anfahrt/Zufahrt zu den Kindergärten bzw. Neuformierung des dort anfallenden ruhenden Verkehrs.

Die westlich, zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Führser Mühlbach, verbleibende Restfläche kann über die schon zuvor erwähnten Straßen-/Wegeanschlüsse bis zur Folgewohnnutzung weiterhin landwirtschaftlich genutzt/erreicht werden. Durch die Verschiebung der „Eingangssituation“ in südliche Richtung, sind die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen direkt, im Zuge einer linearen Verbindung auf die Wölper Straße fixiert und sind daher für landwirtschaftliches Gerät problemlos passierbar. Tatsächlich werden die betreffenden landwirtschaftlichen Flächen zurzeit über die Fläche nördlich des Gebäudes Wölper Straße Nr. 77 erschlossen.

---

### Begründung

## VIII. Ver- und Entsorgung

Die zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes erforderlichen Anlagen sind in der Wölper Straße vorhanden. Sie müssen bei Realisierung der Bebauung in das Planungsgebiet hineingeführt werden.

### Elektrizität

Die elektrische Energieversorgung des Plangebietes ist durch das Leitungsnetz der E.ON-Avacon AG gesichert. Das Stromnetz wird bei Bedarf mit fortschreitender Bebauung erweitert.

### Wasser/Gas

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas wird durch die Stadtwerke Nienburg/Weser GmbH und mit Wasser durch den Wasserverband „An der Führse“ sichergestellt. Ein Anschluss des Plangebietes an das Trinkwasser- und Gasleitungsnetz in der Wölper Straße ist möglich. Es bestehen genügend Leistungsreserven, um das Plangebiet in ausreichender Menge mit Trinkwasser und Gas zu versorgen.

Der Trink- und Löschwasserbedarf wird durch die Förderung von Grundwasser im Gebiet zwischen dem Ortsteil Holtorf und der Gemeinde Drakenburg gesichert. In der Wölper Straße ist eine Trinkwasserleitung mit einem Durchmesser von 150 mm vorhanden. Die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandene und evtl. zu erweiternde Trinkwasserleitung. Der Mindestlöschwasserbedarf beträgt für das Plangebiet gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ als Grundsatz 96 m<sup>3</sup>/h. Während der Entnahme von Löschwasser über geeignete Löschwasserentnahmeanlagen ist die Trinkwasserversorgung zu gewährleisten.

### Schmutzwasser

Das Plangebiet kann an den in der Wölper Straße vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Durch ausreichende Leistungsreserven ist die Kläranlage Drakenburg-Rohrsen in der Lage, die zu erwartenden Abwassermengen aus dem Plangebiet aufzunehmen.

### Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen und Wege wird innerhalb des Bebauungsplangebietes in seitliche Mulden abgeführt. Die Mulden werden so bemessen, dass ein Überlauf zu dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Wölper Straße nicht erforderlich ist. Als Vorflut für das bei Starkregen nicht schnell genug versickernde Regenwasser kommt der Regenwasserkanal in der Wölper Straße in Betracht. Die Anfangs erwähnte Versickerung des Oberflächenwassers bedarf einer Erlaubnis gemäß § 8 in Verbindung mit § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gemäß § 56 WHG in Verbindung mit § 96 WHG sind die Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers zuständig. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist durch geeignete Oberflächenentwässerungssysteme unschädlich auf diesen Flächen zu versickern.

---

### Begründung



#### Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Nienburg/Weser. Die Entsorgung des Plangebietes kann problemlos mit den Müllfahrzeugen über die Wölper Straße erfolgen.

### **IX. Kinderspielplatz**

Aufgrund der aktuellen Gesetzgebung, der Niedersächsische Landtag hat das Nds. Gesetz über Spielplätze mit Wirkung vom 13.12.2008 aufgehoben, wird im Zuge dieser maßvollen Wohnbauflächenausweisung zunächst auf einen Kinderspielplatz verzichtet. Den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder wird durch Spielmöglichkeiten in den westlich angrenzenden Randbereichen des Führser Mühlbachs entsprochen.

