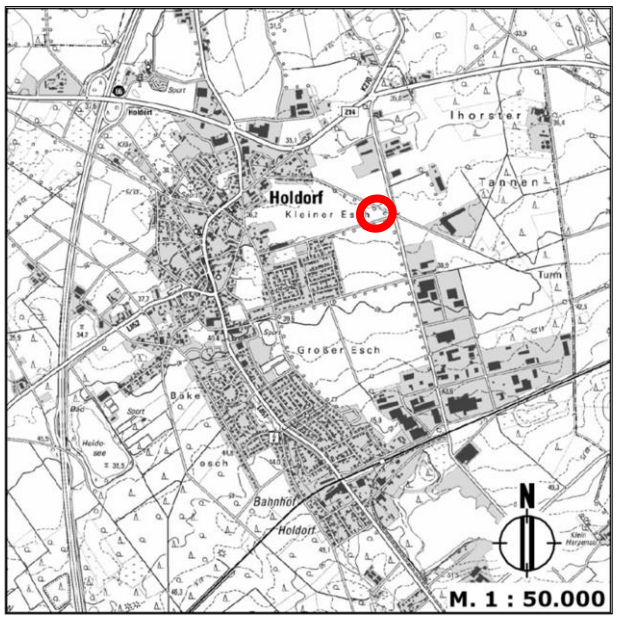
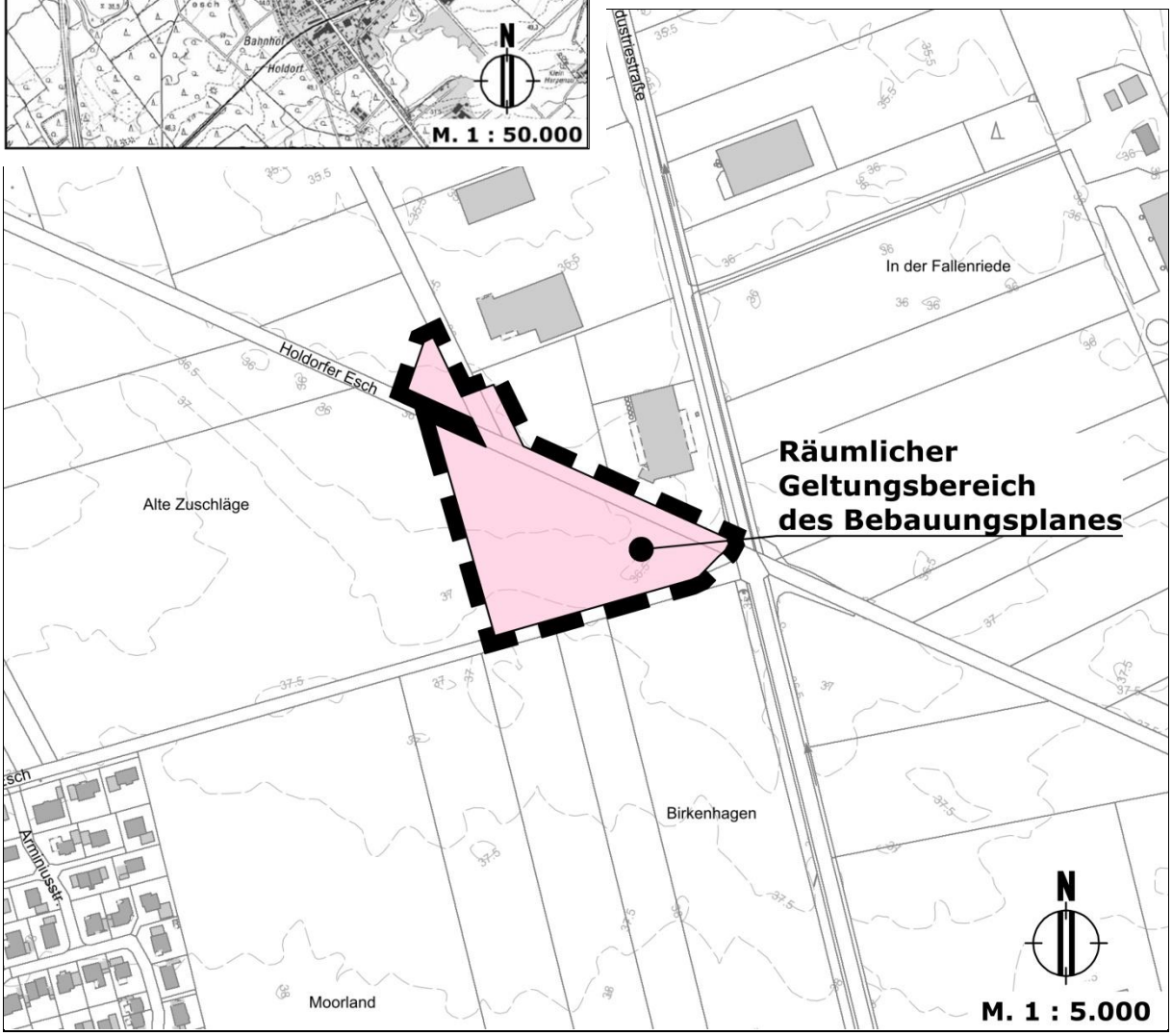
Gemeinde Holdorf



Bebauungsplan Nr. 98
„Dopheide Süd“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Satzungsbeschluss

Gefasst am:
16.12.2025

Dipl.-Ing. Anette Pollmann
Mühlenstraße 18 • 26340 Zetel • Tel.: 04452 / 948529
Raum- und Umweltplanung

TEIL I – BEGRÜNDUNG 7

1. PLANUNGSGRUNDLAGEN 7

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung 7

1.2 Ziele und Zwecke der Planung 7

1.3 Verfahrensablauf 7

1.4 Rechtsgrundlagen 8

1.5 Räumlicher Geltungsbereich 8

1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe 8

1.5.2 Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld 8

1.6 Rahmenbedingungen 9

1.6.1 Landesplanung 9

1.6.2 Regionalplanung 10

1.6.3 Flächennutzungsplanung 10

1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung 11

2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION 12

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13

3.1 Art der baulichen Nutzung 13

3.2 Maß der baulichen Nutzung 13

3.3 Bauweise 13

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen 14

3.5 Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 14

3.6 Führung von Versorgungsleitungen 14

3.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz 14

3.8 Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 15

3.9 Flächenbilanz 15

4. VERWIRKLICHUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 16

4.1 Belange von Natur und Landschaft 16

4.1.1 Natura 2000-Gebiete 16

4.1.2 Besonderer Artenschutz 16

4.1.3 Eingriffskompensation 17

4.1.4 Klimaschutz 22

4.1.5 Nutzung erneuerbarer Energien 23

4.2 Verkehrserschließung 24

4.3 Ver- und Entsorgung 24

4.4 Oberflächenentwässerung 24

4.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet / Starkregenereignisse 24
4.6 Immissionsschutz 25
4.7 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes 25
4.8 Bodenordnung und soziale Maßnahmen 25

5. FORTSCHREIBUNG 25
5.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren 25
5.2 Öffentliche Auslegung 26

TEIL II – UMWELTBERICHT 28

1. EINLEITUNG 28
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans 28
1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne 29
1.3 Möglichkeiten der Innenentwicklung 30

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 31
2.1 Bestandsaufnahme 31
2.1.1 Tiere und Pflanzen 31
2.1.2 Geologie und Boden 31
2.1.3 Wasserhaushalt 33
2.1.4 Klima und Luft 33
2.1.5 Landschaft 34
2.1.6 Biologische Vielfalt 34
2.1.7 Mensch und Bevölkerung 34
2.1.8 Kultur- und Sachgüter 34
2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung 34
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 35
2.2.1 Vorprüfung der zu betrachtenden Aspekte auf planungsbedingte Relevanz bzw. Beurteilbarkeit 35
2.2.2 Prüfung der Auswirkungen auf die zu betrachtenden Umweltbelange 37
2.2.2.1 Naturschutzrechtliche Schutzgüter 38
2.2.2.1.1 Tiere 38
2.2.2.1.2 Pflanzen 40
2.2.2.1.3 Fläche 42
2.2.2.1.4 Boden 43

2.2.2.1.5 Wasser 44
2.2.2.1.6 Luft 46
2.2.2.1.7 Klima 46
2.2.2.1.8 Das Wirkungsgefüge zwischen obigen Schutzgütern 47
2.2.2.1.9 Landschaft 48
2.2.2.1.10 Biologische Vielfalt 49
2.2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete 50
2.2.2.3 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt 50
2.2.2.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 51
2.2.2.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern 51
2.2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 52
2.2.2.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts 53
2.2.2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität 55
2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, ...56

2.3 Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen 56

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 59

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j 59

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 60

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 60

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 60

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben 61

3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden 62

ANHANG - GEHÖLZLISTE 65

Anlage:

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 98 „Dopheide Süd“ der Gemeinde Holdorf, TÜV Nord, Hamburg, 01.04.2025

Teil I – Begründung

1. Planungsgrundlagen

1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Ein im Holdorfer Gewerbe- und Industriegebiet ansässiger Gewerbebetrieb möchte sich vergrößern und benötigt hierzu eine gewerbliche Baufläche in geeigneter Größe. Der Gemeinde Holdorf stehen derzeit jedoch keine Flächen hierfür zur Verfügung, so dass sie den Bedarf nicht decken kann. Zwischenzeitlich konnte sie jedoch westlich der „Industriestraße“ eine Fläche südlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Dopheide“ im Bereich zwischen den Straßen bzw. Wegen „Im kleinen Esch“ und „Holdorfer Esch“ ankaufen. Diese möchte sie nun zu einem Gewerbegebiet weiterentwickeln, das über die bereits verlängerte Straße „Dopheide“ erschlossen werden soll.

Der Westrand der angekauften Fläche ist im Flächennutzungsplan zur Abgrenzung gegenüber den sich dort westlich anschließenden Wohnbauflächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft dargestellt. Dementsprechend sollen dort zugunsten einer besseren Begrünung und optischen Abschirmung Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für die Weiterentwicklung in diesem Bereich ist insofern nur die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll die im Flächennutzungsplan in diesem Bereich bereits vorgesehene städtebauliche Entwicklung nun weiter durchgeführt werden. Ziel ist es, die gewerblich nutzbare Fläche möglichst weitgehend auszunutzen. Hierbei soll sich das künftige Gewerbe hinsichtlich des Ortsbildes verträglich in die im Umfeld vorhandenen und künftigen Strukturen (Wohnbebauung) einfügen.

Zugleich muss die gewerbliche Nutzung im Hinblick auf den Immissionsschutz für das engere und weitere Umfeld verträglich sein. Insgesamt soll die Planung dem Wohl der Allgemeinheit dienen und eine nachhaltige sowie für die Umweltbelange verträgliche städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Im Sinne der Raumordnung soll mit der vorliegenden Planung, auch wenn es sich hier um eine vergleichsweise kleine und nur eingeschränkt nutzbare Fläche handelt, insbesondere die Sicherung eines differenzierten Angebotes an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsplätzen erfolgen. Zugleich soll unter Nutzung der gegebenen Entwicklungspotenziale auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde und die gesamte örtliche Infrastruktur nachhaltig gestärkt werden.

1.3 Verfahrensablauf

Diesen Zielen entsprechend hat der Rat der Gemeinde Holdorf am 27.02.2024 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Planung gefasst. Mit dem Vorentwurf der Planung wurde in der Zeit vom 03.07.2025 bis 06.08.2025 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und parallel hierzu die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB durchgeführt.

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Fortschreibung zum Entwurf erfolgte in der Zeit vom 10.10.2025 bis 11.11.2025 gleichinhaltlich die öffentliche Auslegung der Planung.

Aus der Abwägung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungserfordernisse, so dass der Rat der Gemeinde Holdorf am 16.12.2025 den Satzungsbeschluss für die vorliegende Planung fasste.

1.4 Rechtsgrundlagen

BauGB **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung**– PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

BNatschG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323)

UVPG **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323)

NNatSchG **Niedersächsisches Naturschutzgesetz** (NNatSchG) vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)

NBauO **Niedersächsische Bauordnung** (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Art. 1 u. 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

NKomVG **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

1.5 Räumlicher Geltungsbereich

1.5.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt östlich der Ortschaft Holdorf auf der Westseite der „Industriestraße“ südlich des bestehenden Gewerbegebietes „Dopheide“. Im Norden grenzt er an das durch die Straße „Dopheide“ erschlossene Gewerbegebiet und den auf dessen Südseite verlaufenden Weg „Holdorfer Esch“ an. Im Süden wird er durch die Straße „Im kleinen Esch“ begrenzt. Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze auf der Grenze des angekauften Flurstücks in seiner ursprünglichen Größe. Zwischenzeitlich wurde das Flurstück für das Gewerbegebiet, die auf dem Bebauungsplan Nr. 91 basierende verlängerte Straße „Dopheide“ und den westlichen Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bereits entsprechend geteilt.

Im Norden umfasst der Geltungsbereich zusätzlich die bisher an der Straße „Dopheide“ festgesetzte Wendeanlage und die nächstliegenden Baugrenzen, um den Bereich der Wendeanlage den dortigen Gewerbegebieten zuschlagen und eine durchgängige Bebaubarkeit erreichen zu können. Insgesamt hat der Geltungsbereich somit eine Größe von ca. 1,72 ha.

Die Lage des Geltungsbereiches ist auf dem Deckblatt der vorliegenden Begründung ersichtlich. Seine genaue Abgrenzung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

1.5.2 Bestand im Plangebiet und seinem Umfeld

Der größte Teil des Geltungsbereiches wurde bislang intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Mit Ausbau der „Industriestraße“ und der Herstellung der Verlängerung der Straße „Dopheide“ (Bebauungsplan Nr. 91) stellt sich das Gelände weitestgehend als

Baustellengelände dar. Lediglich der westliche Teil wird noch als Ackerfläche genutzt. Gleiches gilt auch für die bereits von Gewerbebetrieben angekauften Flächen in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen.

Bei dem zwischenliegenden Weg „Holdorfer Esch“ handelt es sich ursprünglich um einen Sandweg mit beidseitigem Altbaumbestand. Der südöstliche Abschnitt entlang des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes wurde als Zufahrt zu diesem Betrieb mit vorläufigem Anschluss an die Industriestraße bereits asphaltiert. Mit Herstellung der Verlängerung der Straße „Dopheide“ wurde nun auch die endgültige Zufahrt nach Westen zur Straße „Dopheide“ hergestellt und asphaltiert. Die bisherige Zufahrt nach Osten zur Industriestraße wurde aufgehoben. Eine Anbindung an den dort neu hergestellten Kreisverkehr besteht nicht mehr.

Das Umfeld des Plangebietes wird abgesehen von den bestehenden Gewerbegebieten ausschließlich ackerbaulich genutzt.

1.6 Rahmenbedingungen

1.6.1 Landesplanung

Die zeichnerischen Darstellungen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017 und 2022) enthalten im Umfeld des Plangebietes keine für die vorliegende Planung relevanten Darstellungen.

Von den im Textteil des LROP formulierten Zielen und Grundsätzen ist für die vorliegende Planung insbesondere von Belang, dass die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert und die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden sollen. Darüber hinaus soll die Entwicklung der ländlichen Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Gebiete für Wohn- und Arbeitsstätten sollen flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Des Weiteren sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Für die Freiräume gibt das LROP als Ziel vor, dass die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung und den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist. Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.

Allen diesen Zielen und Grundzügen trägt die vorliegende Planung Rechnung. Denn das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des dem Hauptort der Gemeinde zugehörigen großen Gewerbe- und Industriegebietes an der Industriestraße. Der weitere Planungsraum ist mit seiner intensiven ackerbaulichen Nutzung im naturschutzfachlichen Sinne nicht von besonderer Wertigkeit. Das Plangebiet ist durch das nörd-

lich angrenzende Gewerbegebiet und die weiteren Gewerbe- und Industriegebiete bereits vorgeprägt. Seine Eignung für die gewerbliche Nutzung wurde durch die Darstellung im Flächennutzungsplan bereits festgestellt. Erhebliche Infrastrukturfolgekosten sind bei dem nur vergleichsweise kleinen Plangebiet kaum zu erwarten. Die vorliegende Planung steht den Vorgaben der Landesplanung somit nicht entgegen.

Der im Rahmen der Fortschreibung des LROP vorliegende Entwurf vom 08.04.2025 enthält keine für den Standort oder die allgemeine gewerbliche Entwicklung relevanten Änderungen.

1.6.2 Regionalplanung

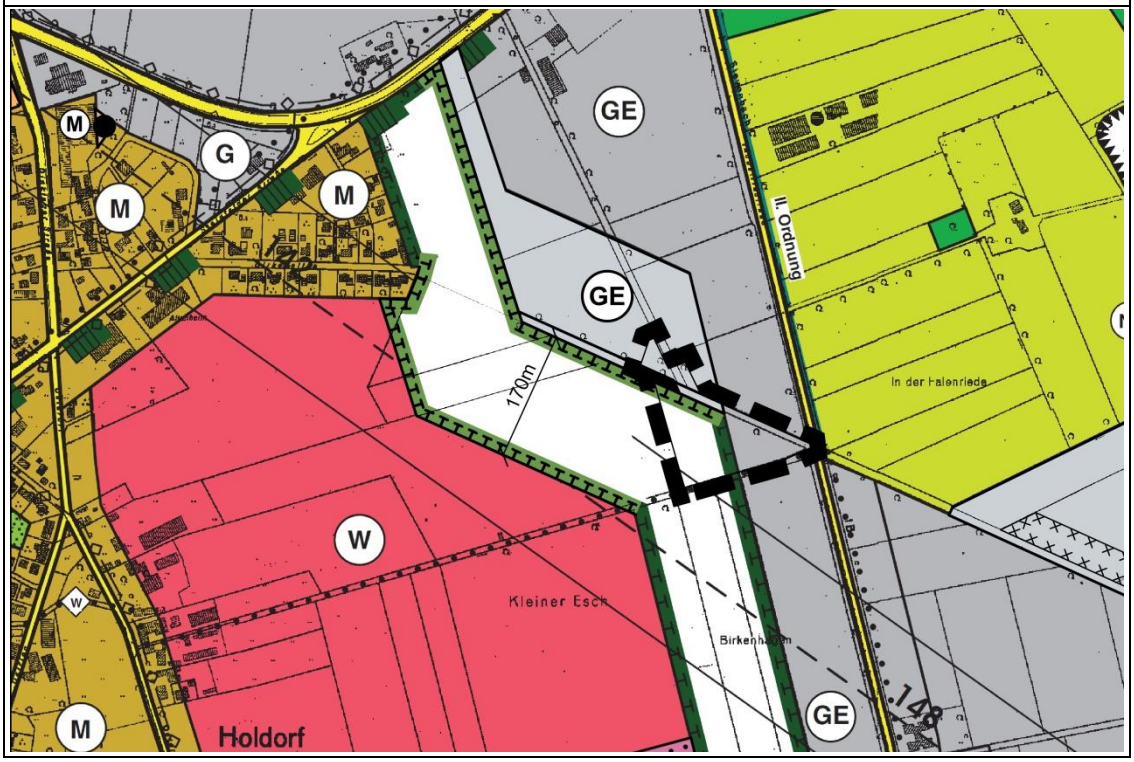
Der regionale Raumordnungsplan für den Landkreis Vechta aus dem Jahr 2021 trifft keine eigenen Darstellungen für das vorliegende Plangebiet. Vielmehr ist es dem älteren Flächennutzungsplan entsprechend bereits als Gewerbegebiet dargelegt. Die östlich angrenzende „Industriestraße“ ist der ihr zugedachten Funktion entsprechend als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Die weiteren Ackerflächen auf der Westseite der „Industriestraße“ sind je nach Darstellung des Flächennutzungsplanes als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt bzw. ohne Darstellung. Die vorliegende Planung steht diesen Darstellungen somit nicht entgegen.

In der zugehörigen Begründung wird zur Entwicklung der Siedlungsstruktur ausgeführt, dass es wie für das Land Niedersachsen auch für den Landkreis Vechta Ziel ist, eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern, die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Infrastrukturen zu sichern und Verkehre zu reduzieren. Diesen Zielen wird die vorliegende Planung gerecht, indem hier ein Bereich mit gewerblicher Nutzung wie im Flächennutzungsplan vorgesehen ergänzt und die Verkehre gebündelt werden.

1.6.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet zum großen Teil als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Streifen im Westen des Plangebietes ist Teil einer größeren Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Derzeitige Darstellungen des FNP Maßstab 1 . 10.000



Mit der vorliegenden Planung wird dies mit nur geringfügiger Abweichung in der Abgrenzung weiterentwickelt, so dass sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.6.4 Vorrang der Innenentwicklung

Eine Innenentwicklung ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da der Gemeinde im Innenbereich keinerlei Flächen für die gewerbliche Entwicklung mehr zur Verfügung stehen. Die Weiterentwicklung von derzeit im Außenbereich gelegenen Flächen ist zur Deckung des bestehenden Bedarfs daher unvermeidlich.

Die für die gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche befindet sich in Randlage zum bestehenden großflächigen Gewerbe- und Industriegebiet an der „Industriestraße“. Sie ist im Flächennutzungsplan hierfür vorgesehen und somit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch hinsichtlich der Umweltbelange als geeignet festgestellt. Sie konnte zudem zu diesem Zweck angekauft werden, so dass auch landwirtschaftliche Belange hier nicht entgegenstehen.

Es handelt sich hier zwar um eine relativ kleine Fläche, die aber für den konkret dort ansiedlungswilligen Gewerbebetrieb ausreicht. Zugleich kann die Zwischenlösung für die Zufahrt zum nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb nun mittels Anbindung der Zufahrt an die verlängerte Straße „Dopheide“ auf eine verkehrlich günstigere Lösung umgestellt werden (s. auch unten Kap. 2).

Hinsichtlich der Umweltbelange handelt es sich bei der gewerblich zu entwickelnden Fläche um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche. Landwirtschaftliche Belange stehen nicht entgegen (s. o.). Das Plangebiet beinhaltet am Nordrand zwar auch einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg mit beidseitigem Altbaumbestand, letzterer kann jedoch weitestgehend erhalten werden. Die gewerbliche Ansiedlung betrifft nur die Ackerfläche und somit eine für Natur und Landschaft wenig bedeutsame Fläche.

