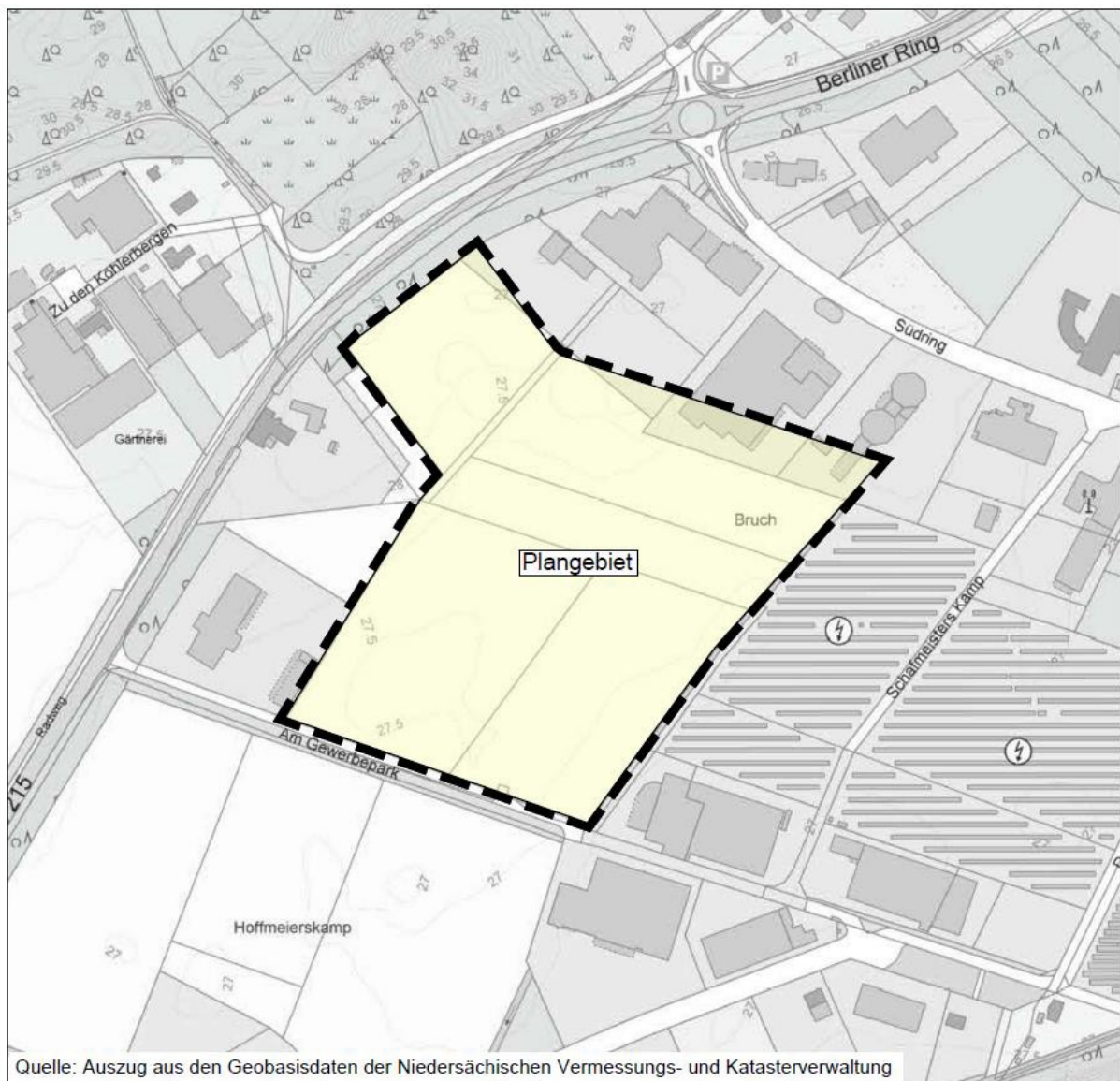


## Begründung mit Umweltbericht

### Bebauungsplan Nr. 80 "Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II" - Nordteil, 3. Änderung

#### Entwurf



|   |                         |  |
|---|-------------------------|--|
| Fachbereich Stadtentwicklung<br>Nienburg, den Aug.2 019 | geändert am: 24.09.2019 | Verfahrensstand: Öffentliche<br>Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4<br>(2) BauGB |
|---|-------------------------|--|

## Inhaltsverzeichnis

### Teil I (städtebaulicher Teil)

|   |        |
|---|--------|
| 1. Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil .....                                    | - 5 -  |
| 2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....   | - 5 -  |
| 3. Geltungsbereich.....   | - 5 -  |
| 4. Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ - Nordteil <i>innerhalb</i> des Plangebietes der 3. Änderung.....                                    | - 6 -  |
| 4.1 Änderungen und Ergänzungen der Bebauungspläne Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nord und Südteil.....  | - 6 -  |
| 5. Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil und rechtsverbindliche Änderungen <i>außerhalb</i> des Plangebietes der 3. Änderung ..... | - 6 -  |
| 5.1. 2. vereinfachte Änderung .....   | - 6 -  |
| 5.2. Bebauungsplan Nr. 147 „Am Gewerbepark“ .....   | - 7 -  |
| 5.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 –Nordteil.....  | - 7 -  |
| 5.4. Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II – Südteil .....   | - 7 -  |
| 6. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie der angrenzenden Bereiche.....   | - 8 -  |
| 7. Örtliche Planungen .....   | - 8 -  |
| 7.1. Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung .....   | - 8 -  |
| 7.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....  | - 10 - |
| 7.3. Landschaftsrahmenplan (Entwurf 2018) .....   | - 10 - |
| 7.3 Landschaftsplan (von 1997) .....  | - 10 - |
| 8. Planungsvorgaben / bestehende Rechtsverhältnisse .....   | - 11 - |
| 9. Maß der baulichen Nutzung/ textliche Festsetzungen.....  | - 11 - |
| 10. Archäologie .....   | - 12 - |
| 10.1. Archäologische Denkmalpflege .....  | - 12 - |
| 11. Flächenbilanz .....   | - 15 - |
| 12. Verkehr.....  | - 15 - |
| 13. Ver- und Entsorgung .....   | - 15 - |
| 14. Versicherung und Rückhaltung des Oberflächenwassers .....   | - 15 - |
| 15. Belange von Natur und Landschaft.....   | - 16 - |
| 16. Berücksichtigung des Umweltberichtes .....  | - 17 - |

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§

3 (2) u. 4 (2)

---

|       |   |        |
|-------|---|--------|
| 16.1. | Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....  | - 18 - |
| 16.2. | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....                                     | - 19 - |
| 16.3. | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....   | - 19 - |
| 16.4. | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....                  | - 20 - |
| 17.   | Trinkwasserschutzzone III.....  | - 20 - |
| 18.   | Altlasten.....  | - 21 - |
| 19.   | Kampfmittel .....   | - 22 - |
| 20.   | Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil- .....       | - 22 - |
| 21.   | Kosten für die Stadt Nienburg/Weser.....  | - 22 - |
| 22.   | Hinweise .....  | - 23 - |
| 22.1. | Teilaufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 80 – Nord und 80 – Nord, 1. Änderung..... | - 23 - |
| 22.2. | Baunutzungsverordnung .....   | - 23 - |
| 22.3. | Artenschutz.....  | - 23 - |
| 22.4. | Bodendenkmalpflege .....  | - 24 - |
| 22.5. | Kampfmittel .....   | - 24 - |
| 22.6. | Wasserschutzgebiet .....  | - 24 - |
| 22.7. | Höhe von Anlagen (z.B. Krananlagen etc.).....   | - 25 - |
| 23.   | Einleitung Teil II Umweltbericht .....  | - 25 - |
| 23.1. | Veranlassung, Rechtslage .....  | - 25 - |
| 23.2. | Festlegung des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung .....   | - 25 - |
| 23.3. | Auszug aus dem BBodSchG: .....  | - 26 - |
| 24.   | Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes .....   | - 28 - |
| 24.1. | Angaben zum Standort .....  | - 28 - |
| 24.2. | Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....   | - 28 - |
| 24.3. | Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen der Bebauungspläne tabellarisch und mit Bewertung.....                   | - 30 - |
| 25.   | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....                 | - 30 - |
| 25.1. | Fachgesetze .....   | - 31 - |
| 25.2. | Fachplanungen .....   | - 32 - |

---

#### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§

3 (2) u. 4 (2)

---

|  |        |
|--|--------|
| 25.3. Sachdarstellung Eingriff und Ausgleich.....  | - 33 - |
| 26. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen...   | - 33 - |
| 26.1. Schutzgut Mensch .....   | - 33 - |
| 26.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen.....  | - 34 - |
| 26.3. Schutzgut Boden .....  | - 37 - |
| 26.4. Schutzgut Wasser.....  | - 39 - |
| 26.5. Schutzgut Klima/Luft .....   | - 40 - |
| 26.6. Schutzgut Landschaft .....   | - 41 - |
| 26.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....  | - 41 - |
| 26.8. Wechselwirkungen .....   | - 42 - |
| 27. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung<br>der Planung .....                    | - 42 - |
| 28. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der<br>Planung.....                          | - 43 - |
| 29. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich<br>nachteiliger Umweltauswirkungen ..... | - 44 - |
| 30. Quellen.....   | - 44 - |
| 31. Verfahrensvermerke .....   | - 45 - |

---

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## **1. Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil**

Die Planung ist erforderlich, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Vorhandene Gebiete sind bevorzugt weiterzuentwickeln und der Außenbereich ist von neuen Baugebieten möglichst freizuhalten. Darüber hinaus ist die Ausnutzbarkeit des Industriegebietes mit einer Baumassenzahl von 2,4 als eher unwirtschaftlich einzustufen. Mit der Anhebung der Baumassenzahl auf 6,0 wird die Nutzbarkeit des seit 1993 als Industriegebiet festgesetzten Planbereiches erheblich verbessert.

Darüber hinaus liegt eine konkrete Anfrage eines Investors nach einem ca. 83.000m<sup>2</sup> großen zusammenhängenden Industriegebiet in der Stadt Nienburg/Weser vor.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung befindet sich im Eigentum der Stadt. Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt innerhalb des 3. Änderungsbereiches ein Industriegebiet fest. Eine Ansiedlung innerhalb der im Eigentum der Stadt Nienburg/Weser befindlichen Flächen hat es bisher nicht gegeben. Der oben genannte Investor möchte nunmehr Flächen erwerben, um am Standort Nienburg/ Weser einen kunststoffverarbeitenden Betrieb zu errichten, der insbesondere Behälter und Paletten herstellt. Für die Errichtung seines Bauvorhabens ist die Erhöhung der Baumassenzahl erforderlich.

## **2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Stadt Nienburg ist es, die bereits vorhandenen und erschlossenen Gewerbe- und Industriegebiete bevorzugt weiterzuentwickeln. Entsprechend ist die Erhöhung der Baumassenzahl von 2,4 auf 6, unter Beibehaltung der Grundflächenzahl erforderlich. Ein weiteres Ziel der Planung ist die Herabsetzung der Höhe für alle baulichen Anlagen auf maximal 70 m über NHN. Bisher sind Schornsteine und ähnliche Bauteile auch über diese vorgenannte Höhe ausnahmsweise zulässig (siehe dazu auch Pkt. 9 der Begründung).