### **X. Natur und Landschaftsschutz**

Aufgrund der naturräumlichen Zusammenhänge wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 –Ortsteil Holtorf- „Führse-Niederung I“, Teil A nicht völlig losgelöst vom Führser Mühlbach und der Bach begleitenden Niederung zwischen Holtorf und Erichshagen- Wölpe betrachtet.

Ortsbildprägende Grünelemente sind im Bearbeitungsgebiet insgesamt nur geringfügig vorhanden. An der Ostseite des Führser Mühlbaches fehlt es an Gewässer begleitenden Gehölzen. Aufgrund der Begradigungen ist eine Prägung der Landschaft durch die Führse kaum noch zu erkennen. Da der gesamte Bereich eine entscheidende und wieder prägende Funktion für die Grünplanung, die künftige Siedlungsstruktur und nicht zuletzt auch für das Ortsbild und die klimatischen Bedingungen in der Stadt Nienburg erlangen kann, sollte langfristig eine grundlegende Renaturierung der Führse durchgeführt werden. Dafür muss östlich des Gewässerverlaufes ausreichend Fläche für die natürliche Eigenentwicklung des Baches freigehalten werden. Das westliche Ufer ist bereits in erheblichem Umfang durch Sportanlagen, öffentliche Gebäude und Wohnbebauung frequentiert.

Die relativ großen und weitläufigen Grün- und Freiflächen, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, sind kahl und ungliedert. Gehölze sind zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und dem Führser Mühlbach kaum bzw. nur vereinzelt vorhanden.

Es gibt insgesamt 3 markante Feldgehölze. An den Schipse-Wiesen existiert innerhalb einer Gebäudesenke ein Baumbestand aus älteren Stieleichen und Hainbuchen. Nordwestlich der Kindergärten erstreckt sich innerhalb eines Wegeflurstücks ein Gehölzstreifen aus meist jüngeren, aber überwiegend mehrstämmigen Eichen. Im zentralen Teil liegt eine lang gestreckte Feldholzinsel, die sich hauptsächlich aus den Gehölzarten Stiel-Eiche und Zitterpappel zusammensetzt. Etwas abgesetzt von dieser Feldholzinsel befindet sich weiter östlich eine einzelne ältere Stiel-Eiche. Die aufgeführten Gehölze befinden sich alle außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Sie werden bei weitergehenden Planungen durch Eingliederung in das Grünkonzept berücksichtigt und dann entsprechend festgesetzt.

---

#### **Begründung**

Um die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bebauungsplan Nr. 150 –Ortsteil Holtorf- „Führse-Niederung I“, Teil A umfassend berücksichtigen zu können, ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der der Begründung als Anlage beigefügt ist. Der Bebauungsplan Nr. 150 –Ortsteil Holtorf- „Führse-Niederung I“, Teil A übernimmt die Vorschläge und setzt alle im Fachbeitrag empfohlenen Maßnahmen fest.

Die festgesetzte Ausweisung von Wohnbauland stellt demnach einen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne dar. Zum Teil-Ausgleich des Eingriffs dient die Festsetzung einer Ausgleichsfläche (G 1) im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Diese wird den Bauflächen 1 bis 8 zugeordnet. Die Abrechnung der Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme erfolgt nach der Satzung der Stadt Nienburg/Weser zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen.

Da nicht alle erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im direkten Umfeld des geplanten Wohnbaulandes realisierbar sind, ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 1,27 Werteeinheiten, das nach Empfehlung des Fachbeitrags mit dem Guthaben des beim Landkreis Nienburg/Weser geführten Ökokontos verrechnet werden soll.

## **XI. Baugrund**

### **Bodenbeschaffenheit**

Der geologische Untergrund des Bebauungsplangebietes ist gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag durch Niederterrassensande sowie Bachsedimente und Windablagerungen gekennzeichnet.

Für das Plangebiet wurden seinerzeit nur im Bereich der Kindergärten durch ein Fachbüro stichprobenartig Bodenuntersuchungen durchgeführt. Hierbei wurde festgestellt, dass mit Schluffbändern in der Tiefe von ca. 0,60 m bis 1,10 m (geringe Wasserdurchlässigkeit) örtlich gerechnet werden muss. Ein freier Grundwasserspiegel wurde zwischen 2,50 m und 2,70 m angetroffen. Im Zuge der Straßenplanungen sind weitere Bodenuntersuchungen erforderlich.