Die Weiterentwicklung der vorgesehenen Fläche ist daher aus städtebaulicher Sicht unter Berücksichtigung der sonstigen derzeit erkennbaren Belange ideal. Demzufolge möchte die Gemeinde im Rahmen ihrer städtebaulichen Abwägung nun diese Fläche zu Gewerbebauland weiterentwickeln.

2. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption baut auf den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf, nach dem zwischen gewerblicher Nutzung im Osten und wohnbaulicher Nutzung im Westen ein breiter Streifen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischengelagert ist. Dies wird hier zugunsten des Immissionsschutzes für die noch geplante Wohnbebauung beibehalten.

Die Erschließung des Gewerbegebietes soll wie bei allen entlang der Industriestraße neu entwickelten Gewerbegebieten nicht direkt über diese erfolgen, sondern nach Möglichkeit über anderweitig vorhandene Straßen. Denn die Industriestraße soll aus kommunaler Sicht nach wie vor künftig im Sinne einer Umgehungsstraße zu einer Landesstraße aufgestuft werden, um den innerörtlichen Verkehr auf der derzeit dort verlaufenden Landesstraße zu mindern.

Für die Erschließung des Gewerbegebietes bietet sich die bereits erfolgte Verlängerung der das Gewerbegebiet „Dopheide“ erschließenden gleichnamigen Straße über den Weg „Holdorfer Esch“ hinaus Richtung Süden bis zur Straße „Im kleinen Esch“ an. Letztere bereits ebenfalls für den gewerblichen Verkehr ausgebaute Straße führt diesen direkt nach Osten zum Kreisverkehr an der ausgebauten „Industriestraße“. Mittels Anbindung auch des nordöstlich vorhandenen Gewerbebetriebes an die westlich gelegene Straße „Dopheide“ können außerdem verkehrsgefährdende Situationen im Kreisverkehr, die die bisherige Zufahrt mit sich bringen würde, vermieden werden.

Mit der neuen, bereits vorhandenen Verkehrsführung ist zugleich auch die künftige Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Maßnahmenfläche vorgezeichnet.

Nördlich des bisherigen Weges „Holdorfer Esch“ ist derzeit noch eine Wendeanlage am vorherigen Ende der Straße „Dopheide“ festgesetzt. An diese schließt der Bebauungsplan Nr. 91 lediglich an. Mit Fortsetzung der Straße wird die Wendeanlage nicht mehr benötigt. Die dort beidseits angrenzenden Gewerbeflächen können daher entsprechend erweitert und die Baugrenzen bis auf den dort üblichen Abstand zum Flurstück der Straße „Dopheide“ herangeführt werden.

Der betreffende Bereich nördlich des Weges „Holdorfer Esch“ wird daher in die vorliegende Planung mit einbezogen. Die in diesem Bereich überdeckten Teile der Bebauungspläne Nr. 67 „Dopheide“ und Nr. 88 „Dopheide II“ treten mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend außer Kraft.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Sinne der Konzeption gewerblich nutzbaren Flächen werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Für den Teil nördlich des Weges „Holdorfer Esch“ werden die Festsetzungen aus den überdeckten Bebauungsplänen vollinhaltlich übernommen, um im Rahmen ihrer Einbeziehung in die umliegende gewerbliche Nutzung gleiche Festsetzungen zu gewährleisten.

Der erstmals neu überplante gewerblich nutzbare Teil wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, da hier zum Schutz der weiter westlich noch geplanten Wohngebiete gemäß des erarbeiteten Schallschutzgutachtens nächtlicher Gewerbelärm nahezu ausgeschlossen werden muss. Die diesbezüglichen Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen des Gutachtens.

In diesem Gewerbegebiet wird außerdem das sog. Betriebsleiterwohnen ausgeschlossen, um die Nutzbarkeit der Flächen in den für Industriegebiete vorbehaltenen Bereich östlich der Industriestraße nicht zu sehr einzuschränken.

Der vorgesehene Ausschluss von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordellen sowie die den Einzelhandel betreffenden Festsetzungen entsprechen im gesamten Geltungsbereich denen der nördlich angrenzenden Bebauungspläne. Hiermit soll eine Gleichbehandlung erreicht werden. Zugleich ist hinsichtlich Tankstellen die örtliche Versorgung der Bevölkerung bereits ausreichend gedeckt. Hinsichtlich der Unterbringung von Vergnügungsstätten und Bordellen sind die im Gemeindegebiet bestehenden Möglichkeiten ebenfalls ausrechend.

Hinsichtlich des Einzelhandels werden auf Grundlage des bestehenden Einzelhandelskonzeptes wie in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen Einzelhandelsbetriebe, soweit es sich nicht um nur untergeordnete Verkaufsstätten am Ort der Produktion handelt, generell ausgeschlossen und im Rahmen der Feinsteuerung nur solche Betriebe mit nicht-zentrumsrelevanten Sortimenten zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches der Ortschaft Holdorf gefördert und gestärkt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl und die Gebäudehöhe begrenzt. Die Grundflächenzahl wird hier wie in den nördtlich angrenzenden Bebauungsplänen zugunsten größtmöglicher Nutzbarkeit auf das maximale Maß von 0,8 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird ebenfalls analog zu diesen auf maximal 12 m festgesetzt, damit sich die hier geplante Bebauung in die in diesem Siedlungsbereich bereits vorgegebenen baulichen Dimensionen einfügt. Diese Gebäudehöhe reicht einerseits für die beabsichtigten Nutzungen aus und mindert andererseits die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da es sich hierbei um ein für Gewerbenutzungen am Holdorfer Ortsrand übliches Maß handelt.

3.3 Bauweise

Als Bauweise wird zugunsten der Flexibilität der Nutzung die abweichende Bauweise, in der Gebäudelängen über 50 m unter Einhaltung der Grenzabstände nach Landesrecht zulässig sind, festgesetzt. Die großzügige Festsetzung soll eine optimale betriebliche Entwicklung ermöglichen.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen zugunsten der Flexibilität der Planung eine größtmögliche Nutzbarkeit der vorhandenen Flächen zu. Entsprechend den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen sind hier zu den Verkehrsflächen jeweils 5,0 m Abstand einzuhalten. Dies soll zum einen den gegebenen Grenzabständen der NBauO Rechnung tragen, ohne zu enge Straßenschluchten zu erzeugen und zum anderen das Sich-Einfügen gewährleisten.

Entlang der Fläche zum Erhalt von Bäumen ist zugunsten der Nutzbarkeit der Flächen einerseits und zum Schutz des dortigen Baumbestandes andererseits ein Abstand von 3 m festgesetzt.

3.5 Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die verlängerte Straße „Dopheide“ und die nach der Konzeption für das nördlich angrenzende Flurstück 19/10 erforderliche Verbindung zu ihr werden ihrer Funktion zufolge als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies gilt auch für die Verbreiterung der Straße “Im kleinen Esch“, die bis zur Einmündung der Straße „Dopheide“ zugunsten des gewerblichen Verkehrs entsprechend ausgebaut wurde.

Im Osten ist entlang des bestehenden Kreisverkehrs außerdem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dieses Erfordernis ergibt sich aus den Zielen und der Konzeption, nach denen die „Industrriestraße“ künftig zu einer Landesstraße aufgestuft werden soll, und zugunsten der Verkehrssicherheit im Kreisel.

Der Weg „Holdorfer Esch“ ist in seinem für die Erschließung des nördlich angrenzenden Flurstücks 19/10 verbleibenden Abschnitt dem Erschließungserfordernis entsprechend als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung private Zufahrt festgesetzt.

3.6 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, da ihre oberirdische Führung das Ortsbild erheblich beeinträchtigen würde. Das neue Gewerbegebiet würde sich bei oberirdischer Führung von Kabeln und sonstigen Leitungen nicht in das örtliche Gesamtbild, das derzeit keinerlei oberirdische Leitungen zur innergebietlichen Versorgung aufweist, einfügen.

Zudem würde durch die Leitungsmasten, die Höhenlage der Kabelführung und eventuell hiermit verbundener sonstiger Auflagen auch die Nutzbarkeit der Flächen im Geltungsbereich eingeschränkt. Eine oberirdische Leitungsführung für die innergebietliche Versorgung würde somit den Zielen der Planung entgegenstehen.

3.7 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zum Schutz der bestehenden Ortslage sowie insbesondere der im Flächennutzungsplan noch vorgesehenen künftigen Wohnbebauung zwischen den Straßen „Birkenallee“ / „Holdorfer Esch“ und „Im kleinen Esch“ hat die Gemeinde Holdorf ein Schallschutzgutachten vom TÜV Nord erstellen lassen. In dessen Ergebnis ist zur Vermeidung zusätzlicher Schallimmissionen im Bereich der Wohnbauflächen insbesondere der Nachtbetrieb auszuschließen. Das vorgesehene Gewerbegebiet ist daher als eingeschränktes Gewerbegebiet zu kennzeichnen und mit entsprechenden Emissionskontingenten zu belegen. Die hierzu vom TÜV empfohlene Formulierung der Festsetzung wurde daher für das hier erstmals neu geplante Gewerbegebiet vollumfänglich übernommen.

Für die Gewerbegebietsteile im Bereich der überplanten, bestehenden Bebauungspläne wurden die Festsetzungen aus den zugrundeliegenden Bebauungsplänen übernommen, um eine einheitliche Bebauung zu ermöglichen.

3.8 Festsetzungen bzgl. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Am Westrand des Plangebietes ist infolge der Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies dient dazu, die ansonsten ausgeräumte Landschaft optisch zu begrünen und mithilfe des Grünvolumens der Bäume und Sträucher auch eine klimatisch ausgleichende Wirkung zu erreichen.

Der im Plangebiet gelegene Teil des Weges „Holdorfer Esch“ weist beidseits alten erhaltenswerten Baumbestand auf. Die Einzelbäume stehen nicht in einer Linie, sondern zum Teil unregelmäßig gegeneinander versetzt, so dass auch der Kronentraufbereich entsprechend variiert.

Der nördliche Kronentraufbereich ist bereits im angrenzenden Bebauungsplan enthalten und dort als Fläche zum Erhalt von Bäumen festgesetzt. Der südliche Kronentraufbereich wurde vom Katasteramt im Rahmen ihrer ohnehin erfolgten vermessungstechnischen Tätigkeiten in einer annähernd geraden Linie eingemessen und in der Kartengrundlage mit gestrichelter Linie und dem Vermerk „Außenkante Baumkronen“ dargelegt. In ihrem breitesten Abschnitt überragt sie das Flurstück des Weges „Holdorfer Esch“ um 2 m, so dass dieser Abstand für die südseitige Abgrenzung der Fläche zum Erhalt von Bäumen festgesetzt wurde.

Im Bereich der für die Erschließung des nördlich angrenzenden Flurstücks 19/10 erforderlichen Zufahrt wird der Erhalt der wegebegleitenden Bäume über eine textliche Festsetzung gewährleistet. Der entlang des Weges „Holdorfer Esch“ vorhandene Baumbestand ist somit trotz verschiedenartiger Festsetzungen insgesamt als zu erhalten festgesetzt.

Darüber hinaus ist für die Baugrundstücke festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, vollflächig und dauerhaft zu begrünen sind. Als Begrünung sind Rasenflächen, lückenlose Gehölzanpflanzungen, Blumenwiesen und Blühflächen auch in Kombination miteinander zulässig. Diese Festsetzung dient der Klarstellung, dass keine Schottergärten angelegt werden dürfen, und insgesamt dem Klimaschutz.

3.9 Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt	**1,72 ha**
abzüglich bereits überplanter Flächen	0,38 ha
erstmals überplant:	1,34 ha
davon:	
Gewerbegebiet	0,51 ha
Verkehrsflächen	0,05 ha
Private Zufahrt	0,10 ha
Flächen zum Erhalt von Bäumen etc.	0,15 ha
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	0,53 ha
Summe	**1,34 ha**

4. Verwirklichung und Auswirkungen der Planung

4.1 Belange von Natur und Landschaft

4.1.1 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt weit außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Beeinträchtigung ihrer Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke ist im Rahmen der vorliegenden Planung derzeit nicht erkennbar.

4.1.2 Besonderer Artenschutz

Infolge der EU-rechtlichen Regelungen und deren Umsetzung in nationales Recht sind Vorhaben auch hinsichtlich des internationalen Artenschutzes zu beurteilen. Zugunsten der Umsetzbarkeit der Festsetzungen sind daher bereits im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes die hierfür maßgeblichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum besonderen Artenschutz zu berücksichtigen.

Hierzu sind insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG zu beachten. Von den dort aufgeführten Verboten sind wiederum vor allem die Zugriffsverbote des Absatzes 1 und die für Eingriffe auf Grundlage eines Bebauungsplanes geltenden speziellen Regelungen des Absatzes 5 relevant.

Zu den Zugriffsverboten in § 44 Abs. 1 BNatSchG zählt u. a. das Verbot der erheblichen Störung der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten. Sind solche Arten betroffen, ist für das Merkmal der Erheblichkeit zu prüfen, ob sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Des Weiteren ist neben der Tötung insbesondere auch der Zugriff auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten und der Zugriff auf besonders geschützte Pflanzenarten verboten. Bei Eingriffen, die nach einem Bebauungsplan zulässig sind, regelt § 44 Abs. 5 BNatSchG die Fälle, in denen ein Verstoß gegen die jeweiligen Verbote nicht vorliegt.

Aufgrund dieses Absatzes ist für im Plangebiet vorkommende Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten1 zu prüfen, ob sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und ob die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Sind diese Bedingungen erfüllt, liegt ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot und das Verbot des Zugriffs auf deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht vor. Dies gilt entsprechend auch für Standorte wild lebender Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Für alle anderen besonders (also auch streng) geschützten Arten liegt im Rahmen der Umsetzung eines Bebauungsplanes bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens generell kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Im vorliegenden Fall sind die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen mit Straßen- und Wegebau bereits erfolgt. Der besondere Artenschutz kann somit nur noch bei der Bebauung der geplanten Gewerbegebiete relevant werden.

Der dort angrenzende Baumbestand ist zu erhalten. Der in die Erhaltsflächen einbezogene Kronentraufbereich umfasst auch einen Randstreifen der im geplanten Gewerbegebiet zuvor vorhandenen intensiv bewirtschafteten Ackerfläche, die mit

[1] Zusätzlich sind hier auch die Arten angegeben, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine solche Rechtsverordnung liegt jedoch noch nicht vor.

Herstellung der Erschließungsanlagen zum Baustellengelände wurde. Zugleich liegt das Plangebiet randlich zu bestehender Bebauung.

Von den streng geschützten Tierarten und europäische Vogelarten sind nach derzeitiger Einschätzung auf der intensiv genutzten Ackerfläche unter Berücksichtigung des gegebenen Umfeldes insbesondere die europäischen Vogelarten relevant. Fledermäuse können in dem Baumbestand grundsätzlich vorkommen, sind hier aber nicht im Sinne des besonderen Artenschutzes betroffen, da dieser zu erhalten ist.

Von den europäischen Vogelarten sind Feldvögel auf der Ackerfläche in Randlage zu bestehenden gewerblichen Nutzungen und Straßen aufgrund der zu geringen Sicht und der gegebenen Störungen nicht zu erwarten. Infolge des Baumbestandes und des gewerblich genutzten Umfeldes können hier insbesondere auf dem gegebenen Baustellengelände jedoch Siedlungsvögel relevant sein.

Bodennah nistende Vogelarten sind im Baustellenbereich jedoch kaum zu erwarten. Auch in den Baumkronen sind generell nur Vorkommen solcher Arten denkbar, die gegen die vielfältigen Störungen durch die Bauarbeiten und die gewerbliche Nutzung sehr tolerant und dementsprechend häufig sind. Potentielle Niststätten sind jedoch nicht betroffen, da die Bäume zu erhalten sind.

Die Durchführbarkeit des Bebauungsplanes ist somit hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes nach derzeitiger Einschätzung nicht gefährdet.

4.1.3 Eingriffskompensation

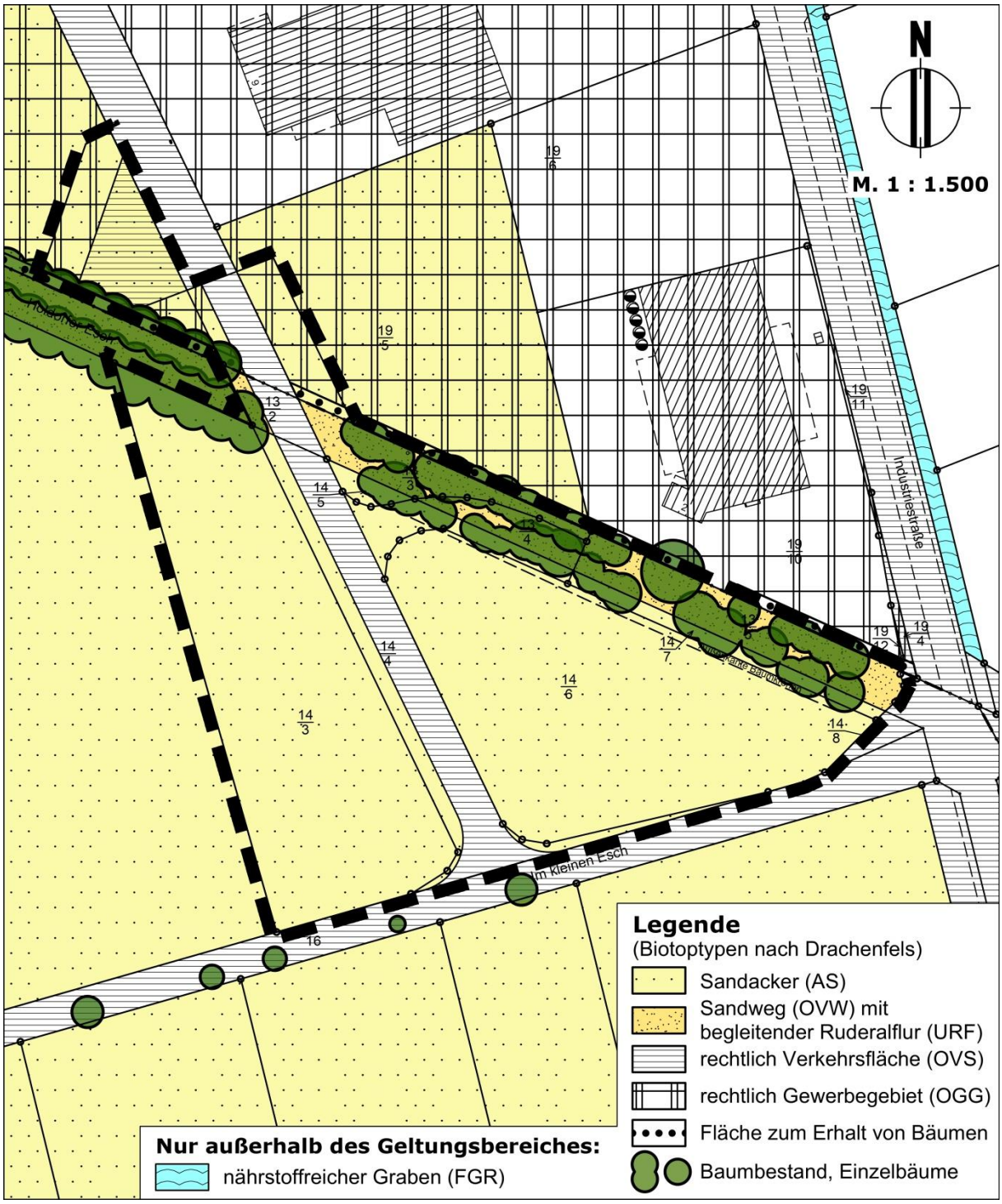
Die vorliegende Planung führt dazu, dass eine bisherige Ackerfläche künftig rund zur Hälfte im Sinne eines Gewerbegebietes genutzt und entsprechend überbaut werden kann. Durch die Versiegelung der Flächen werden diese künftig als Lebensraum für Fauna und Flora entfallen. Zugleich wird die Versiegelung auch Auswirkungen auf den Boden, den Wasserhaushalt, das Kleinklima und das Landschaftsbild haben.

Da insbesondere der Fortfall von Lebensräumen eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und somit naturschutzrechtlich einen Eingriff bedeutet, ist dieser dementsprechend zu bilanzieren und auszugleichen. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt, wie in der Gemeinde Holdorf üblich, nach dem Osnabrücker Modell, bei dem der bisherige Wert der Flächen und ihr künftiger Wert mittels Zuweisung von Wertfaktoren quantifiziert und bilanziert wird.

<u>Bestand:</u>

Der Bestandsbewertung liegen die Angaben aus der nördlich angrenzend erfolgten Planung, Ortsbesichtigungen im April und Dezember 2024 sowie die Auswertung der vorliegenden Luftbilder und verschiedener Kartenwerke zugrunde. Die vorgefundenen Biotoptypen (nach Drachenfels) sind im Bestandsplan (s. nächste Seite) dargestellt.

Das Plangebiet liegt in einem großflächigen ackerbaulich genutzten Planungsraum zwischen dem Holdorfer Siedlungsbereich im Westen, den benachbarten Gewerbegebieten der Bebauungspläne Nr. 67 und 88 im Norden sowie den Gewerbe- und Industriegebieten der Bebauungspläne Nr. 28 III, 28 III a + b und 57 im Osten bzw. Südosten.



Die Ackerflächen im Umfeld des Plangebietes werden wie auch die hier überplante (ursprüngliche) Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Als Boden steht hier nach Angaben des NIBIS-Kartenservers ein aus Flugsanden über glazifluviatilen Sanden entstandener Podsol mit einer mittleren Plaggeneschauflage an. Die hier konkret überplante Ackerfläche liegt am nordöstlichen Rand der Plaggeneschauflage.

