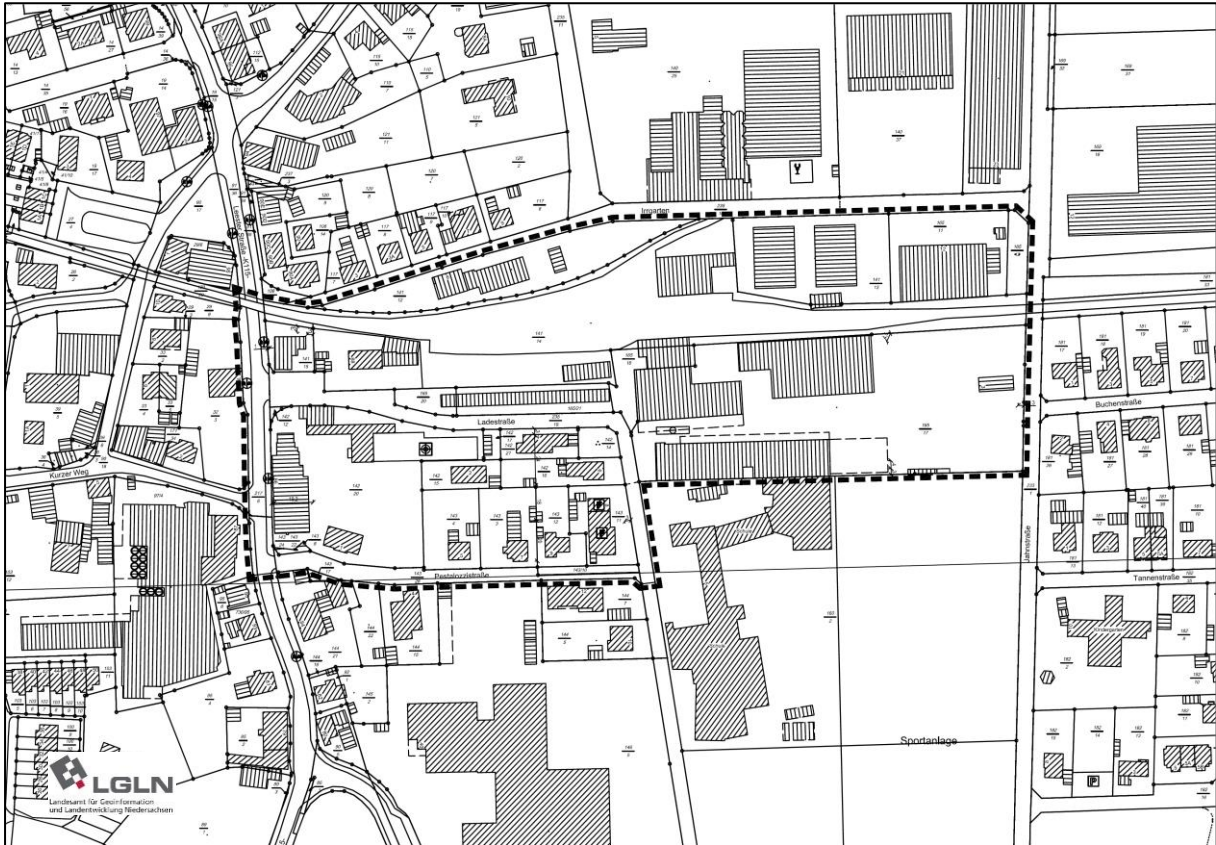


Gemeinde Weyhe - Landkreis Diepholz

## Bebauungsplan Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“

### 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weyhe



### Teil B: gemeinsamer Umweltbericht

Urschrift



**Gemeinde Weyhe**  
Rathausplatz 1, 28844 Weyhe  
Tel. 04203/71 -0, Fax -142  
rathaus@weyhe.de, www.weyhe.de

**cappel + kranzhoff**  
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel. 040 380 375 67-0  
mail@ck-stadtplanung.de  
Bearbeitung: Peter Kranzhoff,  
Lena Kallischko



## **Inhalt des Umweltberichtes (Teil B der Begründung)**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Ziele des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans .....	1
1.2	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen .....	2
	und ihre Berücksichtigung bei der Planung.....	2
1.3	Ziele des Artenschutzes.....	4
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>6</b>
2.1	Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung.....	6
2.1.1	Tiere .....	6
2.1.2	Pflanzen und Biotope .....	8
2.1.3	Fläche und Boden .....	9
2.1.4	Wasser .....	10
2.1.5	Luft und Klima .....	11
2.1.6	Landschafts- und Ortsbild.....	12
2.1.7	Mensch und Gesundheit .....	13
2.1.8	Kultur- und Sachgüter .....	13
2.1.9	Wechselwirkungen .....	14
2.1.10	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen .....	15
2.2	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	15
2.3	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	15
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger .....	16
	Auswirkungen.....	16
2.4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	16
2.4.2	Bilanzierung.....	17
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>20</b>
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten .....	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	21
3.4	Referenzliste .....	22



# 1 Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 (4) und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 (7) und § 1a BauGB.

## 1.1 Ziele des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 für den Landkreis Diepholz ist die Gemeinde Weyhe als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen kartiert und somit ein Bereich in dem u.a. bestehende Versorgungsstrukturen gestärkt werden sollen.

Mit der geplanten Bahnverbindung nach Bremen gewinnt der Bereich um den Bahnhof Leeste an Bedeutung für den Ortsteil. Die bestehenden Gleisanlagen sowie der Bahnhof sollen planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Neuordnung der Verkehrsführung soll ein zentraler Busplatz im direkten Anschluss an den Bahnhof sowie ein Park+Ride Platzplatz entstehen, um künftig eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofes zu gewährleisten.

Für die Erschließung des Plangebietes sollen Straßenverkehrsflächen vorgesehen werden, welche sowohl die Erschließung des Bahnhofes, als auch des geplanten Lebensmittelmarktes und der südlichen Grundstücke des Plangebietes sichern sollen. Die Erschließung der Grundstücke im nördlichen Plangebiet ist durch die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Straße Irrgarten gesichert.

Mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes verfolgt die Gemeinde das Ziel den Bereich um den Bahnhof als Zentrum des Ortsteils zu stärken und die Nahversorgung langfristig zu sichern. Der Bebauungsplan soll hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Dazu ist auch die Umsiedlung und der Abriss des bestehenden Betriebes für landwirtschaftliche Erzeugnisse vorgesehen.

