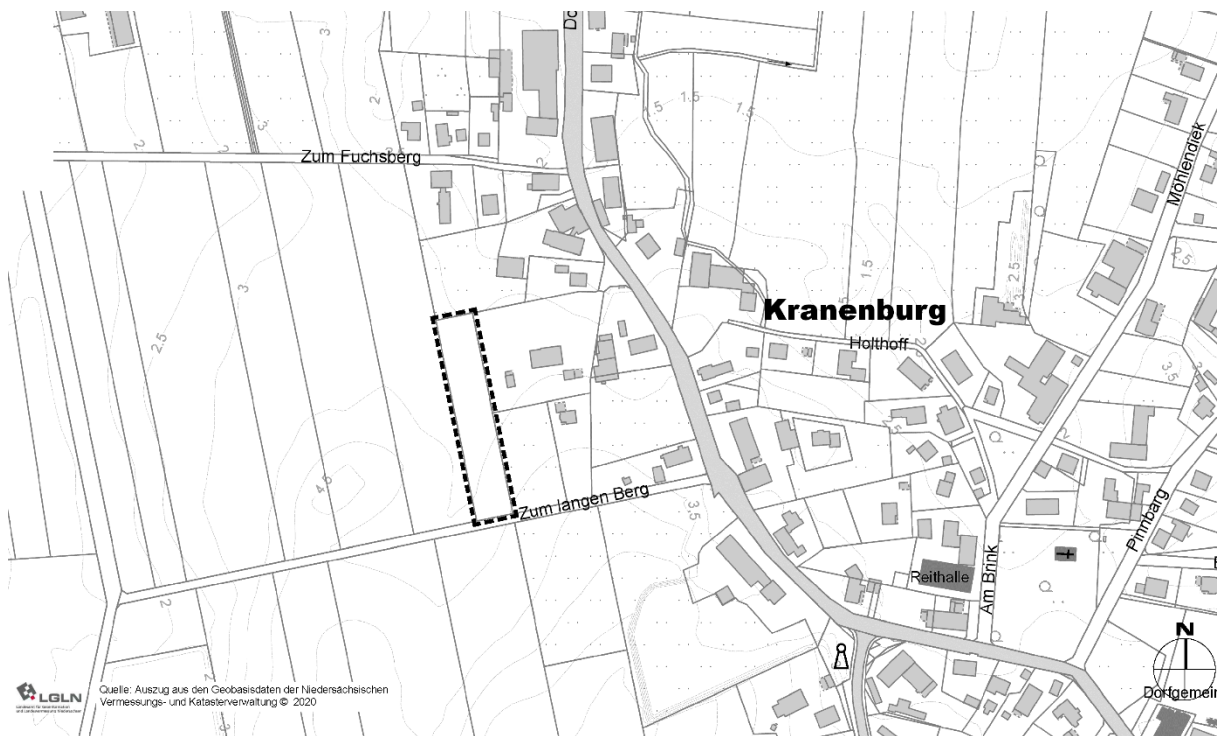


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8**  
**„Zum langen Berg“**  
mit örtlichen Bauvorschriften

**Teil A: Begründung**

**Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung**



**Urschrift**

**Gemeinde Kranenburg**

Mittelweg 2  
21709 Himmelpforten  
Tel.: 04144-20 99 142  
Fax 04144-20 99 298

**cappel + kranzhoff**

stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg  
Tel 040-380-375-670  
mail@ck-stadtplanung.de



## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung .....	4
1.1	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes.....	4
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	5
2	Bestandsituation.....	6
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Fachplanerische Grundlagen .....	8
3.3.1	Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan .....	8
3.3.2	Artenschutz.....	9
3.3.3	Natur- und Landschaft.....	9
3.3.4	Orts- und Landschaftsbild .....	10
3.3.5	Kultur- und Sachgüter .....	11
3.3.6	Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen.....	11
3.3.7	Kampfmittelbelastung.....	11
3.3.8	Landwirtschaft.....	11
3.3.9	Baugrund und Bodenschutz .....	11
3.3.10	Wasser.....	12
3.3.11	Immissionsschutz .....	12
4	Planungskonzept.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	13
4.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	13
4.5	Grünordnung.....	13
4.6	Örtliche Bauvorschriften .....	14
4.7	Verkehrerschließung .....	14
4.8	Ver- und Entsorgung.....	15
5	Artenschutz und Eingriffsregelung .....	17
6	Flächenangaben.....	18
Teil B.....		19
7	Umweltbericht .....	19
7.1	Beschreibung der Planung.....	19
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens	19
7.2.1	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen.....	19
7.2.2	Bestandsbeschreibung.....	21
7.2.3	Schutzgut Mensch.....	22