## **3. Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Nienburg innerhalb des bereits bestehenden Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das Flurstück 11 sowie Teile der Flurstücke 6/8, 6/7, 66/10, 12/6, 12/3, 14/25, 14/27, 10/14, 10/11 und 71/4. Alle Flurstücke

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

befinden sich in der Flur 25, Gemarkung Nienburg und umfassen eine Fläche von ca. 87.829 m<sup>2</sup>.

Die Lage des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil kann dem Lageplan der Begründung entnommen werden.

#### **4. Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ - Nordteil innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung**

Der Planbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“- Nordteil liegt innerhalb des seit 08.12.1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“- Nordteil. Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 2,4 fest.

Darüber hinaus gelten textliche Festsetzungen sowie eine abweichende Bauweise. Die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzte textliche Festsetzung § 1 ist mit der nachfolgend beschriebenen 1. Änderung aufgehoben und ersetzt worden.

##### **4.1 Änderungen und Ergänzungen der Bebauungspläne Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nord und Südteil**

Mit der 1. Änderung und Ergänzung –Nordteil, rechtsverbindlich seit 21.11.2001 und Südteil 3. Änderung und Ergänzung, rechtsverbindlich seit 21.11.2001 der Bebauungspläne Nr. 80 Nord- und Südteil wurden die textlichen Festsetzungen der §§ 1 aufgehoben und durch die textlichen Festsetzungen der 1. und 3. Änderung ersetzt. Diese Festsetzungen beinhalten die beschränkte Zulassung von Einzelhandelsbetrieben.

#### **5. Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil und rechtsverbindliche Änderungen außerhalb des Plangebietes der 3. Änderung**

##### **5.1. 2. vereinfachte Änderung**

Östlich des Plangebietes befindet sich die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil, rechtsverbindlich seit 01.08.2013. Diese Änderung hatte zum Ziel eine festgesetzte Verkehrsfläche in ein Gebiet für die gewerbliche Nutzung umzuwandeln. Darüber hinaus wurde die Bepflanzungspflicht unter Einschränkung aufgehoben.

---

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## **5.2. Bebauungsplan Nr. 147 „Am Gewerbepark“**

Südlich des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil grenzt der Bebauungsplan Nr. 147 „Am Gewerbepark“, rechtsverbindlich seit 12.03.2008. Der Bebauungsplan Nr. 147 „Am Gewerbepark“ setzt eine Verkehrsfläche sowie eine Fläche mit Bindung für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie ein Gewässer fest.

## **5.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 –Nordteil**

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil setzt außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung folgendes fest:

Im Norden sowie im Osten setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 0,8, bei zweigeschossiger, abweichender Bauweise fest. Innerhalb der Gewerbegebiete gelten textliche Festsetzungen.

Westlich des Plangebietes (Bereich des Landgasthauses) setzt der Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Es gelten textliche Festsetzungen.

Südlich des v.g. Bereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Baumassenzahl von 2,4 und abweichende Bauweise fest. Darüber hinaus gelten textliche Festsetzungen.

## **5.4. Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II –Südteil**

Südlich des Bebauungsplanes Nr. 147 „Am Gewerbepark“ befindet sich der Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Südteil, rechtsverbindlich seit 26.02.1986.

Der Bebauungsplan setzt Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Baumassenzahl von 6,0 und offene Bauweise fest. Darüber hinaus gelten textliche Festsetzungen. Im östlichen Teil setzt der Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Südteil Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Auch innerhalb der Gewerbegebiete gelten textliche Festsetzungen.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## **6. Aktuelle Nutzungen innerhalb des Plangebietes sowie der angrenzenden Bereiche**

Der größte Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Ein kleiner Teil des Änderungsbereiches befindet sich in der gewerblichen Nutzung. Die Nutzung der angrenzenden Bereiche gestaltet sich wie folgt:

Westlich des Bebauungsplangebietes befinden sich ein Betrieb, der Landmaschinen vertreibt und wartet, ein Landgasthaus und die Bundesstraße 215.

Im Norden haben sich zwei Autohäuser, ein Betrieb, der sich auf die Herstellung von Zubehörteilen für den Autosport spezialisiert hat und die Lebenshilfe Nienburg angesiedelt.

Östlich des Bebauungsplangebietes liegen eine Photovoltaikanlage und ein Betrieb der Fleischverarbeitung.

Im Süden befinden sich ein Betrieb der KFZ-Zubehörteile fertigt sowie weitere Brachflächen, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden.

## **7. Örtliche Planungen**

### **7.1. Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (aus dem Jahr 2003) konkretisiert die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes auf Landkreisebene.

Es enthält Grundsätze und Ziele zur angestrebten räumlichen und strukturellen Entwicklung des Landkreises Nienburg/Weser. Diese Ziele wurden unter Beteiligung und in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange sowie zahlreicher weiterer Regionaler Akteure erstellt.

Auf diese Weise wurde ein weitgehender Konsens zum Zielsystem für den Planungsraum hergestellt, auf den Bezug genommen werden kann und der Grundlage und Orientierungshilfe ("Leitplanke") für weitere Planungen sein soll.

Für den Planbereich setzt das Regionale Raumordnungsprogramm folgendes fest:

In der Zeichnerischen Darstellung ist ein Vorranggebiet für industrielle Anlagen festgelegt. Für die Ansiedlung neuer, die Erweiterung, Umstrukturierung und Verlagerung bestehender Betriebe im produzierenden Gewerbe sind geeignete Flächen, vorrangig an den Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten bedarfsgerecht zu sichern.

---

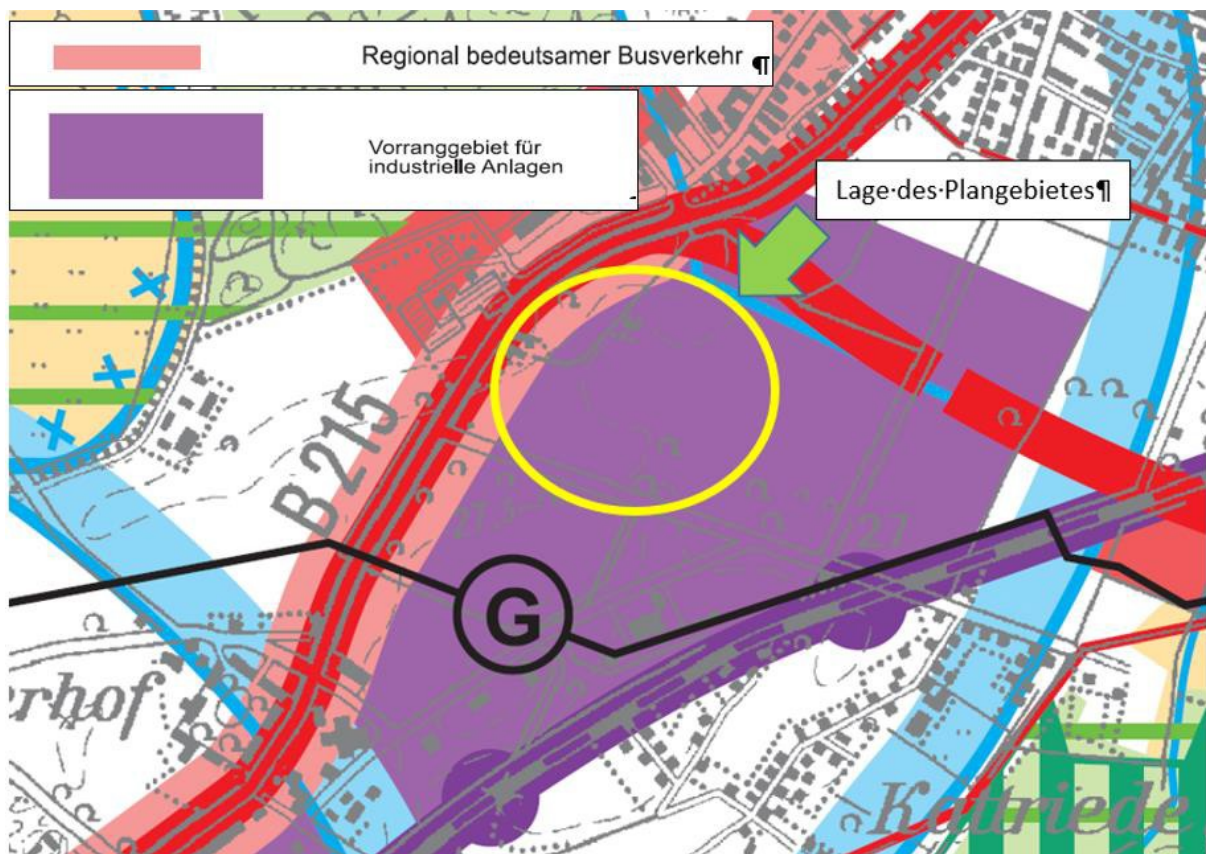
### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II" 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)





Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

In Nienburg sind Vorranggebiete für industrielle Anlagen dargestellt, die aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung bzw. ihrer besonderen Eignung und planungsrechtlichen Absicherung als überregional bedeutsame Standorte einzustufen sind.

Die ÖPNV-Linien zwischen Uchte und Nienburg, Hoya und Nienburg, Stolzenau und Nienburg werden in besonders starkem Maße frequentiert. Sie sind daher in der Zeichnerischen Darstellung als regional bedeutsamer Busverkehr mit dem Ziel der Sicherung und Verbesserung der ÖPNV-Linien auf diesen Strecken dargestellt.

Westlich des Plangebietes stellt das RROP eine Hauptstraße von überregionaler Bedeutung (B 215) dar. Sie ist bedarfsgerecht und umweltgerecht auszubauen und zu ergänzen.

Durch den Radwegebau entlang klassifizierter Straßen soll die Verkehrssicherheit erhöht werden.

#### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## 7.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, wirksam seit 21.06.2016, stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 80 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 7.3. Landschaftsrahmenplan (Entwurf 2018)

Der Landschaftsrahmenplan ist der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der regionalen Ebene.

Er hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, abgeleitet aus dem § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, für den Landkreis Nienburg/Weser darzustellen und die Erfordernisse und Maßnahmen, die zur Verwirklichung dieser Ziele beitragen können, aufzuzeigen.

Aufbauend auf dem Landschaftsrahmenplan von 1996 soll mit der Fortschreibung/Neuaufstellung eine Anpassung an die während der letzten mehr als 20 Jahre eingetretenen landschaftlichen Entwicklungen im Planungsraum erfolgen. Gleichzeitig wird auch eine Ausrichtung an die teilweise veränderten Raum- bzw. Nutzungsansprüche sowie an die vielfältigen Neuerungen in der Umwelt- und Planungsgesetzgebung vorgenommen.

Keine besonderen Aussagen trifft der Landschaftsrahmenplan zu

- Arten und Böden, zu
- besondere Werte von Böden, zu
- Biotopvernetzung und zum Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes besteht eine hohe potentielle Grundwasserneubildung und ein hohes Nitratauswaschungsrisiko. Da sich das Plangebiet in mittelbarer Nähe zur B 215 befindet, liegt eine lufthygienische Belastung von stark befahrenen Straßen vor.

Laut Zielkonzeption des LRPL wird dem Plangebiet eine mittlere bis sehr geringe Bedeutung für alle Schutzgüter eingeräumt.

## 7.3 Landschaftsplan (von 1997)

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 trifft die Aussage, dass sich das Plangebiet innerhalb des Weser-Aller-Talsandgebietes befindet. Der Landschaftsbildtyp wird als wenig strukturierte Ackerlandschaft eingestuft. Das Plangebiet wird als windoffenes Areal und als Bereich für die gewerbliche Wirtschaft dargestellt.