Weiterhin soll die städtebauliche Neuordnung der bestehenden gemischten Bauflächen im westlichen und südlichen Plangebiet, auf Grundlage der Konzeptionen des städtebaulichen Rahmenplans, planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Entsprechend der neugewonnenen Bedeutung des Areals rund um den Bahnhof verfolgt die Gemeinde hier das Ziel ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen sowie Wohnungen um einen zentralen, öffentlich zugänglichen Platzbereich anzusiedeln. Besondere Bedeutung haben in diesem Bereich auch die vorhandenen ortsbildprägenden Gehölzstrukturen, die ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 (67/108) „Ladestraße“ werden zusammenfassend die folgenden Ziele verfolgt:

- Verbesserung der Infrastruktur und Anbindung an das regionale Verkehrsnetz durch den Ausbau vorhandener Bahnanlagen
- Stärkung und Weiterentwicklung von Versorgungs- und Dienstleistungsstrukturen zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung
- städtebauliche Neuordnung und Attraktivitätssteigerung des Areals südlich und östlich des Bahnhofs
- Steuerung der Entwicklung bestehender gewerblich genutzter Flächen.

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 (7) b), c), e), f) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich</p> <p>Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß</p> <p>Sparsame Erschließung</p> <p>Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die biologische Vielfalt,</li> <li>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</li> <li>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."</li> </ol> <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“</p>	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich</p> <p>Festsetzung eines möglichst niedrigen Versiegelungsgrads</p> <p>Sicherung erhaltenswerter Gehölze</p> <p>Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes</p> <p>Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>Erstellung eines Fachbeitrags Artenschutz</p> <p>Erstellung eines Umweltberichts</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>§ 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“</p>	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschicht so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	<p>Überplanung von Flächen im Innenbereich</p> <p>Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß</p> <p>Altlastensanierung</p>
Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden</p> <p>§ 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."</p>	<p>Erstellung eines Schallschutzgutachtens</p> <p>Ggf. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen</p>

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestaltung der wirtschaftlichen und sozialen Nutzungen des Raumes unter Berücksichtigung seiner ökologischen Funktionen sowie sparsamer und schonender Inanspruchnahme von Naturgütern.</li> <li>• Verminderung der erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrsflächen, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden.</li> <li>• Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Freiraum / Erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich (soweit nicht für Grünflächen vorgesehen), hat Vorrang vor Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich).</li> </ul>	<p>Überplanung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches</p> <p>Vermeidung von Inanspruchnahme weiterer Freiräume</p> <p>Sicherung erhaltenswerter Gehölze</p> <p>Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt unbebauter Bereiche wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung in der dafür erforderlichen Größe und Beschaffenheit. Renaturierung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen.</li> <li>• Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden</li> <li>• oder so gering wie möglich gehalten werden. Vermeidung, Ausgleich bzw. Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beim Aufsuchen und der Gewinnung von Bodenschätzen.</li> <li>• Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern und Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme,</li> <li>• Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).</li> </ul>	
Flächennutzungsplan (FNP)	Darstellung von Flächen für Bahnanlagen, gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen. Im weiteren Umfeld insbesondere Darstellung weiterer Siedlungsflächen.	Die Aussagen des Flächennutzungsplans werden durch diese Bebauungsplanung konkretisiert.
Landschaftsrahmenplan (LRP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zielkategorie „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter“</li> <li>• Flächennutzung: Siedlung, Gewerbe, Industrie</li> <li>• Naturräumliche Haupteinheit 594: Syker Geest; naturräumliche Landschaftseinheit 3: Syker Vorgeest</li> <li>• Reliefmerkmal: Ebene Marsch, Moor- und Talsandniederung</li> <li>• Potentiell natürliche Vegetation: Drahtschmielen-Buchewald</li> <li>• Bodentyp: Podsole</li> <li>• Grundwasserneubildung: 250 bis 300 mm</li> <li>• Biotoptyp mit Grundbedeutung</li> <li>• Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (NM Vorgeest)</li> <li>• Funktionsfähigkeit des Wassers im Naturhaushalt: Bereich mit allgemeiner Funktionsfähigkeit</li> <li>• Gebiet mit hoher/ sehr hoher Grundwasserneubildung</li> <li>• keine gesetzlich geschützten Bereiche im Plangebiet.</li> </ul>	Die Planung steht der Vorgabe einer umweltverträglichen Nutzung des Gebietes nicht erkennbar entgegen.
Landschaftsplan (LP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandene Biotoptypen: OVB (Bahnanlage), OGG (Gewerbegebiet), Baumbestand/Einzelbäume (HB), Feldhecke/ naturnahes Siedlungsgehölz, Einzel- und Reihenhausbebauung (OE), Obst- und Gemüsegarten (PHO), sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) und sonstiger Gebäudekomplex (ONZ)</li> <li>• Keine Bedeutung für seltene und gefährdete Fauna-Arten</li> <li>• Sicherung und pflege aller vorhandenen standortheimischen Gehölzstrukturen entlang der Jahnstraße und einem Teil der südlichen Plangebietsgrenze, ansonsten keine Bedeutung für die Landschaftsentwicklung</li> </ul>	Die Planung steht der Vorgabe einer umweltverträglichen Nutzung des Gebietes nicht erkennbar entgegen.

### 1.3 Ziele des Artenschutzes

Zur Untersuchung einer möglichen Betroffenheit besonders geschützter Arten durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wurde ein Fachbeitrag Artenschutz vom Büro Bartels Umweltplanung aus Hamburg (Stand: November 2017) erstellt.

Der Fachbeitrag hält im Ergebnis fest, dass bei der Betrachtung potenziell betroffener, europäisch besonders oder streng geschützter Arten und der Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Umsetzung der Bauleitplanung folgende Maßnahmen erforderlich sind:

- Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss,
- Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung.

Bei Beachtung dieser Vermeidungsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zum Artenschutz nicht berührt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich. Eine detaillierte Betrachtung der vorhandenen potentiell schützenswerten Arten erfolgt im nachfolgenden Kapitel „Schutzgut Tiere“.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