7.2.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	22
7.2.5	Schutzgut Boden & Fläche .....	22
7.2.6	Schutzgut Wasser .....	23
7.2.7	Schutzgut Luft & Klima .....	23
7.2.8	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	23
7.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
7.2.10	Wechselwirkungen .....	24
7.2.11	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen .....	24
7.3	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 24	
7.4	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	25
7.4.1	Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung 25	
7.4.2	Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
7.5	Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	25
7.6	Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung .....	26
7.7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	26
7.8	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen .....	26
7.9	Beachtung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperrklausel .....	26
7.10	Zusätzliche Angaben .....	26
7.10.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	26
7.10.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	27
7.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	27

Anlage:

- T&H Ingenieure GmbH (2025): Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 in der Gemeinde Kranenburg, Bremen
- Cappel + Reinecke Architektengesellschaft mbh (2025) Vorhaben- und Erschließungsplan, Himmelpforten

# 1 Grundlagen der Planung

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

## 1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage der Gemeinde Kranenburg, westlich der Dorfstraße K4 und liegt an der Straße „Zum Langen Berg“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Kranenburg, Flur 5 mit dem Flurstück 293 eine Fläche von ca. 0,35 ha (3.509 m<sup>2</sup>).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch private Grünflächen
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch private Grünflächen
- im Süden durch die Straße „Zum Langen Berg“

Der räumliche Geltungsbereich ist dem nachstehenden Übersichtsplan und der Planzeichnung zu entnehmen.

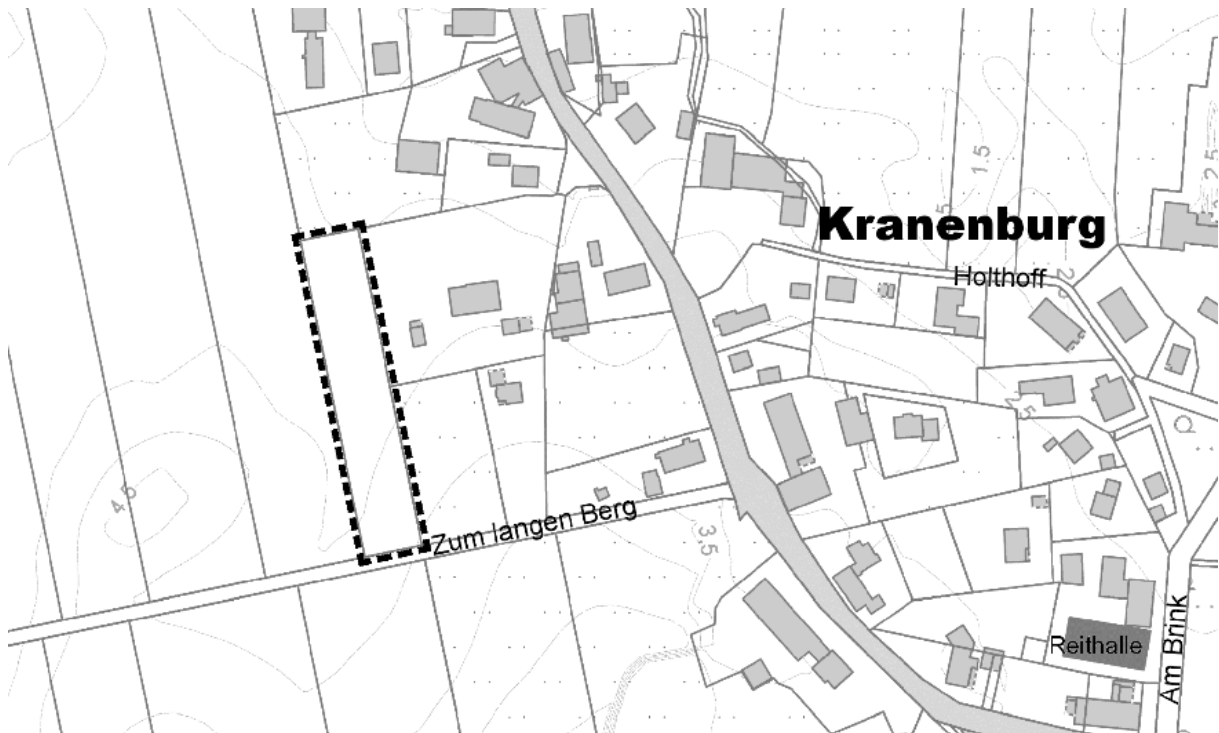


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (o. M.); © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