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## 8. Planungsvorgaben / bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt Nienburg/Weser. Die Flächen, die sich nicht im Eigentum der Stadt Nienburg/Weser befinden, werden durch die mögliche Ansiedlung eines Gewerbebetriebes nicht berührt. Der Planbereich ist bereits für die industrielle Nutzung vorbereitet und erschlossen.

## 9. Maß der baulichen Nutzung/ textliche Festsetzungen

Die Urfassung des Bebauungsplanes setzt im o.g. Änderungsbereich eine Baumassenzahl von 2,4 fest. Mit der Änderung wird die Baumassenzahl auf 6 erhöht. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt nicht.

Die Festsetzung einer Baumassenzahl ist für Gewerbe- und Industriegebiete durchaus angeraten, da dadurch das Volumen der Baukörper begrenzt werden kann.

Die Festsetzung der Geschossigkeit ist oft unerwünscht, da diese für die gewerbliche/ industrielle Nutzung nicht bestimmbar ist. Wie hoch die einzelnen Geschosse tatsächlich bei einer gewerblichen Nutzung sind, hängt von den jeweiligen Betrieben ab. So ist ein Hochregallager eingeschossig, in der Regel aber zwischen 30-40 m hoch. Die Festlegung einer Baumassenzahl in Kombination mit der Festsetzung der baulichen Höhe als Höchstgrenze, erscheint daher für Gewerbe- und Industriegebiete sinnvoll und erforderlich.

Der sich angrenzende Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Südteil setzt bereits eine Baumassenzahl von 6,0 fest. Dies wird auch als städtebaulich sinnvoll erachtet, denn mit der Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebietes möchte man in der Regel Gebiete für eine bauliche Verdichtung schaffen. Entsprechend setzt die Baunutzungsverordnung eine Baumassenzahl von 10,0 als Obergrenze fest.

Betrachtet man die bestehende Festsetzung der Baumassenzahl von 2,4 unter Berücksichtigung der durch die Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze von 10,0, kommt man zu dem Schluss, dass eine solch geringe Festsetzung für ein Gewerbe- und Industriegebiet ungeeignet ist. Diese Annahme wird auch durch die Baumassenzahl im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 80 –Südteil unterstrichen. Innerhalb des Südteils ist, wie bereits erwähnt, eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt.

Was im Planverfahren Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil dazu geführt hat, eine so geringe Baumassenzahl festzusetzen, kann nicht mehr nachvollzogen werden, da die Begründung dazu keine Aussage trifft.

Das Amt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens vorgetragen, dass sich das Plangebiet in einer Hubschraubertiefflugzone der Bundeswehr befinde. Auf Nachfrage wurde erklärt, dass die Höhe baulicher Anlagen 45 m über Grund nicht überschreiten dürfe. Entsprechend dieser Stellungnahme setzt nunmehr die textliche Festsetzung § 1 die Höhe baulicher Anlagen für alle baulichen Anlagen, auch Schornsteine und

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

ähnliche Bauteile, auf maximal 70 m über NHN fest. Dies bedeutet bei einer Höhe innerhalb des Plangebietes von 27,00 - 28,00 m über NHN, eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 42,00 bis 43,00 m über Grund.

§ 2 der textlichen Festsetzung regelt die Versickerung des Oberflächenwassers, siehe dazu auch Punkt 14 der Begründung „Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers“.

## 10. Archäologie

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die archäologische Fundstelle 179. Bei dieser Fundstelle handelt es sich um Siedlungsgruben aus der frühen Neuzeit (1500 bis 1700).

Weiter ist dort ein Flintenstein von einer frühen Feuerwaffe und frühneuzeitliche Keramik, ca. 20 Scherben, aus dem Hochspätmittelalter (1000 bis 1500) gefunden worden.

Die Funde rechtfertigen die Annahme, dass dort eine mittelalterliche oder frühneuzeitliche Siedlung bestanden hat. Die Ausdehnung der angenommenen Siedlung ist völlig unbekannt.

### 10.1. Archäologische Denkmalpflege

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens hat die Kommunalarchäologie folgende Stellungnahme abgegeben:

*Aus dem Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Oberflächenfunde und Grabungsfunde vor (siehe angehängter Plan). Die Fundstellen 18, 19, 50, 51, 79, 84, 85 und 135 (Bergung von neolithischen Gefäßen) lieferten steinzeitliche Funde (Beile, Feuersteinartefakte und Keramik). Die im Süden befindliche Stelle 38 weist bronzezeitliche Funde auf, während die Stellen 82 und 83 mehrphasig besiedelte Funde aus der Eisenzeit, der Römischen Kaiserzeit und aus dem Mittelalter erbrachten. Bei Begehungen im Jahre 2014 am Nordrand des Plangebietes (Stelle 179) traten mittelalterliche und frühneuzeitliche Funde zutage. Insgesamt zeigt sich, dass bereits durch Oberflächenfunde eine starke Siedlungsaktivität von der Steinzeit, bis in die frühe Neuzeit, im Planungsgebiet nachweisbar ist.*

*Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde*

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Diese wird gemäß § 75 Abs. 1 VwVfg durch den Planfeststellungsbeschluss ersetzt.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, **mindestens aber vier Wochen** vorher **schriftlich** anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: lau@schaumburgerlandschaft.de) zu richten. (A)
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem **Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel** nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen. (A)
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie **archäologische Voruntersuchungen** in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden. (H)
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie **archäologische Ausgrabungen** anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten. (A)
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden **Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz** können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG). (H)
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: lau@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge

---

#### Begründung

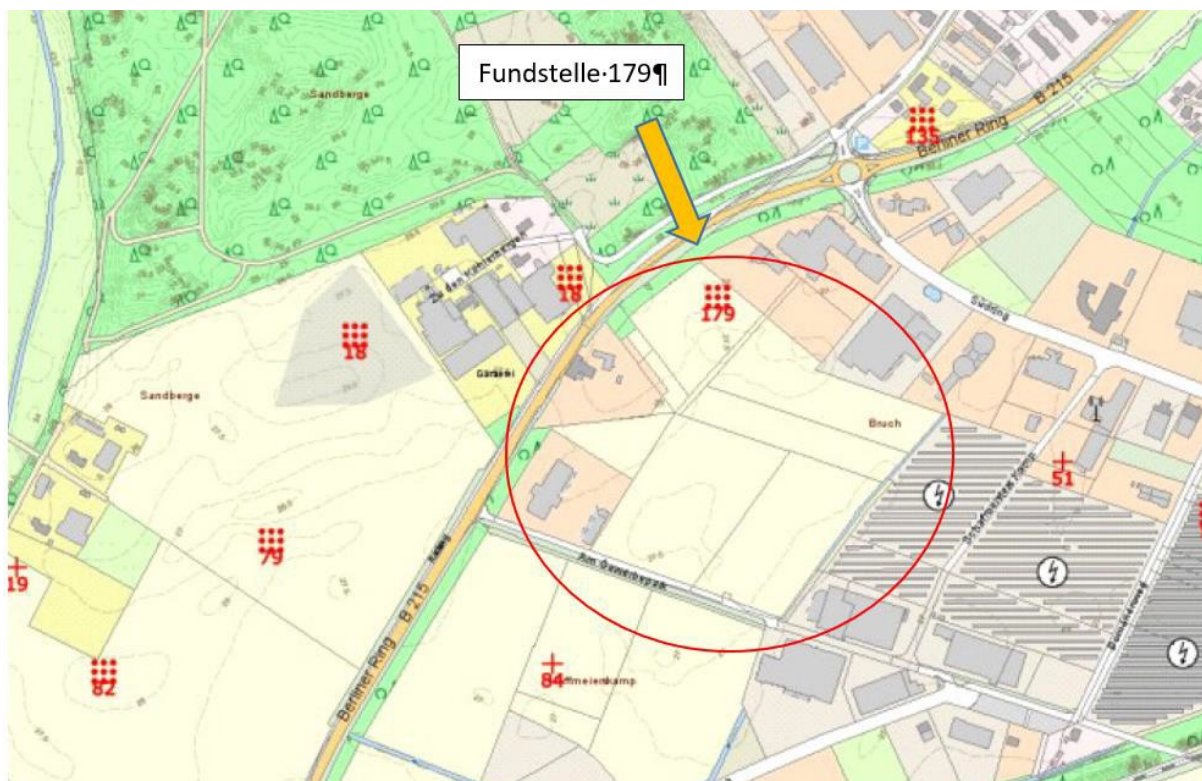
Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. (H)

7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu **drei Wochen** einzuräumen. (A)



Bei Begehungen im Jahre 2014 am Nordrand des Plangebietes (Fundstelle 179) traten mittelalterliche und frühneuzeitliche Funde zutage, s. a. die Ausführungen der Begründung unter Punkt 10 „Archäologie“

Der Hinweis auf die Erforderlichkeit der rechtzeitigen Beantragung einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 13 NDSchG für sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet (s.o.) ist in den Bebauungsplan aufzunehmen und in der Begründung entsprechend zu erläutern.

In die Planzeichnung ist folgender Hinweis aufgenommen worden:

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Sie kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Die voraussichtlichen

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

Nebenbestimmungen und Auflagen sind in der Begründung zum Bebauungsplan im Einzelnen dargelegt. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeberg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de)) zu richten.

Die Stadt Nienburg/Weser beabsichtigt umfangreiche Bodenuntersuchungen innerhalb des Plangebietes durchführen zu lassen, um mögliche archäologische Kulturgüter zu finden und zu sichern. Darüber hinaus erfolgt noch der vorgenannte Hinweis auf der Planzeichnung für alle Baumaßnahmen. Entsprechend des Hinweises im Bebauungsplan sowie der beabsichtigten Untersuchung auf archäologische Funde, kann die Aussage getroffen werden, dass mögliche Funde nicht verloren gehen. Die Ergebnisse der Sondagen werden redaktionell im Nachgang in die Begründung mit aufgenommen.

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von 87.829m<sup>2</sup>.

## 12. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird durch die 3. Änderung nicht berührt. Die Erschließung erfolgt über den Berliner Ring (B 215) und die Zubringerstraße „Am Gewerbepark“. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Gewerbebetrieb auf seinem Grundstück entsprechend große Wendebereiche für LKW vorsieht und zur Verfügung stellt.