#### 2.1.1 Tiere

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen, HpnV: Aussagen LRP, Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans, Fachbeitrag Artenschutz
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf. Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes bis 2 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000.</p> <p>Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p> <p><i>Fledermäuse</i></p> <p>Nach vorhandenen Unterlagen liegen keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes als Fledermauslebensraum vor.</p> <p>Bei den vorhandenen Gehölzen konnten keine Strukturen vorgefunden werden, die als Wochenstube oder Winterquartier geeignet wären. Die Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch gehölbewohnende Fledermausarten kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die vorhandenen Betriebsgebäude, die im Zuge der Umnutzung des gs agri-Geländes abgerissen werden sollen weisen ebenfalls keine Hinweise auf Fledermausvorkommen auf. Eine Nutzung der Gebäude als Winterquartier oder Wochenstube ist unwahrscheinlich. Eine gelegentliche Nutzung von einzelnen Bereichen als Sommerquartier kann nicht ausgeschlossen werden. Die Gebäude die aufgrund von Baufälligkeit o. ä. nicht begehbar waren, bieten grundsätzlich geeignete Strukturen als Tagesverstecke und ggf. Wochenstuben für wenig anspruchsvolle Arten. Die Nutzung der abgängigen Gebäudestrukturen als Zwischenquartier oder Wochenstube ist unwahrscheinlich aber nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>Bei den weiteren Gebäuden im Untersuchungsgebiet handelt es sich meist um freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser und gewerbliche genutzte Gebäude die sich grundsätzlich als potentielle Sommerquartiere für in Gebäuden nistende Fledermausarten eignen.</p> <p><i>Amphibien, Reptilien</i></p> <p>Laichgewässer, Feuchtbereiche oder Gräben die als Lebensräume für Amphibien- und Reptilienarten geeignet sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aufgrund der isolierten Lage im Siedlungsbereich eignen sich auch die Ruderal- und Gleisschotterbereiche nicht als Lebensräume für Reptilienarten.</p> <p><i>Europäische Vogelarten</i></p> <p>Gebäudebewohnende Vogelarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie wurden zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nicht festgestellt. Die Besiedlungssituation kann sich jedoch bis zum Zeitpunkt der geplanten Abriss- oder Umbaumaßnahmen ändern, daher sind relevante Vorkommen zum Eingriffszeitpunkt nicht gänzlich auszuschließen.</p> <p>In den Gehölzbeständen am südöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes ist aufgrund der eingeschränkten Lebensraumeignung nicht von Vorkommen besonders anspruchsvoller Arten auszugehen, die gemäß Roten Listen als im Bestand gefährdet gelten oder besonders selten sind. Brutvorkommen von weniger anspruchsvollen, allgemein häufig verbreiteter Vogelarten der Siedlungsbereiche wie z. B. Amsel, Rotkehlchen oder Kohlmeise sind darüber hinaus im Baumbestand des südöstlichen Teils des Plangebietes sowie der angrenzenden Umgebung grundsätzlich möglich. Diese Arten sind nicht in ihrem Bestand gefährdet, sind in ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen sich an das jeweilige Habitatangebot an.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die nur eine eingeschränkte Artenvielfalt sowie Lebensraumpotenzial der Fauna auf.</p>

	<p><i>Fledermäuse</i></p> <p>Aufgrund der Wirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen fliegender Fledermäuse nicht zu erwarten.</p> <p>Beim Abriss des Gebäudebestandes während der Balz-, Paarungs-, Wochenstuben- und Jungenaufzuchtzeit besteht die Gefahr der Zerstörung von Zwischen- und Wochenstubenquartieren und daraus resultierend eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen.</p> <p>Gebäudebewohnende Fledermausarten sind, wie die häufig vorkommende Quartierwahl in lärmintensiven Bereichen zeigt, anpassungsfähig. Emissionen von Schall und Erschütterungen sowie Auswirkungen durch Bewegungen etc. beim Bau und Betrieb des Vorhabens werden aus den vorgenannten Gründen nicht zu erheblichen Störungen führen.</p> <p>Bei den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden ist nicht von einer Nutzung als Winterquartier auszugehen. Die gelegentliche oder künftige Nutzung von Bereichen in und an den Gebäuden als Sommerquartier, einschließlich Wochenstuben, kann jedoch insbesondere für wenig anspruchsvolle Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Von Vorkommen essenzieller Wochenstuben in den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden ist jedoch nicht auszugehen.</p> <p><i>Amphibien, Reptilien</i></p> <p>Aufgrund fehlender Habitatstrukturen sind Amphibien und Reptilien als wenig empfindlich gegenüber der Planung zu sehen.</p> <p><i>Europäische Vogelarten</i></p> <p>Bei einem Beginn von Arbeiten zum Abriss der Gebäude während der Brutzeit besteht die Gefahr der Zerstörung besetzter Nester gebäudebewohnender ungefährdeter Arten und damit einer Verletzung oder Tötung von Vögeln bzw. einer Zerstörung von Gelegen.</p> <p>Gebäudebrüter mit allgemeiner Bedeutung sind als Vögel der Siedlungsflächen gegenüber Emissionen dieser Art und Intensität nicht besonders empfindlich. Bei Umsetzung der Planung sind demnach betriebsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Bei Realisierung des Bebauungsplanes kommt es durch den Gebäudeabriss grundsätzlich zu einer Reduzierung des potenziellen Brutplatzangebotes für die lokalen Populationen der hier vorkommenden Arten. Gebäudebrüter allgemeiner Bedeutung sind in ihrer Habitatwahl weniger anspruchsvoll. Da sich in der näheren Umgebung des Eingriffsbereiches in großem Umfang Habitate mit entsprechend geeigneten Nischen befinden, können die betroffenen Arten auf Ersatzbrutplätze ausweichen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass nach Umsetzung der Planung die Fortpflanzungsstätten für diese Arten ihre ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen können.</p> <p>Bei der Beseitigung von Einzelbäumen während der Brutzeit besteht grundsätzlich die Gefahr der Zerstörung besetzter Nester gehölzbrütender ungefährdeter Arten und damit eine Verletzung oder Tötung von Vögeln bzw. einer Zerstörung von Gelegen.</p> <p>Für potenziell im Wirkungsbereich außerhalb der Eingriffsflächen vorkommende Vogelarten sind keine erheblichen Störungen zu erwarten, da die entsprechenden Arten als Vögel der Siedlungsflächen gegenüber Lärm- und optischen Emissionen nicht besonders empfindlich. Die vorhandenen Bäume sind darüber hinaus bereits aufgrund der bestehenden Siedlungsnutzung und des Straßenverkehrs entsprechenden Wirkungen ausgesetzt. Eine wesentliche Erhöhung bis zu erheblicher Störung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Bei Realisierung des Bebauungsplanes führt der Verlust einzelner Bäume im östlichen Bereich des Plangebietes zu einer Reduzierung des Brutplatzangebotes für die lokalen Populationen der hier vorkommenden Arten der Gehölzbrüter allgemeiner Bedeutung. In der näheren und weiteren Umgebung des Eingriffsbereiches befinden sich entsprechend geeignete Habitate wie Hecken, Gebüsche und Laubbäume. Bei den betroffenen allgemein weit verbreiteten und im Bestand ungefährdeten Arten wird das Ausweichen auf Ersatzbrutplätze und die damit verbundene Erhöhung der Konkurrenz um Brutplätze nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der betroffenen Populationen führen.</p> <p>Zusammenfassend treffen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu den Zugriffsverboten Nr. 2 und 3 nicht zu. Der Verbotstatbestand zum Zugriffsverbot Nr. 1 trifft bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahme (siehe unten) nicht zu.</p>
--	---