Insgesamt hat die Fläche infolge der bodenverbessernden Plaggeneschauflage zwar einen gewissen Wert für Natur und Landschaft, die intensive Bewirtschaftung, die im Umfeld vorhandene Bebauung und die Lage in einer mehr oder weniger ausgeräumten Naturlandschaft lassen hier nach dem Osnabrücker Modell jedoch einen Wertfaktor im unteren Mittelbereich von 1,0 als gerechtfertigt erscheinen.

Entlang der Nordseite des Plangebietes verläuft ein beidseits von Altbäumen (hauptsächlich Stieleichen, zum Teil Erlen) begleiteter befestigter Sandweg, der im Wesentlichen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren wird. Der Unterwuchs der randlichen Bäume besteht aus einer Ruderalflur. Teils ist auf der Südseite des Weges auch eine flache Mulde bzw. im Nordwesten ein flacher Graben erkennbar. Im Südosten war die Fahrspur des Sandweges entlang des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes bereits im April 2024 zugunsten dessen Zufahrt asphaltiert. Zwischenzeitlich wurde die Zufahrt zu diesem Betrieb neu geordnet und Richtung Westen an die verlängerte Straße „Dopheide“ angebunden.

Für die Eingriffsbilanzierung wird von dem ursprünglichen Sandweg mit beidseitigem Baumbestand ausgegangen. Die befestigte Fahrbahn des Sandweges nimmt rund ein Drittel der Breite des Wegeflurstücks ein. Ihr kann ein Wertfaktor von 0,3 zugeordnet werden. Für die begleitende, hauptsächlich aus Süßgräsern bestehende und durch die beidseitigen Nutzungen gestörte Ruderalflur ist ein mittlerer Wertfaktor von 1,3 angemessen.

Der (noch vorhandene) Baumbestand entlang des Sandweges wird durch die Festsetzungen für den Kronentraufbereich erhalten, so dass er hier nicht zusätzlich bilanziert zu werden braucht. Der für die Zufahrt zum nördlich angrenzenden Gewerbebetrieb bereits entfallene Baumbestand (zwei Erlen) wird in der Planung gesondert betrachtet. Der für die Verlängerung der Straße „Dopheide“ entfallene Baumbestand ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 91 ausgeglichen.

Im Nordwesten des Plangebietes werden Teilflächen der dortigen Bebauungspläne Nr. 67 und 88 neu überplant. Im Einzelnen wird die dort festgesetzte Wendeanlage in die angrenzenden Gewerbegebiete einbezogen. Als Wertfaktoren werden hierfür diejenigen aus den überplanten Bebauungsplänen übernommen.

Die Verlängerung der Straße „Dopheide“ und die Verbreiterung der Straße „Im kleinen Esch“ wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 91 ausgeglichen. Für die Straße „Dopheide“ gilt dies jedoch nur für eine Verkehrsflächenbreite von 9,50 m, während sie in der vorliegenden Planung zugunsten eines begleitenden Geh- und Radweges und Weiterem auf 13,50 m verbreitert wird. Die bereits ausgeglichenen Flächenanteile werden daher nachfolgend von der Gesamtfläche abgezogen.

Geltungsbereich	1,72 ha
abzüglich im BP 91 ausgeglichene Flächenanteile	0,16 ha
Flächengröße für die Eingriffsbilanzierung	**1,56 ha**

Für den Bestand im Plangebiet ergibt sich nun folgender Wert (WE = Werteinheit):

Ermittlung des bisherigen Wertes	**Flächengröße**	**Wertfaktor**	**Werteinheiten**
Sandacker	1,21 ha	1,0	1,21 WE
Sandweg mit Ruderalflur (0,19 ha)			
• Sandweg	0,06 ha	0,3	0,02 WE
• Ruderalflur	0,13 ha	1,3	0,16 WE
Verkehrsfläche (Wendeanlage; 0,06 ha)	0,06 ha	0	0,00 WE
Gewerbegebiet (0,09 ha)			
• 80 % versiegelbar	0,07 ha	0	0,00 WE
• 20 % begrünte Freiflächen	0,02 ha	1,0	0,02 WE
Fläche zum Erhalt von Bäumen (in BP Nr. 67)*	0,01 ha	1,6	0,01 WE
Summe	**1,56 ha**		**1,42 WE**

* um Rundungsfehler zu vermeiden ist die Flächengröße aufgerundet und die Werteinheiten als tatsächliches Multiplikat abgerundet angegeben

Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird die bisherige Ackerfläche künftig rund zur Hälfte als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 überplant. Eine weitere Überschreitung für Garagen, Nebenanlagen etc. ist hier gemäß der BauNVO nicht zulässig, so dass insgesamt 80 % der Flächen versiegelt werden können. Das Gleiche gilt für die Gewerbegebietsteile in den überplanten Bebauungsplänen.

Die versiegelbaren Flächen besitzen für Natur und Landschaft keinen Wert mehr (Wertfaktor 0). Die übrigen Freiflächen in den Gewerbegebieten können nicht überbaut werden und müssen gärtnerisch angelegt werden. Ihnen wird daher der für begrünte Freiflächen in Gewerbegebieten übliche Wertfaktor von 1,0 zugeordnet.

Zur Erschließung dieses Baugebietes und des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes wird ein weiterer Teil der Flächen im Plangebiet als Straßenverkehrsfläche überplant. Die bisher auf 9,50 m festgesetzte Verkehrsfläche der Straße „Dopheide“ wird in der vorliegenden Planung auf 13,50 m erweitert. Die Erweiterung dient der Anlage eines begleitenden Gehweges sowie von Stellplätzen und Grünstreifen für die örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Von der Erweiterungsfläche werden voraussichtlich rund 75 % versiegelt (Wertfaktor 0) und 25 % als Versickerungsmulden in Form von Rasenflächen begrünt. Als solche wird ihnen der Wertfaktor 1,0 zugeordnet.

Die als Straßenverkehrsfläche festgesetzte öffentliche Zufahrt zum nordöstlich angrenzenden Gewerbebetrieb und der als private Zufahrt festgesetzte Teil sind zu rund 75 % versiegelt worden. Der übrige Teil dieser Flächen umfasst im Wesentlichen die Ruderalflur im Wurzelbereich der dortigen Bäume. Die Bäume sind über eine textliche Festsetzung zu erhalten.

Die Ruderalflur wird im privaten Bereich voraussichtlich zu Repräsentationszwecken in einen Scherrasen umgewandelt. Hier wird daher wie oben ein für begrünte Freiflächen in den Gewerbegebieten üblicher Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

Im öffentlichen Bereich wird es im Kronentraufbereich bei der Ruderalflur verbleiben (Wertfaktor 1,3). Außerhalb des Kronentraufbereichs werden voraussichtlich wiederum Versickerungsmulden in Form von Rasenflächen (Wertfaktor 1,0) angelegt. Zusammenfassend wird bei etwas größerem Flächenanteil für Versickerungsmulden hier somit insgesamt ein Wertfaktor von 1,1 angesetzt.

Außerhalb der für die Zufahrt festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist der entlang des bisherigen Wirtschaftsweges vorhandene Baumbestand inklusive seines eingemessenen Kronentraufbereiches als Fläche zum Erhalt der Bäume festgesetzt (s. hierzu auch Teil I, Kap. 3.8). Westlich der verlängerten Straße „Dopheide“ ist der Kronentraufbereich im Grenzbereich zur festgesetzten Anpflanzfläche auf Grundlage des Luftbildes pauschal auf 5 m festgesetzt.

Diese Flächen beinhalten im Wesentlichen den im Bestand angegebenen Sandweg mit seiner begleitenden Ruderalflur und hierüber hinaus innerhalb des Kronentaufbereiches auch einen Streifen der bisherigen Ackerfläche. Die zu schützenden Flächen ragen somit im Süden über die bisherige Ruderalflur hinaus.

Für den erhalten bleibenden Teil des Sandweges wird der Wertfaktor 0,3 wie im Bestand übernommen. Hinsichtlich der Ruderalflur wird davon ausgegangen, dass sich diese auch auf den bisherigen Ackerflächen ausbreiten wird, zumal es sich für das angrenzende Gewerbegebiet um rückwärtig liegende Flächen handelt. Für diese wird hier daher wie im Bestand ein Wertfaktor von 1,3 angesetzt.

Auf der am Westrand des Plangebietes gelegenen Fläche sollen standortgerechte, heimische und / oder klimaangepasste Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Die hierzu erstellte, anhängende Gehölzliste enthält daher solche Gehölzarten, deren Wurzelsystem ausreichend tief bis zur Grundwasserschicht vordringen kann, und / oder solche, die vor allem auf trockenen, eher sauren Sandböden (Podsol) wachsen und für die freie Landschaft geeignet sind. Die Anpflanzung ist außerdem dauerhaft zu erhalten. Insgesamt kann sich hier somit langfristig eine dauerhafte, hochwertige Biotopstruktur mit entsprechend großem Grünvolumen entwickeln, so dass dem Klimawandel hiermit entgegengewirkt wird.

Die Fläche liegt zwischen dem hier vorgesehenen Gewerbegebiet und der im Flächennutzungsplan noch geplanten künftigen Wohnbebauung. Sie umfasst nur einen Teil des zwischen 150 m und 170 m breit vorgesehenen Streifens mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Sie grenzt insofern (nur) einseitig an den Siedlungsbereich (Gewerbegebiet) an. In dieser ortsangrenzenden Lage kann ihr nach dem Osnabrücker Modell maximal ein Wertfaktor von 1,5 zugeordnet werden. Bei Flächen größer 1.000 m² ist als Ausnahme auch ein höherer Wert möglich. Hiervon wird jedoch kein Gebrauch gemacht, so dass für die rund 0,53 ha große Anpflanzfläche ein Wertfaktor von 1,5 angesetzt wird.

Mit Umsetzung der Planung wird das Plangebiet somit folgenden Wert erreichen:

Ermittlung des künftigen Wertes	**Flächen -größe**	**Wert- faktor**	**Wert- einheiten**
Gewerbegebiete mit GRZ 0,8 (0,65 ha):			
• 80 % versiegelbar	0,52 ha	0	0,00 WE
• 20 % begrünte Freiflächen	0,13 ha	1,0	0,13 WE
erstmals geplante Straßenverkehrsflächen (0,13 ha)			
• 75 % versiegelt	0,10 ha	0	0,00 WE
• 25 % begrünte Flächen	0,03 ha	1,1	0,03 WE
Privater Wirtschaftsweg (0,10 ha)			
• 75 % versiegelt*	0,07 ha	0	0,00 WE
• 25 % begrünte Freifläche	0,02 ha	1,0	0,02 WE
Erhaltsflächen (0,15 ha)			
• Sandweg*	0,02 ha	0,3	0,01 WE
• Ruderalflur	0,14 ha	1,3	0,17 WE
Anpflanzfläche (0,53 ha)	0,53 ha	1,5	0,80 WE
Summe	**1,56 ha**		**1,16 WE**

* um Rundungsfehler zu vermeiden ist die Flächengröße abgerundet

Bilanzierung

In der Bilanzierung der obenstehenden Bestands- und Planungswerte ergibt sich aus der Differenz zwischen dem bisherigen Wert von 1,42 WE und dem künftigen Wert von 1,16 WE ein Defizit von 0,26 Werteinheiten. Dieses Defizit wird aus dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Holdorf im Bereich des Wasserschutzgebietes ausgeglichen. Bei dem dortigen Aufwertungsfaktor von 1,4 ist somit eine Flächengröße von (0,26 WE : 1,4 =) 0,19 ha erforderlich.

Entfallener Baumbestand

Der im Bestandsplan im Bereich der Zufahrt dargelegte Baumbestand ist den Standorten nach aus der Ausbauplanung zum Bebauungsplan Nr. 91 entnommen. Die

Baumkronen sind anhand der Stammdurchmesser generiert und mit dem Luftbild abgeglichen.

Für die Zufahrt von der Straße „Dopheide“ zum nordöstlich angrenzenden Gewerbebetrieb wurde aus verkehrstechnischen Gründen für eine senkrechte Ausbildung der Einmündung ein Durchstich durch den auf der Südseite des vorherigen Sandweges vorhandenen, unregelmäßig stehenden Baumbestand erforderlich. Dieser wurde so gelegt, dass nur zwei dicht beieinander stehende Erlen entfallen sind. In der Fortsetzung der Zufahrt nach Südosten konnte die asphaltierte Fahrbahn zwischen dem beidseitigen Baumbestand ohne weitere Baumverluste hindurchgeführt werden. Insgesamt sind im Rahmen der vorliegenden Planung somit nur zwei Bäume entfallen, die bei den gegebenen Stammdurchmessern von 0,3 m bzw. 0,40 m durch Pflanzung von drei neuen Bäumen auf der Anpflanzfläche ersetzt werden.

Städtebauliche Abwägung:

Mit der vorliegenden städtebaulichen Planung wird eine große Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen im Westen des Gewerbebereiches festgesetzt, mit der die ausgeräumte Kulturlandschaft wieder begrünt und dem Klimawandel entgegengewirkt werden soll (s. auch unten Kap. 4.1.4). Dennoch kann der entfallende Wert des Bestandes nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Die Gemeinde hält dies im Rahmen der städtebaulichen Abwägung jedoch für erforderlich, zumal eine bisher offene Fläche künftig großflächig bebaut werden kann. Sie bringt daher zusätzlich eine 0,19 ha große Fläche aus ihrem Ausgleichsflächenpool im Wasserschutzgebiet Holdorf zur Anrechnung, die sich aus 0,08 ha in der Flur 20, Flurstück 37 und weiteren 0,11 ha in der Flur 20, Flurstück 45/5 zusammensetzt.

4.1.4 Klimaschutz

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll allgemein zum einen durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, und zum anderen durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In diesem Sinne wären im Rahmen der Bebauungsplanung Festsetzungen denkbar, die auf eine Reduzierung des CO_2-Ausstoßes abzielen, wie z. B. bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) oder auch Festsetzungen zur energieoptimierten Bauweise oder Anordnung von Gebäuden etc.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein relativ kleines Plangebiet. Da bei gewerblichen Nutzungen in der Regel Faktoren wie die Wirtschaftlichkeit, die derzeit in besonderem Maße auch durch energetische Aspekte beeinflusst wird, aber auch sonstige betriebsbedingte Erfordernisse, wie optimale betriebsinterne Arbeits- und Prozessabläufe und Ähnliches, im Vordergrund stehen, wird hier auf derartige Festsetzungen verzichtet. Infolge der derzeitigen Gegebenheiten im Energiesektor ist auch ohne weitere Festsetzungen davon auszugehen, dass der Energiebedarf durch geeignete Maßnahmen minimiert wird und klimaschonende Photovoltaik und Ähnliches zum Einsatz kommt, so dass bereits auf diese Weise dem Klimawandel entgegengewirkt wird. Die Gemeinde würde es zudem begrüßen, wenn der sich ansiedelnde Gewerbebetrieb auch durch ergänzende, dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahmen, wie z. B. klimaausgleichende und CO_2-reduzierende Begrünungsmaßnahmen mit großer Blattmasse, ergreifen würde.

Darüber hinaus wird die Gemeinde die im Westen festgesetzte Anpflanzfläche vollflächig mit einer entsprechend großen Anzahl an Bäumen und Sträuchern bepflanzen. Das sich hierbei entwickelnde Grünvolumen wird durch Ausdünnung der Winde, Beschattung und Evapotranspiration ein örtlich ausgeglicheneres Klima bewirken. Auch hierbei handelt es sich somit um eine dem Klimawandel entgegenwirkende Maßnahme.

Hinsichtlich Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, wäre im Rahmen der Bebauungsplanung allgemein z. B. die Freihaltung von Kaltluftschneisen, eine lockere Bebauung zur besseren Durchlüftung oder die Anpflanzung von resistenten Bäumen denkbar. Im Hinblick auf künftig voraussichtlich verstärkt auftretende Unwetter wäre zum Schutz vor Starkregen die Festsetzung von Wasserauffangbecken und Wasserabflussflächen oder erhöht liegende Erdgeschosse etc. denkbar.

Die Durchlüftung ist bei dem relativ kleinen Plangebiet kaum relevant. Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen von Starkregen sind bei dem tief anstehenden Sandboden in Verbindung mit dem nach dem NIBIS-Kartenserver gegebenen mittleren Grundwasserhochstand von 1,10 m unter Geländeoberkante je nach dem Grad der vorgesehenen Versieglungen möglicherweise sinnvoll, können aber im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Hinsichtlich der Pflanzung resistenter Bäume handelt es sich hierbei häufig um nicht heimische Arten, z. B. aus dem Mittelmeerraum. Die Verwendung solcher Arten wird daher den jeweiligen Bauherrn überlassen.

Insgesamt werden somit im gewerblichen Bereich weitergehende, der Anpassung an den Klimawandel dienende Maßnahmen zugunsten der Flexibilität für die betrieblichen Planungen auf die Ausführungsebene verlagert.

Auf der Anpflanzfläche sind standortgerechte heimische und / oder klimaangepasste Gehölze zu verwenden. Die Gehölzliste im Anhang führt dementsprechend geeignete Gehölze auf, die mit dem Klimawandel voraussichtlich zurechtkommen und somit langfristig Bestand haben werden. Die Verwendung dieser Arten dient somit der Anpassung an den Klimawandel.

4.1.5 Nutzung erneuerbarer Energien

Auf konkrete Festsetzungen hierzu (Dachausrichtung, Vermeidung von Verschattung durch ausreichende Gebäudeabstände / geringe Verdichtung, Fläche für Geothermie) wird im vorliegenden Fall für das relativ kleine Gewerbegebiet verzichtet. Eine geeignete Anordnung der Gebäude erscheint im Rahmen der weiteren Durchführung der Planung dennoch ohne weiteres möglich. Die Nutzung bzw. der Einsatz von erneuerbaren Energien wird durch die vorliegende Planung auch nicht erschwert, da derartige Anlagen in Gewerbegebieten ohnehin zulässig sind.

Darüber hinaus werden auch keine ergänzenden, baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung verpflichtend festgesetzt, da die Gemeinde über die nach dem sich zunehmend verschärfenden Energiefachrecht ohnehin erforderlichen Maßnahmen hinaus derzeit kein Erfordernis hierzu sieht und auch die Verhältnismäßigkeit solcher Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB nicht gewahrt sieht.

4.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Dopheide“, die im Norden direkt und im Süden indirekt über die Straße „Im kleinen Esch“ an die bestens in das örtliche und überörtliche Straßensystem eingegliederte „Industriestraße“ angebunden ist.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Elektrizität erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Die Versorgung mit Wasser und die Ableitung und Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV). Die Entsorgung der Abfälle erfolgt durch zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Vechta.

4.4 Oberflächenentwässerung

Nach den Karten im NIBIS-Kartenserver liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Flugsanden über glazifluviatilen Sanden. Als Bodentyp steht Plaggenesch unterlagert von Podsol an. Der mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 1,10 m, der mittlere Grundwassertiefstand bei 1,85 m unter Geländeoberfläche. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist demnach über flache Mulden möglich. Die Oberflächenentwässerung soll daher zugunsten der Umweltbelange über örtliche Versickerung auf dem Betriebsgelände erfolgen.

Um das Wasser im örtlichen Wasserkreislauf zu halten, wäre außerdem z. B. eine vollständige oder teilweise Dachbegrünung denkbar, mit der der Ablauf des Niederschlagswassers verzögert werden könnte. Ebenso ist die Sammlung in Zisternen möglich, aus denen das Wasser in trockeneren Zeiten für die Bewässerung der Grünanlagen verwendet wird, was von der Gemeinde ausdrücklich erwünscht ist (s. auch Hinweis im Bebauungsplan hierzu). Ein Notüberlauf könnte dann von den Zisternen in flache Mulden auf dem Baugrundstück führen, so dass auch dieses Wasser örtlich zur Versickerung gebracht wird.

4.5 Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet / Starkregenereignisse

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Der OOWV hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass aufgrund der baulichen Nutzung und der geplanten weiteren Versiegelung, der Einfluss von Starkregenereignissen dazu führen kann, dass es zu Überschwemmungen im Bereich des Verkehrs- und Grundstücksflächen und deren Nebenanlagen kommen kann. Hier sollte bei der Gestaltung der Flächen darauf geachtet werden, dass durch die Höhengestaltung eine Überflutung von Gebäudekomplexen an den Tiefpunkten ausgeschlossen werden kann. Außerdem wird daraufhin gewiesen, dass das Plangebiet sich im Einzugsgebiet von RWK Sammlern befindet, die ggf. bei bestimmten Niederschlagsereignissen hydraulisch überlastet sind. Eine Überflutung von Straßenverkehrs- und Privatflächen im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes bei Starkregenereignissen kann nach Angaben des OOWV nicht ausgeschlossen werden.

Nach der Starkregenkarte im Geoportal sind nach der Karte „Überflutungstiefen extrem“ im Plangebiet Überflutungstiefen von bis zu 0,50 m möglich. Dabei handelt es sich um eine relativ geringe Tiefe, die im Gemeindegebiet häufig ist.

4.6 Immissionsschutz

Im Umkreis von 600 m zum Plangebiet liegen insgesamt vier landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen. Im Geruchsgutachten des Bebauungsplanes Nr. 67 wurden die vorhandenen Betriebe mit den bis heute unveränderten Tierzahlen berücksichtigt. Nach dem seinerzeitigen Gutachten befindet sich das Plangebiet deutlich innerhalb des Bereichs mit Werten unter 15 %, die bereits in diesem nördlich angrenzenden Bebauungsplan eingehalten wurden. Der Immissionsschutz ist demnach auch hier gewährleistet. Das Gutachten ist zwar heute nicht mehr gültig, kann aber nach Angabe des Landkreises als Hinweis herangezogen werden, da sich die Immissionswerte bei einer Berechnung in diesem Einzelfall erfahrungsgemäß nicht erhöhen. Demnach kann in diesem Ausnahmefall auf ein Gutachten verzichtet werden.