## 13. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 ist die Ver- und Entsorgung nicht beeinträchtigt. Die erforderlichen Erschließungsleitungen sind von den jeweiligen Bauherren bis an den nächsten öffentlichen Anschluss zu legen

## 14. Versicherung und Rückhaltung des Oberflächenwassers

Mit der textlichen Festsetzung § 2 soll dem Grundsatz der Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers an Ort und Stelle Rechnung getragen werden. Diese Festsetzung trägt zur Entlastung des Vorfluters bei. Darüber hinaus ergibt sich aus der Festsetzung ein positiver Effekt für die Umwelt, da das Wasser nicht abgeleitet

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

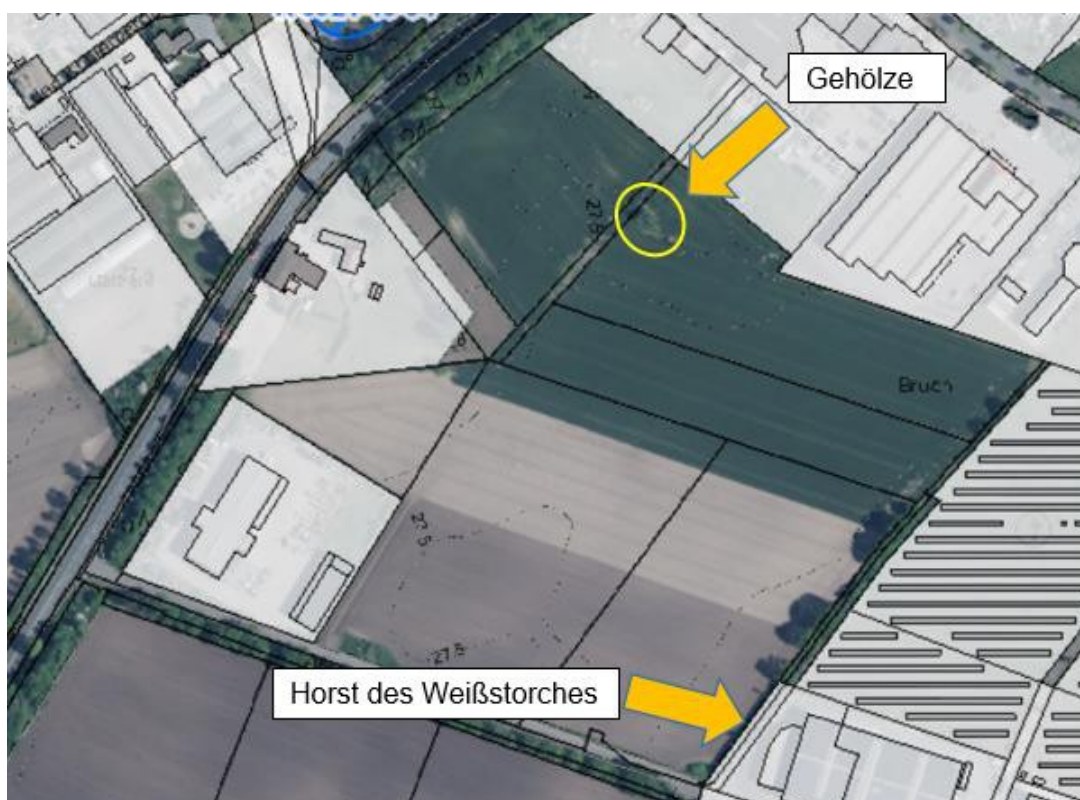
„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

wird. Die Versickerung hat flächenhaft, ausnahmsweise auch über Mulden, und über den belebten Oberboden zu erfolgen. Dabei ist sicherzustellen, dass ausschließlich Niederschlagswasser eingeleitet wird. Wasser, das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seiner Eigenschaft verändert wurde, darf nicht versickert werden. Belastetes Oberflächenwasser ist zu behandeln. Dabei wird empfohlen die Dimensionierung auf der Grundlage gem. ATV A 138 (Programm, das der Dimensionierung von Anlagen der Niederschlagswasserbewirtschaftung dient) nachzuweisen.

## 15. Belange von Natur und Landschaft

Östlich des Plangebietes hat sich ein Weißstorchpaar angesiedelt. Das Nest liegt in einer Fläche, die mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil, festgesetzt ist. Innerhalb der Erhaltungsfläche für Bäume und Sträucher gibt es eine Nisthilfe, diese ist jedoch von den Störchen nicht angenommen worden. Ihr Horst befindet sich auf einem abgesägten Baum. Der Storchbeauftragte ist frühzeitig in die Planung mit eingebunden worden. Er gab den Hinweis, dass er bei der konkreten Planung frühzeitig einzubeziehen sei. Grundsätzlich hält er auch eine Umsiedlung für möglich. Im weiteren Verfahren finden seine Fachbeiträge Berücksichtigung.



### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80  
„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)



Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die mit Gehölzen (Sukzessionsgebüsch) bewachsen ist. Die Biotopkartierung zum Landschaftsplan hat die Gehölze im Jahr 1994 als Obstgehölze mit einem Stammdurchmesser von 10-25 cm aufgenommen. Die Lage ist als verinselt, innerhalb einer ausgeräumten Landschaft, zu bezeichnen. Eine Vernetzung mit anderen Gehölzen erscheint nicht gegeben. Die angrenzenden Bereiche sind durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung geprägt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich dort heimische Tierarten angesiedelt haben. Obstgehölze selber haben eine durchschnittliche Lebensdauer von 20-30 Jahren. Für die Tierwelt sind solche Gehölze oftmals erst dann von Bedeutung, da sich aufgrund der sich verändernden Baumstrukturen Nisthöhlen etc. entstehen. Das Schutzgut dieser Fläche wird allerdings, schon aufgrund seiner Insellage, nicht als hoch eingestuft.

Die Lage der Gehölze befindet sich nicht in einer Randlage des Plangebietes, was den Erhalt dieser Gehölze bei einer Gewerbeansiedlung erschwert.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mit der rechtsverbindlichen Planung aus dem Jahr 1993 des Bebauungsplanes Nr. 80 –Nord die Eingriffsregelung abgearbeitet und ein Ausgleich geschaffen wurde.

Nach Ortsbegehung am 23.09.2019 wurde festgestellt, dass sich keine größeren Obstbäume auf der Fläche mehr befinden. Lediglich ein Pflaumenbaum ist noch gesichtet worden. Die Fläche ist mit Sträuchern sehr dicht zugewachsen. Unter anderem wurde Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Strauchweide und Hundsrose vorgefunden. Vorgelagert befindet sich ein Wildkrautsaum aus überwiegend ein- und mehrjährigen Vegetationsbeständen mit Dominanz von Stickstoffzeigern (Brennesel, Gemeiner Beifuß). Wichtige Strukturmerkmale sind höhere Totholzanteile (aufgeschichteter Gestrüpphaufen, auf dem Boden liegender Obstbaum). Eine ökologische Bedeutung kann die Gehölzinsel als Ansitzwarte für Greifvögel, Singwarte für andere Vögel in der Feldflur, Deckung und Schutz vor Witterung, Bewirtschaftung und Feinden besitzen. Gleichzeitig kann sie als Überwinterquartier für Feldtiere und als Nahrungsbiotop für Blütenbesucher dienen.

## **16. Berücksichtigung des Umweltberichtes**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Entsprechend dieser Forderung ist ein Umweltbericht erstellt worden. Dieser ist Bestandteil der Begründung (Teil II –Umweltbericht). Weitere Angaben zu den Schutzgütern sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## 16.1. Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Erhebliche Umweltauswirkungen werden mit der 3. Planänderung nicht ausgelöst. Es handelt sich um eine Änderung eines bestehenden Planes, der mit seiner Grundflächenzahl von 0,6 nicht geändert wird. Versiegelungstechnisch ergibt sich somit keine Erhöhung der bisherigen Festsetzungen. Die Baumasse erhöht sich, diese Erhöhung stellt jedoch keine Festsetzung dar, die mit erheblichen Umweltauswirkungen einhergeht. Das Plangebiet grenzt nicht an sensible Landschaftsbereiche. Vielmehr liegt es umgeben von Gewerbe- und Industriegebieten.

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 – Nord waren Eingriffe in Natur und Landschaft baurechtlich bereits zulässig und sind teilweise auch schon erfolgt.

Für den Planbereich ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, die über das bereits in der Vergangenheit vorhandene Planungsrecht hinausgehen. Lediglich wird die Baumassenzahl, unter Beibehaltung der Grundflächenzahl, von 2,4 auf 6 erhöht. Mit der textlichen Festsetzung § 1 wird die Höhe für alle baulichen Anlagen (auch Schornsteine und ähnliche bauliche Anlagen) auf maximal 70 m über NHN festgesetzt. § 2 der textlichen Festsetzung regelt die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers.

Die Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil abgearbeitet. Auszugleichende Eingriffe wurden kompensiert.

Die geänderten Festsetzungen bedingen keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Somit erfolgt keine Beeinträchtigung der naturschutzrechtlichen und umweltrelevanten Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Entsprechend sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde keine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. In der näheren Umgebung des Plangebietes ist kein FFH-Gebiet ausgewiesen

Es ist davon auszugehen, dass sich auf den im Plangebiet befindlichen Flächen keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützte (gem. Kapitel 5 BNatSchG s. dazu § 44 BNatSchG [europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten]) Tier- und Pflanzenarten befinden.

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## **16.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, so können auf der Grundlage des seit 1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Baurechte umgesetzt werden. Die Versiegelungsrate beläuft sich auf 0,6 (Grundflächenzahl). Die Baumassenzahl von 2,4 kann bauliche Anlagen partiell auch recht massig erscheinen lassen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken kann nicht durchgeführt werden, da der Ursprungsplan dazu keine Festsetzung trifft. Er trifft nur eine Aussage in Form eines Hinweises. Die Höhe baulicher Anlagen, die ausnahmsweise für Schornsteine und ähnliche Bauteile eine Höhe von 70 m über NHN überschreiten darf, kann nicht herabgesetzt werden. Dies würde sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Darüber hinaus stellt die Nichtherabsetzung der baulichen Höhe ein Konfliktpotenzial mit den Belangen der Bundeswehr (Hubschraubertiefflugzone) dar. Eventuell müssten neue Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, um gewerbliche Baugebiete vorzuhalten.

## **16.3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Durchführung der 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 80 -Nord wird das Stadt- und Landschaftsbild positiv beeinflusst, da sich die Höhe für alle baulichen Anlagen ausnahmslos auf maximal 70 m über NHN reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser wird nicht abgeleitet, sondern an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Die Hinweise zum Artenschutz und zu archäologischen Bodenfunden lassen eine weitere Berücksichtigung der Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie des Bodens zu. Darüber hinaus löst das vorliegende 3. Bebauungsplanänderungsverfahren die Sensibilität für archäologische Bodenfunde aus. Umfangreiche Sondierungsmaßnahmen sind geplant, deren Ergebnisse in die Begründung mit aufgenommen werden.

Es wird durch die vorliegende Planung ein bereits überplanter Bereich nachverdichtet, sodass keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Punkt 7. „Örtliche Planungen“. Das Regionale Raumordnungsprogramm legt den Standort als Vorranggebiet für industrielle Anlagen fest.

Durch die Planung werden keine Umweltauswirkungen ausgelöst, die nicht bereits auf der Grundlage des seit 1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig sind.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

Nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 BNatSchG sind für den Eingriff in Natur und Landschaft die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen und nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu kompensieren.

Erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 –Nordteil nicht begründet. Entsprechend sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **16.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich, da der Eingriff in die Schutzgüter bereits mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ - Nordteil abgearbeitet und ausgeglichen wurde. Die vorliegende Planung erhöht den zu erwartenden Eingriff nicht, sondern dezimiert ihn weiter (Herabsetzung der zulässigen Höhe für Schornsteine und ähnliche Bauteile, Versickerung des Oberflächenwassers, archäologische Sondierungen, um Kulturgüter zu sichern, Hinweise zum Artenschutz).

Dass sich die Baumassenzahl auf 6,0 erhöht, ist von untergeordneter Bedeutung, da sich die zu versiegelnde Fläche nicht weiter erhöht. Städtebaulich ist der Planbereich auch nicht in einem so bedeutenden Gebiet, dass dadurch ein bedeutender negativer Einfluss auf das Stadt- und Landschaftsbild entsteht.