### 1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Kranenburg hat in seiner Sitzung am 15. Februar 2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Zum Langen Berg“ beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Anlass der Planung ist das vom Eigentümer der Fläche geplante Vorhaben zur Errichtung einer Lagerhalle für seinen Gartenbaubetrieb am westlichen Rand der Ortslage von Kranenburg. Das Grundstück ist bereits über die Straße „Zum Langen Berg“ erschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., die im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellte Fläche vorhabenbezogen bebaubar zu machen.

Das Grundstück ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen. Nach Rücksprache mit dem Planungsamt des Landkreises Stade ist eine städtebauliche Planung erforderlich, da eine Genehmigungsfähigkeit derzeit nicht gegeben ist. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan zusammen mit den angrenzenden bebauten Grundstücken als gemischte Baufläche dargestellt. Damit sollte die Nutzung als gewerbliche Lagerfläche des Landschaftsbaubetriebs u. a. für Grünschnitt, Materialien und Paletten langfristig gesichert werden, da die innerörtlichen betrieblichen Flächen an ihre Kapazitäten stoßen. Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zur Realisierung des Vorhabens ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich.

## 2 Bestandsituation

### Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet wird bereits gartenbaulich genutzt. Im Norden und Osten schließen private Grünflächen und mit Wohngebäuden bebaute Flächen an. Westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden wird das Plangebiet durch den Weg „Zum Langen Berg“ begrenzt. Südlich dieses Weges befindet sich eine Sandgrube.



Abbildung 2: Luftbild mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.); © LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung

### Natur und Landschaft

Das Plangebiet besteht derzeit als Grünfläche. Im Plangebiet befinden sich vereinzelte Bäume und Sträucher. Entlang der Grundstücksgrenzen und im südlichen Plangebiet im Bereich der Einfahrt sind Hecken vorzufinden. Weitere höherwertige Strukturen sind davon abgesehen im Plangebiet nicht vorhanden. Der Wert für das Landschaftsbild ist aufgrund der umliegenden Nutzung als gering einzustufen.

### Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt nördlich des Weges „Zum Langen Berg“ und soll über diesen erschlossen werden. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Haltepunkt „Kranenburg Dorfpark“ in ca. 400 m Entfernung. Über den „Langen Berg“ können die Kreisstraßen K4 und K82 erreicht werden. Hierüber besteht in ca. 12,5 km Entfernung Anbindung an die Bundesstraße 73 (B73) und somit an das überörtliche Straßennetz.

## 3 Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 17.09.2022 (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023, S. 103) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2013 (RROP) des Landkreises Stade. Insbesondere folgende Festlegungen sind relevant für die Planung:

Für das Plangebiet selbst sind im **LROP** keine zeichnerischen Festsetzungen vorhanden.