	<p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Im Plangebiet und dem angrenzend bestehenden Siedlungsbereich gehen bereits von dem als Wohn- und Gewerbegebiet genutzten Bereich sowie vom Straßenverkehr Störungen durch Lärm und Bewegungen aus. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist eingeschränkt.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<p>Grundsätzlich wäre eine Bebauung bzw. Neuüberplanung der Flächen, auf Grund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans möglich. Hiermit wären ähnliche Umweltauswirkungen, wie bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.</p> <p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme es zu keinem Verlust von Lebensräumen für jegliche Arten. Die vorhandenen gewerblichen Brachflächen würden sich mit der Zeit zu höherwertigen Lebensräumen der Fauna entwickeln.</p>
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<p>Durch die Planung kann Lebensraum, der bei der derzeitigen Nutzung für geschützte, nichtgefährdete Arten nur eingeschränkt bedeutsam ist, verloren gehen. Gehölzstrukturen mit Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten werden durch die Sicherung der Einzelbaumstrukturen erhalten.</p>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss</li> <li>• Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung</li> </ul> </li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	<p>Ausgleichmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>

## 2.1.2 Pflanzen und Biotope

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	<p>Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen, HpnV: Aussagen LRP, Biotoptypenkartierung des Landschaftsplans, Fachbeitrag Artenschutz</p>
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Gemäß LRP ist die potentiell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes der Drahtschmielen-Buchenwald.</p> <p>Der Landschaftsplan stellt innerhalb des Plangebiets vorwiegend Biotoptypen der Kategorie Siedlung/ Verkehr dar. Die vorhandenen Bahnanlagen sowie das Gelände des landwirtschaftlichen Gewerbebetriebes werden als Biotoptyp OVB (Bahnanlage) dargestellt. Nördlich daran grenzt auf den heutigen Gewerbegebietsflächen der Biotoptyp OGG (Gewerbegebiet) an. Sowohl die Bahnflächen als auch das Gewerbegebiet werden am östlichen Rand durch Baumbestand/Einzelbäume (HB), bzw. eine Feldhecke/naturnahes Siedlungsgehölz begrenzt. Die Flächen des heutigen Elektrofachmarktes sind als Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) und Obst- und Gemüsegarten (PHO) kartiert. Der südwestliche Teil des Plangebietes ist als Biotoptyp sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) kartiert. Östlich daran schließt Einzel- und Reihenhausbebauung (OE) sowie die ehemalige Feuerwehr als sonstiger Gebäudekomplex (ONZ) an. Im Bereich nördlich und südlich der Ladestraße sind einige vorhandene Gehölzstrukturen als Einzelbäume/ Baumgruppe dargestellt.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes entlang der Ladestraße sind mehrere Laubgehölze mit einem Stammdurchmesser von bis zu 1,2 m und einer Höhe von bis zu 16 m vorhanden. Durch ihr Alter und ihre Größe sind die meisten der hier vorhandenen Gehölze als erhaltenswert und ortsbildprägend einzustufen und gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützt.</p> <p>Entlang der Jahnstraße sind gemäß Landschaftsplan der Gemeinde die vorhandenen standortheimischen Gehölzstrukturen zu erhalten und zu pflegen. Innerhalb des Plangebietes handelt es sich hierbei um einen ca. 5 m breiten Wall, der durch sukzessiv entwickelt Gehölz- und Strauchstrukturen bewachsen ist.</p> <p>In der Umgebung des Plangebietes bis 2 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000.</p> <p>Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.</p>

	<p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die im Biotopwert von sehr geringer bzw. weitgehend ohne Bedeutung sind. Der innerhalb des Plangebiets vorhandene Gehölzbestand ist als besonders schützenswert und empfindlich gegenüber der Planung einzuschätzen. Weitere, besonders schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet; zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.</p> <p>Im Rahmen der Umgestaltung der Ladestraße kann es vereinzelt zur Rodung von Gehölzen in diesem Bereich kommen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen für den Naturhaushalt bestehen bereits durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs, die intensive Nutzung und damit einhergehende Flächenversiegelung, Immissionsbelastung, etc. des Plangebietes.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<p>Grundsätzlich wäre eine Bebauung bzw. Neuüberplanung der Flächen, auf Grund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans möglich. Hiermit wären ähnliche Umweltauswirkungen, wie bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.</p> <p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen würden alle Gehölz- und Biotopstrukturen innerhalb des Plangebiets erhalten bleiben und sich weiter entwickeln. Auf den brachliegenden Gewerbeflächen würden sich mit der Zeit neue Biotopstrukturen in Form von Ruderal- und Spontanvegetation entwickeln.</p>
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<p>Durch die Planung können vorhandene Biotopstrukturen überplant werden, deren Biotopwert weitgehend ohne Bedeutung, bzw. von sehr geringer Bedeutung ist. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt oder ein großräumiges Biotopsystem zu erwarten.</p> <p>Im geringfügigen Maß müssen vorhandene Gehölzstrukturen ggf. Neuplanungen weichen. Wichtige strukturgebende Gehölze werden langfristig gesichert.</p>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung des erhaltenswerten Einzelbaumbestandes</li> <li>• Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß</li> <li>• Grünordnerische Festsetzung zur Begrünung des Plangebietes</li> <li>• Schutz der vorhandenen Bäume bei allen Bauarbeiten gemäß den Regeln der Technik, insbesondere DIN 18920.</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	<p>Ausgleichmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>

### 2.1.3 Fläche und Boden

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	<p>Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver</p> <p>Altlasten und Altablagerungen: ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt, Altlastenkataster des LK Diepholz</p>
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Das Plangebiet ist bereits Siedlungsbereich. Es werden keine bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche oder Grün- und Freiflächen mit eingezogen.</p> <p>Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz spricht dem Boden eine „beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit“ zu.</p> <p>Gemäß Niedersächsischem Karteninformationssystem (NIBIS) liegt es innerhalb der Bodenlandschaft der Talsandgebiete mit dem Bodentyp Gley-Podsol. Die Baugrundklasse wird als nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert eingestuft. Die vorherrschende Bodenklasse im Bereich 2 m bis -2 m ist die Bodenklasse 3, leicht lösbare Bodenart.</p> <p>Als Bodentyp ist gemäß LRP Podsol im Plangebiet zu finden.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Der betroffene Boden ist auf Grund der Vorbelastungen und Lage von geringer Bedeutung. Durch die Festsetzungen kommt es zur Überbauung von bereits im Bestand versiegelten/beeinträchtigten Böden. Insgesamt ist die Empfindlichkeit des Schutzgutes als gering einzustufen, eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.</p>