4.7 Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes

Zur Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde voraussichtlich Kosten in Höhe von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

4.8 Bodenordnung und soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen im Sinne des Sozialplanes gemäß § 180 BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

5. Fortschreibung

5.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB haben sich der Landkreis Vechta, die Landwirtschaftskammer, der OOWV über Hinweise hinausgehende, abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Der Landkreis Vechta hat hinsichtlich der umweltschützenden Belange angeregt, den Abstand der Baugrenze entlang der Erhaltungsfläche zu deren Schutz von 3 m auf 5 m zu erweitern und zwischen Baugrenze und Erhaltungsfläche jegliche bauliche Nutzungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen auszuschließen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da die Erhaltungsfläche den gesamten Kronentraufbereich ausgewachsener Bäume inklusive eines rund 2 m breiten Ackerstreifens beinhaltet.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung hat der Landkreis um einige Korrekturen gebeten, die die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sehr verkompliziert hätten. In ergänzender Abstimmung mit dem Landkreis verblieb es daher bei der bestehenden Ermittlung des Ausgleichsbedarfs. Die erforderliche Konkretisierung des externen Ausgleichsbedarfes ist in Kap. 4.1.3 erfolgt.

Der Anregung auf Entfernung der Zitterpappel aus der empfohlenen Pflanzliste im Anhang der Begründung wurde gefolgt.

Die vom Landkreis angeregte Aufnahme eines Hinweises zum Artenschutz erfolgte nicht, da die hierfür relevanten Baumbestände vollständig erhalten bleiben.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes aufgrund Geruchsimmissionen wurde die Begründung, wie vom Landkreis angeregt, um entsprechende Angaben (s. Kap. 4.6) ergänzt.

Der Anregung des Landkreises, dass während der Baumaßnahme die ZTV-Baumpflege, die RSBB 2023 - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen, die H ArtB 2017 und die DIN 18920 (Schutz von

Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden ist, wurde nicht gefolgt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird die Gemeindeverwaltung stattdessen den (einzigen) Bauherrn darauf hinweisen, dass entlang des Kronentaufbereiches, also in 2 m Abstand zur Flurstücksgrenze, die Aufstellung eines Bauzaunes erforderlich ist.

Die Landwirtschaftskammer empfiehlt die Erstellung eines Geruchsimmissionsgutachtens gemäß der aktuellen TA Luft. Nach Rücksprache mit der LWK aufgrund der abweichenden Stellungnahme des Landkreises verzichtet auch die Landwirtschaftskammer auf ein Gutachten.

Der OOWV hat auf seine bestehenden Versorgungs- und Abwasserbeseitigungsleitungen hingewiesen, die nicht mit einer geschlossenen Fahrbahndecke oder Hochbauten überbaut werden dürfen. Um für die Zukunft sicherzustellen, dass eine Überbauung der Leitungen nicht stattfinden kann, bittet er um Aufnahme eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Nach dem beigefügten Planausschnitt ist im Plangebiet nur eine Trinkwasserleitung vorhanden. Sie liegt innerhalb des Flurstückes des Weges „Holdorfer Esch“, das teils als öffentliche bzw. private Zufahrt und teils als Erhaltsfläche festgesetzt ist. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist somit nicht erforderlich. Die für die Zufahrten erforderlichen Baumaßnahmen wurden in Abstimmung mit dem OOWV bereits durchgeführt.

Hinweise des OOWV bzgl. Starkregenereignissen wurden in Kap. 4.5 aufgenommen. Der Anregung zur Aufnahme einer Festsetzung zur Dachbegrünung mit vorgeschlagenem Festsetzungstext kann in dieser Form nicht gefolgt werden. Ein Hinweis auf eine erwünschte Dachbegrünung ist im Bebauungsplan bereits enthalten. Hinsichtlich der Anregung, dass darauf hingewirkt werden sollte, dass die Gestaltung der Zufahrten und Wege in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen soll, enthält der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis. Die sonstigen Hinweise betreffen nur die untergeordneten Planungsebenen.

5.2 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB haben der Landkreis Vechta und das LBEG über Hinweise hinausgehende, für die vorliegende Planungsebene abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.

Der Landkreis hat hinsichtlich des Denkmalschutzes auf unter dem Plaggenesch zu vermutende archäologischer Bodenfunde und das Erfordernis einer Prospektion und ggf. einer archäologischen Ausgrabung hingewiesen. Dies wird entsprechend beauftragt. Hinsichtlich der Wasserwirtschaft ist auf das Erfordernis eines Bodengutachtens zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit hingewiesen worden. Da für die Erschliessung des Plangebietes ausreichende Möglichkeiten bestehen (s. Teil I, Kap. 4.4), wird der Hinweis an den künftigen Bauherrn weitergegeben. Zur Löschwasserversorgung werden die gegebenen Hinweise zur Kenntnis genommen. Sie kann über das Trinkwassersystem sichergestellt werden.

Zum Planentwurf wurde ein Hinweis zur redaktionellen Anpassung bzgl. der externen Ausgleichsflächen gegeben, dem gefolgt wurde. Der angegebene Hinweis zu Baumpflegemaßnahmen während der Baumaßnahme wurde nicht aufgenommen, da der Kronentraufbereich der randlichen Bäume zu erhalten ist, hier nur ein Bauherr betroffen ist und die Gemeinde diesen auf das Erfordernis zur Aufstellung eines Bauzaunes entlang des Kronentraufbereiches hinweist. Die Aufnahme eines artenschutzrechtlichen Hinweises ist nach wie vor ebenfalls nicht erforderlich, da die hierfür

relevanten Bäume erhalten werden. Die empfohlenen Umstellungen in den textlichen Festsetzungen und die Aufnahme der Emissionskontingente in die Planzeichung wurden zugunsten der rechtlichen Klarheit und Bestimmtheit nicht vorgenommen.

Das LBEG hat angegeben, dass es der Darstellung im Umweltbericht, der Boden könne aufgrund der Randlage aus bodenschutzfachlicher Sicht in seiner Bedeutung zurückgestellt werden, nicht folgen könne. Hierbei handelt es sich um ein Missverständnis eines Satzes im Umweltbericht. Nicht die Randlage des Plangebietes im Bereich des sehr großflächig kartierten Plaggeneschs sondern die Häufigkeit des Eschbodens und die zuvor erfolgten Ausführungen zur Lebensraumfunktion und zum Faktor Naturnähe führen dazu, dass sich hieraus kein Erfordernis zum Schutz des Eschbodens ableiten lässt.

Die Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen betreffen lediglich die Durchführungsebene und werden auf der vorliegenden Planungsebene zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen zur Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen werden zu Kenntnis genommen. Diese Kompensation erfolgt zusammen mit dem übrigen Ausgleichsbedarf auf den im Sinne eines Ökokontos bereits durchgeführten Ausgleichsflächen im Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Holdorf.

Teil II – Umweltbericht

1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Für den Umweltbericht gibt das BauGB in seiner Anlage 1 die erforderlichen Inhalte in Form einer gliedernden Abfolge vor, wobei die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange jeweils in vielfältiger Weise zu prüfen sind. Die im Folgenden erarbeitete Gliederung mit ihren diversen Unterpunkten soll diesem äußerst detaillierten Prüfauftrag in geeigneter Weise gerecht werden.

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB zugleich ein gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanes. Es ist somit nicht auszuschließen, dass sich Inhalte des städtebaulichen Teils der Begründung erneut im Umweltbericht wiederfinden. Soweit möglich und für sinnvoll erachtet, sind jedoch zur Vermeidung übermäßiger Doppelnennungen im (städtebaulichen) Teil I der Begründung und im Umweltbericht Teil II der Begründung entsprechende Verweise angegeben.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Planung soll ein im Flächennutzungsplan für die gewerbliche Nutzung vorgesehener Bereich weiterentwickelt werden, um hier einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zu seiner Weiterentwicklung gegeben zu können. Dabei soll die zur Verfügung stehende Fläche möglichst weitgehend ausgenutzt werden. Zugleich soll sich die neue Bebauung und Nutzung verträglich in die im Umfeld vorhandenen und künftig noch vorgesehenen Strukturen (Wohnbebauung) einfügen.

Hinsichtlich Art und Maß der Nutzung werden daher die Festsetzungen aus dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 67 so weit wie möglich übernommen. Die überbaubaren Flächen werden sinngemäß abgeleitet. Hinsichtlich des Immissionsschutzes für die weiter westlich vorhandene und noch geplante Wohnbebauung wurde ein neues Schallschutzgutachten erstellt und die erforderlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Einzelnen wird hier daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit den sich aus dem Schallschutzgutachten ergebenden Emissionskontingenten für die Zeiträume tags und nachts festgesetzt. Verkehrsintensive Tankstellen, Vergnügungsstätten und Bordelle werden ebenso ausgeschlossen wie Einzelhandelsbetriebe, insbesondere soweit sie zentrenrelevant sind. Zugleich wird das sog. Betriebsleiterwohnen ausgeschlossen, um die Nutzbarkeit der auf der Ostseite der „Industriestraße“ vorhandenen und künftig noch möglichen Industriegebiete nicht zu sehr einzuschränken.

Das Maß der Nutzung wird wie für Gewerbe üblich auf eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird infolge der Nähe zu der künftigen Wohnbebauung auf 12 m begrenzt. Im Rahmen der Bauweise sind unter Einhaltung seitlicher landesrechtlicher Grenzabstände Gebäudelängen über 50 m zulässig, zumal das vorgesehene Gewerbegebiet ohnehin relativ klein ist.

Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen, wobei als Begrünung Rasenflächen, lückenlose Gehölzanpflanzungen, Blumenwiesen und Blühflächen auch in Kombination miteinander zulässig sind. Eine Fläche im Westen

des Plangebietes ist außerdem vollflächig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, um zwischen der künftigen Wohnbebauung und dem Gewerbe einen entsprechenden Grünbereich zu erreichen, der zugleich auch dem Klimawandel entgegenwirken soll. Ebenso ist der Baumbestand entlang des nördlich im Plangebiet gelegenen Weges „Holdorfer Esch“ zugunsten des Naturhaushaltes zu erhalten.

Nördlich dieses Weges wurden außerdem Teilflächen der dortigen Bebauungspläne Nr. 67 und 88 in das Plangebiet einbezogen, um dort zugunsten einer durchgängigen Verkehrsführung die bisher dort festgesetzte Wendeanlage in die umliegenden Gewerbegebiete integrieren zu können.

1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Baurecht

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die vorliegende Planung setzt dieses Ziel um, indem die zur Verfügung stehende Fläche möglichst weitgehend baulich nutzbar gemacht und somit ein größerer Landschaftsverbrauch zur Deckung des bestehenden Bedarfs vermieden wird.

Weiterhin ist nach § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen des Umweltschutzes die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Insofern sind nach dem Baurecht Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach Möglichkeit zu vermeiden und, soweit dies nicht möglich ist, entsprechend auszugleichen. Im vorliegenden Fall wurden dementsprechend in Teil I Kap. 4.1.3 die mit Umsetzung der Planung möglichen Eingriffe untersucht und mangels ausreichender Vermeidungsmöglichkeiten entsprechender Ausgleichsbedarf ermittelt. In der städtebaulichen Abwägung aller Belange wird der ermittelte Ausgleichsbedarf für angemessen gehalten und zugunsten des Umweltschutzes als erforderlich festgelegt.

Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt zusammen mit dem gesamten Gemeindegebiet im Naturpark „Dümmer“. Der Schutzzweck wird durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt, zumal es sich hinsichtlich des Gewerbes lediglich um eine relativ kleinflächige Erweiterung randlich zu den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten handelt. Weitere nach den §§ 23 - 30 BNatSchG geschützte Gebiete und Teile von Natur und Landschaft sind ebenso wie die Europäischen Vogelschutz- und FFH-Gebiete von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Darüber hinaus liegen auch hinsichtlich des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz keine Anhaltspunkte dafür vor, dass im Bereich des Bebauungsplanes Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders geschützten Arten vorkommen können.

Hinsichtlich ggf. erforderlicher Ausgleichsflächen ist außerdem auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere dürfen für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden. Der Gemeinde steht jedoch ein Ausgleichsflächenpool im Wasserschutzgebiet Holdorf zur Verfügung, dessen Flächen zugunsten des Trinkwasserschutzes bereits aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und neu aufgeforstet wurden. Diese sehr flächenintensiven Aufforstungsmaßnahmen hat die Gemeinde gerade mit Rücksicht auf die Landwirtschaft als Ausgleichsflächenpool zur Anerkennung gebracht. Diese Flächen dienen der Gemeinde seither, wie auch im vorliegenden Fall, zur Deckung des anfallenden erforderlichen Ausgleichsbedarfs.

LROP Das Landesraumordnungsprogramm legt für den vorliegenden Standort keine konkreten Umweltschutzziele dar. Allgemein ist hinsichtlich der Entwicklung der Freiräume insbesondere als Ziel angegeben, dass ihre weitere Inanspruchnahme für die Siedlungsentwicklung etc. zu minimieren ist. Die hierbei zu berücksichtigenden Grundsätze betreffen große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume bzw. naturbetonte Bereiche. Diese liegen hier nicht vor. Vielmehr handelt es sich um eine randlich zu vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten gelegene Fläche. Des Weiteren sind für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Da derartige Bereiche hier nicht betroffen sind, wird die Planung auch diesem Ziel gerecht. Die weiteren Ziele zur Entwicklung der Freiräume sind hier nicht planungsrelevant. Auch der Entwurf zur Fortschreibung des LROP, Stand 08.04.2025 enthält keine für die vorliegende Planung relevanten Änderungen.

RROP Im Regionalen Raumordnungsplan ist der Geltungsbereich als bauleitplanerisch gesichert nachrichtlich übernommen, so dass der vorliegenden Planung somit auch auf dieser Planungsebene keine Planungsziele entgegenstehen.

LRP Nach der 2005 veröffentlichten Fassung des Landschaftsrahmenplanes, der zu den Umweltschutzzielen generell konkretere Aussagen liefert, liegt das Plangebiet in einem Bereich, an den im Ergebnis der Bestandsauswertung nach dem Zielkonzept nur die Mindestanforderungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu stellen sind. Konkrete Maßnahmen sind hierfür auch in der Karte „Umsetzung des Zielkonzeptes“ nicht vorgesehen.

FNP, LP Auf der Ebene der kommunalen Flächennutzungsplanung und Landschaftsplanung ist das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet dargestellt

Sonstige Pläne Aus wasserrechtlicher Sicht werden als allgemeine Ziele für Grundwasserkörper neben dem Verschlechterungsgebot der gute mengenmäßige und chemische Zustand sowie die Trendumkehr bei steigenden Trends für Schadstoffkonzentrationen genannt. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Dinklager Mühlenbachs, der im Weiteren in die Hase und letztlich in die Ems fließt. Für den vorliegenden Grundwasserkörper (Hase Lockergestein rechts) ist im wasserrechtlichen Bewirtschaftungsplan ausschließlich eine Belastung aufgrund landwirtschaftlicher Aktivitäten verzeichnet. Diese wird mit der Herausnahme des Plangebietes aus der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechend reduziert. Darüber hinaus sind für die Sammlung des überschüssigen Oberflächenwassers und Ableitung in den nächsten Vorfluter entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich, so dass auch diesbezüglich keine erheblichen sonstigen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Ziele für Oberflächengewässer sind hier aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum Dinklager Mühlenbach, der zudem nicht zu den prioritären Gewässern zählt, nicht relevant. (s. hierzu insgesamt Teil II, Kap. 2.2.2.7).

1.3 Möglichkeiten der Innenentwicklung

Möglichkeiten der Innenentwicklung sind für den konkret vorliegenden Bedarf derzeit nicht gegeben, da der Gemeinde keine gewerblichen Flächen im Innenbereich mehr zur Verfügung stehen. Mit der vorliegenden Planung soll daher eine im Flächennutzungsplan bereits dargestellte und somit als geeignet festgestellte Fläche für den gegebenen Bedarf weiter entwickelt werden. Da hierfür eine Fläche für eine gewerbliche Nutzung ohne Nachtbetrieb ausreicht, bietet sich hier eine Fläche westlich der Industriestraße an, die infolge der Nähe des Siedlungsbereiches mit seiner Wohnbebauung ohnehin auf derartige Betriebe begrenzt werden muss.

Die Gemeinde hat ihr Augenmerk daher zugunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf eine an ein bestehendes Gewerbegebiet angrenzende Fläche gerichtet und dieses Flurstück unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange für die Weiterentwicklung zu Gewerbebauland erwerben können. Da die Fläche zugleich wie ihr Umfeld bisher intensiv ackerbaulich genutzt wurde, hat ihre Umnutzung zu Gewerbebauland nur entsprechend geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

2.1.1 Tiere und Pflanzen

Die vorliegende Planung umfasst im Wesentlichen, wie oben angegeben, eine an eine bestehende gewerbliche Nutzung angrenzende, intensiv genutzte Ackerfläche. An der Nordseite verläuft ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg, über den auch der nördlich angrenzende Gewerbebetrieb erschlossen wurde. Dieser Weg stellt sich örtlich als Sandweg mit einem hauptsächlich aus Stieleichen und zum Teil Erlen bestehenden beidseitigen Baumbestand und einer gräserbetonten Ruderalflur im Unterwuchs dar. Die über den Wirtschaftsweg verlaufende Zufahrt zum nördlichen Gewerbebetrieb wurde bereits asphaltiert (s. auch Teil I, Kap. 4.1.3).

Da eine direkte Anbindung des vorgesehenen Gewerbegebietes an die „Industriestraße“ nicht möglich ist, soll es von Westen her mittels der im Bebauungsplan Nr. 91 geplanten und bereits hergestellten Verlängerung der Straße „Dopheide“ erschlossen werden. In Zuge dieses Ausbaus wurde auch die Zufahrt zum angrenzenden Gewerbebetrieb mit Anbindung an die verlängerte Straße „Dopheide“ neugeordnet und asphaltiert.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich als ausgeräumte Kulturlandschaft mit großflächigen, intensiv genutzten Ackerflächen dar, die zwischen dem Holdorfer Siedlungsbereich im Westen und den großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten im Osten liegt.

Die Pflanzenwelt ist auf den Ackerflächen auf die jeweils angebauten Pflanzen beschränkt. Die Tierwelt beschränkt sich auf Arten, die sowohl hinsichtlich der intensiven ackerbaulichen Nutzung als auch hinsichtlich der gewerblichen Nutzung tolerant und dementsprechend häufig sind. Typische Feldvögel sind infolge der vorhandenen Strukturen und Nutzungen und der sich aus ihnen ergebenden stark eingeschränkten Sichtweite hier nicht zu erwarten. In den Bäumen sind außerdem Fledermausquartiere denkbar. Die vorhandenen Bäume werden jedoch erhalten.

Insgesamt sind im Plangebiet und seinem Umfeld mit Ausnahme der Bäume keine besonders hochwertigen, schützenswerten oder gar nach FFH-Richtlinie geschützten Lebensräume vorhanden.

2.1.2 Geologie und Boden

Das Plangebiet liegt wie Holdorf im Bereich einer Endmoräne, aus der die Dammer Berge hervorgegangen sind. Nach dem NIBIS-Kartenserver handelt es sich im Plangebiet um Flugsande über glazifluviatilen Sanden, die in der detaillierteren Bodenkarte im Maßstab 1 : 50.000 als Podsol kartiert sind und von einer mittleren Plaggeneschauflage überlagert werden.

Bei dem Plaggenesch handelt es sich um eine Auflage, die in den vergangenen Jahrhunderten im Rahmen der ackerbaulichen Nutzung zur Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit aufgetragen wurde. Sie ist somit kulturhistorisch bedingt.

Dem Podsol wird naturschutzfachlich keine besondere Bedeutung beigemessen. Esch hat jedoch generell eine höhere Bedeutung. Aus bodenkundlicher Sicht ist der Bereich des Plaggeneschs als Boden mit kulturhistorischer Bedeutung kartiert und gilt lt. NIBIS Kartenserver somit als Suchraum für schutzwürdige Böden (Quelle: s. o.). Im Folgenden erfolgt daher eine funktionale Betrachtung des Bodens im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bzgl. seiner Lebensraumfunktionen, seiner Archivfunktionen und seiner Naturnähe.

Hinsichtlich der Lebensraumfunktionen weist der Boden infolge des Plaggeneschs nach Angaben des NIBIS Kartenservers eine mittlere Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) auf. Auch die angegebenen Boden- / Ackerzahlen von 23 / 25 liegen bezogen auf das Gemeindegebiet allgemein nicht in einem hohen Bereich. Besondere Standorteigenschaften mit günstigen Voraussetzungen für die Entwicklung besonders gefährdeter Biotope wie extreme Nässe oder Trockenheit sind aufgrund der Wasserverhältnisse (s. u.) und der Eschauflage ebenfalls nicht vorhanden. Hinsichtlich der Lebensraumfunktionen hat der anstehende Boden somit keine besonders hohe Bedeutung.

Hinsichtlich der Archivfunktion handelt es sich bei dem Podsol weder um einen naturgeschichtlich bedeutsamen Boden noch um einen seltenen Boden. Mit der Eschauflage ist der Boden jedoch von kulturgeschichtlicher Bedeutung. Zugleich sind Eschböden im Gemeindegebiet sehr großflächig im Umfeld der Ortschaften Holdorf und Fladderlohausen und darüber hinaus auch auf weiteren Flächen im Gemeindegebiet kartiert. Eschböden sind generell als Suchraum für schutzwürdige Böden kartiert und insbesondere bei gehäuftem Auftreten nicht zwangsläufig zu schützen.

Das Kriterium der Naturnähe ist nach Angabe des LBEG bei den kulturhistorisch entstandenen Eschböden aus bodenschutzfachlicher Sicht zurückzustellen, da hier gerade die Bewirtschaftung durch den Menschen zu seiner Entstehung geführt hat.

Aus Sicht des Bodenschutzes hat der anstehende Boden zusammenfassend somit hauptsächlich hinsichtlich der Archivfunktion eine besondere Bedeutung. Infolge des gehäuften Auftretens der Eschböden sind sie jedoch nicht zwangsläufig zu schützen. Insofern wurden mangels ausreichender Alternativen für die Siedlungsentwicklung bereits bei der seinerzeitigen Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes neben anderen Böden auch Eschböden im Umfeld der Ortschaften als Bauflächen dargestellt und genehmigt. Die Eschkartierung im vorliegenden Plangebiet ist zwar erst neueren Datums, jedoch sind nun noch deutlich mehr Gebiete mit Eschauflage kartiert. Die jetzt vorgesehene Nutzung betrifft hier nun einen Randbereich des kartierten Plaggeneschs, in dem aus Sicht des Bodenschutzes die Archivfunktion infolge der Häufigkeit des Eschbodens zurückgestellt werden kann.