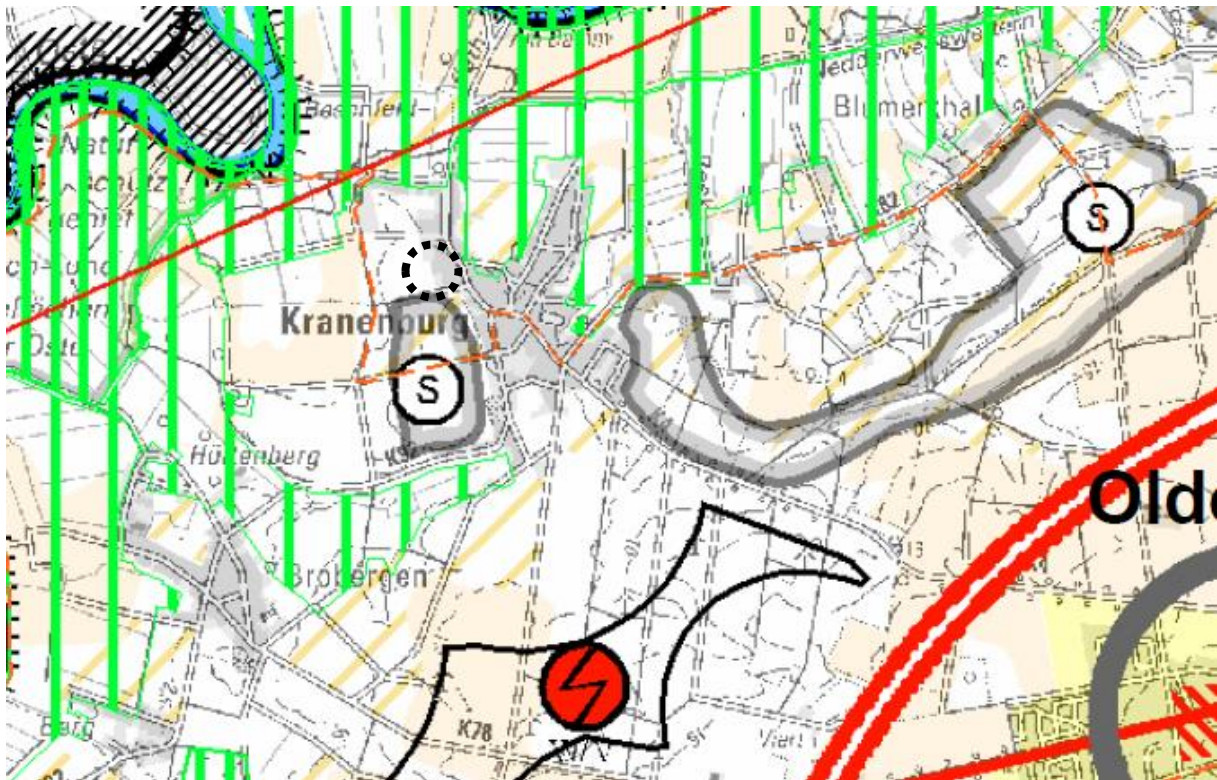


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2013 des Landkreises Stade mit Verortung (schwarz gestrichelt) des Plangebietes (o. M.)

Über das Plangebiet selbst wird im Regionalen Raumordnungsprogramm (**RROP**) keine Aussage getroffen. Der östlich angrenzende Bereich wird als bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich festgelegt. Südlich des Plangebiets befindet sich in direkter Nähe ein Vorbehaltsgebiet zur Rohstoffgewinnung von Sand. Weiter standortspezifische Aussagen zum Plangebiet werden im RROP nicht getroffen.

Widersprüche zu den raumordnerischen Zielen sind somit nicht erkennbar. Insofern genügt die Planung dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB.

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen).

Es bestehen somit erkennbar keine Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten (Stand 2. Änderung) stellt für den Bereich des Plangebietes gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan kann demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Für diese Baufläche und somit für das Plangebiet ist keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Umgeben wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen im Norden, Westen und Süden und von gemischten Bauflächen im Osten.

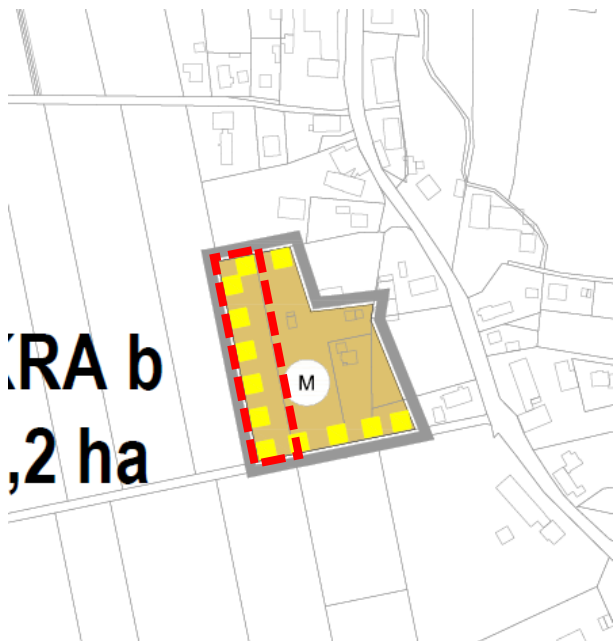


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, mit Abgrenzung (rot) des Plangebietes (o. M.), Bearbeitung eigene Darstellung

Eine detaillierte Herleitung des Bedarfs an Bauflächen in der Gemeinde Kranenburg und eine detaillierte Begründung zur Inanspruchnahme von Flächen sind im Rahmen der Aufstellung des FNP (2. Änderung) der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten hinreichend dokumentiert worden. Eine Abstimmung und die entsprechende Genehmigung durch den Landkreis sind bereits auf der Ebene der vorbereitenden Planung erfolgt.