	<p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen durch Gewerbebetriebe sowie dem bestehenden hohen Versiegelungsgrad bereits beeinträchtigt. Die Vielfalt und Zahl von Bodenlebewesen ist dadurch bereits stark eingeschränkt. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Nutzung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt sind.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Bereich des ehemaligen Futtermittelwerkes (Firmengelände gs agri), im Bereich der gemischten Bauflächen an der Leester Straße und dem bestehenden Gelände des Schützenvereins, sowie auf dem gewerblich genutzt Gelände an der Ecke Irrgarten/Jahnstraße bekannt.</p> <p>Die Flächen des ehemaligen Futtermittelwerkes wurden teilweise bereits saniert. Teilweise ist eine Sanierung der bekannten Altlasten erst nach Abbruch der aufstehenden Gebäude des Futtermittelwerkes möglich. Diese Sanierung wird in Vorbereitung der Baumaßnahmen zur Nachnutzung durchgeführt.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<p>Grundsätzlich wäre eine Bebauung bzw. Neuüberplanung der Flächen, auf Grund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans möglich. Hiermit wären ähnliche Umweltauswirkungen, wie bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.</p> <p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen käme zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung.</p>
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<p>Geringfügige Umweltauswirkungen entstehen durch baubedingte Erdmassenbewegungen auf bereits vorbelasteten Flächen. Altlasten und Altablagerungen im Boden werden in Vorbereitung der Planung behandelt, bzw. beseitigt. Eine zusätzliche, über die im Bestand bestehende, Versiegelung wird durch die Planung nicht ermöglicht.</p>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß</li> <li>• Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden.</li> <li>• Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann.</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	<p>Ausgleichmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>

## 2.1.4 Wasser

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	<p>Grundwasser: hydrogeologische Karte, LRP, NIBIS-Kartenserver</p> <p>Oberflächenwasser: Nutzungs- und Biotopkartierung, LP</p> <p>Altlasten und Altablagerungen: ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt, Altlastenkataster des LK Diepholz</p>
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Diepholz spricht dem Wasser im Bereich des Plangebietes eine „beeinträchtigte/gefährdete Funktionsfähigkeit“ zu. Zudem wird es als Gebiet mit hoher bis sehr hoher Grundwasserneubildungsrate eingestuft.</p> <p>Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet innerhalb des hydrologischen Raumes nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet. Die Grundwasserneubildungsrate liegt gemäß LRP bei 250 bis 300 mm. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei &gt; 5 m bis 7,5 m.</p> <p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Das Entwässerungskonzept sieht auf den öffentlichen Verkehrsflächen der Ladestraße sowie auf dem geplanten P+R-Parkplatz die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in das vorhandene Regenwasserkanalnetz vor. Im Bereich des geplanten Lebensmittelmarktes ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers geplant.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist, erhebliche Beeinflussungen sind somit nicht zu erwarten.</p>

	<p>Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird sichergestellt, dass es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen kommt.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die vorhandene Nutzung als Verkehrsfläche und gewerbliche genutzte Fläche.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Bereich des ehemaligen Futtermittelwerkes (Firmengelände GS agri), im Bereich der gemischten Bauflächen an der Leester Straße und dem bestehenden Geländes des Schützenvereins, sowie auf dem gewerblich genutzt Gelände an der Ecke Irrgarten/Jahnstraße bekannt.</p> <p>Die Flächen des ehemaligen Futtermittelwerkes wurden teilweise bereits saniert. Teilweise ist eine Sanierung der bekannten Altlasten erst nach Abbruch der aufstehenden Gebäude des Futtermittelwerkes möglich. Diese Sanierung wird in Vorbereitung der Baumaßnahmen zur Nachnutzung durchgeführt.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<p>Grundsätzlich wäre eine Bebauung bzw. Neuüberplanung der Flächen, auf Grund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans möglich. Hiermit wären ähnliche Umweltauswirkungen, wie bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.</p> <p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Wasser sich nicht verändern.</p>
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<p>Durch die Planung kommt es zu keiner Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts da keine zusätzliche Versiegelung, durch die eine Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses hervorgebracht werden könnte, ermöglicht wird. Vorhandene Altlasten und Altablagerungen werden saniert, das Risiko der Grundwasserverunreinigung somit verringert.</p>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimierung der Versiegelung durch sparsame Erschließung und Anbindung an das bestehende Erschließungsnetz</li> <li>• Versickerung des Oberflächenwassers im Gebiet (soweit möglich).</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	<p>Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>

## 2.1.5 Luft und Klima

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	<p>Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, NIBIS-Kartenserver</p> <p>Emissionsquellen: Flächennutzungsplan, RROP</p>
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Gemäß LRP wird das Plangebiet der klimaökologischen Region 2 „Geest- und Bördebereich mit relativ hohem Austausch und mäßiger Beeinflussung lokaler Klimafunktionen durch das Relief“ zugeordnet. Im Vergleich zum Küstenraum herrschen hier herabgesetzte Luftaustauschbedingungen, mittlere Windgeschwindigkeiten zwischen 3 und 5 m/s, größere mittlere Temperaturschwankungen im Jahrgang mit höheren Sommermaxima und leicht verminderten Niederschlägen.</p> <p>Bei der Funktionsfähigkeit klimawirksamer Flächen wird das Plangebiet als klimawirksame Fläche „sonstige Siedlungsflächen“ eingestuft. Nordöstlich grenzen Flächen für die Kaltluftproduktion an das Plangebiet.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die bestehenden Nutzungen durch Schadstoffimmissionen und Verkehr gegeben.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<p>Grundsätzlich wäre eine Bebauung bzw. Neuüberplanung der Flächen, auf Grund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans möglich. Hiermit wären ähnliche Umweltauswirkungen, wie bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.</p> <p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima sich nicht verändern.</p>

<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Bodenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Der Luftaustausch mit der Umgebung sorgt für einen Ausgleich des Kleinklimas. Aufgrund der Bebauungsmöglichkeiten auf ausschließlich bereits versiegelten Flächen sind bei Umsetzung der Planung jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten. Die zusätzlichen Anpflanzungen (z.B. auf Stellplatzflächen) können sich positiv auf das Mikroklima auswirken.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Versiegelung und der Bauhöhen sowie der Bebauungsdichte</li> <li>• Erhalt von Gehölzbeständen im Bereich der Ladestraße und den Mischgebieten sowie zusätzliche Anpflanzungen</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 2.1.6 Landschafts- und Ortsbild