### **17. Trinkwasserschutzzone III**

*Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass sich das Bebauungsplangebiet in vollem Umfang in der Schutzzone III des durch Verordnung des Landkreises Nienburg vom 30.06.2006 festgesetzten Wasserschutzgebietes Nienburg - „Köhler Berge“ befindet.*

*Deshalb bedarf gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 lfd. Nr. 22 und 23 dieser VO die Errichtung genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen (Wohngebäude oder Ähnlichem und Gebäude zur industriellen, gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich Nebenanlagen) sowie der Neubau von Straßen Wegen und Plätzen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach Maßgabe dieser Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nienburg – „Köhler Berge“.*

*Das Lagern, Umschlagen oder Abfüllen von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 62*

---

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

*Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb von Einrichtungen, aus denen ein Eindringen in den Boden nicht möglich ist oder ohne Verwendung tropfsicherer Umfülleinrichtungen ist unzulässig. Wassergefährdende Stoffe nicht ohne eine gesonderte Prüfung, Anzeige oder Genehmigung der Unteren Wasserbehörde gelagert werden.*

*Weiterhin ist in Hinblick auf das Trinkwasserschutzgebiet § 49 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten und entsprechend mit in die Planungen mit einzubeziehen.*

*Generell ist Niederschlagswasser im Wasserschutzgebiet über Versickerung durch die belebte Oberbodenzone mit dauerhafter Begrünung dem Grundwasser wieder zuzuleiten. Inwiefern eine weitere Vorreinigung des Niederschlagswassers, welches von den Dach- Hof- und Betriebsflächen des im B- Plan vorgesehenen Betriebes anfällt, bleibt zu überprüfen.*

*In jeden Fall erfordert die Einleitung von Niederschlagswasser eine entsprechende Erlaubnis vom Landkreis Nienburg nach § 8 in Verbindung mit § 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).*

*Folgende Punkte der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Nienburg- „Köhler Berge“ sind außerdem bereits bei der Planung zu berücksichtigen:*

- Das Verwenden von Baustoffen bei Baumaßnahmen im Freien, wenn die Baustoffe auswaschbare wassergefährdende Stoffe oder Beimengungen enthalten, oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken können, ist verboten.*
- Für die Befestigung von Park- und Verkehrsflächen dürfen an mineralischen Baustoffen nur Primärbaustoffe sowie geeignete, aufbereitete Recyclingbaustoffe verwendet werden.  
Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), Ausgabe 2002, sind zu beachten.*

Die Hinweise sind in die Planzeichnung eingeflossen. Mit § 2 der textlichen Festsetzung wird die Oberflächenwasserversickerung geregelt.

## **18. Altlasten**

*die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass sich das Plangebiet mit zwei Altlastverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Landkreises Nienburg/Weser mit den Standortnummern 256.022.5163 [REDACTED] und 256.022.5164 [REDACTED] geführt werden, überschneidet.*

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

*Kontaminationsträchtige Faktoren bei Kfz-Werkstätten sind Leckagen an Betriebsstofflagerbehältnissen, Handhabungsverluste bei Reparaturvorgängen, unbefestigte bzw. undichte Fußböden in den Betriebsräumen.*

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht auf weitere Altlasten erhärten. Das Plangebiet ist derzeit größtenteils in der landwirtschaftlichen Nutzung. Nach heutigem Kenntnisstand wurde der Planbereich immer landwirtschaftlich genutzt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die in der landwirtschaftlichen Nutzung befindlichen Flächen nicht mit Altlasten kontaminiert sind.

## **19. Kampfmittel**

Derzeit liegen der Stadt Nienburg/Weser keine Informationen über Kampfmittel innerhalb des Plangebietes vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist der Hinweis erfolgt, dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nord, 3. Änderung besteht. Die Stadt Nienburg/Weser hat die Auswertung der Luftbilder beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover -Kampfmittelbeseitigungsdienst beantragt. Das Ergebnis dieser Anfrage wird im November erwartet. Eine entsprechende redaktionelle Einarbeitung dieser Ergebnisse in die Begründung wird dann erfolgen. Vorsorglich wird bereits jetzt der Hinweis gegeben, dass, wenn bei Erdarbeiten Kampfmittel, (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen ist.

## **20. Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil-**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil wird die Festsetzung der Baumassenzahl von 2,4 auf 6 geändert. Mit der textlichen Festsetzung § 1 wird die Höhe für alle baulichen Anlagen (auch Schornsteine und ähnliche Bauteile) auf maximal 70 m über NHN festgesetzt. § 2 der textlichen Festsetzung regelt die Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers.

## **21. Kosten für die Stadt Nienburg/Weser**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil wird von der Stadt Nienburg/Weser erstellt. Kosten für die Bauleitplanung sind im Personalhaushalt der Stadt Nienburg/Weser enthalten. Erschließungskosten fallen keine an, da das Gebiet bereits erschlossen ist.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

Die interne Erschließung regelt jeder Betrieb selber. Weitere Kosten können im Rahmen der Bodenuntersuchungen anfallen.

## **22. Hinweise**

Die Planzeichnung ist um nachfolgende Hinweise ergänzt worden:

### **22.1. Teilaufhebung der entgegenstehenden Festsetzungen aus den Bebauungsplänen Nr. 80 – Nord und 80 – Nord, 1. Änderung**

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes werden die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ -Nord und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ -Nord aufgehoben.

### **22.2. Baunutzungsverordnung**

Dieser Bebauungsplan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erstellt worden.

### **22.3. Artenschutz**

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss und Umbau von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungs- und/oder Abriss-/Umbauzeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die

---

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen. Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

#### **22.4. Bodendenkmalpflege**

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Sie kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Die voraussichtlichen Nebenbestimmungen und Auflagen sind in der Begründung zum Bebauungsplan im Einzelnen dargelegt. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten.

#### **22.5. Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover umgehend zu benachrichtigen.

#### **22.6. Wasserschutzgebiet**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in vollem Umfang in der Schutzzone III des durch Verordnung des Landkreis Nienburg vom 30.06.2006 festgesetzten Wasserschutzgebietes Nienburg „Köhler Berge“. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.

- Das Verwenden von Baustoffen bei Baumaßnahmen im Freien, wenn die Baustoffe auswaschbare wassergefährdende Stoffe oder Beimengungen enthalten, oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken können, ist verboten.
- Für die Befestigung von Park- und Verkehrsflächen dürfen an mineralischen Baustoffen nur Primärbaustoffe sowie geeignete, aufbereitete Recyclingbaustoffe verwendet werden.  
Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), Ausgabe 2002, sind zu beachten.

---

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)



## 22.7. Höhe von Anlagen (z.B. Krananlagen etc.)

Mobile Krananlagen und andere über die Höhe von 70 m über NHN gehende Anlagen sind mindestens 24 Stunden vor Errichtung bei der Flughafenberatung Bückeberg

Achumer Str. 1  
37675 Bückeberg  
Email: [FlughafenberatungBueckeberg@bundeswehr.org](mailto:FlughafenberatungBueckeberg@bundeswehr.org) anzuzeigen.

## Teil II Umweltbericht

### 23. Einleitung Teil II Umweltbericht

#### 23.1. Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II" –Nord, 3. Änderung dar, in dem die in der Umweltprüfung (gem. § 2 Abs. 4 BauGB) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Da es sich hierbei um einen eigenständigen Teil der Begründung handelt und dieser aus sich heraus vollständige Aussagen gemäß der Anlage 1 BauGB enthalten muss, können sich im Vergleich zum Teil 1 der Begründung (städtebaulicher Teil) Textwiederholungen ergeben, die aus Gründen der Klarheit des Gesamtzusammenhanges nicht immer vermieden werden können.

#### **Auszug aus § 2 Abs. 4 BauGB:**

*Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. ...*

#### 23.2. Festlegung des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden, sich im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Es wurde zusam-

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

---

**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

sowie allgemein anerkannten Prüfmethode in angemessener Weise von der konkreten Umweltprüfung verlangt werden kann. Dabei ist dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung zu tragen. Das Prüfverfahren hat sich auf die Schutzgüter der Umwelt zu erstrecken, die sich nach Lage der Dinge aufdrängen.

In diesem Zusammenhang ist vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie nachfolgende Anregung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingegangen, auf die insbesondere eingegangen wird:

*aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./ Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:*

*Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert sich dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktionen vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG).*

*Zur fachgerechten Berücksichtigung des Schutzgutes Boden sollte dieses in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschreiben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutz-gesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.*

*Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere aktualisierte Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).*

*Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019, [www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte\\_8.pdf](http://www.lbeg.niedersachsen.de/download/1133/GeoBerichte_8.pdf)). Dabei handelt es sich um Böden mit besonderer Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion. Die ausgewiesenen Suchräume für schutzwürdige Böden sind zudem auf dem NIBIS Kartenserver zu finden (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>).*

### **23.3. Auszug aus dem BBodSchG:**

#### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

<sup>1</sup>Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. <sup>2</sup>Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. <sup>3</sup>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

---

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## **§ 2 Begriffsbestimmungen**

- (1) *Boden im Sinne dieses Gesetzes ist die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger der in Absatz 2 genannten Bodenfunktionen ist, einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten.*
- (2) *Der Boden erfüllt im Sinne dieses Gesetzes*
- 1. *natürliche Funktionen als*
    - a) *Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,*
    - b) *Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,*
    - c) *Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,*
  - 2. *Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie*
  - 3. *Nutzungsfunktionen als*
    - a) *Rohstofflagerstätte,*
    - b) *Fläche für Siedlung und Erholung,*
    - c) *Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,*
    - d) *Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.*
- (3) *Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.*
- (4) *Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.*
- (5) *Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind*
- 1. *stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und*
  - 2. *Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem [Atomgesetz](#) bedarf (Altstandorte),*
- durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.*
- (6) *Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.*
- (7) *Sanierung im Sinne dieses Gesetzes sind Maßnahmen*
- 1. *zur Beseitigung oder Verminderung der Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen),*
  - 2. *die eine Ausbreitung der Schadstoffe langfristig verhindern oder vermindern, ohne die Schadstoffe zu beseitigen (Sicherungsmaßnahmen),*
  - 3. *zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens.*
- (8) *Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind sonstige Maßnahmen, die Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit verhindern oder vermindern, insbesondere Nutzungsbeschränkungen.*

---

## **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## 24. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

### 24.1. Angaben zum Standort

Das ca. 8,78 ha Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Nienburg innerhalb des bereits bestehenden Bebauungsplangebietes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil. Südlich grenzt die Straße „Am Gewerbepark“ an den Planbereich. Etwas weiter westlich liegt die B 215. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Übersichtsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil setzt außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung folgendes fest: Im Norden sowie im Osten setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 0,8, bei zweigeschossiger, abweichender Bauweise fest. Innerhalb der Gewerbegebiete gelten textliche Festsetzungen.

Westlich des Plangebietes (Bereich des Landgasthauses) setzt der Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei zweigeschossiger, offener Bauweise fest. Es gelten textliche Festsetzungen.

Südlich des v.g. Bereiches setzt der Bebauungsplan Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ – Nordteil ein Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Baumassenzahl von 2,4 und abweichende Bauweise fest. Darüber hinaus gelten ebenfalls textliche Festsetzungen.

Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 147 „Am Gewerbepark“ an den Planbereich. Der Bebauungsplan Nr. 147 beinhaltet die Festsetzung einer Verkehrsfläche. Darüber hinaus die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

### 24.2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Bauleitplanung wird erforderlich, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Vorhandene Gebiete sind bevorzugt weiter zu entwickeln und der Außenbereich ist von neuen Baugebieten möglichst freizuhalten. Die Ausnutzbarkeit eines Industriegebietes mit einer Baumassenzahl von 2,4 ist als eher unwirtschaftlich einzustufen

Darüber hinaus gibt es eine konkrete Nachfrage eines Investors nach einem ca. 83.000 m<sup>2</sup> großen zusammenhängenden Industriegebiet in der Stadt Nienburg/Weser. Für die Errichtung seines Bauvorhabens ist die Erhöhung der Baumassenzahl ebenfalls erforderlich.