### 3.3 Fachplanerische Grundlagen

#### 3.3.1 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Der **Landschaftsrahmenplan** 2014 (LRP) des Landkreises Stade trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

##### Biotoptypen- und Realnutzungskartierung:

- Sandacker (AS)

##### Karte 1: Arten und Biotope

- keine Aussagen; östlich lineare Gehölzbiotope mit mittlerer Bedeutung

##### Karte 2: Landschaftsbild

- Siedlungsgebiete (ohne Bewertung), Beeinträchtigungszonen von Windkraftanlagen und Türmen

##### Karte 3: Biotopverbundkonzept

- keine Aussagen

##### Karte 4: Zielkonzept

- ZK 4 = umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter

##### Karte 5: Maßnahmen zur Umsetzung des Biotopverbund- und Zielkonzeptes

- keine Aussagen

Der **Landschaftsplan** 2019 (LP) der Samtgemeinde Himmelpforten-Oldendorf trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte 1: Bestand Biotoptypen

- Sandacker (AS)

Karte 2: Bedeutung für Arten und Biotope

- Allgemeine bis geringe Bedeutung

Karte 3: Landschaftsbild

- geringe Bedeutung des Landschaftsbilds; raumwirksam aufwertende Funktion durch Landschaftsfunktion Erholung landesweiter Bedeutung

Karte 4: Boden & Gewässer

- Gley-Podsol

Karte 5: Biotopverbund

- keine Aussagen

Karte 6: Konfliktpotentiale

- keine Aussagen

Karte 7: Ziele & Maßnahmen

- keine Aussagen

Nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand sind keine Konflikte oder Widersprüche zu den Aussagen des Landschaftsplans erkennbar.

### **3.3.2 Artenschutz**

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen besonders geschützter Arten vor. Weder der Landschaftsrahmenplan noch die Niedersächsischen Umweltkarten weisen auf eine mögliche Betroffenheit hin. Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur besteht ebenso kein Verdacht auf die Betroffenheit besonders geschützter Arten innerhalb des Plangebietes. Die vorhandenen Gehölze kommen grundsätzlich als Lebensräume für geschützte Arten in Betracht. Im Rahmen der Planung wird der Erhalt der Gehölze angestrebt und soll anhand textlicher Festsetzungen gesichert werden.

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Tierarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach als gering einzuschätzen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung kommen wird.

Gleichwohl gelten unabhängig von den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Für diese Arten können bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen bzw. vermieden werden. Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.3.3 Natur- und Landschaft**

Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet, zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

In den Niedersächsischen Umweltkarten (NUMIS) werden folgende Bereich in der Umgebung des Plangebiets dargestellt: Etwa 700 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet Osteschleifen (NSG LÜ-346). Im weiteren Verlauf der Oste schließen sich hier weitere Naturschutzgebiete an. In ca. 400 m nördlicher Richtung, ebenfalls entlang der Oste, befindet sich ein wertvoller Bereich für Brutvögel. In deutlich näherer Umgebung zum Plangebiet (ca. 250 m) wird ein Bereich des Wiesenvogelschutzprogramms für Limikolen (Regenpfeiferartige) dargestellt.

### 3.3.4 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungskörpers und wird von den östlich angrenzenden Siedlungskörper sowie einer bestehenden Randeingrünung eingefasst. Das Ortsbild ist geprägt durch vorhandene Bebauung im dörflichen Maßstab und landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund des kleinteiligen Vorhabens, ist die Beeinträchtigung des Ortsbildes als gering anzusehen.