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Landschaftsbild: LRP Ortsbild: eigene Bestandsaufnahme
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Das Plangebiet liegt gemäß LRP innerhalb einer Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (NM Vorgeest). Da das Plangebiet komplett von Siedlungsflächen umgeben ist, hat es keinen Einfluss auf das Landschaftsbild.</p> <p>Das Ortsbild im Ortsteil Leeste ist durch eine gemischte, dörfliche Bebauungsstruktur geprägt. Die Bebauungsstrukturen innerhalb des Plangebietes reichen von ortstypischen Einzelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise bis hin zu ca. 30 m hohen Siloanlagen der ansässigen Gewerbebetriebe. Das historische Bahnhofsgebäude ist als erhaltenswert einzustufen, ist auf Grund seiner derzeitigen Unternutzung im Ortsbild nur eingeschränkt wahrnehmbar. Ebenso der denkmalgeschützte Wasserturm nördlich der Bahngleise ist als erhaltenswert und ortsbildprägend einzustufen.</p> <p>Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe an. Die östlich und westlich angrenzenden Siedlungsgebiete sind eher durch das Wohnen geprägt. Südlich grenzen Gemeinbedarfsflächen mit Schule und Sportanlagen an.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Eine Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb von Siedlungsflächen nicht gegeben.</p> <p>Das Ortsbild ist durch die vorhandene, z.T. brachliegende gewerbliche Bebauung in diesem Bereich insgesamt als beeinträchtigt und daher wenig empfindlich zu beurteilen. Die vorhandenen Gehölzbestände im Bereich des Bahnhofs wirken sich positiv aus.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Im Bereich des Bahnhofs besteht eine Vorbelastung des Ortsbilds durch die ca. 30 m hohen Silotürme des Gewerbebetriebes, die auf Grund ihrer Höhe weit sichtbar sind. Die Bebauung ist an dieser Stelle als derzeit negativ ortsbildprägend einzustufen.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<p>Grundsätzlich wäre eine Bebauung bzw. Neuüberplanung der Flächen, auf Grund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans möglich. Hiermit wären ähnliche Umweltauswirkungen, wie bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.</p> <p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde die Möglichkeit der weiteren, städtebaulich nicht gesteuerten Entwicklung das Ortsbild negativ prägen.</p>
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<p>Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind auf Grund der Lage des Plangebietes nicht zu erwarten.</p> <p>Das Ortsbild entwickelt sich bei Durchführung der Planung positiv. Durch den geplanten Abriss der vorhandenen Gewerbebebauung werden derzeit negativ ortsbildprägende Bebauungsstrukturen entfernt. Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen sowie örtlichen Bauvorschriften soll eine erneute Beeinträchtigung durch Neuplanungen vermeiden werden.</p>

<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung</li> <li>• Gestalterische Vorgaben zur Bebauung durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften</li> <li>• Sicherung der erhaltenswerten Gehölze sowie Neuanpflanzungen</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 2.1.7 Mensch und Gesundheit

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, eigene Bestandsaufnahme
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<p>Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Naherholung.</p> <p>Potentielle Immissionsquellen sind durch die bestehenden Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets sowie durch die Straßenverkehrsflächen und Bahnflächen vorhanden. Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete werden bereits im Bestand stellenweise überschritten. Durch die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes und die Verlagerung des Busbahnhofs mit P+R-Anlage am Bahnhof kommt es zu Erhöhung des Verkehrsaufkommens (inkl. Lieferverkehr) und somit zu einer Erhöhung der Immissionsbelastung im direkten Umfeld. Durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz wird eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte jedoch verhindert.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist als grundsätzlich empfindlich gegenüber der Planung einzustufen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde jedoch nachgewiesen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung besteht durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld sowie im Plangebiet selbst. Insbesondere die vorhandenen Gewerbebetriebe sind als potentielle Immissionsquellen einzustufen.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<p>Grundsätzlich wäre eine Bebauung bzw. Neuüberplanung der Flächen, auf Grund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans möglich. Hiermit wären ähnliche Umweltauswirkungen, wie bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.</p> <p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sich nicht verändern.</p>
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	Insgesamt keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Durch Umsiedlung des landwirtschaftlichen Gewerbebetriebes verbessert sich die Wohnumfeldsituation in um das Plangebiet. Die entstehenden Verkehrsmengen besitzen auch für Wohnnutzungen keine erheblichen Auswirkungen. Benachbarte Gebiete werden durch die prinzipiell möglichen Nutzungen nicht unzumutbar beeinträchtigt.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung</li> <li>• Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 2.1.8 Kultur- und Sachgüter

<b>Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen</b>	Baudenkmäler, Bodendenkmäler: Vorbereitende Untersuchungen, LRP
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	Der Wasserturm im nördlichen Bereich des Plangebietes, nördlich der Bahnflächen ist als geschütztes Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) festgesetzt. Weitere Baudenkmale sowie archäologische Fundstätten (Bodenfunde) gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG sind im Plangebiet und der Umgebung nicht bekannt.

	<p>Das Bahnhofsgebäude wird im Rahmenplan als erhaltenswertes Gebäude dargestellt, ist derzeit auf Grund seiner eingeschränkten Funktion nur untergeordnet im Ortsbild wahrnehmbar.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter insgesamt als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Vorbelastungen bestehen sowohl durch die gegenwärtigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes als, auch durch die aufgegebenen, gewerblichen Nutzungen und den dadurch entstehenden Verfall von Bebauung und Ortsbild.</p>
<b>Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<p>Grundsätzlich wäre eine Bebauung bzw. Neuüberplanung der Flächen, auf Grund der Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB auch ohne Aufstellung des Bebauungsplans möglich. Hiermit wären ähnliche Umweltauswirkungen, wie bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten.</p> <p>Bei Nicht-Überplanung der Flächen würde der Umweltzustand bezogen auf Kultur- und Sachgüter sich nicht verändern.</p>
<b>Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<p>Durch die Planung werden derzeitige Missstände in der Gebäudenutzung überplant. Es kommt zu einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes unter Berücksichtigung und Revitalisierung der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Kultur- und Sachgüter.</p>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachrichtliche Übernahme denkmalgeschützter Bebauungsstrukturen</li> <li>• Hinweis Archäologie: Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (Das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 (1) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich gemeldet werden.</li> </ul>
<b>Maßnahmen zum Ausgleich</b>	<p>Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.</p>

### 2.1.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung relevant sind die folgenden Wechselwirkungen: Die Bodenversiegelung, Gehölzrodung und der dadurch entstehende Verlust an Lebensraum von Tieren und Pflanzen, deren Einfluss auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt sowie der Einfluss durch die potentielle intensive Nutzung von Teilen des Plangebietes durch den Menschen. Aufgrund der im Bestand vorhandenen Beeinträchtigungen werden die Auswirkungen durch Wechselwirkungen insgesamt als vernachlässigbar eingestuft.

### 2.1.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung)	•
	Neuschaffung von Lebensräumen (Neuanpflanzungen im Plangebiet)	+
Pflanzen und Biotope	Verlust von Biotopen	-
	Neuanpflanzung von Gehölzen im Plangebiet	+
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung	•
	Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	•
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	•
	Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	•
Klima / Luft	Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen	•
	Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	•
Landschafts- und Ortsbild	Revitalisierung brachliegender Flächen	+
Mensch und Gesundheit	Erhöhung der Verkehrsmengen	•
	Verbesserung Wohnumfeldsituation durch Gewerbebetriebverlegung	+
Kultur- und Sachgüter	Erhalt denkmalgeschützter/ erhaltenswerter Bebauung	+
	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen u. mehr Oberflächenwasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	•

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

## 2.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Bebauungsplankonzept orientiert sich stark an den örtlichen Gegebenheiten, bzw. resultiert aus den vorhandenen Bebauungsstrukturen und –nutzungen. So erfolgt die Erschließung des Plangebietes auf bereits vorhanden Straßenverkehrsflächen, die nun planungsrechtlich gesichert werden.