---

#### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung befindet sich im Eigentum der Stadt.

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt innerhalb des 3. Änderungsbereiches ein Industriegebiet fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Baumassenzahl 2,4. Darüber hinaus ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, demnach dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Eine Ansiedlung innerhalb der im Eigentum der Stadt Nienburg/Weser befindlichen Flächen hat es bisher nicht gegeben.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht. Entsprechend werden keine weiteren Flächen der Versiegelung zugeführt. Lediglich die Baumasse erhöht sich von 2,4 auf 6. Mit der textlichen Festsetzung § 2 wird der Forderung nach Oberflächenwasserversickerung Rechnung getragen. Der Bebauungsplan Nr. 80 –Nord beinhaltet dazu keine Festsetzung auf der Planzeichnung, nur einen Hinweis. In der Begründung dazu werden Ausführungen zur Oberflächenwasserentwässerung getroffen.

Das Plangebiet befindet sich in einer Hubschraubertiefflugzone. Daraus ergibt sich, dass eine Ausnahme der Höhenbegrenzung für zum Beispiel Schornsteine oder andere Bauteile über eine Höhe von 70 m NHN nicht zulässig ist. Der Ursprungsplan beinhaltet diese Ausnahmeregelung. Somit erfolgt die Herabsetzung der über die Höhe von 70 m über NHN ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen auf ebenfalls eine maximale Höhe von 70 m über NHN.

---

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

### 24.3. Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen der Bebauungspläne tabellarisch und mit Bewertung

Gegenüberstellung der geänderten Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 80 II –Nord und dem Bebauungsplan Nr. 80 II –Nord, 3. Änderung einschließlich Bewertung

| Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 80 -Nord   | Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 –Nord   | Folgen der vorliegenden Bebauungsplanänderung   | Bewertung der geänderten Festsetzungen<br>- = negativ<br>+ = positiv |
|--|---|---|--|
| BMZ 2,4  | BMZ 6,0   | Erhöhung der BMZ um 3,6   | -  |
| TF § 4 Höhe baulicher Anlagen bis max. 70m über NHN.<br><br>Schornsteine und ähnliche Bauteile sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. | TF § 1 Höhe baulicher Anlagen bis max. 70m über NHN.<br><br>Schornsteine und ähnliche Bauteile sind von der Höhenbeschränkung eingeschlossen. | Herabsetzung der Höhe baulicher Anlagen auf 70 m über NHN für alle baulichen Anlagen.                       | +  |
| Keine Versickerung des Oberflächenwassers geregelt.<br><br>Nur als Hinweis auf der Planzeichnung.  | TF § 2 Oberflächenversickerung über den belebten Oberboden auf den jeweiligen Grundstücken.   | Versicherung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken per textlicher Festsetzung festgesetzt. | +  |

### 25. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

#### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## 25.1. Fachgesetze

Nachfolgend sind die Fachgesetze und Fachplanungen aufgeführt, die für Bauleitpläne und die Ziele des Umweltschutzes in der Regel von Bedeutung sind.

| Schutzgut          | Gesetzliche Grundlagen   | Fachplanungen  | Ziel   |
|--------------------|--|--|--|
| Mensch             | TA Lärm (technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) <ul style="list-style-type: none"> <li>DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</li> <li>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)</li> <li>GIRL (Geruchsimmisions-Richtlinie)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsrahmenplan</li> <li>Landschaftsplan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz der Umgebung und der</li> <li>Schutz der Bevölkerung vor Lärm, Erschütterungen, Abgasen und Gerüchen.</li> </ul> |
| Tiere und Pflanzen | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)</li> <li>Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Regionales Raumordnungsprogramm</li> </ul>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz von Natur und Landschaft, Vorgabe zur Landschaftspflege als Lebensgrundlage für Mensch und Tier.</li> </ul>      |
| Boden              | <ul style="list-style-type: none"> <li>EU-Richtlinie (FFH-RL)</li> <li>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz des Waldes in seiner Bedeutung für die Umwelt.</li> </ul>  |
| Wasser             |  |  |  |
| Luft und Klima     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)</li> </ul>   |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der Funktion des Bodens.</li> </ul>   |
| Landschaft         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)</li> <li>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>Bundeswaldgesetz (BWaldG)</li> <li>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</li> </ul>             |  |  |

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
 3 (2) u. 4 (2)



## 25.2. Fachplanungen

### Regionales Raumordnungsprogramm

In Nienburg sind Vorranggebiete für industrielle Anlagen dargestellt, die aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung bzw. ihrer besonderen Eignung und planungsrechtlichen Absicherung als überregional bedeutsame Standorte einzustufen sind.

Für die Ansiedlung neuer, die Erweiterung, Umstrukturierung und Verlagerung bestehender Betriebe im produzierenden Gewerbe sind geeignete Flächen, vorrangig an den Standorten mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten bedarfsgerecht zu sichern.

Die ÖPNV-Linien zwischen Uchte und Nienburg, Hoya und Nienburg, Stolzenau und Nienburg werden in besonders starkem Maße frequentiert. Sie sind daher in der Zeichnerischen Darstellung als regional bedeutsamer Busverkehr mit dem Ziel der Sicherung und Verbesserung der ÖPNV-Linien auf diesen Strecken dargestellt (B 215).

Westlich des Plangebietes stellt das RROP eine Hauptstraße von überregionaler Bedeutung (B 215) dar. Sie ist bedarfsgerecht und umweltgerecht auszubauen und zu ergänzen.

Durch den Radwegebau entlang klassifizierter Straßen soll die Verkehrssicherheit erhöht werden.

### Landschaftsrahmenplan (Entwurf 2018)

Keine besonderen Aussagen trifft der Landschaftsrahmenplan zu

- Arten und Böden, zu
- besondere Werte von Böden, zu
- Biotopvernetzung und zum Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft.

Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird als gering eingestuft. Innerhalb des Plangebietes besteht eine hohe potentielle Grundwasserneubildung und ein hohes Nitrat- auswaschungsrisiko. Da sich das Plangebiet in mittelbarer Nähe zur B 215 befindet, liegt eine lufthygienische Belastung von stark befahrenen Straßen vor.

Laut Zielkonzeption des LRPL wird dem Plangebiet eine mittlere bis sehr geringe Bedeutung für alle Schutzgüter attestiert.

### Der Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 trifft die Aussage, dass sich das Plangebiet innerhalb des Weser-Aller-Talsandgebietes befindet. Der Landschaftsbildtyp wird als wenig strukturierte Ackerlandschaft eingestuft. Das Plangebiet wird als windoffenes Areal und als Bereich für die gewerbliche Wirtschaft dargestellt.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, wirksam seit 21.06.2016, stellt für den Planbereich gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 80 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **25.3. Sachdarstellung Eingriff und Ausgleich**

Seit 1993 besteht, durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80 –Nord, Bau-recht innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung. Die Flächen werden derzeit zum größten Teil intensiv landwirtschaftlich genutzt, ein kleiner Teil befindet sich bereits in der gewerblichen Nutzung. Die Eingriffsregelung ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauleitplans im Jahr 1993 abgearbeitet und nicht vermeidbare Eingriffe sind ausgeglichen worden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich kein erneuter Eingriff in die Schutzgüter. Es ist davon auszugehen, dass sich mit der vorliegenden Bauleitplanung der Eingriff, der durch die Bauleitplanung 1993 vorbereitet wurde, weiter reduziert. Dies geschieht durch die Herabsetzung der ausnahmsweise über eine Höhe von 70 m NHN hinausgehenden baulichen Anlagen wie z. B. Schornsteine und ähnliche Bauteile auf eine Höhe von ebenfalls 70 m über NHN und mit der Festsetzung der Oberflächenwasserversicherung innerhalb des Plangebietes. Das sich die Baumassenzahl auf 6,0 erhöht, ist von untergeordneter Bedeutung, da sich die zu versiegelnde Fläche nicht weiter erhöht. Städtebaulich ist der Planbereich auch nicht in einem so bedeutenden Gebiet, dass dadurch ein negativer Einfluss auf das Stadt- und Landschaftsbild entsteht.

## **26. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **26.1. Schutzgut Mensch**

Hierbei sind insbesondere zu betrachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen vorhanden sind und welche Auswirkungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind. Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen.

Das Schutzgut Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, vor allem zu denen des Naturhaushaltes.

#### Sachdarstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet wird größtenteils landwirtschaftlich, ein kleiner Bereich gewerblich genutzt. Eine Zugänglichkeit zum Plangebiet ist aufgrund der Nutzung nicht möglich. Der

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

Planbereich liegt planungsrechtlich innerhalb festgesetzter Gewerbe- und Industriegebiete. Eine Wohnnutzung fand innerhalb des Plangebietes bisher nicht statt. Diese ist aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auch nicht möglich. Entsprechend des Umfeldes übernimmt das Plangebiet keine Erholungs- und Freizeitfunktionen.

**Bewertung:**

Seit 1993 besteht, durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 80 –Nord, Bau-recht innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung. Die Eingriffsregelung ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauleitplans im Jahr 1993 abgearbeitet und nicht vermeidbare Eingriffe sind ausgeglichen worden.

Aufgrund des Istzustandes kann die Aussage getroffen werden, dass die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Gebiete keine Bedeutung für die Erholung haben. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung auch nicht für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar. Wohnbereiche werden durch die Planung nicht berührt oder beeinträchtigt. Aus der Lage, der derzeitige Nutzung, der bodenrechtlichen Zulässigkeit von Baurechten sowie der vorliegenden 3. Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Menschen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich kein erneuter Eingriff in das Schutzgut Mensch, da bereits Bau- und Planungsrechte bestehen.

**26.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der langen Tradition des Naturschutzrechts sind Tiere und Pflanzen bei der Auseinandersetzung mit der Umwelt besonders im Bewusstsein verankert. Es geht darüber hinaus aber auch um den Artenschutz und die Belange von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000). Dies betrifft auch die Erhaltungsziele und den Schutzzweck von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung wie der europäischen Vogelschutzgebiete, sowie der Naturschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.

**Sachdarstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die mit Gehölzen bewachsen ist. Die Biotopkartierung zum Landschaftsplan hat die Gehölze im Jahr 1994 als Obstgehölze mit einem Stammdurchmesser von 10-25 cm aufgenommen. Die Lage ist als verinselt innerhalb einer ausgeräumten Landschaft zu bezeichnen. Eine Vernetzung mit anderen Gehölzen erscheint nicht gegeben. Die angrenzenden Bereiche sind durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung geprägt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich dort heimische Tierarten angesiedelt haben. Obstgehölze selber haben eine durchschnittliche Lebensdauer von 20-30 Jahren. Für die Tierwelt sind solche Gehölze oftmals erst dann von Bedeutung, da sich aufgrund der sich verändernden

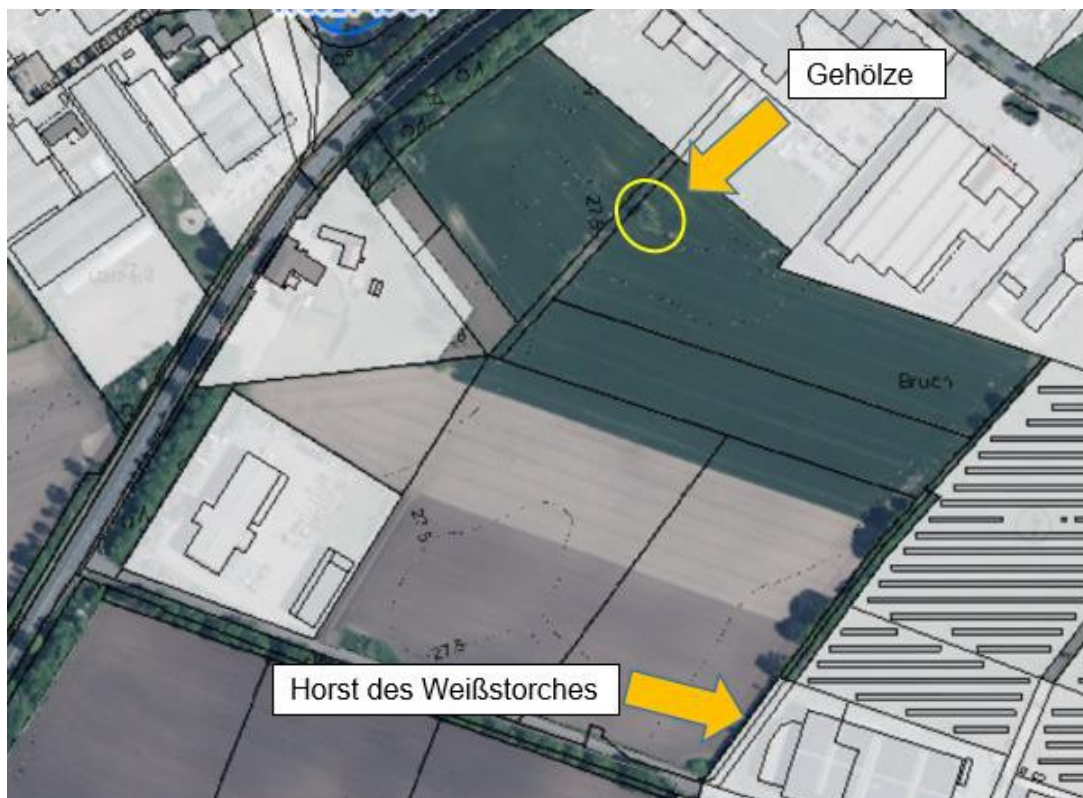
**Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

Baumstrukturen Nisthöhlen etc. entstehen. Möglicherweise dient der Bereich als Trittsteinbiotop für flugfähige Organismen bzw. als Ansitzwarte z. B. für Greifvögel. Das Schutzgut dieser Fläche wird allerdings, schon aufgrund seiner Insellage, nicht als hoch eingestuft.



Im Norden des Plangebietes existiert eine kleine Gehölzinsel.  
Im Süden hat sich ein Weißstorchpaar angesiedelt.

Nach Ortsbegehung am 23.09.2019 wurde festgestellt, dass sich keine größeren Obstbäume auf der Fläche mehr befinden. Lediglich ein Pflaumenbaum ist noch gesichtet worden. Die Fläche ist mit Sträuchern sehr dicht zugewachsen. Unter anderem wurde Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Strauchweide und Hundsrose vorgefunden. Vorgelagert befindet sich ein Wildkrautsaum aus überwiegend ein- und mehrjährigen Vegetationsbeständen mit Dominanz von Stickstoffzeigern (Brennesel, Gemeiner Beifuß). Wichtige Strukturmerkmale sind höhere Totholzanteile (aufgeschichteter Gestrüpphaufen, auf dem Boden liegender Obstbaum). Eine ökologische Bedeutung kann die Gehölzinsel als Ansitzwarte für Greifvögel, Singwarte für andere Vögel in der Feldflur, Deckung und Schutz vor Witterung, Bewirtschaftung und Feinden besitzen. Gleichzeitig kann sie als Überwinterquartier für Feldtiere und als Nahrungsbiotop für Blütenbesucher dienen.

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

Die Lage der Gehölze befindet sich nicht in einer Randlage des Plangebietes, was den Erhalt dieser Gehölze bei einer Gewerbeansiedlung erschwert.

Östlich des Plangebietes hat sich ein Weißstorchpaar angesiedelt. Das Nest liegt in einer Fläche, die mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil, festgesetzt ist. Innerhalb der Erhaltungsfläche für Bäume und Sträucher gibt es eine Nisthilfe, diese ist jedoch von den Störchen nicht angenommen worden. Ihr Horst befindet sich auf einem abgesägten Baum. Der Storchbeauftragte ist frühzeitig in die Planung mit eingebunden worden. Er gab den Hinweis, dass er bei der konkreten Planung frühzeitig einzubeziehen sei. Grundsätzlich hält er auch eine Umsiedlung für möglich. Im weiteren Verfahren finden seine Fachbeiträge Berücksichtigung.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde keine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich auf den im Plangebiet befindlichen Flächen keine Vorkommen von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. Kapitel 5 BNatSchG s. dazu § 44 BNatSchG [europäisch geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten]) Tier- und Pflanzenarten befinden.

Die Planzeichnung ist um den nachfolgenden Hinweis zum Artenschutz ergänzt worden.

#### **Artenschutz**

*Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.*

*„Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss und Umbau von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Weiter ist aus artenschutzrechtlichen Gründen vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss/Umbau von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen, ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen, den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungs- und/oder Abriss-/Umbauzeitpunkt als dauerhafte oder aktuell besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen Tierarten dienen. Bei der Feststellung solcher Lebensstätten und Habitate sind die vorgesehenen Arbeiten zu unterlassen und die Untere Naturschutzbehörde ist hinzuzuziehen.“*

---

#### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

*Ggf. werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahmen oder Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.*

### **Bewertung:**

Erhebliche Umweltauswirkungen werden mit der 3. Planänderung nicht ausgelöst. Baurechte bestehen seit 1993. Es besteht die Möglichkeit, dass im Rahmen einer Baumaßnahme die Gehölzgruppe innerhalb des Plangebietes abgeholzt werden muss und der Lebensraum der dort heimischen Tiere somit entfällt. Aufgrund der Insellage ist der Schutz dieser Fläche zu vernachlässigen. Mit dem Hinweis auf der Planzeichnung zum Artenschutz erfolgt ein weiterer Beitrag zum Schutz der Belange der Tiere und Pflanzen.

Die Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil abgearbeitet. Auszugleichende Eingriffe wurden kompensiert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung in das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

### **26.3. Schutzgut Boden**

Der Boden hat eine Vielzahl an Aufgaben, erhebliche Schädigungen des Bodens können irreversibel sein. Das Schutzgut Boden steht im engen Zusammenhang zu den übrigen Schutzgütern.

Zu den besonders schutzwürdigen Böden zählen Böden, deren natürliche Funktionen sowie deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind. Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden (vgl. §1 BBodSchG). Ein wesentlicher Faktor zur Beurteilung der Lebensraumfunktion eines Bodens ist seine natürliche Fruchtbarkeit. Sie kennzeichnet das Potenzial des Bodens zur Produktion von Biomasse. Besonders schützenswert werden hierfür Böden erachtet, die mit einer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit ausgestattet sind.

#### **Sachdarstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum Schutzgut Boden:**

Der Boden innerhalb des vorliegenden Plangebietes wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Aus der Historie geht ebenfalls die Nutzung als Ackerfläche hervor. Ausgangsgestein der Bodenbildung sind Auen- und Hochflutlehm über fluviatilen Niederterrassensanden.

Innerhalb des Plangebietes herrschen Braunerde bis Podsol vor. Die Bodenfruchtbarkeit wird mit hoch bis, für einen kleinen Bereich, mittel bewertet.

Der Grundwasserstand wird als sehr tief, das pflanzenverfügbare Bodenwasser als mittel angegeben. Die relative Bindungsstärke des Oberbodens für Schwermetalle -Cadmium wird als hoch angegeben. Die potenzielle Nitratkonzentration wird mit > 150 mg/l benannt.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

Der Boden wird kulturhistorisch als hoch bewertet. Archäologische Bodenfunde sind im Plangebiet verzeichnet (Fundstelle 179). Siehe dazu auch die Ausführungen in der Begründung unter Punkt 10 und 10.1. sowie die Hinweise auf der Planzeichnung. Zur weiteren Erkundung archäologischer Kulturgüter ist vor Baubeginn eine Erkundungsgrabung mit entsprechenden Sondagen beabsichtigt.

### **Bewertung:**

Derzeit ist der größte Teil des Plangebietes unversiegelt. Die Bodenfunktion ist unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung weitestgehend intakt.

Die Eingriffsregelung ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauleitplans im Jahr 1993 abgearbeitet und nicht vermeidbare Eingriffe sind ausgeglichen worden. Baurecht besteht seit 1993. Entsprechend bereitet die vorliegende Bauleitplanung keinen erneuten Eingriff in das Schutzgut Boden vor.

Mit der textlichen Festsetzung § 2 ist die Versickerung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücksflächen geregelt. Die Versickerung an Ort und Stelle stellt eine wesentliche Verbesserung für das Schutzgut Boden dar (Grundwasserneubildung). Der seit 1993 rechtsverbindliche Plan beinhaltet zur Versickerung nur einen Hinweis sowie Ausführungen in der Begründung.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Versiegelungsrate nicht erhöht, da die Grundflächenzahl von 0,6 nicht geändert wird. Mit der Erhöhung der Bau-massenzahl wird nur das Bauvolumen erhöht. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt dadurch jedoch nicht.

Zum Thema archäologische Bodenfunde ist die Planzeichnung um den nachfolgenden Hinweis ergänzt worden:

*Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Sie kann gemäß § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden. Die voraussichtlichen Nebenbestimmungen und Auflagen sind in der Begründung zum Bebauungsplan im Einzelnen dargelegt. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburger-landschaft.de](mailto:archaeologie@schaumburger-landschaft.de) zu richten.*

Darüber hinaus erfolgt eine Bodenerkundung mittels Sondagen nach Abstimmung mit der zuständigen Kommunalarchäologie.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## 26.4. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist für den Menschen lebensnotwendig; ohne Wasser bzw. mit verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich. Angesichts der Verflechtung mit den anderen Schutzgütern wie dem Boden steht das Verschlechterungsverbot von Grundwasserkörpern und der Erhalt natürlicher Gewässer im Vordergrund.

### Sachdarstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum Schutzgut Wasser:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in vollem Umfang in der Schutzzone III des durch Verordnung des Landkreis Nienburg vom 30.06.2006 festgesetzten Wasserschutzgebietes Nienburg „Köhler Berge“.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung kann das Oberflächenwasser ungehindert im Boden versickern. Daraus ergibt sich ein positiver Effekt für die Grundwasserneubildung.

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 80 –Nord trifft keine Festsetzung zur Oberflächenwasserversickerung. Er enthält nur einen Hinweis dazu auf der Planzeichnung. In der Begründung sind dazu Ausführungen zu finden. Somit ergibt sich auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bauleitplans keine rechtsverbindliche Festsetzung zur Pflicht der Nutzer auf Oberflächenwasserversickerung.

### **Bewertung:**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich kein erneuter Eingriff in das Schutzgut Wasser. Seit 1993 besteht Baurecht innerhalb des Plangebietes. Die Eingriffsregelung ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bauleitplans im Jahr 1993 abgearbeitet und nicht vermeidbare Eingriffe sind ausgeglichen worden. Zwar sind die größten Bereiche innerhalb des Plangebietes derzeit unversiegelt, planungsrechtlich sind sie allerdings als Industriegebiete festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung zur Oberflächenwasserversickerung tritt eine Verbesserung zum Ursprungsplan ein, da dieser keine Festsetzung über die Versickerung von Oberflächenwasser trifft.