Den künftigen Bauwilligen wird empfohlen, vor Planung und Durchführung von Baumaßnahmen die Baugrundbeschaffenheit im Einzelfall zu prüfen.

### **Überschwemmungsgebiet/ Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Überschwemmungsgebietes.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Drakenburg. Bauvorhaben innerhalb des Wasserschutzgebietes sind unter Beachtung des DVGW- Arbeitsblattes W 101 „Richtlinien für Wasserschutzgebiete, Teil I“ und der „Richtlinien für Straßenbaumaßnahmen in Wasserschutzgebieten“ sowie unter Abstimmung mit dem Landkreis Nienburg/ Weser als unterer Wasserbehörde durchzuführen. Zudem ist die Verordnung des Ldkr. vom 10.07.2006 über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Drakenburg zu beachten. Innerhalb der Schutzzone III sind Handlungen/Anlagen gemäß der Anlage 2 der Verordnung zur Festsetzung des Schutzgebietes verboten oder genehmigungspflichtig. Nutzungen sind nur nach Maßgabe der dort aufgeführten Regelungen erlaubt.

### **Archäologische Fundstätten**

---

### **Begründung**

Aus dem Plangebiet ist zumindest eine archäologische Fundstelle bekannt. Betroffen ist nahezu der gesamte, nach der Teilung entstandene, geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 - Ortsteil Holtorf - „Führse Niederung I“, Teil A.

Hierbei handelt es sich um Oberflächenfunde von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, welche auf eine vorgeschichtliche Siedlung aus der vorrömischen Eisenzeit hinweist. Die genaue Ausdehnung und der Erhaltungsgrad der Siedlung ist unbekannt. Folglich kann das Auftreten archäologischer Siedlungsspuren nicht ausgeschlossen werden, da diese Flächen bisher nur landwirtschaftlich genutzt wurden.

Aufgrund dessen bedürfen die Erdarbeiten im Geltungsbereich des B-Planes einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verweigert oder mit Auflagen erteilt werden. Mit folgenden Auflagen ist zu rechnen:

1. Der geplante Beginn der Erdarbeiten ist mindestens **sechs Wochen vorher schriftlich** bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser und beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, anzuzeigen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten stattfinden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege zu erfolgen.
3. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der archäologischen Denkmalpflege jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.
4. Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG).

Darüber hinaus wird dringend empfohlen, im Vorfeld der Erschließung des Plangebietes ein Suchschnitttraster mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welcher Form archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur unter Anleitung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden oder durch von der zuständigen UD SchB benanntes Fachpersonal.

Wenn dem nicht entsprochen wurde, sollte der Hinweis auf die erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG unbedingt Bestandteil jeder späteren Baugenehmigung in diesem Planungsgebiet sein.

## **XII. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrsräusche von der Wölper Straße ein. Die Ortsteil verbindende Straße, die in etwa nord-südlicher Richtung verläuft, wird auch als „Abkürzung“ von all den Kraftfahrern genutzt, die von der B 215 auf die B 214 oder umgekehrt wechseln

---

### **Begründung**

wollen, so dass dort den ganzen Tag - und auch teilweise in der Nacht - entsprechend viel Verkehr zu registrieren ist. Zur Beurteilung der Immissionssituation kann der Schallimmissionsplan der Stadt Nienburg/Weser herangezogen werden. Unmittelbar entlang der Wölper Straße kann es zeitweise tagsüber zu einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte kommen.

Die Überschreitung wie sie im Randbereich des Plangebietes vorliegt, trifft allerdings für beinahe das gesamte Stadtgebiet zu. Detailliertere Aussagen zur Immissionssituation sind im Umweltbericht erläutert.

### XIII. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Randbereich von der Gasleitung, Ltg. – Nr. 20 Abzw. Erichshagen-Wölpe-Nienburg (EG 20) der Exxon Mobil GmbH durchquert. Im Schutzstreifen von je 3 m beiderseits der Trasse besteht ein Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Hierzu zählt das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.