Insgesamt sind die Bodenfunktionen somit nicht von besonders herausragender Bedeutung. Dennoch bedeutet die bauliche Nutzung eines bislang offenen Bodens generell sowohl aus Sicht des Bodenschutzes als auch aus naturschutzrechtlicher Sicht einen erheblichen Eingriff im Sinne der Umweltbelange (s. auch Teil II, Kap. 2.2.2.1.4).

2.1.3 Wasserhaushalt

Das Plangebiet wird über den entlang der Ostseite der „Industriestraße“ verlaufenden Sievenbach (Wasserzug 21/6) entwässert. Mit Fließrichtung nach Norden mündet der Sievenbach am Nordrand des Gemeindegebietes in den Dinklager Mühlenbach, von dem aus das Wasser über die Lager Hase in die Hase und weiter in die Ems gelangt. Wie das gesamte Gemeindegebiet liegt das Plangebiet außerhalb der in der Hochwassermanagementrichtlinie (HWRM-RL) für die Hase verzeichneten Hochwasserrisikogebiete. Zugleich liegt es auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Hinsichtlich des Grundwassers liegt das Plangebiet nach der Wasserrahmenrichtlinie (gem. Kartenserver des Nds. Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz) im Einzugsgebiet des Dinklager Mühlenbachs, der zusammen mit anderen insgesamt dem Grundwasserkörper Hase Lockergestein rechts zugehört. Der obere Grundwasserleiterkomplex ist nach Angabe im NIBIS-Kartenserver mit 100 - 200 m sehr mächtig, wobei es sich bei den oberflächennahen Gesteinen um einen Grundwassergeringleiter handelt.

Die Grundwasseroberfläche liegt nach der gleichnamigen Karte im Maßstab 1 : 50.000 geschätzt bei rund 34 m über NHN. Bei einer Geländehöhe von rund 36 m - 37 m über NHN im vorgesehenen Gewerbegebiet beträgt der Grundwasserflurabstand somit rund 2 m - 3 m. Nach der Bodenkarte BK 50 liegt der mittlere Grundwasserhochstand bei 1,10 m unter Geländeoberfläche. Nach der Detailkarte „Grundwasserstufe“ im Bereich Bodenfunktionen und -potenziale liegt der mittlere Grundwasserhochstand bei 0,80 m bis 1,60 m. Das pflanzenverfügbare Wasser ist nur gering.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist im NIBIS-Kartenserver für den gegebenen Großraum als stark variabel angegeben. Die Sickerwasserrate liegt nach der gleichnamigen Detailkarte bei 300 - 350 mm/a und somit, wie häufig im Bereich des Plaggeneschs, im mittleren Bereich.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist nach der gleichnamigen Karte im Maßstab 1 : 200.000 entsprechend der anstehenden Sande allgemein nur gering. Die Grundwasserneubildungsrate lag im Jahresmittel der Jahre 1991 – 2020 bei 100 – 150 mm und somit relativ niedrig.

2.1.4 Klima und Luft

Holdorf ist nach mit der Neuausweisung der Klimaregionen in Niedersachsen nun der maritim subkontinentalen Klimaregion zugehörig, die infolge der gegebenen Einflüsse als eine eigene, der maritimen und der subkontinentalen Region zwischengelagerte Region ausgewiesen ist.

Im Plangebiet fielen nach Angaben im NIBIS-Kartenserver im Beobachtungszeitraum 1991 – 2020 großräumig 738 mm Niederschläge jährlich an, die sich auf 397 mm im Sommerhalbjahr und 348 mm im Winterhalbjahr annähernd gleichmäßig verteilen.

Bei einer durchschnittlichen Temperatur von 10° im gleichen Zeitraum wurde zugleich eine Verdunstungsrate von 599 mm jährlich verzeichnet. Diese lag hauptsächlich temperaturbedingt im Sommerhalbjahr bei durchschnittlich 15,1° mit 453 mm deutlich über der Verdunstungsrate im Winterhalbjahr mit 147 mm bei durchschnittlich 4,1° C. Hiermit ist somit im Sommerhalbjahr ein deutlich höherer Wasserdampfgehalt der Luft und im Winterhalbjahr eine stärkere Versickerung und Anreicherung der Grundwasservorräte verbunden.

Durch die allgemeine Lage nördlich der Dammer Berge ergibt sich großräumig außerdem ein Kaltluftabfluss von Süd(-ost) nach Nord(-west). Auch kleinräumig ist infolge der über dem nördlich angrenzenden Gewerbebereich aufsteigenden Warmluft ein Kaltluftnachfluss aus dem südlichen Umfeld denkbar.

Die wind- und wasserbedingte Erosion ist im Plangebiet jeweils nur gering.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet liegt im Norden des den Dammer Bergen nördlich vorgelagerten Naturraums des Holdorfer Sander. Das Relief fällt hier nach Norden zum tiefer gelegenen Artland hin noch leicht nach Nord(-westen) ab. Anstelle der im Landschaftsrahmenplan 2005 für den Holdorfer Sander allgemein angegebenen potentiellen natürlichen Vegetation des Stieleichen-Birkenwaldes finden sich auch im weiteren Umfeld des Plangebietes überwiegend Ackerflächen und Nadelforste.

Im engeren Umfeld des Plangebietes sind, abgesehen von den baulichen Nutzungen, ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen vorhanden. Entlang des nördlich gelegenen Wirtschaftsweges „Holdorfer Esch“ ist außerdem ein dichter Altbaumbestand vorhanden, der die Landschaft gliedert. Die südlich gelegene Straße „Im kleinen Esch“ wird von einer sehr lockeren, noch relativ jungen Baumreihe begleitet, die eher weniger in Erscheinung tritt.

Darüber hinaus wird das Landschaftsbild hauptsächlich durch die großflächig im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen geprägt.

2.1.6 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet und seinem Umfeld durch die langjährige intensive ackerbauliche Bearbeitung und Bewirtschaftung und die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete sowie die landwirtschaftliche Nutzung stark eingeschränkt (s. hierzu auch Teil I, Kap. 4.1.2 und 4.1.3, sowie Teil II, Kap. 2.1.1).

2.1.7 Mensch und Bevölkerung

Mensch und Bevölkerung sind im vorliegenden Plangebiet nicht betroffen.

2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Bei dem im Plangebiet vorhandenen Plaggenesch handelt es sich um eine kulturhistorisch entstandene Bodenauflage. Unter derartigen Eschauflagen ist üblicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich für das Plangebiet keine Änderungen. Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgt auch weiterhin genauso intensiv wie bisher. Es erfolgt dann keine Umnutzung zu einem Gewerbegebiet und auch keine Anpflanzung von Gehölzen auf rund der Hälfte der Ackerfläche. Auch eine Neuordnung der Zufahrt und der Verkehrsführung würde nicht erfolgen, so dass sich die Verkehrssituation auf der „Industriestraße“ weiter verschärfen würde.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nach dem BauGB 2017 sind in der Prognose zur geplanten künftigen Entwicklung die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die naturschutzbezogenen Umweltbelange (Schutzgüter) und weitere umweltbezogene Belange zu beschreiben. Hierbei sind eine Reihe von Aspekten zu betrachten, in deren Folge sich entsprechende Auswirkungen auf die Umwelt ergeben können.

Zur Vereinfachung wird daher zunächst vorgeprüft, welche der angegebenen, sich möglicherweise auswirkenden Aspekte bei Durchführung der vorliegenden Planung reell zu erheblichen Auswirkungen führen können und somit relevant sind bzw. hier bereits auf Bebauungsplanebene beurteilbar sein können. Anschließend werden dann die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und die weiteren zu betrachtenden Umweltbelange gezielt infolge der im Ergebnis der Vorprüfung noch zu betrachtenden Aspekte geprüft.

2.2.1 Vorprüfung der zu betrachtenden Aspekte auf planungsbedingte Relevanz bzw. Beurteilbarkeit

Hinsichtlich

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten, und

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,

sind generell erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange möglich. Abrissarbeiten sind nicht erforderlich, so dass dieser Aspekt hier nicht relevant ist. Die übrigen Aspekte werden daher im Weiteren im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter und sonstigen umweltbezogenen Belange genauer geprüft.

Hinsichtlich

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

sind bei Gewerbegebieten ebenfalls erhebliche Auswirkungen auf die Umweltbelange möglich. Diese Aspekte werden daher ebenfalls im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter und sonstigen umweltbezogenen Belange genauer geprüft.

Hinsichtlich

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

liegen im vorliegenden Fall noch keine ausreichenden Erkenntnisse vor. Hausabfälle fallen bei Gewerbebetrieben i. d. R. in dem Maße an, wie Mitarbeiter vorhanden sind. Die Entsorgung dieser Abfälle erfolgt durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Vechta. Weitergehende gewerbliche Abfälle aus Bau und Betrieb der Anlagen und ggf. anfallender Sondermüll sind im Rahmen der Abfallwirtschaft, soweit möglich, durch entsprechende Verwertungsbetriebe aufzubereiten und der weiteren Verwendung zuzuführen oder über für diese Abfälle ausgelegte Abfallentsorgungsanlagen zu beseitigen. Insgesamt ist aufgrund des bestehenden Abfallrechtes mit seinen einschlägigen Regelungen davon auszugehen, dass diese Regelungen, deren Einhaltung insbesondere bei problematischen Abfällen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft wird, zu keinen erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen führt. Eine weitergehende Betrachtung dieses Aspektes entfällt daher.

Hinsichtlich

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

liegen im vorliegenden Fall ebenfalls noch keine ausreichenden Erkenntnisse vor. Da jedoch Störfallbetriebe ausreichende, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfende Sicherheitsabstände einzuhalten und ggf. auch weitergehende Vorsorgemaßnahmen zu treffen haben, sind diese Risiken entsprechend begrenzt. Ebenso werden bei Gewerbebetrieben im Baugenehmigungsverfahren erforderlichenfalls auch Vorsorgemaßnahmen im Hinblick auf mögliche Unfälle, die erhebliche Auswirkungen haben können, geprüft. Des Weiteren ist insbesondere hinsichtlich des hier vorgesehenen Betriebes nach derzeitiger Einschätzung kein besonderes Risiko für Unfälle oder Katastrophen bei Bau und Betrieb der Anlagen erkennbar. Darüber hinaus liegt das vorliegende Plangebiet in Bezug zur Ortslage außerhalb der Hauptwindrichtung und rund 150 m auch von den im Flächennutzungsplan bereits dargestellten, noch nicht umgesetzten Wohngebieten entfernt.

Hinsichtlich des kulturellen Erbes ist hier der Eschboden zu betrachten. Beim Bau der erforderlichen Anlagen ist jedoch ohnehin die Eschauflage als nicht tragfähiger Oberboden (gem. NIBIS-Kartenserver hebungs- und setzungsempfindlich) den Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens entsprechend abzuschieben, fachgerecht zwischenzulagern und wiederzuverwenden, so dass im Falle von Unfällen oder Katastrophen während der Baumaßnahme hier keine erheblichen Auswirkungen zu erkennen sind.

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete sind im engeren und weiteren Umfeld nicht vorhanden (s. Teil I, Kap. 4.1.1 und Teil II, 1.2). Das Plangebiet liegt nach der Gefahrenhinweiskarte im NIBIS-Kartenserver (Abruf 29.01.2021) auch nicht in einem Gebiet, das hinsichtlich möglicher Naturkatastrophen als Erdfall- und Senkungsgebiet kartiert oder für Massenbewegungen bekannt ist. Nach den Umweltkarten des MU zum Hochwasserschutz liegt das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten und auch außerhalb von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Auch wenn sich Unfälle und Katastrophen nie ganz ausschließen lassen, sind die angegebenen Risiken insbesondere infolge der Lage des Plangebietes und der vielfältigen einschlägigen Vorschriften und Regelwerke zur Risikominimierung nach derzeitiger Einschätzung nur dementsprechend gering. Eine weitergehende Betrachtung dieses Aspektes entfällt daher auch hier.

Die weitergehende Betrachtung

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

entfällt mangels benachbarter Plangebiete.

Hinsichtlich

gg) der Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

liegen im Rahmen der vorliegenden Planung keine ausreichenden Erkenntnisse vor, da klimatisch wirksame Emissionen unmittelbar betriebsabhängig sind. Sofern es

hierzu anlagenbezogene Grenzwerte gibt, ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen der Baugenehmigung ohnehin immissionsschutzrechtlich geprüft werden. Die weitere Betrachtung dieses Aspektes entfällt daher mangels ausreichender Kenntnislage, insbesondere auf Bebauungsplanebene.

Die Anfälligkeit des Gewerbe- und Industriegebietes bzw. des hier vorgesehenen Gewerbes gegenüber den Folgen des Klimawandels kann infolge unklarer Wortwahl und fehlender Kenntnisse derzeit ebenfalls nicht weitergehend betrachtet werden, zumal die Folgen des Klimawandels auf das geplante Gewerbegebiet kaum erhebliche Auswirkungen haben dürften.

Hinsichtlich

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

liegen im vorliegenden Fall ebenfalls noch keine ausreichenden Erkenntnisse vor. Diese werden üblicherweise erst im Rahmen des Bauantrages konkretisiert. Nach derzeitiger Einschätzung ist aufgrund der vielfältigen einschlägigen Regelungen insbesondere zum Immissionsschutz, zum Bodenschutz und zum Wasserschutz jedoch auch hier nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen. Eine weitergehende Betrachtung entfällt daher auch hier.

<u>Ergebnis</u>

Da in der Umweltprüfung generell nur solche Auswirkungen zu prüfen sind, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend absehbar sind, sind im Ergebnis somit nur die Auswirkungen infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

näher zu prüfen.

2.2.2 Prüfung der Auswirkungen auf die zu betrachtenden Umweltbelange

Im Folgenden wird nun die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die einzelnen naturschutzbezogenen Umweltbelange (Schutzgüter) und die weiteren zu betrachtenden umweltbezogenen Belange geprüft. Hierbei ist jeweils die Bau- und Betriebsphase zu berücksichtigen. Die Beschreibung der Auswirkungen soll sich nach BauGB, Anlage 1 zudem auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken.

Hiervon wurden kumulative Auswirkungen mangels benachbarter Planungen bereits ausgeschlossen. Des Weiteren können hier auch grenzüberschreitende Auswirkungen ausgeschlossen werden, da die Planung insgesamt keine grenzüberschreitende Bedeutung erlangt.

Zudem soll die Beschreibung den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen.

2.2.2.1 Naturschutzrechtliche Schutzgüter

2.2.2.1.1 Tiere

Bauphase

Mit Umnutzung der Ackerfläche als Gewerbegebiet wird der dort bisher vorhandene Sandacker als Lebensraum für die Tierwelt entfallen. Ebenso entfallen in den Bereichen, die über die bereits hergestellte Fahrbahn hinaus z. B. für begleitende Gehwege noch als Verkehrsflächen versiegelt werden, die jeweiligen ursprünglichen Lebensräume.

Mit Abtrag und Sicherung des belebten Oberbodens werden vorhandene, den Boden als Lebensraum oder Versteck nutzende Tiere, soweit sie als Wirbellose keine Fluchtmöglichkeit haben, mit dem Erdaushub zusammen umgelagert. Voraussichtlich werden auch eine Reihe dieser Tiere im Zuge der Baumaßnahmen getötet, der Fortbestand dieser Arten ist jedoch i. d. R. nicht gefährdet. Denn auch die intensive ackerbauliche Bodenbearbeitung hat ähnliche Auswirkungen auf die Tiere, so dass mit seltenen oder gar geschützten Arten hier nicht zu rechnen ist.

Ggf. vorhandene Wirbeltiere werden die drohende Gefahr i. d. R. bei Baustelleneinrichtung und Heranrücken der Arbeitsgeräte erkennen und flüchten. Je nach Verhalten der Tiere (ducken, verstecken) werden möglicherweise auch einzelne Tiere unbeabsichtigt getötet. Die langjährig erfolgte, intensive ackerbauliche Bodenbearbeitung lässt jedoch auch hier nicht erwarten, dass sich im Plangebiet seltene oder gar geschützte Arten aufhalten, deren Fortbestand bei Tötung einzelner Individuen gefährdet wäre.

Mit zunehmendem Fortschritt der Baumaßnahmen dürfte das Gefährdungspotenzial mehr und mehr abnehmen, da sich insbesondere die Wirbeltiere auf die neue Situation einstellen. Dennoch bringt die Bauphase insbesondere zu Beginn erhebliche Auswirkungen auf die Tiere mit sich.

Betriebsphase

In den Bereichen, die aufgrund der festgesetzten Nutzungsmaße bzw. für die Verkehrsflächen bebaut bzw. versiegelt werden können, entfällt der Lebensraum für Tiere auch langfristig und dauerhaft.

In den nicht versiegelbaren Bereichen werden sich je nach Ausgestaltung neue Lebensräume entwickeln. In der Regel werden mangels pflegeleichter Alternativen größere Flächen als Scherrasen angelegt und gewisse Anteile mit Gehölzen bepflanzt. Da hier die ackerbauliche Bodenbearbeitung dauerhaft entfällt, können sich hier insbesondere dauerhafte Lebensstätten für die bodenlebende Tierwelt mit dauerhaften Lebensgemeinschaften entwickeln. Im Bereich von Gehölzpflanzungen können sich außerdem dauerhafte Lebensstätten, Nist- und Nahrungshabitate für den Bereich der Wirbeltiere, insbesondere der Vögel, entwickeln. Zu erwarten sind hier insbesondere an Siedlungsbereiche angepasste bzw. entsprechend tolerante Arten.

Im Ergebnis werden sich aus der vorliegenden Planung aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelungen für die Tierwelt erhebliche negative Auswirkungen ergeben. In den unversiegelbaren Bereichen werden sich allerdings deutlich mehr Tierarten dauerhaft ansiedeln können, so dass sich dort für die Tiere deutlich positive Auswirkungen in erheblichem Umfang ergeben.

Hinsichtlich der Emissionen sind generell nur Emissionen in einem nach dem Immissionsschutzrecht zulässigen Umfang zu erwarten. Für den Bereich der Tiere sind hier

vermutlich hauptsächlich Lärm und Erschütterungen relevant. Sie können insbesondere bei plötzlichem Auftreten zunächst den Fluchtreflex auslösen, bei häufigem Auftreten tritt aber oft auch eine Gewöhnung ein. Auch das Meiden von Bereichen mit längerer, übermäßiger Schalleinwirkung oder ggf. bestimmten Frequenzen sowie länger andauernden Vibrationen ist bei manchen Tierarten denkbar. Eine nächtliche Beleuchtung ist hier nicht relevant, da hier nur Betriebe ohne nachtbetrieb zulässig sind. Möglicherweise fühlen sich manche Tierarten auch durch andere potenzielle Emissionen wie Wärme gestört. Über ein weitergehendes, insbesondere erhebliches Belästigungspotenzial für das Schutzgut Tiere liegen derzeit keine Kenntnisse vor.

Gewerbliche Emissionen werden insofern voraussichtlich eine selektive Wirkung auf die Neubesiedlung des Plangebietes mit entsprechend toleranten Arten zur Folge haben. Im umliegenden Einwirkungsbereich können Emissionen zu entsprechenden Verlagerungen führen. Beides bedeutet keine erhebliche negative Auswirkung. Inwiefern darüber hinaus möglicherweise Schadstoffe emittiert werden, die den Tieren kurz-, mittel- oder langfristig bzw. über die Nahrungskette sekundär schaden können, ist derzeit nicht bekannt. Strahlungsemissionen wie elektromagnetische oder ionisierende Strahlung sind insbesondere bei dem hier ansiedlungswilligen Betrieb kaum zu erwarten. Insgesamt sind somit erhebliche negative Auswirkungen durch Emissionen, die bspw. den Fortbestand der jeweiligen Tierarten gefährden, nach derzeitiger Kenntnislage und insbesondere im Hinblick auf den hier vorgesehenen Betrieb nicht erkennbar.

Im Bereich der Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher entfällt die bisherige intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Hier entsteht daher ein neuer Lebensraum, der durch diesem entsprechende Tierarten dauerhaft genutzt werden kann.

Über das vorliegende Plangebiet hinausgehend werden aufgrund des naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisses weitere Flächen in Anspruch genommen. Der externe Ausgleich erfolgt im Bereich eines größeren Waldgebietes durch Aufforstungsmaßnahmen auf ursprünglich ackerbaulich intensiv genutzten Flächen. Diese werden je nach Nähstoffversorgung des Bodens nach einer angemessenen Aushagerungsphase mit Laubbäumen bepflanzt. Auf diesen Flächen kann sich die Tierwelt nach Herausnahme aus der ackerbaulichen Nutzung mit Fortfall der intensiven, selektiv wirkenden Bewirtschaftungsmaßnahmen entsprechend erholen und mit der Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und fortschreitendem Wuchs im Sinne einer für Laubwälder typischen Tierwelt weiterentwickeln. Im Ergebnis können hier dauerhafte, erhebliche positive Auswirkungen für die Tiere und in Zusammenhang mit dem bestehenden Wald insbesondere auch für solche mit sehr großen Lebensräumen erreicht werden.

<u>Sonstige erhebliche Auswirkungen</u>

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

für die Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere erkennbar.

2.2.2.1.2 Pflanzen

Bauphase

Mit Umnutzung der Ackerfläche als Gewerbegebiet sowie Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher wird der bisherige Sandacker dauerhaft entfallen, so dass der Anbau einer weiteren Monokultur entfällt. Ebenso entfallen in den Bereichen, die über die bestehende Fahrbahn hinaus noch als Verkehrsflächen versiegelt werden, die jeweiligen ursprünglichen Lebensräume.