Die Planung soll die Revitalisierung und Neuordnung des gesamten Bahnhofsareals planungsrechtlich vorbereiten. Auch die geplante Ertüchtigung der Bahnanlagen für den Personenverkehr wird als alternativlos innerhalb des Ortsteils gesehen.

Die Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes sollte aufgrund raumordnerischer Vorgaben an integrierten Standorten innerhalb der Gemeinden und Ortsteile erfolgen. Derartige Flächenreserven in der notwendigen Größe sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsziele innerhalb des Ortsteils Leeste nicht vorhanden.

## 2.3 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nicht erkennbar.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Standort umfasst bereits überwiegend bestehende Siedlungsstrukturen. Somit unterliegt das Gebiet bereits Vorbelastungen durch Bebauung und Verkehr, und auch die Erschließung der Neufestsetzungen ist weitgehend gesichert. Ein neuer Siedlungsansatz wird so vermieden.

### **2.4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### Flächenumnutzungen im Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Siedlungsbereich, in dem Nachverdichtungen und Umnutzungen (z.B. durch Abriss und Neubau des Lebensmittelmarktes auf gewerblich genutzten Flächen) möglich sind.

#### Erhalt bedeutender Gehölzbestände

Bei der Umnutzung von Flächen sind die vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten und in das Gestaltungskonzept zu integrieren. So werden markante Einzelbäume – insbesondere entlang der Ladestraße - sowie die Gehölzreihe entlang der Jahnstraße im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b). Bei Verlusten sind diese qualitativ und quantitativ zu ersetzen.

#### Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben

Dennoch notwendige Gehölzfällungen sind gemäß den Vorgaben zum Artenschutz durchzuführen und auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Weyhe zu ersetzen.

#### Gehölzpflanzung

Zur Durchgrünung des Plangebietes müssen auf Stellplatzanlagen sowie im Bereich des Bahnhofsvorplatzes standortheimische Gehölze gepflanzt werden.

## 2.4.2 Bilanzierung

Grundsätzlich sind die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt, Nutzung oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

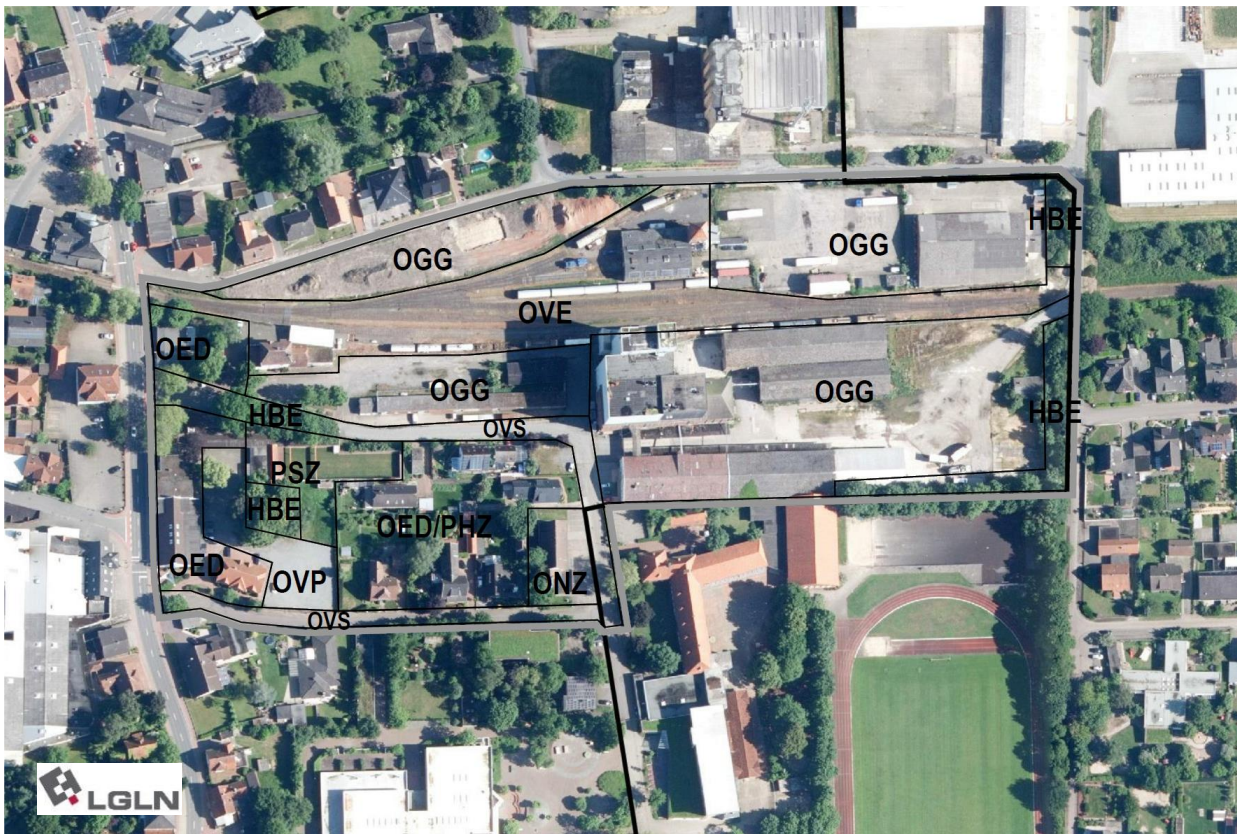
Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Die Bewertung erfolgt gemäß der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013). Für den Standort wurde zur Bestandserfassung eine Biotopkartierung auf der Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen durchgeführt.

Bei der Ermittlung des zu erwartenden Eingriffsumfanges ist zwischen der FNP- und der B-Plan-Ebene zu unterscheiden. Die Plangebiete von B-Plan und FNP sind im vorliegenden Planfall identisch.

### Bestand

Fläche	Code	Wertfaktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Gleisanlage	OVE	0	9041	0
Gewerbegebiet	OGG	0	26432	0
Straßenfläche	OVS	0	3556	0
Parkplatz	OVP	0	1737	0
Einzel- und Reihenhausbebauung	OED	0	3059	0
Einzel- und Reihenhausbebauung mit neuzeitlichem Ziergarten	OED/PHZ	1	5376	5376
Öffentliches Gebäude	ONZ	0	1017	0
Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	PSZ	1	1599	1599
Sonstige Gehölzreihe (Jahnstraße)	HBE	2	308	616
Sonstige Einzelbäume, Stamm-Ø 0,4-1,2 m (Ladestraße, 22 ST)	HBE	3	330	990
Sonstige Einzelbäume (14 ST)	HBE	3	210	630
<b>Summe Bestand</b>	-	-	<b>52455</b>	<b>9211</b>



Biotoptypenbestand im Plangebiet (ohne Maßstab), Luftbild: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

Auf Ebene des FNP werden keine gebietsinternen Minimierungs- oder Kompensationsmaßnahmen in die Ermittlung eingestellt, da diese ausschließlich auf B-Plan-Ebene festgesetzt werden können. Es werden Sondergebietsflächen, gewerbliche und gemischte Bauflächen sowie Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die zulässige Versiegelung wird durch den i. d. R. maximal zulässigen Versiegelungsgrad prognostiziert.