Weiterhin wird das Planungsgebiet am nördlichen Rand von der Trasse der geplanten Mineralölföhrleitung von Wilhelmshaven nach Sachsen-Anhalt (Nord-Ost-Pipeline, NOP) berührt, die durch ein Raumordnungsverfahren bestimmt worden ist. In einem Schutzstreifen von je 5 m beiderseits der Trasse sind alle Maßnahmen verboten, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden können. Hierzu zählen u. a. das Errichten von Gebäuden und das Anpflanzen tiefwurzelnder Gehölze.

Die geplante Trasse bzw. Öltransportleitung geht mitten durch das vorhandene Gebäude, Wölper Straße Nr. 77 und wird daher zunächst nicht nachrichtlich übernommen. Die Nord-Ost Pipeline könnte evtl. in die künftige Erschließungsanlage, des zu einem späteren Zeitpunkt geplanten, nördlich angrenzenden Wohngebietes (im Rahmenplan als Quartier 4 bezeichnet) verlegt werden.

### XIV. Übersichtlich ermittelte Kosten/Finanzierung

Investitionskosten (in TSD Euro)

Maßnahme	Kosten	Beiträge	Stadtanteil	Nicht umlagefähig (Stadt)
Planungskosten HOAI	18	-	-	18 <sup>1)</sup>
Bodenuntersuchung				
Grunderwerb				
Straßenausbau <sup>2)</sup>	670	603	67	
Fuß-/Radwege	20			20
Kanalbau <sup>3)</sup>				
Ausgleichsfläche	80	72	8	

#### Begründung

Gesamt	788	675	75	38

- 1) Personalhaushalt deckt diese Kosten, die bei der Anwendung der HOAI entstehen würden.
- 2) Inkl. Beleuchtung, Oberflächenentwässerung
- 3) Abrechnung nicht Stadt

## Teil 2: Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### a) Inhalt und Ziele

##### Standort

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Ortsteiles Holtorf an der Wölper Straße. Es wird begrenzt durch die Wölper Straße im Osten, Das Grundstück Wölper Straße 77 im Norden, die Grundstücke Wölper Straße 61 und des Heilpädagogischen Kindergartens im Süden. Die westliche Grenze des Plangebietes läuft in einem Abstand von ca. 155 m parallel zur Wölper Straße.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 150 -Ortsteil Holtorf - "Führse Niederung I", Teil A wird das Ziel verfolgt, den latenten Bedarf aber dennoch maßvolle Umsetzung an neuem Wohnbauland in Konsens zu bringen. Der Bebauungsplan ist ein erster Schritt zur Umsetzung dieser im Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg/Weser und im städtebaulichen Rahmenplan Führse Niederung verankerten Ziele.

Der Bebauungsplan setzt als Art und Maß der baulichen Nutzung folgendes fest: ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,30 bis 0,50 (0,50 entlang der Wölper Straße)

- und einer Begrenzung der maximalen Firsthöhe auf 8,6 m in offener Bauweise
- eine Fläche für den Gemeinbedarf
- eine Ausgleichsfläche
- öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

##### Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 33.900 m<sup>2</sup>. Das Allgemeine Wohngebiet hat eine Größe von 24.150 m<sup>2</sup>, die Fläche für den Gemeinbedarf hat eine Größe von 2150 m<sup>2</sup>, die Ausgleichsfläche hat eine Größe von 2800 m<sup>2</sup>, die Größe der Öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 4.600 m<sup>2</sup> und die Größe der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung beträgt 200 m<sup>2</sup>.

---

#### Begründung



**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
NNatG	s. o.
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. 150	s. o.
Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen	Artenschutz
städtebaulicher Rahmenplan "Führse Niederung"	Gesamterschließungskonzept für das Gebiet der Führse Niederung in den Ortsteilen Erichshagen – Wölpe und Holtorf

**Begründung**

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### a) Bestandsaufnahme und Bewertung