Vor Beginn der Bauphase und während der Bauphase kann sich dann insbesondere in wenig frequentierten Bereichen sowie auf dem gelagerten Bodenaushub eine Spontanvegetation, die gegen Beeinträchtigungen wie Betreten, Befahren oder Beschädigungen wenig empfindlich ist, entwickeln. Naturschutzrechtlich hochwertige Pflanzengesellschaften werden sich hier jedoch kaum ansiedeln können, da die Bauphase i. d. R. nur von begrenzter Dauer ist und die Vegetation im Plangebiet fortwährend mehr oder minder starken Beeinträchtigungen unterliegt. Mit Ausführung der Außenanlagen wird diese Spontanvegetation dann entfallen und in den nicht baulich genutzten, unversiegelten Bereichen durch die dort vorgesehenen Pflanzen wie Rasengräser und Gehölze ersetzt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut der Pflanzen sind infolge der Baumaßnahmen somit nicht zu erwarten.

Betriebsphase

In den Bereichen, die aufgrund der festgesetzten Nutzungsmaße bzw. für die Verkehrsflächen bebaut bzw. versiegelt werden, entfällt der Lebensraum für Pflanzen langfristig und dauerhaft. In den übrigen Bereichen werden sich angelegte Rasenflächen durch Pflegemaßnahmen i. d. R. zu mehr oder weniger artenarmen Scherrasenflächen weiterentwickeln. Gehölzanpflanzungen werden durch die anfallenden Pflegemaßnahmen nur wenig beeinträchtigt, i. d. R. sogar eher gefördert. Sofern im gewerblichen Bereich Pflegemaßnahmen entfallen, wird sich auch hier wiederum eine Spontanvegetation entwickeln, die bei längerem Stand auch vielfältiger und artenreicher werden kann. Eine natürliche Sukzession durch Ansamung von Gehölzen wäre ebenfalls denkbar.

Der bebauungsbedingte, dauerhafte Fortfall eines Lebensraumes hat üblicherweise erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen. Dennoch ergeben sich im Hinblick auf die entfallende Monokultur nur vergleichsweise geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen. In den nicht baulich nutzbaren und nicht versiegelbaren Bereichen wirkt sich der dauerhafte Erhalt dieser Flächen als Lebensraum für Pflanzen wiederum positiv aus. Dabei hat der Ersatz einer aus pflegeintensiven, auf Leistung gezüchteten Nutzpflanzen bestehenden Monokultur durch möglichst pflegeextensive und deutlich artenreichere Scherrasen oder Gehölzpflanzungen im Rahmen der Umweltbelange wiederum vergleichsweise große positive Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Hinsichtlich der Nutzung der natürlichen Ressource Wasser können sich für die Pflanzen insbesondere dann erhebliche Auswirkungen ergeben, wenn sich die Menge an verfügbarem Wasser ändert. Im vorgesehenen Gewerbegebiet werden jedoch Neueinsaaten bzw. -anpflanzungen vorgenommen, so dass hier je nach örtlicher Wasserverfügbarkeit entsprechend geeignete Arten ausgewählt werden können. Auch im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine hinsichtlich der Wasserversorgung besonders empfindlichen Pflanzengesellschaften vorhanden. Zudem soll das anfallende Oberflächenwasser möglichst im Plangebiet versickert werden. Da zugleich nach wasserrechtlichen Vorgaben in die im Umfeld vorhandenen

Gräben generell nur Wassermengen eingeleitet werden dürfen, die dem natürlichen Abfluss entsprechen, sind auch dort keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Hinsichtlich möglicher Grundwasserentnahmen ist die Verträglichkeit im Rahmen der hierzu erforderlichen wasserwirtschaftlichen Genehmigung zu prüfen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen sind für den Bereich der Pflanzen vermutlich hauptsächlich Licht und Wärme relevant. Da im Plangebiet Neueinsaaten bzw. -anpflanzungen vorgenommen werden, können hier somit ggf. entsprechend geeignete Arten ausgewählt werden. Eine nächtliche Beleuchtung ist hier nicht relevant, da nur Betriebe ohne Nachtbetrieb zulässig sind. Im direkten Umfeld des Gewerbegebietes sind außerdem durch Verschattung oder Wärmeabstrahlungen Auswirkungen möglich. Aus Planungsfällen mit vergleichbarem Umfeld sind derzeit jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen bekannt.

Mögliche Schadstoffemissionen oder Strahlungen, die den Pflanzen kurz-, mittel- oder langfristig bzw. ggf. sekundär über Bodeneinträge schaden können, sind auf Bebauungsplanebene nicht bekannt. Da jedoch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht mit erheblichen Belastungen zu rechnen ist und im Umfeld des Gewerbegebietes allgemein nur mehr oder weniger häufige Pflanzenarten vorkommen, sind nach derzeitiger Einschätzung mit Blick auf den hier ansiedlungswilligen Betrieb aus den potenziellen Emissionen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

Im Bereich der Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher kann die Auswahl der Pflanzenarten an die gegebenen Bedingungen angepasst werden. Nach der Pflanzung werden sich dann im Unterwuchs entsprechende natürliche Lebensgemeinschaften ausbilden.

Auf den zum Eingriffsausgleich erforderlichen externen Ausgleichsflächen (s. Teil 1, Kap. 4.1.3 sowie Teil 2, Kap. 2.3) wird die ursprüngliche Ackerfläche mit ihrer Monokultur durch aus mehreren standortheimischen Baumarten bestehende Laubwaldanpflanzungen ersetzt. Nach den anfänglichen Pflanz- und Pflegemaßnahmen kann sich hier mittel- bis langfristig ein laubwaldtypischer Unterwuchs ausbilden, so dass hier insgesamt die Entwicklung standortheimischer Pflanzengesellschaften mit entsprechend erheblichen positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten sind.

<u>Sonstige erhebliche Auswirkungen</u>

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

im Rahmen der Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erkennbar.

2.2.2.1.3 Fläche

Die vorliegende Planung betrifft eine Ackerfläche und einen Wirtschaftsweg sowie zugunsten der verkehrlichen Neuordnung weitere Flächen aus nördlich angrenzenden Gewerbegebieten im Randbereich des östlich der Ortschaft Holdorf liegenden großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes. Die hier erstmals als gewerbliches Bauland überplante Fläche soll im Sinne des flächensparenden Bauens den derzeitigen Flächenbedarf für den umsiedlungswilligen Betrieb abdecken. Die Grundflächenzahl ist daher auf den von der BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für Obergrenzen von 0,8 festgesetzt. Aus gleichem Grund sind auch die Baugrenzen möglichst großflächig festgesetzt.

Der Ausgleich des hier möglichen naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt zum großen Teil auf der im Plangebiet festgesetzten Anpflanzfläche und darüber hinaus auf zusätzlichen Flächen aus dem bestehenden Ausgleichsflächenpool. Da sich in der freien Landschaft gelegene Flächen weit mehr aufwerten lassen als solche in Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen, kann auf diese Weise auch der zum Ausgleich erforderliche Flächenbedarf und zugleich der Verlust an landwirtschaftlichen Flächen entsprechend minimiert werden.

Bei Durchführung der vorliegenden Planung werden somit künftig maximal folgende Flächengrößen in Anspruch genommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu überplante Flächen:

Bestand		**Planung:**	
Ackerfläche	1,21 ha	Gewerbegebiete	
Wirtschaftsweg	0,19 ha	davon:	
überplante Gewerbegebiete	0,09 ha	baul. nutz- u. versiegelbar	0,52 ha
überplante Verkehrsflächen	0,06 ha	begrünte Freifläche	0,13 ha
überplante Erhaltsfläche	0,01 ha	Straßenverkehrsfläche	
		davon:	
		versiegelt	0,10 ha
		begrünte Flächen	0,03 ha
		privater Wirtschaftsweg	
		davon:	
		versiegelt	0,08 ha
		begrünte Freifläche	0,02 ha
		Erhaltsflächen	0,15 ha
		Anpflanzfläche	0,53 ha
Summe	1,56 ha	Summe	1,56 ha

Ausgleichsflächen:

Bestand		**Ausgleich**	
ursprünglich Ackerfläche	0,19 ha	Laubwaldaufforstung	0,19 ha

Weitere 0,16 ha wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 91 als Verkehrsflächen überplant, als Asphaltflächen hergestellt und ausgeglichen. Insofern sind in obiger Tabelle nur die Flächen für die straßenbegleitenden Anlagen wie Gehwege, Stellplätze und Versickerungsmulden enthalten. Unter Einbeziehung der bereits zuvor überplanten und hergestellten Flächen hat der Geltungsbereich eine Größe von insgesamt 1,72 ha.

Die sich aus den baulich nutz- und versiegelbaren Flächen ergebenden naturschutzbezogenen negativen Auswirkungen sind erheblich, werden aber wertgleich ausgeglichen (s. Kap. 4.1.3). Im Ergebnis verbleiben somit keine erheblichen Auswirkungen auf die naturschutzbezogenen Umweltbelange (Schutzgüter) mehr.

Sonstige erhebliche Auswirkungen

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

im Rahmen der Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erkennbar.

2.2.2.1.4 Boden

Bauphase

Während der Bauphase wird in den baulich zu nutzenden Bereichen der vorhandene belebte Oberboden abgetragen und ordnungsgemäß gesichert. Die Umlagerung bedeutet eine deutliche Beeinträchtigung des Bodens nicht nur als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sondern insbesondere auch im Hinblick auf die Bodenorganismen und die gegebenen biologischen und chemischen Umsetzungsprozesse. Bei der Sicherung des Oberbodens reduziert sich das Bodenleben über die Zeitdauer weiter, der verbleibende Anteil ermöglicht aber bei Wiedereinbau der Oberbodens auf Vegetationsflächen einen schnellen Neuaufbau des Bodenlebens inklusive der zugehörigen biologischen und chemischen Umsetzungsprozesse, so dass hier insgesamt keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

Im Bereich von Gebäuden werden i. d. R. deutlich tiefere Baugruben ausgehoben und ggf. der anstehende natürliche Boden durch tragfähigere Materialien ersetzt. Im vorliegenden Fall wird jedoch voraussichtlich der unter der Eschauflage anstehende Boden ausreichend tragfähig sein. Dennoch gehen in diesen Bereichen mit der Überbauung sämtliche Bodenfunktionen (Lebensraum- und Archivfunktion) verloren, so dass hier dauerhaft erhebliche negative Auswirkungen auf den Boden verbleiben.

Insbesondere im Bereich der Fahrwege auf der Baustelle wird der anstehende Boden zudem verdichtet, so dass auch dort der Lebensraum und die biologischen und chemischen Umsetzungsprozesse mit entsprechenden, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entfallen. Im Bereich der künftigen Vegetationsflächen können nach Lockerung des verfestigten Unterbodens und Wiederauftrag des Oberbodens die bodenimmanenten biologischen und chemischen Prozesse wieder stattfinden, so dass bei ordnungsgemäßer Ausführung dort keine erheblichen negativen Auswirkungen verbleiben.

Letztlich sind auch baubedingte Schadstoffeinträge möglich, die sich aber bei sachgemäßem Umgang mit derartigen Stoffen und ordnungsgemäßer Ausführung der eingesetzten Techniken in Grenzen halten dürften. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Boden sind hier daher nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Die versiegelten Bereiche werden dauerhaft keinerlei natürliche Bodenfunktion mehr aufweisen, so dass hiermit dauerhaft erhebliche negative Auswirkungen auf den Boden verbunden sind.

Auf den Vegetationsflächen kann sich der Boden bei ordnungsgemäßer Ausführung der Bodenarbeiten (s. o.) wieder erholen, so dass hier dann keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden verbleiben.

Darüber hinaus kann es bei Gewerbegebieten ggf. auch zu betriebsbedingten Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Entsprechende Informationen hierzu liegen auf Bebauungsplanebene noch nicht vor. Je nach Art des Schadstoffs kann er ggf. durch chemische und biologische Umsetzungsprozesse im Boden in andere Stoffe umgewandelt werden oder er lagert sich an oder er wird ins Grundwasser ausgeschwemmt. Sofern sich potenzielle Schadstoffe nicht direkt auf das Bodenleben, Pflanzen und Tiere auswirken, können sich insbesondere bei Anreicherung im Boden auch langfristig erhebliche negative Auswirkungen auf den Boden mit seinen Stoffkreisläufen ergeben.

Im Bereich der Anpflanzfläche und der externen, langfristig gesicherten Ausgleichsflächen (s. Teil I, Kap. 4.1.3) können sich durch die Aufwertungsmaßnahmen die natürlichen Umsetzungsprozesse und das Bodenleben stabilisieren und zu einem sehr vitalen Boden weiterentwickeln, der Lebensraum für viele Bodenorganismen, Pflanzen und Tiere bietet. Hieraus ergeben sich somit erhebliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Sonstige erhebliche Auswirkungen

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

im Rahmen der Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar.

2.2.2.1.5 Wasser

Bauphase

Während der Bauphase wird mit dem Abtrag des belebten Oberbodens und dem Ausheben der Baugruben die bestehende Überdeckung des anstehenden Grundwassers und ihre Filterwirkung bzgl. möglicher Schadstoffeinträge entsprechend reduziert. Soweit bei den Baumaßnahmen wassergefährdende Stoffe zum Einsatz kommen, können sich hieraus dementsprechend negative Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben. Bei sachgemäßer Anwendung und ordnungsgemäßem Einsatz der erforderlichen Techniken sind diesbezüglich jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Inwiefern ggf. in der Baugrube Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist auf Bebauungsplanebene nicht bekannt. Die ggf. für den Schutz des Grundwassers

erforderlichen Maßnahmen sind daher im Rahmen der Baugenehmigungsphase zu klären.

Im Bereich der Lagerplätze für Baumaterialien ist darüber hinaus mit oberflächlichen Verdichtungen des Bodens zu rechnen, in deren Folge sich auch die Filterwirkung des Bodens in Bezug auf potenzielle Schadstoffe reduziert. Bei sachgemäßem Umgang mit ggf. wassergefährdenden Materialien sind diesbezüglich jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten.

Betriebsphase

In den vollständig versiegelten Bereichen werden die bestehenden Wasserkreisläufe dauerhaft entfallen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende überschüssige Oberflächenwasser soll jedoch auf dem Grundstück versickert werden, so dass auch künftig die gleiche Menge an Oberflächenwasser zur Versickerung kommt wie ohne die Versiegelungen. Dies gilt auch für den Fall, dass durch Begrünungsmaßnahmen eine entsprechende Verdunstung erfolgt, da auch auf der bisherigen Ackerfläche in entsprechendem Maße Wasser verdunstet. Mit einer eventuellen Dachbegrünung sowie Sammlung zur späteren Versickerung sind zugleich entsprechende räumliche und zeitliche Verschiebungen der Versickerung verbunden. Aufgrund insgesamt gleichbleibender Menge ergeben sich hieraus somit keine relevanten Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate und somit auch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Hinsichtlich der qualitativen Auswirkungen wird im Rahmen der für die Versickerung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis sichergestellt, dass mglw. kontaminiertes Wasser nur über die belebte, reinigende Oberbodenzone versickert wird. Ebenso darf nach den gegebenen wasserrechtlichen Regelungen auch kein kontaminiertes Wasser in die im Umfeld vorhandenen Gräben eingeleitet werden. Dementsprechend sind mit der vorliegenden Planung auch qualitativ keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

Auf der Anpflanzfläche und den externen Ausgleichsflächen sind mit den Aufwertungsmaßnahmen durch den Fortfall der ursprünglichen intensiven Bewirtschaftung der Flächen auch geringere (Schadstoff-) Einträge in das Grundwasser zu erwarten, so das hiermit auch entsprechende positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser verbunden sind.

Sonstige erhebliche Auswirkungen

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

im Rahmen der Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar.

2.2.2.1.6 Luft

Bauphase

Mögliche erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind während der Bauphase derzeit nicht erkennbar.

Betriebsphase

Der Betrieb von gewerblichen Anlagen kann generell Beeinträchtigungen der Luft durch entsprechende Schadstoffausstöße oder Stäube zur Folge haben. Ebenso können je nach Anlage auch entsprechende Gerüche auftreten. Genaueres ist auf Bebauungsplanebene noch nicht bekannt. Infolge der einschlägigen, vielgestaltigen immissionsschutzrechtlichen Regelungen, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren geprüft wird, ist hier jedoch davon auszugehen, dass sie auf allgemein verträgliche Maße begrenzt werden und sich insofern keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft ergeben.

Zugleich werden die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung erforderlichen internen und externen Ausgleichsmaßnahmen mit fortschreitendem Wachstum der Gehölze bzw. des Laubwaldes infolge zunehmenden Grünvolumens erheblich positive Auswirkungen auf die Luftqualität haben.

Sonstige erhebliche Auswirkungen

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend, sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

im Rahmen der Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Luft erkennbar.

2.2.2.1.7 Klima

Das vorliegende Plangebiet liegt in leicht geneigtem, ebenem Gelände östlich der Ortschaft Holdorf am Rand eines gut durchlüfteten Gewerbe- und Industriegebietes, so dass Stauungen von Abgas und Staub mit der Folge verminderter Sonneneinstrahlung und gefährlicher Smogbildung hier beileibe nicht zu erwarten sind.

Die Bebauung und der Betrieb der Anlagen führt jedoch i. d. R. zu entsprechender örtlicher Erwärmung und verminderter Luftfeuchtigkeit, so dass sich insbesondere nachts mit aufsteigender Wärme und nachfließender Kaltluft ein entsprechender Luftaustausch ergibt. Mit der Bebauung werden im Umfeld auch die Windgeschwindigkeiten reduziert. Allgemein wird sich das im Umfeld vorhandene Gewerbegebietsklima auch im vorliegenden Plangebiet ausbreiten. Diese Veränderungen sind im Rahmen der vorliegenden Planung jedoch nur kleinräumig zu erwarten, so dass insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erkennbar sind.

Zugleich sind die im Rahmen der internen Gehölzanpflanzungen und der extern zum Ansatz kommenden Aufforstungen mit Laubwald aufgrund ihres Kohlendioxidverbrauchs wiederum geeignet, dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

im Rahmen der Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima erkennbar.

2.2.2.1.8 Das Wirkungsgefüge zwischen obigen Schutzgütern

Das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern kommt vor allem in den gegebenen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften zum Ausdruck. Im vorliegenden Fall grenzt die betroffene Sandackerfläche an einen Wirtschaftsweg mit Altbaumbestand und entsprechendem Wirkungsfüge. Entlang des Wirtschaftsweges werden sich im Unterwuchs des erhalten bleibenden Baumbestandes und im direkten Umfeld künftig entsprechende Änderungen durch die angrenzende gewerbliche Nutzung ergeben.

Insbesondere wird im nördlichen Randbereich der bestehenden Ackerfläche der Kronentraufbereich der Bäume aus der intensiven Bewirtschaftung herausgenommen und in die Erhaltsfläche integriert, so dass sich auf der bisherigen Ackerfläche künftig ein entsprechender Unterwuchs einstellen kann. Dieser wird künftig an ein Gewerbegebiet angrenzen.

Als Lebensgemeinschaften werden sich hier insofern solche ausbilden, die für die Störungen durch die umliegenden Gewerbegebiete und die Befahrung des Weges (wie bisher) unempfindlich sind. Zugleich wird der Boden im Kronentraufbereich nicht mehr umgebrochen und durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel beeinträchtigt, so dass sich hier entsprechend naturnähere Lebensgemeinschaften ausbilden können.

Darüber hinaus besteht im Gewerbegebiet für die nicht baulich genutzten Flächen eine Begrünungspflicht. Die Wechselwirkungen zwischen dem bisherigen Acker und dem Baumbestand mit seinem Unterwuchs werden sich somit in der Weise ändern, dass an die Stelle der Ackerfläche die begrünten Freiflächen im Gewerbegebiet treten. Die Lebensräume und Lebensgemeinschaften werden sich dort somit in der Bau- und Betriebsphase entsprechend verändern.

Die neuen Lebensräume und Lebensgemeinschaften im Bereich des Gewerbegebietes und auch der Anpflanzfläche werden sich insgesamt deutlich von den ursprünglich vorhandenen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften unterscheiden. Während die ursprünglichen Lebensräume jedoch durch intensive ackerbauliche Bewirtschaftungsmaßnahmen und eine Monokultur geprägt waren, sind die neuen Lebensräume deutlich vielgestaltiger und die hier zu erwartenden Pflegemaßnahmen werden deutlich weniger intensiv in den Boden und das Wirkungsgefüge eingreifen. Daher können sich hier stabilere und deutlich hochwertigere Lebensgemeinschaften

entwickeln, so dass sich auch hieraus wiederum deutlich positive Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge ergeben.

Ebenso wird sich auf den externen Ausgleichsflächen mit Herausnahme der Flächen aus der ackerbaulichen Bewirtschaftung, der Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen und ihrer Weiterentwicklung zu Wald ein deutlich vielgestaltigerer und erheblich hochwertigerer Lebensraum mit entsprechend hochwertigen Lebensgemeinschaften entwickeln, so dass sich hieraus erhebliche positive Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge ergeben. Da die Ausgleichsmaßnahmen ein Baustein zur Erweiterung eines bestehenden Waldes zu einem deutlich größeren Waldgebiet sind, werden diese Lebensgemeinschaften langfristig auch Tierarten mit Bedarf an sehr großen Lebensräumen umfassen, so dass dies zusätzlich mit weiteren erhebliche positiven Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge verbunden ist.

Über die zuvor bereits sehr detailliert betrachteten Auswirkungen hinaus sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

im Rahmen der Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern erkennbar.

2.2.2.1.9 Landschaft

Das randlich zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet entlang der „Industriestraße“ gelegene Plangebiet wird künftig ebenfalls im Sinne eines Gewerbegebietes bebaut. Im Landschaftsbild tritt es infolge seiner Lage und Form nur von Westen und Süden in Erscheinung. Im Westen liegt der Siedlungsbereich der Ortschaft Holdorf, im Süden ein Großteil des o. g. großflächigen Gewerbe- und Industriegebietes, die das Landschaftsbild jeweils ihrerseits prägen.

Das Landschaftsbild wird sich somit durch das neue Gewerbegebiet zwar verändern, aber in einer für diesen Bereich üblichen Weise. In Richtung Westen wird das vorgesehene Gewerbegebiet außerdem durch die geplante Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gegenüber den dort noch vorhandenen Ackerflächen optisch abgeschirmt. In Richtung Süden ist dies nicht möglich, da dort im Flächennutzungsplan noch weitere Gewerbegebiete vorgesehen sind. Zugleich ist dies auch nicht erforderlich, da sich das neue Gewerbegebiet nach Art und Maß in die Bebauung der umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete einfügt.