Das Plangebiet liegt laut Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan im Siedlungsgebiet (ohne Bedeutung für das Landschaftsbild) und innerhalb einer Beeinträchtigungszone durch Windkraftanlagen und Türmen. Durch die Planung werden zwar Veränderungen des Landschaftsbildes vorbereitet; die Bedeutung aufgrund der Vorbelastungen sowie die vorgesehenen Maßnahmen (Randeingrünung, Höhenbegrenzung) lässt allerdings den Eingriff in das Landschaftsbild vertretbar erscheinen. Die Randeingrünung wird in den möglichen Bereichen auf 5 m aufgeweitet. Im Bereich der vorgesehenen Lagerhalle muss entsprechend dem Vorhaben die Randeingrünung auf 3 m reduziert werden. Dies wird jedoch vor dem Hintergrund des aktuellen Gehölzbestandes und dem damit einhergehenden Einfügen in die Landschaft als verträglich angesehen (siehe Abb. 5).



Abbildung 5: Aufnahme mit Blick auf das Plangebiet aus südwestlicher Richtung, eigene Aufnahme

### 3.3.5 Kultur- und Sachgüter

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein **Baudenkmal** in Form eines Wohn-/Wirtschaftsgebäudes (ID:37343740) nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Baudenkmale dürfen in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Es gelten die denkmalschutzrechtlichen Anforderungen nach § 8 und § 10 NDSchG im Einzelfall. Im Plangebiet selbst sind keine gesetzlich geschützten Baudenkmale bekannt.

Ein Verdacht auf **Bodenfunde** ist nicht bekannt. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten gemacht werden, sind unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Stade mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Ein entsprechender vorsorglicher Hinweis zum Denkmalschutz (Bodenfunde) wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.3.6 Altlasten- und Ablagerungen und Bodenverunreinigungen

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Ca. 250 m süd-westlich des Plangebietes werden in unmittelbarer Nähe zur Sandgrube Altlasten kartiert.

Es besteht aufgrund der bisherigen Nutzung kein Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

### 3.3.7 Kampfmittelbelastung

Es kann generell nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt. Daher besteht ein allgemeiner Kampfmittelverdacht. Bei Baumaßnahmen wird empfohlen, die Flächen vorab durch eine entsprechende Luftbilddauswertung zu überprüfen – eine Verpflichtung dazu besteht jedoch nicht. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 3.3.8 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben weiterhin gewährleistet.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Nutzer dieser Flächen durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Nutzer mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

### 3.3.9 Baugrund und Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in der Bodenregion Geest. Im Plangebiet ist als Bodentyp gemäß Bodenkarte (BK50) Mittlerer Gley-Podsol kartiert. Im Plangebiet sind, entsprechend den Informationen des öffentlichen Portals für die Geodaten des Nds. Bodeninformationssystems (NIBIS), nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine kartiert.

Die Sickerwasserrate liegt im größten Teil des Plangebietes bei > 400 – 450 mm/a, im nördlichen Plangebiet bei > 350 – 400 mm/a.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sind darüber hinaus folgende allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen zu beachten:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche (z.B. Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

### **3.3.10 Wasser**

Es sind von den Planungen keine Oberflächengewässer betroffen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Durch den hohen Sandanteil der Geestböden ist das Wasserrückhaltevermögen grundsätzlich eher gering. Dadurch kann das Sickerwasser schneller in die grundwasserführenden Bodenschichten gelangen. Da auch die Filtereigenschaften von Sandböden nur gering sind, kann es durch entsprechende Nutzungen zu Schadstoffeinträgen und damit einer Belastung des Grundwassers kommen. Für das Plangebiet wird die Durchlässigkeit oberflächennaher Gesteine ebenfalls als „hoch“ angegeben (NIBIS-Kartenserver). Es sind keine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag bekannt.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser insgesamt nur eine geringe Bedeutung.

### **3.3.11 Immissionsschutz**

Emittierende Nutzungen, die erhebliche Einwirkungen auf das Plangebiet durch Lärm, Geruch oder sonstige Immissionen verursachen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht zu erwarten. Zur Bestätigung dieser Annahme im Bezug auf Lärm wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung vom Büro „T&H Ingenieure GmbH“ vorgenommen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch die Planung ausgelöst werden. Es ist somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand auszugehen. Die Schutzansprüche und sonstige Belange der bestehenden Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes sind weiterhin unverändert zu beachten. Erhebliche Umwelteinwirkungen

bzw. unzulässige Immissionen im Sinne des § 3 BImSchG im Plangebiet werden mit der Planung nicht ausgelöst. Es kann grundsätzlich von einer Verträglichkeit der ermöglichten Nutzungen mit dem angrenzenden Bestand ausgegangen werden.