#### **Schutzgut Mensch**

Die im Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten überbaubaren Flächen für das allgemeine Wohngebiet liegen im Einflussbereich einer für den Schallimmissionsplan (SIP) Stadt Nienburg/Weser berechneten Verkehrschallquelle. Es ist dies die Wölper Straße, die nicht nur die Zentren von Holtorf und Erichshagen - Wölpe miteinander verbindet, sondern auch als Verbindungsspanne zwischen der Verdener Landstraße und der Celler Straße dient. Aus dem Schallimmissionsplan für die Stadt Nienburg/Weser ist die Verkehrslärmbelastung für das Plangebiet ersichtlich. Danach ist im Straßenrandbereich tagsüber mit Immissionswerten zwischen 55 und 60 dB(A) zu rechnen. In einer Entfernung von 25 m reduziert sich der Immissionspegel auf Werte zwischen 50 und 55 dB(A). Im Abstand bis 65 m liegt der Pegelbereich zwischen 45 und 50 dB(A). Dabei nehmen die Werte mit zunehmendem Abstand von der Straße ab. Die Nachtwerte liegen im Abstandsbereich von 15m zwischen 45 und 50 dB(A) und liegen mit zunehmendem Abstand unter 45 dB(A). Aufgrund dieser Werte ist nicht mit einer Überschreitung der für ein allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV zu rechnen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 werden nach den Berechnungen des SIP ebenfalls eingehalten. Die zukünftig mögliche Bebauung entlang der Wölper Straße wird als Schallschirm wirken und damit geringere Immissionspegel im Plangebiet bewirken.

Die Freizeitanlagen im Ortsteil Holtorf – Freibad/Eisbahn, Sportplatz und Sporthalle mit Schießstand – wirken sich mit ihren Schallemissionen zwar auf das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans Führse Niederung aus, sie erreichen aber nicht das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse - Niederung I“, Teil A. Gleiches gilt für die Schallemissionen der Bahnstrecke Nienburg – Verden.

Einflüsse von Gewerbelärm sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da in der näheren Umgebung keine Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesen sind.

Insgesamt sind die Auswirkungen durch Verkehrs-, Freizeit- und Gewerbelärm auf das Plangebiet als unerheblich einzustufen.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die meisten Flächen des Gebietes des Rahmenplans Führse Niederung unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung, deshalb sind natürliche Vegetationsstrukturen und Habitate wildlebender Tiere kaum vorhanden. Dennoch bilden diese Flächen Nahrungssuchgebiete für Vögel, die in den wenigen im Gebiet selbst und den Gärten der umliegenden Grundstücke vorhandenen Gehölzstrukturen brüten. Die das Gebiet einschließende Bebauung bewirkt eine Trennung von den außerhalb liegenden Biotopen. Die teilweise miteinander vernetzten Grünlandflächen bilden zusammen mit den umliegenden Hausgärten Rückzugsmöglichkeiten für Tiere.

---

#### **Begründung**

Der ausgebaute Führser Mühlbach weist auf der östlichen Seite kaum natürliche Gewässerrandstrukturen auf so dass die nötige Vielfalt für Tiere und Pflanzen dieses Biotoptyps nicht gegeben ist.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 150 – Ortsteil Holtorf - „Führse Niederung I“, Teil A umfasst zu ca. dreiviertel Acker- und Grünlandflächen, die als Habitat für Flora und Fauna dieses Biotoptyps verloren gehen. Daher sind die Auswirkungen durch die mögliche Bebauung des Plangebietes als erheblich einzustufen.

### **Schutzgut Boden**

Der Boden wird durch Niederterrassensande, Bachsedimente und Windablagerungen gebildet. Die Bodenflächen unterliegen überwiegend der Ackernutzung. Die im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Wölper Straße liegenden Weiden weisen zum Teil Staunässe auf. Bodenuntersuchungen auf dem direkt an das Plangebiet angrenzenden Kindergartengelände ergaben, dass in Tiefen zwischen 0,6 und 1,1 m Schluffschichten mit geringer Wasserdurchlässigkeit auftreten. In Teilbereichen der Führseniederung besteht die Möglichkeit, dass in der Bodenstruktur ehemalige Bachläufe des Führser Mühlbaches zu finden sind. Hier ist mit unsicherem Baugrund zu rechnen.

Durch die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und Erschließung wird die natürliche Bodenstruktur in größeren Bereichen zerstört und die Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Die Auswirkungen der Bebauung und Erschließung sind daher als erheblich einzustufen.