Das Landschaftsbild wird daher zwar verändert aber wiederhergestellt. Die Erweiterung der bestehenden Gewerbebebauung hat somit in der Bau- und Betriebsphase örtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Im Bereich der externen Ausgleichsflächen wird die bisherige offene Ackerfläche in einen Laubwald umgewandelt. Das Landschaftsbild wird sich hier dem Wuchsfortschritt der Bäume entsprechend langsam verändern. Das ursprüngliche Nebeneinander von Acker- und Waldflächen mit der Folge einer gewissen Vielfalt wird zwar reduziert, das Landschaftsbild mit den standortheimischen Laubbäumen aber landschaftsgerecht wiederhergestellt. Das der Naherholung dienende Waldgebiet wird

seine Funktion auch künftig erfüllen und als Waldgebiet sogar erweitert. In der Summe sind somit auch hier keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

im Rahmen der Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erkennbar.

2.2.2.1.10 Biologische Vielfalt

In der Bauphase wird sich mit Abtrag und Sicherung des belebten Oberbodens die hierin enthaltene, infolge der ackerbaulichen Monokultur ohnehin eingeschränkte Vielfalt an Bodenorganismen weiter reduzieren. In den Bereichen, die versiegelt werden, wird die biologische Vielfalt zudem dauerhaft auf Null reduziert, so dass sich hieraus erhebliche negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt ergeben.

Mit Wiederauftragen des gesicherten Oberbodens im Bereich der vorgesehenen Vegetationsflächen wird sich in Symbiose mit der neuen Vegetation auch wieder eine hieran angepasste Vielfalt an Bodenorganismen einstellen. Hiermit einhergehend wird sich in diesen Bereichen während der Betriebsphase auch eine der artenreicheren Vegetation und ihrer Nutzung und geringeren Pflegeintensität entsprechende Vielfalt an Tierarten mit entsprechender Anzahl an Individuen und genetischer Vielfalt einstellen. Insgesamt sind auf den Vegetationsflächen somit erhebliche positive Auswirkungen im Hinblick auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Gleiches gilt auch für die Anpflanzfläche und im Bereich des Wirtschaftsweges mit seinem Baumbestand für den Teil des Kronentraufbereiches, der derzeit ackerbaulich bewirtschaftet wird und künftig in die Erhaltsfläche einbezogen ist (s. auch oben Teil II, Kap. 2.2.2.1.8).

Auf den externen Ausgleichsflächen wird sich mit Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung und Anpflanzung der standortheimischen Laubbaumarten die infolge der ackerbaulichen Monokultur nur relativ geringe biologische Vielfalt mit fortschreitendem Wuchs um so mehr erweitern, so dass hier langfristig und dauerhaft sehr erhebliche positive Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Hinblick auf die Artenvielfalt und auch die genetische Vielfalt zu erwarten sind.

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

im Rahmen der Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder lang-

fristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen erkennbar.

2.2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind von der vorliegenden Planung weder im Plangebiet selbst noch in seinem Umfeld betroffen. Erhebliche positive oder negative Auswirkungen auf Ziele und Zwecke solcher Gebiete sind diesbezüglich daher in Bau- und Betriebsphase weder direkt noch indirekt oder sekundär, weder kurz-, mittel- noch langfristig und weder ständig noch vorübergehend zu erwarten.

2.2.2.3 Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

Bauphase

An umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt können während der Bauphase nach derzeitiger Einschätzung hauptsächlich Baulärm, Stäube und je nach eingesetzten Stoffen und Techniken Gerüche oder sonstige Emissionen sowie generell entsprechende Emissionen aus dem Baustellenverkehr auftreten. Diese negativen, direkten und indirekten Auswirkungen treten in der Regel kurzfristig auf, sind vorübergehend und bei ordnungsgemäßer Ausführung der Arbeiten i. d. R. nicht als erheblich für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt einzustufen.

Bei nächtlichen Baumaßnahmen, die im gewerblichen Bereich denkbar sind, kann insbesondere der Baulärm zu negativen gesundheitlichen Auswirkungen führen. Im vorliegenden Falle liegt das Plangebiet jedoch weit entfernt von (Betriebsleiter-) Wohnungen und Wohngebäuden, so dass erhebliche negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung auch dann nicht zu erwarten sind. Nächtliche Ausleuchtungen betreffen i. d. R. nur das Baugrundstück selbst, so dass auch diese Maßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen im Bereich der umliegenden gewerblichen Nachbarschaft haben.

Inwieweit in der Bauphase Techniken und Stoffe eingesetzt werden, bei denen Schadstoffe mit erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt austreten können, ist derzeit nicht bekannt. Bei sachgerechtem Umgang hiermit dürfte das Risiko aber so weit minimiert werden können, dass diesbezüglich keine erheblichen negativen gesundheitlichen Auswirkungen zu besorgen sind.

Zusammenfassend sind die für die Bauphase betrachteten negativen, direkten und indirekten Auswirkungen i. d. R. kurzfristig und vorübergehend. Soweit sie für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung erheblich sein können, können sie nach dem Stand der Technik bei sachgerechtem Umgang mit den eingesetzten Stoffen und Techniken und ordnungsgemäßer Ausführung der Arbeiten entsprechend minimiert werden.

Betriebsphase

Für die Betriebsphase ist bereits auf Bebauungsplanebene der Immissionsschutz zu gewährleisten. Im gewerblichen Bereich ist hier insbesondere der Schallschutz für die umliegende Bevölkerung relevant. Dieser wurde gutachterlich geprüft (s. Kap. 3.7). Im Ergebnis wird der Schutz der nächst gelegenen, westlich vorhandenen Wohnbevölkerung durch die festgesetzte Emissionskontingentierung gewährleistet. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie

die Bevölkerung insgesamt sind in der Betriebsphase bezüglich des Schallschutzes insofern nicht zu erwarten.

Sonstige erhebliche Auswirkungen

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

soweit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung aufgrund der eingeschränkten Kenntnislage überhaupt beurteilbar, für die Bau- und Betriebsphase keine sonstigen positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden, für den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt erheblichen Auswirkungen erkennbar.

2.2.2.4 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

An Kultur- und sonstigen Sachgütern ist im Plangebiet und seinem Umfeld derzeit nur der kulturhistorisch bedingte Plaggenesch bekannt. Hierunter könnten archäologische Bodenfunde vorhanden sein. Ob hier Bodenfunde vorhanden sind, ist derzeit nicht bekannt. Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Funde zu Tage treten, ist dies der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Diese legt das weitere Vorgehen fest, so dass die Funde gesichert werden und sich keine negativen Auswirkungen mehr ergeben.

Die den Boden verbessernde Eschauflage wird außerdem als nicht tragfähiger Oberboden abgetragen und gesichert und anschließend im Bereich der neu anzulegenden Vegetationsflächen wieder aufgetragen. Während der Betriebsphase sind hier allgemeine Pflegemaßnahmen vorgesehen. Erhebliche negative Auswirkungen sind hier somit nach derzeitiger Kenntnislage nicht zu erwarten.

Hierüber hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

im Rahmen der Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen erheblichen, positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter erkennbar.

2.2.2.5 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Rahmen der Belange des Umweltschutzes sind generell Emissionen nach Möglichkeit zu vermeiden. Ebenso ist mit Abfällen und Abwässern sachgerecht umzugehen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Vermeidung von Emissionen im wesentlichen Angelegenheit des Immissionsschutzrechtes und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern Angelegenheit des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechtes ist.

In der Bauleitplanung besteht hinsichtlich der Vermeidung von Emissionen die Möglichkeit entsprechend begrenzender Festsetzungen, wenn sie aus Gründen der städtebaulichen Ordnung erforderlich sind. Hiervon wurde mit der erfolgten Emissionskontingentierung Gebrauch gemacht (s. Kap. 3.7).

Insgesamt erstrecken sich die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan generell nur auf die jeweiligen Nutzungen (Betriebsphase), nicht jedoch auf die Bauphase, bei der Emissionen hauptsächlich indirekt durch das Nachbarrecht und entsprechende Arbeitsschutzregelungen gemindert werden. Soweit Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden (hier zum Schallschutz), ergibt sich insofern eine erhebliche, direkte, kurz-, mittel- und langfristige, ständige positive Auswirkung im Hinblick auf das Ziel der Vermeidung von Emissionen.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist im Rahmen der Bauleitplanung hauptsächlich ein abwägungsrelevanter Belang, der durch eine geeignete Infrastruktur gewährleistet werden können muss. Auch dies ist hier durch die vom Landkreises Vechta durchzuführende Abfallbeseitigung sowie durch den Anschluss an die zentrale Kläranlage über das örtlich bestehende Kanalnetz gegeben. Auch hieraus ergibt sich insofern eine erhebliche, direkte, kurz-, mittel- und langfristige, ständige positive Auswirkung im Hinblick auf das Ziel des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern.

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

soweit im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung überhaupt regelbar, für die Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden, für das Ziel der Vermeidung von Emissionen sowie des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern erheblichen Auswirkungen erkennbar.

2.2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Rahmen der Bauleitplanung ein Planungsgrundsatz. Er betrifft anlagenbedingt nur die Betriebsphase. Für ihre Nutzung enthält der vorliegende Bebauungsplan keine speziellen Festsetzungen, da solche Anlagen in Gewerbe- und Industriegebieten generell möglich sind. Ihr Einsatz wird auch nicht erschwert, da die Festsetzungen nach derzeitiger Einschätzung ausreichend Spielraum für eine geeignete Anordnung und Ausrichtung der jeweiligen Gebäude und Anlagen ist. Erhebliche positive oder negative Auswirkungen auf den Planungsgrundsatz zur Nutzung erneuerbarer Energien ergeben sich insofern nicht.

Im Hinblick auf den Planungsgrundsatz zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ist für den Gebäudebereich hauptsächlich das Gebäudeenergiegesetz (GEG) mit seinen Anforderungen an die Wärmedämmung der Gebäudehülle von Bedeutung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Regelungen zu berücksichtigen. Den Anforderungen des GEG, die sich i. d. R. auf die Außenmaße der Gebäude und die Gebäudehöhe auswirken, wird mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen Rechnung getragen. Erhebliche positive oder negative Auswirkungen auf den Planungsgrundsatz zur sparsamen und

effizienten Nutzung von Energie, der im Rahmen der Bauleitplanung nur ermöglicht werden kann, ergeben sich hier insofern nicht.

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

soweit für die vorliegenden Belange überhaupt relevant, für die Bau- und Betriebsphase derzeit keine sonstigen positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden, für den Planungsgrundsatz der Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie erheblichen Auswirkungen erkennbar.

2.2.2.7 Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Landschaftsplan der Gemeinde Holdorf präferiert auf der Grundlage der das gesamte Gemeindegebiet umfassenden Bestandsaufnahme und der naturschutzfachlichen Bestandsbewertung und -analyse zur Deckung des gewerblichen Baulandbedarfs u. a. den hier vorgesehenen Standort. Dementsprechend stellt er hier als Entwicklungsziel bereits Gewerbegebiet dar. Westlich angrenzend ist außerdem in Abgrenzung zur Wohnbebauung eine Maßnahmenfläche vorgesehen, die hier als Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher konkretisiert wird. Mit den hier vorgesehenen Nutzungen des Plangebietes ergeben sich somit im Hinblick auf die künftige Entwicklung des Gemeindegebietes erhebliche positive Auswirkungen im Sinne der landschaftsplanerischen Entwicklungsziele.

Des Weiteren erfolgt der externe Ausgleich der sich aus der vorliegenden Planung ergebenden externen Kompensationserfordernisse auf Flächen, die im Landschaftsplan bereits im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen zur Aufforstung vorgesehen sind. Auch hiermit sind somit erhebliche positive Auswirkungen im Sinne der landschaftsplanerischen Entwicklungsziele verbunden.

Hinsichtlich des Wasserrechts sind als Pläne vor allem das Maßnahmenprogramm und der Bewirtschaftungsplan relevant. Hinsichtlich der Oberflächengewässer liegt das Plangebiet wie das gesamte Gemeindegebiet im Einzugsbereich der Ems. Zuführender Bach ist hier wie für das nördliche Gemeindegebiet der Dinklager Mühlenbach, in den der hier östlich an der „Industriestraße“ entlangführende Sievenbach mündet. Für den Dinklager Mühlenbach sind nach dem Maßnahmenprogramm hauptsächlich Maßnahmen vorgesehen, die den Bach selbst und sein engeres Umfeld betreffen und infolge seiner großen Entfernung zum Plangebiet hier nicht relevant sind. Es sind aber auch Maßnahmen zur Reduzierung der durch Auswaschung aus der Landwirtschaft bedingten Nährstoffeinträge vorgesehen, was durchaus ein weitaus größeres Umfeld betrifft. Desgleichen sind auch für das Grundwasser Maßnahmen zur Reduzierung der auswaschungsbedingten Nährstoffeinträge sowie der Einträge von Pflanzenschutzmitteln aus der Landwirtschaft und die Reduzierung anderer anthropogener Belastungen vorgesehen.

Im konkreteren Bewirtschaftungsplan werden die Belastungen des Grundwassers gegliedert in diffuse Schadstoffquellen, zu denen die Landwirtschaft zählt, Punktquellen, zu denen z. B. Altablagerungen, Altstandorte und Deponien zählen, Grund-

wasserentnahmen, die jedoch in Niedersachsen keine maßgebliche Belastung darstellen, sowie künstliche Grundwasseranreicherungen, die in Niedersachsen ebenfalls keine Belastung darstellen. Für den in Holdorf relevanten Grundwasserkörper ist ausschließlich eine Belastung aufgrund landwirtschaftlicher Aktivitäten angegeben. Die Angaben zu den Oberflächengewässern im konkreteren Bewirtschaftungsplan betreffen jeweils nur die Gewässer selbst, so dass sie aufgrund der großen Entfernung des Dinklager Mühlenbachs hier nicht relevant sind.

Mit der vorliegenden Planung wird eine bisher intensiv bewirtschaftete Ackerfläche aus der Nutzung herausgenommen und in ein Gewerbegebiet und eine Anpflanzfläche umgewandelt. Mit der Umnutzung werden auf dieser Fläche die Nährstoffeinträge aus der Landwirtschaft entfallen, so dass sich hieraus eine dauerhafte, erhebliche positive Auswirkung im Sinne der wasserrechtlichen Zielvorstellungen ergibt. Potenzielle Schadstoffeinträge aus der gewerblichen Nutzung können auf Grundlage der gegebenen umwelt- und immissionsschutzrechtlichen Regelungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soweit reduziert werden, dass sich hieraus keine erheblichen negativen Auswirkungen im Sinne des Wasserrechts ergeben.

Des Weiteren erfolgt der Ausgleich sonstiger Kompensationserfordernisse durch Aufforstungsmaßnahmen auf ursprünglich intensiv ackerbaulich genutzten Flächen. Der hiermit verbundene Fortfall landwirtschaftlicher Nährstoffeinträge auf diesen Flächen führt somit zusätzlich zu dauerhaften, erheblichen positiven Auswirkungen im Sinne der wasserrechtlichen Zielvorstellungen.

Zum Abfallrecht kann im Hinblick auf die Ziele und Erfordernisse auf den Abfallwirtschaftsplan Niedersachsen zurückgegriffen werden. Demnach ist es übergeordnetes Ziel der Siedlungsabfallwirtschaft, die Abfallwirtschaft zu einer Kreislaufwirtschaft zu entwickeln, welche die Schonung der natürlichen Ressourcen fördert. Hierbei sind in erster Linie die Verhütung oder Verringerung der Erzeugung von Abfällen und ihrer Gefährlichkeit und in zweiter Linie die Verwertung der Abfälle zu fördern. Erst danach folgt die gemeinwohlverträgliche Beseitigung der Abfälle.

Für die Bauleitplanung sind hieraus hauptsächlich die hierfür erforderlichen Flächen relevant. Auf Landesebene wird jedoch im Abfallwirtschaftsplan 2019 weder für Siedlungsabfälle noch für Sonderabfälle Bedarf an neuen Standorten gesehen. Aus dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Vechta von 2020 lässt sich ebenfalls kein zusätzlicher Flächenbedarf ableiten. Erhebliche Auswirkungen in Bezug auf das Abfallrecht ergeben sich aus der vorliegenden Planung somit nicht.

Bezüglich der Darstellung von Plänen des Immissionsschutzrechts sind hier Luftreinhaltepläne und Lärmminderungspläne relevant. Ein Luftreinhalteplan liegt für Holdorf nicht vor, so dass diese Betrachtung entfällt. Lärmminderungspläne befassen sich mit dem Umgebungslärm und werden hauptsächlich in Ballungsräumen sowie für Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken aufgestellt.

Im Hinblick auf die in der Gemeinde Holdorf vorhandenen Hauptverkehrsstraßen sind nach Teil 6 des BImSchG für die Lärmminderungsplanung gemäß § 47b BImSchG nur Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Mio. KFZ pro Jahr maßgeblich. Hierzu zählen in der Gemeinde Holdorf die A 1, die B 214 und die L 851 mit ihren Abschnitten „Dinklager Straße“ / „Steinfelder Straße“ und „Große Straße“ / „Dammer Straße“ bis „Am Heerweg“.

Die Gemeinde Holdorf hat daher für diese Straßen bzw. Straßenabschnitte einen Lärmaktionsplan gemäß § 47d BImSchG erarbeiten lassen. Im Ergebnis des Plans vom 18.12.2018 wurde festgestellt, dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Das

Plangebiet liegt zudem nicht an einer dieser Hauptverkehrsstraßen, so dass sich aus der vorliegenden Planung auch keine erheblichen Auswirkungen in Bezug auf den Lärmaktionsplan ergeben.

Sonstige relevante Umweltpläne sind derzeit nicht bekannt.

2.2.2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

In Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität von Bedeutung. Maßgeblich ist hier derzeit die 39. BImSchV mit ihren diversen Immissionsgrenzwerten.

Auf dem Kartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU) sind derzeit für die Jahre 2019 bis 2023 jeweils gemittelte, berechnete Werte für Partikel PM_{10} (Feinstaub) abrufbar. Demnach lagen die Werte im Bereich Holdorf in diesen Jahren jeweils im niedrigen Bereich. Hinsichtlich Stickstoffdioxid sind im Bereich Holdorf keine Werte angegeben. Angaben zu den übrigen in der 39. BImSchV benannten Luftschadstoffen liegen im Rahmen der dort dargestellten Luftschadstoffberechnungen nicht vor.

Bei der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität handelt es sich um einen allgemeinen Planungsgrundsatz des vorsorgenden Umweltschutzes. Mit Durchführung der vorliegenden Planung ist zu erwarten, dass die Luftqualität örtlich durch die künftigen gewerblichen Anlagen in dem Maße beeinträchtigt wird, wie es die Baugenehmigung erlaubt. Aufgrund der einschlägigen Regelungen zum Immissionsschutz wird sich der Umfang jedoch in entsprechenden Grenzen halten, so dass erhebliche negative Auswirkungen bzgl. des o. g. Planungsgrundsatzes derzeit nicht erwartet werden.

Des Weiteren ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, so dass sich hier bereits kurz- bis mittelfristig eine entsprechend große Grünmasse mit im Vergleich zu der ursprünglichen Ackerfläche deutlich größerer Filterkapazität entwickeln wird. Zusätzlich erfolgt der Ausgleich naturschutzrechtlicher Kompensationsdefizite über Ausgleichsflächen, die zu Laubwald aufgeforstet werden. Auch hier wird sich die Luftqualität langfristig dauerhaft in entsprechendem Maße verbessern. Aufgrund der langen Entwicklungsphase der Aufforstungen werden die sich hieraus ergebenden positiven Auswirkungen auf die Luftqualität jedoch kurzfristig zunächst gering und erst mittel- bis langfristig betrachtet, mit zunehmender Größe der Bäume einen erheblichen Umfang erreichen.

Über die hier betrachteten Auswirkungen hinausgehend sind infolge

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben,

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, und

cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

soweit hier relevant, für die Bau- und Betriebsphase keine sonstigen positiven oder negativen, direkten, indirekten oder sekundären, kurz-, mittel- oder langfristigen, ständigen oder vorübergehenden, für den Planungsgrundsatz der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität erheblichen Auswirkungen, die hier an Immissionsgrenzwerten gemessen werden, erkennbar.

2.2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

Natura 2000-Gebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen, so dass es hier auch keine Wechselbeziehungen untereinander oder mit den übrigen Belangen (a, c und d) geben kann. Hinsichtlich der Kulturgüter und sonstigen Sachgüter ist im Plangebiet insbesondere der Eschboden betroffen. Die mit der Bebauung und dem Fortfall der Eschauflage als belebtem Oberboden zu erwartenden Auswirkungen sind jedoch bereits benannt. Hierüber hinaus sind derzeit keine weiteren erheblichen Wechselwirkungen erkennbar.

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind zum Teil abhängig von den Auswirkungen auf die naturschutzrechtlichen Schutzgüter. Über die zu a) und c) bereits genannten Auswirkungen hinausgehende Gesichtspunkte, die hier in Bezug auf die Bewertung der Umweltauswirkungen als Wechselwirkungen mit erheblichen positiven oder negativen Auswirkungen in Bau- und Betriebsphase zusätzlich zu berücksichtigen wären, sind derzeit nicht erkennbar. Zusätzliche direkte, indirekte oder sekundäre, kurz-, mittel- oder langfristige, ständige oder vorübergehende Auswirkungen in erheblichem Umfang ergeben sich im Hinblick auf potenzielle Wechselwirkungen zwischen den relevanten Belangen insofern nicht.

2.3 Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen

Zur besseren Übersicht werden die oben festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und die Beschreibung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich im Folgenden tabellarisch dargelegt. Soweit Minimierungsmaßnahmen dazu führen, dass die Auswirkungen der Planung nicht erheblich nachteilig sind, werden diese Maßnahmen in Spalte 2 mit angegeben. Die Flächengrößen sind unter dem Schutzgut Fläche dargelegt; auf eine Wiederholung in den übrigen Schutzgütern wird verzichtet.