Die Planzeichnung ist um den nachfolgenden Hinweis auf das Wasserschutzgebiet ergänzt worden:

*Das Bebauungsplangebiet befindet sich in vollem Umfang in der Schutzzone III des durch Verordnung des Landkreis Nienburg vom 30.06.2006 festgesetzten Wasserschutzgebietes Nienburg „Köhler Berge“. Die entsprechenden Vorschriften sind zu beachten.*

- *Das Verwenden von Baustoffen bei Baumaßnahmen im Freien, wenn die Baustoffe auswaschbare wassergefährdende Stoffe oder Beimengungen enthalten, oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken können, ist verboten.*

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)



- *Für die Befestigung von Park- und Verkehrsflächen dürfen an mineralischen Baustoffen nur Primärbaustoffe sowie geeignete, aufbereitete Recyclingbaustoffe verwendet werden.  
Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag), Ausgabe 2002, sind zu beachten.*

Mit der Bauleitplanung wird kein Zustand ausgelöst, der zu einer Verschlechterung des Schutzgutes Wasser führt.

## 26.5. Schutzgut Klima/Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Neben Aussagen zu den Emissionen sind in der Regel auch Fragen zur Erhöhung der Lufttemperatur, zur Verringerung der relativen Luftfeuchte oder zur Veränderung des Windfelds zu beantworten.

### Sachdarstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum Schutzgut Klima und Luft:

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend ist es ohne größere Versiegelungen. Die Luft kann zirkulieren und heizt sich nicht so stark auf, wie man es von gepflasterten und bebauten Flächen kennt. Die Ackerfläche dient als Kaltluftproduzent für das Stadtgebiet.

### **Bewertung:**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich kein erneuter Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft, da bereits Planungsrechte vorliegen. Mit der Aufstellung der Bauleitplanung im Jahr 1993 ist die Eingriffsregelung abgearbeitet und nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen worden.

Es handelt sich um eine Änderung eines bestehenden Planes, der mit seiner Grundflächenzahl von 0,6 nicht geändert wird. Versiegelungstechnisch ergibt sich somit keine Erhöhung der bisherigen Festsetzungen. Die Baumasse erhöht sich, diese Erhöhung stellt jedoch keine Festsetzung dar, die mit erheblichen Umweltauswirkungen einhergeht, da bereits jetzt, aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, eine massive Baumasse errichtet werden könnte. Diese massive Baumasse könnte nicht in der verdichteten Form, wie es die Festsetzung der Baumassenzahl mit der 3. Änderung vorsieht, vollzogen werden, aber unter Berücksichtigung der rechtsverbindlich festgesetzten Baumassenzahl von 2,4 ist eine massive Baumasse vereinzelt möglich. Die daraus resultierenden Folgen haben im Bauleitplanverfahren von 1993 Berücksichtigung gefunden. Insbesondere die Folgen durch eventuell eingeschränkte Luftzirkulation, Erwärmung des Kleinklimas sowie der möglichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sind abgearbeitet und nicht vermeidbare Eingriffe ausgeglichen worden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für die Schutzgüter Klima und Luft erfolgt durch die vorliegende Bauleitplanung nicht.

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## 26.6. Schutzgut Landschaft

Die Landschaft wird häufig in enger Anlehnung an Tiere und Pflanzen beschrieben. Bestimmte Biotoptypen prägen auch bestimmte Landschaftsbildräume. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft.

### Sachdarstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum Schutzgut Landschaft:

Der größte Teil des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt, ein kleiner Bereich bereits gewerblich. Blickbeziehungen über die landwirtschaftlichen Flächen zum Feldgehölz und zum Storchenhorst sind möglich.

### Bewertung:

Durch die Errichtung von gewerblichen Bauten werden die Blickbeziehungen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete eingeschränkt. Die Nachbarschaft des Plangebietes ist bereits gewerblich geprägt. Durch die textliche Festsetzung § 1 erfolgt die Herabsetzung der Höhe baulicher Anlagen von z. B. Schornsteinen oder ähnlichen Bauteilen auf 70 m über NHN. Solche Bauteile sind nach dem Ursprungsplan auch über 70 m über NHN ausnahmsweise zulässig.

Aufgrund der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen durch die textliche Festsetzung § 1 wird erzielt, dass sich die Bebauung des Plangebietes weiter in die vorhandenen Gebietsstrukturen einfügt.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung erfolgt kein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Landschaft. Städtebaulich ist der Planbereich auch nicht in einem so bedeutenden Gebiet, dass dadurch ein negativer Einfluss auf das Stadt- und Landschaftsbild entsteht. Baurechte liegen seit 1993 vor. Die Eingriffsregelung ist mit dem damaligen Bauleitplanverfahren abgearbeitet und ausgeglichen worden.

## 26.7. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es ist bisher kaum ins Bewusstsein gedrungen, dass Kulturgüter üblicherweise unwiederbringlich sind und bei ihrer Entfernung dauerhaft verschwinden. Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Bodendenkmale, Böden mit Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte stellen einen eigenen durchaus prüffähigen Wert dar.

### Sachdarstellung zum gegenwärtigen Zeitpunkt zum Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Da bereits bekannt ist, dass in der Nähe sowie innerhalb des Plangebietes archäologische Bodenfundstellen vorliegen, ist ein Hinweis dazu in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Nr. 4.3 zum Schutzgut Boden und die Ausführungen in der Begründung unter Pkt. 10. und 10.1. Zeitnah ist

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

eine großflächige Bodenuntersuchung geplant, um mögliche archäologische Funde sichern zu können.

### **Bewertung:**

Durch die vorliegende Planung erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter. Mit der vorliegenden Planung wird das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter weiter geschützt, der Eingriff unter Berücksichtigung des Ursprungsplans weiter minimiert. Der Ursprungsplan Nr. 80 -Nord hat keine Aussage auf archäologische Funde getroffen, auch Hinweise waren nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Insofern ergibt sich durch die vorliegende Bauleitplanung eine wesentliche Verbesserung für das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter gegenüber dem Ursprungsplan. Sollte es bei den geplanten Sondagen zu archäologischen Funden kommen, können diese gesichert und als Kulturgut weiter erhalten werden.

### **26.8. Wechselwirkungen**

Die einzelnen Schutzgüter sind in der Regel nicht nur für sich alleine zu betrachten, sondern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander.

Dabei bestehen insbesondere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

- Tiere und Pflanzen/Boden/Klima und Luft/Wasser
- Wasser/Boden/Landschaft
- Mensch/Klima und Luft

Komplexe Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen nicht. Baurechte bestehen seit 1993. Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 II - Nord werden die Eingriffe, die bereits im Ursprungsbebauungsplan abgearbeitet und ausgeglichen wurden, weiter reduziert.

### **27. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung**

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, so können auf der Grundlage des seit 1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Baurechte umgesetzt werden. Die Versiegelungsrate beläuft sich auf 0,6 (Grundflächenzahl). Die Baumassenzahl von 2,4 kann bauliche Anlagen partiell auch recht massig erscheinen lassen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den einzelnen Baugrundstücken kann nicht durchgeführt werden, da der Ursprungsplan dazu keine Festsetzung trifft. Er trifft nur

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

eine Aussage in Form eines Hinweises. Die Höhe baulicher Anlagen, die ausnahmsweise für Schornsteine und ähnliche Bauteile eine Höhe von 70 m über NHN überschreiten darf, kann nicht herabgesetzt werden. Dies würde sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken. Eventuell müssten neue Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden, um gewerbliche Baugebiete vorzuhalten.

## **28. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Durchführung der 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes Nr. 80 -Nord wird das Stadt- und Landschaftsbild positiv beeinflusst, da sich die Höhe für alle baulichen Anlagen ausnahmslos auf maximal 70 m über NHN beläuft.

Das anfallende Oberflächenwasser wird nicht abgeleitet, sondern an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden und Wasser aus.

Die Hinweise zum Artenschutz und zu archäologischen Bodenfunden lassen eine weitere Berücksichtigung der Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie des Bodens zu. Darüber hinaus löst das vorliegende 3. Bebauungsplanänderungsverfahren die Sensibilität für archäologische Bodenfunde aus. Umfangreiche Sondierungsmaßnahmen sind geplant, deren Ergebnisse in die Begründung mit aufgenommen werden.

Es wird durch die vorliegende Planung ein bereits überplanter Bereich nachverdichtet, sodass keine neuen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden müssen. Siehe dazu auch die Ausführungen unter Punkt 3.2 Fachplanungen. Unter Punkt 3.2 wird ausgeführt, dass das Regionale Raumordnungsprogramm den Standort als Vorranggebiet für industrielle Anlagen festgelegt.

Durch die Planung werden keine Umweltauswirkungen ausgelöst, die nicht bereits auf der Grundlage des seit 1993 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässig sind.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 5 BNatSchG sind für den Eingriff in Natur und Landschaft die erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen und nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu kompensieren. Dies ist mit der Bebauungsplanaufstellung 1993 erfolgt.

Erhebliche Beeinträchtigungen in die Schutzgüter werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 –Nordteil nicht begründet. Entsprechend sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## **29. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich, da der Eingriff in die Schutzgüter bereits mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ - Nordteil abgearbeitet und ausgeglichen wurde. Die vorliegende Planung erhöht den zu erwartenden Eingriff nicht, sondern dezimiert ihn weiter (Herabsetzung der zulässigen baulichen Höhe für Schornsteine und ähnliche Bauteile, Versickerung des Oberflächenwassers, archäologische Sondierungen, um Kulturgüter zu sichern, Hinweise zum Artenschutz).

Dass sich die Baumassenzahl auf 6,0 erhöht, ist von untergeordneter Bedeutung, da sich die zu versiegelnde Fläche nicht weiter erhöht. Städtebaulich ist der Planbereich auch nicht in einem so bedeutenden Gebiet, dass dadurch ein bedeutender negativer Einfluss auf das Stadt- und Landschaftsbild entsteht.

## **30. Quellen**

Landschaftsrahmenplan als Entwurf, Stand Oktober 2018

Landschaftsplan der Stadt Nienburg/Weser, Stand 1997

Regionales Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2003

Flächennutzungsplan

Niedersächsisches Bodeninformationssystem des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Nibis Kartenserver) Bodenkarte von Niedersachsen 1:50 000 (BK50).

---

### **Begründung**

Bebauungsplan Nr. 80

„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)

## 31. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil wurde vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser ausgearbeitet.

Nienburg, \_\_\_\_\_  
Im Auftrage

gez.

Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung und der Begründung haben im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) in der Zeit vom 23.07.2019 bis 14.08.2019 ausgelegen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 25.07.2019 um 18.00 Uhr eine Informationsveranstaltung im Rathaus der Stadt Nienburg/Weser statt

Der Entwurf der 3. Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom \_\_\_\_\_ .2019 bis \_\_\_\_\_ .2019 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ –Nordteil- nebst Begründung in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen.

Nienburg, .....

Stadt Nienburg/Weser  
Der Bürgermeister

Dienstsiegel

gez. Onkes

---

### Begründung

Bebauungsplan Nr. 80  
„Gewerbe- und Industriegebiet Schäferhof II“ 3. Änderung – Nordteil

Stand: BauGB §§  
3 (2) u. 4 (2)