### **Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer werden durch das Plangebiet nicht direkt berührt. Der städtebauliche Rahmenplan Führse Niederung, von dem das Plangebiet einen Teil umfasst, reicht jedoch bis an den Führser Mühlbach heran. Ein Überschwemmungsgebiet ist für diesen Bereich nicht ausgewiesen. Der Führser Mühlbach weist aufgrund des Regelausbaus kaum natürliche Strukturen auf.

Grundwasser wurde bei den Bodenuntersuchungen auf dem dem Plangebiet benachbarten Kindergartengrundstück in 2,5 bis 2,7 m Tiefe angetroffen. Auf den in 0,6 bis 1,1 m Tiefe auftretenden Schluffschichten ist mit Stauwasserbildung in niederschlagsreichen Zeiten zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wassereinzugsgebietes des Drakenburger Wasserwerks.

Die durch die Planung mögliche Bebauung und Erschließung hat wegen der zu erwartenden Flächenversiegelung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Der städtebauliche Rahmenplan Führse Niederung umfasst das gesamte von der vorhandenen Bebauung eingeschlossene unbebaute Gebiet der Führse Niederung. Das Gebiet des B-Planes 150/I, Teil A liegt in der nördlichen Ecke der Führse Niederung und bildet somit den Einstieg in die Überplanung des gesamten unbebauten Raums der Führse Niederung. Die bisher als Acker und Weide genutzten Flächen haben für das lokale Klima eine wichtige Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Sie sorgen damit für einen klimatischen

---

### **Begründung**

Ausgleich für die durch bebaute Gebiete verursachte lokale Erwärmung. Durch die Bebauung der Acker- und Weideflächen wird das Kaltluftentstehungspotenzial vermindert. Die Auswirkungen der durch die Planung mögliche Bebauung und Erschließung hat daher erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

### **Schutzgut Landschaft**

Das Gebiet des städtebaulichen Rahmenplans Führse Niederung ist eine weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft mit wenigen Gehölzstrukturen und einem meist nur leicht bewegten Geländere relief. Dies erlaubt weit reichende Blickbeziehungen. Die Erholungsfunktion dieses Freiraumes ist durch das Vorhandensein nur weniger nutzbarer Wege eingeschränkt.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Holtorf - “Führse Niederung I“, Teil A mögliche Bebauung vermindert die weit reichenden Blickbeziehungen und die Wahrnehmung des Geländere relief. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Landschaft sind daher als erheblich einzustufen.

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

Aus dem Plangebiet ist eine archäologische Fundstelle bekannt, die auf eine vorgeschichtliche Siedlung aus der vorrömischen Eisenzeit hinweist. Im Falle des tatsächlichen Vorhandenseins solcher Siedlungsreste sind die Auswirkungen der durch die Planung möglichen Bebauung und Erschließung erheblich.

### **Wechselwirkungen**

Versiegelung bisher unbebauter Flächen wirkt sich nicht nur auf die Bodenstruktur sondern auch auf das Schutzgut Wasser aus. Auch das lokale Kleinklima wird durch die mögliche Bebauung negativ beeinflusst. Deshalb ergibt sich zum Ausgleich dieser erheblichen Einwirkungen Handlungsbedarf.

## **b) Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **bei Durchführung der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 150 - Ortsteil Holtorf – “Führse Niederung I“, Teil A ist der Einstieg in eine durch den städtebaulichen Rahmenplan Führse Niederung und den Flächennutzungsplan Nienburg vorgesehene Umnutzung eines bisher unbebauten Bereichs zwischen den Ortsteilen Erichshagen – Wölpe und Holtorf. Durch die vorhandene Bebauung und Infrastruktur befindet sich dieser Bereich in einer Insellage, ohne qualitative Vernetzungen in den Außenbereich aufweisen zu können. Mit den zunehmenden Bebauungsmöglichkeiten in diesem Gebiet wird das momentan noch vorhandene Kaltluftentstehungspotenzial immer weiter vermindert, so dass das Gebiet bei vollständiger Umsetzung der im städtebaulichen Rahmenplan Führse Niederung formulierten Ziele das Kaltluftentstehungspotenzial und damit seinen positiven Einfluss auf das Kleinklima der angrenzenden Siedlungsgebiete fast vollständig verliert.