	Erhebliche nachteilige Auswirkungen infolge	**Maßnahmen zur Vermeidung / Verhinderung / Verringerung bzw. zum Ausgleich**
Tiere:		
Bauphase:	Lebensraumverlust durch zwei entfallende Bäume entlang des Wirtschaftsweges sowie im Bereich der zu versiegelnden Flächen	Ausgleich erfolgt mit Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Rahmen der Betriebsphase
Betriebsphase:	dauerhafter Fortfall der o. g. Lebensräume	Baumersatz und wertausgleichender Ersatz durch vielfältigere Lebensräume auf den Anpflanz- und Kompensationsflächen
Pflanzen:		
Bauphase:	Fortfall von zwei Bäumen und der ackerbaulichen Monokultur	Entwicklung von Spontanvegetation im Baustellenbereich; mit Ausführung der Außenanlagen Ansaat bzw. Anpflanzung von (Rasen-) Gräsern und Gehölzen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Anpflanzfläche
Betriebsphase:	dauerhafter Fortfall des Sandackers sowie zweier Bäume	Baumersatz und wertausgleichender Ersatz durch strukturreichere, vielfältigere Lebensräume auf den Anpflanz- und Kompensationsflächen

Fläche:		
Bauphase:	Fortfall von 1,21 ha Ackerfläche	Anlage von 0,71 ha begrünten Außenanlagen, Verkehrs- und Anpflanzflächen
Betriebsphase:	dauerhafter Fortfall von 0,69 ha offenen Flächen	wertausgleichender Ersatz durch naturnähere Flächennutzung insbes. auf den Anpflanz- und Kompensationsflächen
Boden:		
Bauphase:	Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Baugruben und sonstigen zu versiegelnden Flächen	Ausgleich erfolgt mit Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen im Rahmen der Betriebsphase
Betriebsphase:	Dauerhafter Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der versiegelten Flächen	Ausgleich durch langfristig deutlich vitalere Böden auf den Flächen der Anpflanz- und Kompensationsmaßnahmen
Wasser:		
Bau- und Betriebsphase:	infolge Versickerung keine erheblichen Auswirkungen	-
Luft:		
Bau- und Betriebsphase:	Emissionen aus beim Bau erforderlichen Maschinen, Baustellenverkehr, künftiger Wärmeversorgung und künftigem Fahrzeugverkehr werden durch einschlägige Regelungen und Vorschriften auf ein nicht erhebliches Maß gemindert; bzgl. potenzieller gewerblicher Luftschadstoffe ggf. Prüfung / Minderung auf Baugenehmigungsebene; Verringerung der Luftfeuchte	Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen durch Nutzungsextensivierung und Verbesserung des Strukturreichtums auf den Anpflanz- und Kompensationsflächen
Klima:		
Bau- und Betriebsphase:	keine erheblichen negativen Auswirkungen erkennbar (insbesondere da infolge gewerblicher und sonstiger baulicher Nutzungen im Umfeld bereits Siedlungsklima vorhanden)	hinsichtlich des Klimawandels liegt die Minimierung des CO_2-Fußabdrucks insbesondere beim Energiebedarf etc. in betriebseigenem Interesse, außerdem Verwendung klimaangepasster Gehölze auf der Anpflanzfläche und klimaverbessernder Laubwaldpflanzung im Ausgleichsflächenpool
Wirkungsgefüge zwischen obigen Schutzgütern:		
Bauphase:	Fortfall der durch ackerbauliche Monokultur geprägten Lebensräume und Lebensgemeinschaften	Mit Herstellung der Vegetations- und Anpflanzflächen Ersatz durch vielgestaltigere Lebensräume für entsprechend angepasste Lebensgemeinschaften
Betriebsphase:	dauerhafter Fortfall der Lebensräume und Lebensgemeinschaften	Ersatz durch qualitativ deutlich wertvolleren Lebensraum auf den Anpflanz- und Kompensationsflächen mit deutlich hochwertigeren und vielgestaltigeren Lebensgemeinschaften

Landschaft:		
Bau- und Betriebsphase:	keine erheblichen negativen Auswirkungen infolge visueller Abschirmung durch Gehölzanpflanzung im Westen, randliche Ergänzung eines gewerblich vorgeprägten Gebietes und sich nach Art und Maß der Nutzung einfügender Bebauung	auf den Anpflanz- und Kompensationsflächen durch Fortfall der landwirtschaftlichen Nutzung und plangebietsinternen Gehölzanpflanzungen am Westrand Neugestaltung und Aufwertung des Landschaftsbildes
Biologische Vielfalt:		
Bau- und Betriebsphase:	Dauerhafter Fortfall auf den versiegelten Flächen	Erhöhung der biologischen Vielfalt auf den Vegetationsflächen, der Anpflanzfläche sowie auf den Kompensationsflächen
Natura 2000-Gebiete:		
Bau- und Betriebsphase:	nicht betroffen	-
Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt:		
Bauphase:	keine erheblichen negativen Auswirkungen	-
Betriebsphase:	keine erheblichen negativen Auswirkungen, Minderung durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	-
Kulturgüter und sonstige Sachgüter:		
Bau- und Betriebsphase:	mittels Wiedereinbau der kulturhistorisch bedingten Eschauflage und ggf. Ausgrabung archäologischer Bodenfunde keine erheblichen Auswirkungen	-
Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern:		
Bau- und Betriebsphase:	keine erheblichen negativen Auswirkungen (Minderung der Schallemissionen durch immissionsschutzrechtliche Festsetzungen)	-
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie:		
Bau- und Betriebsphase:	keine erheblichen negativen Auswirkungen	-
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:		
Bau- und Betriebsphase:	keine erheblichen negativen Auswirkungen	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:		
Bau- und Betriebsphase:	keine erheblichen negativen Auswirkungen (ggf. Minderung auf Baugenehmigungsebene)	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d:		
Bau- und Betriebsphase:	keine erheblichen negativen Auswirkungen	-

Neben den oben bereits angegebenen Minderungsmaßnahmen führen auch die für die nicht überbauten Flächen festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und die ggf. erfolgende Dachbegrünung zu einer entsprechenden Verringerung des Eingriffs bzgl. der üblichen naturschutzfachlichen Schutzgüter.

Überwachungsmaßnahmen werden bzgl der Anpflanzfläche nicht erforderlich, da die Fläche im Eigentum der Gemeinde verbleibt und von ihr bepflanzt und dauerhaft gepflegt wird. Überwachungsmaßnahmen zur Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich, da als Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich Aufforstungsflächen aus dem gemeindlichen Kompensationsflächenpool zum Ansatz gebracht werden. Diese sind im Sinne eines Ökokontos von den Niedersächsichen Landesforsten bereits durchgeführt und als Wald rechtlich und vertraglich dauerhaft gesichert.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen im Sinne der Zielsetzung im vorliegenden Fall nicht.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j

Hierbei handelt es sich um die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf folgende Belange:

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter und

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Hinsichtlich der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen liegen auf Bebauungsplanebene i. d. R. keine ausreichenden Erkenntnisse vor (s. auch Teil II, Kap. 2.2.1). Der Schutz der benachbarten Schutzobjekte im Sinne des Störfallrechtes, zu denen insbesondere ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete zählen, ist jedoch auf der nachfolgenden Genehmigungsebene ohnehin zu gewährleisten.

Darüber hinaus ist in dem vorgesehenen Gewerbebetrieb in der gegebenen Lage und Nähe zum Siedlungsbereich nach derzeitiger Einschätzung kaum zu erwarten, dass hier Betriebsteile oder Anlagen angeordnet werden, die in Bau und Betrieb besonders anfällig für schwere Unfälle sind.

Auch für den vorgesehenen Standort ist derzeit keine besondere Anfälligkeit für Naturkatastrophen bekannt. Belastbare Angaben zur Anfälligkeit der hier künftig vorgesehenen Betriebsteile oder Anlagen für schwere Unfälle oder Katastrophen und deren mögliche Auswirkungen auf die o. g. Umweltbelange sind jedoch erst auf der Baugenehmigungsebene möglich, wenn die zum Einsatz kommenden Stoffe und Verfahren bekannt sind.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Der Umweltbericht basiert im Wesentlichen auf im Planungsraum bereits erfolgten Bestandsaufnahmen, Ortsbesichtigungen im April und Dezember 2024 sowie der Auswertung vorhandener Luftbilder und Kartenwerke, insbesondere Boden- sowie geologischer und hydro- (geo-) -logischer Karten, weiterer Kartenwerke zum Klima jeweils aus dem NIBIS-Kartenserver, Auswertung von Kartenwerken und sonstigen verfügbaren Angaben aus dem Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kartenserver des MU) und Auswertung sonstiger relevanter überörtlicher Fachplanungen, soweit sie verfügbar waren.

Auf faunistische Untersuchungen wurde verzichtet, da auf dem vorhandenen Sandacker in dem gegebenen Umfeld keine Vorkommen seltener Vogelarten oder anderer besonders geschützter Arten zu erwarten sind und die Entfernung von zwei Bäumen im Bereich der neu geordneten Zufahrt bereits erfolgt war.

Der Eingriffsbilanzierung wurde das Osnabrücker Modell zugrunde gelegt, bei dem der Wert des Bestandes und der Planungsflächen jeweils durch Multiplikation der Flächengröße der einzelnen Biotoptypen mit den entsprechenden Wertfaktoren ermittelt und miteinander bilanziert werden (s. hierzu auch Teil I, Kap. 4.1.3).

Bzgl. des Bodens wurde auf die Prüfung der Versickerungsfähigkeit verzichtet, da die Bodenverhältnisse anhand der einschlägigen Kartenwerke im NIBIS-Kartenserver für die Bebauungsplanebene ausreichend einschätzbar sind.

Hinsichtlich des Klimawandels können auf Grundlage der Kartenwerke im NIBIS-Kartenserver in der Regel nur allgemeine, mutmaßende Aussagen getroffen werden. Auch hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse standen zum Teil nur allgemeine Angaben zur Verfügung, so dass die Bewertung auf grundsätzlichen Annahmen auf Basis des im Umfeld vorhandenen Bestandes beruht. Das gleiche gilt dementsprechend auch für die künftige Entwicklung ohne Durchführung der Planung.

Hinsichtlich der Erfordernisse des Klimaschutzes, denen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB u. a. durch der Anpassung an den Klimawandel dienende Maßnahmen Rechnung zu tragen ist, wäre für künftige, dauerhafte Anpflanzungen eine naturschutzrechtlich anerkannte Liste mit (insbesondere langlebigen) Gehölzarten, die innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer dem Klimawandel langfristig standhalten können, hilfreich. Diese sollte für jegliche Anpflanzungen insbesondere im Straßenraum, in Baugebieten sowie auf Ausgleichsflächen auch in der freien Landschaft ausreichende Auswahlmöglichkeiten bieten.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes bzgl. des zu erwartenden Gewerbelärms liegt eine schalltechnische Berechnung des TÜV Nord zugrunde.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gem. § 4 c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung erfolgen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Im vorliegenden Fall sind lediglich in Bezug auf Flora und Fauna sowie auf den Boden erhebliche Auswirkungen zu erwarten, die durch Anpflanzmaßnahmen im Plangebiet und externe Kompensation ausgeglichen werden. Die Anpflanzmaßnahmen werden durch die Gemeinde selbst durchgeführt und gepflegt.

Als zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden ausschließlich Aufforstungsflächen aus dem gemeindlichen Kompensationsflächenpool zum Ansatz gebracht. Diese sind bereits umgesetzt und werden durch das Forstamt gepflegt. Daher brauchen seitens der Gemeinde keine Überprüfungsmaßnahmen hinsichtlich der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen festgelegt zu werden

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll eine im Flächennutzungsplan für die gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche für die Umsiedlung eines Betriebes entsprechend weiterentwickelt werden. Die gewerbliche Nutzbarkeit dieser Fläche ist im Flächennutzungsplan 2001 bereits naturschutzfachlich positiv vorgeprüft und festgestellt worden. Geschützte oder schützenswerte Bereiche sind auch heute nicht von der Planung betroffen.

Im vorliegenden Bebauungsplan soll nun der gewerblich nutzbare Flächenteil möglichst weitgehend ausgenutzt werden. Zugleich soll sich die künftige bauliche Nutzung verträglich in die vorhandenen Strukturen und das Orts- und Landschaftsbild einfügen und hinsichtlich des Immissionsschutzes insbesondere für die im Umfeld vorhandenen und noch geplanten Wohngebiete verträglich gestaltet werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher aus den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 67 und 88 weitgehend übernommen bzw. hinsichtlich der überbaubaren Flächen und der Abgrenzung der Art der Nutzung sinngemäß fortgesetzt. Im Einzelnen ist die gewerblich nutzbare Fläche, wie im Flächennutzungsplan vorgesehen, als Gewerbegebiet festgesetzt.

Als Maß der Nutzung ist für das insgesamt 0,65 ha große Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, so dass hier künftig ca. 0,52 ha versiegelt werden können. Die Gebäudehöhe ist wie nördlich angrenzend auf maximal 12 m begrenzt.

Im Rahmen der Bauweise sind in dem ohnehin relativ kleinen Gewerbegebiet unter Einhaltung landesrechtlicher Grenzabstände Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Die überbaubaren Bereiche sind zugunsten größtmöglicher Nutzbarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche wie im Bebauungsplan Nr. 67 auf einen Abstand von 5 m zu den Straßen und entlang des Wirtschaftsweges auf 3 m zum Kronentraufbereich der dort zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Für die nicht überbauten Flächen ist des Weiteren die Pflicht zur Anlage begrünter Flächen in Form von Rasenflächen, lückenlosen Gehölzanpflanzungen, Blumenwiesen und Blühflächen, auch in Kombination miteinander festgesetzt.

Zum Schutz der umliegenden Bevölkerung vor Gewerbelärm sind im Bebauungsplan außerdem entsprechende Schallschutzfestsetzungen getroffen worden.

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen intensiv ackerbaulich genutzt. Der Wirtschaftsweg entlang der Nordseite weist beidseitig Baumbestand aus älteren Eichen und teils Erlen auf. Im Umfeld des Plangebietes sind weitere Gewerbegebiete und intensiv genutzte Ackerflächen vorhanden.

Naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume und Lebensgemeinschaften sind insofern nicht erheblich betroffen, zumal der (noch) vorhandene Baumbestand erhalten wird.

Auch in den einschlägigen übergeordneten Planungen sind für das Plangebiet keine konkreten Umweltschutzziele festgelegt.

Hinsichtlich des Bodens handelt es sich um Podsol mit einer Plaggeneschauflage, die eine entsprechende kulturhistorische Bedeutung hat. Da Eschböden in der Gemeinde Holdorf jedoch sehr häufig sind, sind sie nicht zwangsläufig zu schützen. Die bauliche Nutzung in diesem Bereich ist somit möglich. Inwiefern darunter archäologische Bodenfunde vorhanden sind, ist derzeit nicht bekannt.

Nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG geschützte Gebiete und Teile von Natur und Landschaft, Europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete oder -lebensräume sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes liegen derzeit im Bereich der Ackerflächen keine Anhaltspunkte für Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. In dem Baumbestand sind Vorkommen der Artengruppe der Vögel und Fledermäuse nicht auszuschließen, die noch vorhandenen werden jedoch erhalten. Der besondere Artenschutz kann somit im Rahmen der weiteren Durchführung der Planung gewährleistet werden.

Der mit der künftigen Bebauung einhergehende Verlust des Lebensraumes für Fauna und Flora, der sich aus den zulässigen Versiegelungen ergibt, sowie die auf den versiegelbaren Flächen verlorengehenden Bodenfunktionen werden über eine Anpflanzfläche für Bäume und Sträucher und ergänzend plangebietsextern wertgleich ausgeglichen. Zugleich können hiermit auch andere Auswirkungen wie z. B. auf Luft, Klima und biologische Vielfalt ausgeglichen werden. Auf das Schutzgut Wasser ergeben sich infolge der örtlichen Versickerung des anfallenden überschüssigen Oberflächenwassers keine nennenswerten Auswirkungen. Die Auswirkungen auf Mensch und Bevölkerung werden durch entsprechende immissionsschutzrechtliche Maßnahmen so gemindert, dass sich für die vorhandenen und künftig geplanten schallempfindlichen Nutzungen keine zusätzlichen Belastungen ergeben. Darüber hinaus sind derzeit keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der weiteren Schutzgüter und sonstigen zu prüfenden Umweltbelange erkennbar.

Die naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung hat zum Ergebnis, dass der mit der Planung verbundene Eingriff nicht allein durch die intern festgesetzte Fläche für Gehölzanpflanzungen sondern zusätzlich extern auszugleichen ist. Die Gemeinde hält den ermittelten Ausgleichsbedarf in ihrer städtebaulichen Abwägung für angemessen (s. Teil I, Kap.4.1.3) und bringt daher eine wertentsprechende Fläche aus dem gemeindlichen Ausgleichsflächenpool im Wasserschutzgebiet Holdorf zur Anrechnung. Ergänzende Maßnahmen zur Überwachung sind auf den bereits durchgeführten, gesicherten und vom Forstamt gepflegten Flächen nicht erforderlich.

3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN): Liste der in Deutschland vorkommenden Arten der Anhänge II, IV, V der FFH-Richtlinie (92/43/EWG), Stand 12.05.2016

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN): Liste der in Deutschland vorkommenden Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie, Fassung vom 13.05.2013, RL 2013/17/EU

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BfN): Neu aufgenommene Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie, Stand Mai 2014

BUNDESREGIERUNG: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. 2025 I S. 306)

BUNDESREGIERUNG: Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.02.2025 (BGBl 2025 I Nr. 58)

BUNDESREGIERUNG: Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323)

BUNDESREGIERUNG: Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV), vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

DRACHENFELS, O. v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016, Hannover

GEMEINDE HOLDORF, Landschaftsplan, unveröff.

GEMEINDE HOLDORF, Landschaftsplanerische Beurteilung der Aufforstungsmaßnahmen, 1994, unveröff.

GEMEINDE HOLDORF, Ergänzung zur Landschaftsplanerischen Beurteilung der Aufforstungsmaßnahmen im Bereich des Wasserschutzgebietes Holdorf, Erweiterung des Ausgleichsflächenpools 2006, unveröff.

GEMEINDE HOLDORF, Lärmaktionsplan gem. § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz der Gemeinde Holdorf vom 18.12.2018, unveröff.

GUNREBEN, M., BOESS, J., , Schutzwürdige Böden in Niedersachsen, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, GeoBerichte 8, Hannover 2015

KRÜGER, T., LUDWIG, J., PFÜTZKE, S. UND ZANG, H.: Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008, Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachsen, Heft 48, 1-552 + DVD, Hannover

LANDKREIS OSNABRÜCK (2016): Das Osnabrücker Kompensationsmodell 2016, Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung, Osnabrück

LANDKREIS VECHTA (Hrsg.): Abfallwirtschaftskonzept für den Landkreis Vechta, Vechta 2020

LANDKREIS VECHTA (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan Landkreis Vechta, veröffentlichte Fassung 2005

LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG): Daten des Niedersächsischen Bodeninformationssystems, NIBIS®, diverse Karten, Abruf 15.05.2025):

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG: Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG), vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 104), in Kraft getreten am 01.03.2010), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO), in der Fassung der Neubekanntmachung vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378) und Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN): Gesetzlich geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile in Niedersachsen, Beschreibung der nach § 30 BNatSchG und § 24 Abs. 2 NAG-BNatSchG geschützten Biotoptypen sowie der nach § 22 Abs. 3 und 4 NAGBNatSchG landesweit geschützten Landschaftsbestandteile; Inform. d. Naturschutz Niedersachs., Heft 3/2010

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN): In Niedersachsen vorkommende Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie, Stand Juni 2016

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng

geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung – Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze, Aktualisierte Fassung 01.01.2015

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (NLWKN): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung – Teil B: Wirbellose Tiere, Aktualisierte Fassung 01.01.2015

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND KLIMASCHUTZ (MU): Abfallwirtschaftsplan Niedersachsen, Teilplan Siedlungsabfälle und nicht gefährliche Abfälle, Hannover, 2019

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND KLIMASCHUTZ (MU): Abfallwirtschaftsplan Niedersachsen, Teilplan Sonderabfälle (gefährlicher Abfälle), Hannover, 2019

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU): Niedersächsischer Beitrag zu den Bewirtschaftungsplänen 2015 bis 2021 der Flussgebiete Elbe, Weser, Ems und Rhein, nach § 118 des Niedersächsischen Wassergesetztes bzw. nach Art. 13 der EG-Wasserrahmenrichtlinie, Hannover, 2015

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU): Niedersächsischer Beitrag zu den Maßnahmenprogrammen 2015 bis 2021 der Flussgebiete Elbe, Weser, Ems und Rhein, nach § 117 des Niedersächsischen Wassergesetztes bzw. nach Art. 11 der EG-Wasserrahmenrichtlinie, Hannover, 2015

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ (MU), Kartendienst www.umweltkarten-niedersachsen.de, diverse Karten, Abruf 15.05.2025

Unterzeichnet:

Holdorf, den ……

(Siegel)

Bürgermeister

Anhang - Gehölzliste

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung folgender heimischer standortgerechter Gehölze empfohlen:

Botanische Bezeichnung	Deutscher Name	Baum I. O.	Baum II. O.	Strauch
Acer campestre	Feldahorn		X	
Betula pendula	Sandbirke	X		
Carpinus betulus	Hainbuche		X	
Cornus sanguinea	Hartriegel			X
Corylus avellana	Haselnuss			X
Crataegus monogyna	Weißdorn		X	X
Cytisus scoparius	Besenginster			X
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster			X
Malus sylvestris	Wildapfel		X	X
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn			X
Pyrus pyraster	Wildbirne		X	
Quercus petraea	Traubeneiche	X		
Quercus robur	Stieleiche	X		
Rosa canina	Hundsrose			X
Salix caprea	Salweide		X	X
Sambucus nigra	Holunder			X
Sambucus racemosa	Traubenholunder			X
Sorbus aucuparia	Eberesche		X	