**Planung (FNP-Ebene)**

Fläche	Code	Wertfaktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Gewerbliche Flächen GRZ 0,8 - versiegelt (= 80%) - Nicht versiegelt (Grünfläche) (=20%)	OGG PH	0 1	4817 1205	0 1205
Gemischte Bauflächen GRZ 0,6 (+Überschreitung 50 %, max. 0,8) - versiegelt (=80%) - Nicht versiegelt (Grünfläche) (=20%)	OGG/OE PH	0 1	12657 3165	0 3165
Sonderbaufläche GRZ 0,5 (+Überschreitung bis 0,9) - versiegelt (=90%) - nicht versiegelt (Grünfläche) (=10%)	X PH	0 1	12073 1341	0 1341

Straßenverkehrsfläche GRZ 1,0 - versiegelt (100%)	OVS	0	4171	0
Flächen für Bahnanlagen GRZ 1,0 - versiegelt (100%)	OVE	0	13026	0
<b>Summe Bestand</b>	-	-	<b>52455</b>	<b>5711</b>

**Planung (B-Plan-Ebene)**

Fläche	Code	Wertfaktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Gewerbliche Flächen GRZ 0,8 - versiegelt (= 80%) - Nicht versiegelt (Grünfläche) (=20%)	OGG PH	0 1	4736 1184	0 1184
Gemischte Bauflächen GRZ 0,6 (+Überschreitung 50 %, max. 0,8) - versiegelt (=80%) - Nicht versiegelt (Grünfläche) (=20%)	OGG/OE PH	0 1	12489 3122	0 3122
Sonderbaufläche GRZ 0,5 (+Überschreitung bis 0,9) - versiegelt (=90%) - nicht versiegelt (Grünfläche) (=10%)	X PH	0 1	11566 1285	0 1292
Straßenverkehrsfläche GRZ 1,0 - versiegelt (100%)	OVS	0	3616	0
Flächen für Bahnanlagen GRZ 1,0 - versiegelt (100%)	OVE	0	13026	0
Erhalt Einzelbaum (14 ST)	HBE	3	210	630
Festsetzung Baumpflanzung Stell- platzflächen (ca. 31 ST, Stammum- fang mind. 16 cm)	HBE	3	550	1650

Festsetzung Baumpflanzung Bahnhofsvorplatz (10 ST, Stammumfang mind. 16 cm)	HBE	3	150	450
Festsetzung Neupflanzung Gehölzstreifen Jahnstraße	HBE	3	308	924
<b>Summe Bestand</b>	-	-	<b>52455</b>	<b>9252</b>

Die Umsetzung des vorliegenden Planfalls erfolgt ausschließlich auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen, somit ist ein erheblicher Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelung nicht gegeben.

Der Wegfall von Einzelgehölzen im Bereich der Ladestraße kann durch die grünordnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen und im Bahnhofsumfeld ausgeglichen werden.

### **Bilanz**

	<b>Wertpunkte FNP</b>	<b>Wertpunkte B-Plan</b>
Bestand	8581	9211
Planung	5711	9252
<b>Summe Bestand</b>	<b>-2870</b>	<b>+41</b>

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 2870 Wertpunkten.

Auf Ebene des Bebauungsplans kann durch die differenzierte Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen) die vollständige Kompensation des Eingriffs erreicht werden. Die ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten**

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Ortsbesichtigung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan, den Landschaftsplan sowie die Umweltkarten Niedersachsen zurückgegriffen. Die Differenzierung der Biotop- und Nutzungstypen und Verwendung von Biotoptypenkürzeln erfolgt nach DRACHENFELS (2011) „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“. Für die Eingriffsbilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichs wird auf die Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013) „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im weiteren Verfahren soll für die immissionsrechtliche Beurteilung des geplanten Lebensmittelmarktes ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (Monitoring) können, zu überwachen. Die Gemeinde wird 3 - 5 Jahre nach Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans die Fläche und die angrenzenden Bereiche begutachten. So können eventuelle unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung wird die städtebauliche Neuordnung des Areals rund um den Bahnhof im Ortsteil Leeste der Gemeinde Weyhe vorbereitet. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist im Großteil bereits bebaut. Gleisanlagen durchqueren das Plangebiet in ostwestlicher Richtung. Der östliche Teil des Plangebietes ist durch gewerbliche Nutzungen geprägt, wohingegen der westlich, südliche und nordwestlich Teil durch eine gemischte genutzte Bebauungsstruktur geprägt ist. Diese Teile des Plangebietes werden im Bebauungsplan entsprechend als Mischgebiete festgesetzt. Die südlich der Gleisanlagen liegenden Gewerbeflächen werden künftig als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Geplant ist hier der Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m<sup>2</sup>. Der übrige Teil der gewerblich genutzten Flächen soll auch so im Bebauungsplan festgesetzt werden. Im Plangebiet sind größere Laubbaumbestände vorhanden, die planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzung sind durch Aufstellung des Bebauungsplans zukünftig geringe, über den Bestand hinausgehende Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen perspektivisch im Wesentlichen durch die zusätzlich zulässige Versiegelung und durch die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Erhebliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorbereitet, da vorhandene Gehölze weitestgehend erhalten bleiben. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine tatsächlich vorhandenen Biototypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Lebensraum, der aufgrund der derzeitigen Nutzung nur eingeschränkt bedeutsam ist, geht verloren.

Artenschutzrechtliche Belange werden bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gebäudeabriss, Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung) nicht berührt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) werden nicht erforderlich.

Die Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit sind nicht erheblich. Durch die Planung wird neuer Kfz-Verkehr erzeugt, allerdings in einem Umfang, der angesichts der Lage und Größe des Gebietes, der voraussichtlichen Verteilung und der Art des Verkehrs für die benachbarten Gebiete verträglich erscheint.

Durch die Planung werden die Schutzgüter Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter durch den Abriss negativ prägender Bebauungsstrukturen sowie die Revitalisierung brach liegender Areale voraussichtlich positiv beeinflusst.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen, somit ist nicht mit einem erheblichen Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelung zu rechnen. Der Wegfall von Einzelgehölzen im Bereich der Ladestraße kann durch die grünordnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen und im Bahnhofsumfeld ausgeglichen werden. Die ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt werden ausgeglichen.

### **3.4 Referenzliste**

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan
- Fachbeitrag Artenschutz
- Schalltechnische Untersuchung.