Das Artenspektrum der im Gebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten wird sich zugunsten der Kulturfolger und hausgartentypischer Arten verschieben.

Die genannten Folgen der Planung sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

---

### **Begründung**

### **bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Führse Niederung gehört zu den letzten im Stadtgebiet vorhandenen inselartig liegenden unbebauten Bereichen, die eine wichtige Funktion für das lokale Kleinklima als Kaltluftentstehungsgebiete haben. Der Erfüllung des latent vorhandenen Bedarfs an neuem Wohnbauland kann bei Erhalt der Führse Niederung in Ihrer jetzigen Form nur dadurch nachgekommen werden, wenn Flächen im unbebauten Außenbereich mit größerem Abstand zur Innenstadt dafür in Anspruch genommen werden. Damit bliebe bei Nichtdurchführung der Planung die Führse Niederung in ihrer jetzigen Form zwar erhalten, aber es würden zur Befriedigung des Wohnbaulandbedarfs wahrscheinlich gravierendere Umweltauswirkungen durch Überplanung anderer Gebiete verursacht werden.

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

Die für den Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse Niederung I“, Teil A vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen sind im Zusammenhang mit den im städtebaulichen Rahmenplan Führse Niederung und im Flächennutzungsplan vorgesehenen Maßnahmen zu sehen. Zum Ausgleich der schrittweisen Bebauung der Feldflur zwischen Erichshagen - Wölpe und Holtorf ist dort die Entwicklung eines Hauptgrünzugs entlang des östlichen Ufers des Führser Mühlbachs mit Nebengrünzügen im Sinne einer Grünvernetzung vorgesehen. Im Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse Niederung I“, Teil A ist deshalb als Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild und als Beginn eines der vorgesehenen Nebengrünzüge eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Weiterhin sind in den Seitenräumen und den vorgesehenen Verkehrsinseln der Planstraßen Baumpflanzungen festgesetzt. Mit diesen Maßnahmen und einer Verrechnung eines dennoch bestehenden Kompensationsdefizits ist der durch den Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse Niederung I“, Teil A verursachte Umwelteingriff ausgeglichen.

### **d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 150/I, Teil A verfolgten Ziele berücksichtigen die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet, die mit dem seit dem 21.06.2006 wirksamen Flächennutzungsplan und dem städtebaulichen Rahmenplan Führse Niederung vorbereitet wird. Die Befriedigung des latent vorhandenen Bedarfs an Wohnbauflächen ist über die vorgesehene Planung erreichbar, ohne Flächen im Außenbereich am Stadtrand in Anspruch nehmen zu müssen. Deshalb kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

---

#### **Begründung**



### 3. Zusätzliche Angaben

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

Folgende Fachgutachten wurden für Beurteilung des Plangebietes herangezogen:

Gutachter	Gutachten
Fa. Wöltjen GmbH	Stadt Nienburg, „Wölperstraße“ OT Erichshagen; Baugrunduntersuchung und Ermittlung der Kf-Werte 22.01.1999

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

1. Prüfung der Einhaltung der Textlichen Festsetzungen Nr. G 1 bis G 3 zu den in den Festsetzungen genannten Zeitpunkten und danach regelmäßig im Abstand von zwei Jahren. Die Prüfungen werden im Monitoringkataster der Stadt Nienburg/Weser dokumentiert.

#### c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 150 – Ortsteil Holtorf – „Führse Niederung I“, Teil A wird begonnen, die im Flächennutzungsplan und im städtebaulichen Rahmenplan Führse Niederung formulierten Ziele der Entwicklung für die Führse Niederung umzusetzen. Mit den textlichen Festsetzungen aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird sichergestellt, dass die erwarteten Umweltauswirkungen ausgeglichen werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass ein Kompromiss zwischen dem Bedarf nach Wohnbauland und den Ansprüchen an eine Berücksichtigung der Umweltbelange gefunden und umgesetzt wird

### Teil 3: Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 -Ortsteil Holtorf- „Führse Niederung I“ Teil A wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/ Weser.

Nienburg,

---

#### Begründung