## **4 Planungskonzept**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung einer Lagerhalle für den ansässigen Gartenbaubetrieb vorgesehen. Die vorhandenen (in der Plangrundlage aufgemessenen) baulichen Anlagen (z.B. Überdachung, Garage) werden zurückgebaut. Durch die Lage im Außenbereich ist zur langfristigen Sicherung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dazu ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ebenfalls sind im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet ist die vorhabenbezogene Unterbringung baulicher Anlagen und Einrichtungen die für den Betrieb für landschaftsgärtnerische Arbeiten sowie Dienstleistungen rund um Haus und Garten oder vergleichbare Tätigkeiten erforderlich sind. Dementsprechend sind Lagerhalle, Lagerflächen, Stellflächen sowie sonstige betriebsbezogene bauliche Anlagen und Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Um dem Vorhaben entsprechend der Zielsetzung eine flexible Gestaltung zu ermöglichen, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Ebenfalls werden die maximalen Höhen baulicher Anlagen festgesetzt, damit ein übermäßiges Ausgreifen in die Höhe am Siedlungsrand vermieden wird. Entsprechend den Anforderungen an die Lagerhalle wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Realisierung der Lagerhalle werden Baugrenzen festgesetzt, die den Bau entsprechend dem Vorhaben ermöglichen. Darüberhinausgehende Festsetzungen sind nicht erforderlich. Lagerflächen, bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO sind somit auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### **4.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Zur Sicherung der inneren Erschließung im Plangebiet wird entsprechend dem Bestand eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatweg“ festgesetzt. Die Wegebreite beträgt 4,5 m.

### **4.5 Grünordnung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist vorgesehen die bestehenden Gehölze im Plangebiet zu sichern und nachhaltig weiterzuentwickeln. Dazu wurden zum einen Flächen zur zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen zur offenen Landschaft und im südlichen Bereich entsprechend dem Bestand festgesetzt. Zum anderen wird die Eingrünung zur offenen Landschaft durch die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sinnvoll erweitert. Durch die Sicherung und Neupflanzung standortgerechter Gehölze wird das Plangebiet in das Landschaftsbild eingebunden. Eine entsprechende ausführungsfähige Festsetzung zur Anpflanzung

von Gehölzen einschließlich einer Pflanz- und Artenliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Die Pflanzlisten beinhalten ebenfalls klimaresiliente Arten, um klimaangepasste Pflanzungen zu ermöglichen und dem Klimaschutz dadurch Rechnung zu tragen.

Zusätzlich ist vorgesehen, die bestehenden Bäume im Plangebiet zu sichern und bei Abgang entsprechend durch drei neue Bäume im Plangebiet auszugleichen. Die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen wird im Plangebiet eingeschränkt. Sie sind nur als Einzelgehölze, nicht aber in Gruppen oder Reihen zulässig. Hiermit soll erreicht werden, dass die Gartengestaltung sich am naturräumlichen Zusammenhang orientiert und somit einen höheren ökologischen Wert erhält.

Zur Verbesserung der ökologischen und klimatischen Qualität im Plangebiet sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. NBauO sind, sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) i.S.d. § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad vollständig mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Hierdurch wird auch dem vorsorgenden Umgang mit Niederschlagswasser Rechnung getragen sowie ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung, das Mikroklima sowie die optische Attraktivität des Plangebietes erwartet. Ein dauerhaft begrüntes Dach kann in vielen Varianten und Aufbauformen hergestellt werden. Im Plangebiet muss jedoch eine allgemein anerkannte Variante mit einer Mindestaufbauhöhe von 10 cm gewählt werden, um die dauerhafte Begrünung und die Speicher- und Verdunstungsfunktion des Gründaches sicherzustellen.

Der Grundstückseigentümer ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur fachgerechten Anlage (Pflanzgebot), Pflege und Unterhaltung der aufgeführten Pflanzungen verpflichtet. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Gemeinde wird nötigenfalls zur Durchsetzung der Bepflanzung vom Pflanzgebot nach § 178 BauGB Gebrauch machen.

#### **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet beeinträchtigt das Ortsbild nicht in sensiblen Bereichen. Auf Regelungen durch örtliche Bauvorschriften wird daher weitestgehend verzichtet. Lediglich zur Ableitung und Speicherung von Niederschlagswasser werden Aussagen getroffen, um eine geregelte Entwässerung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Folglich ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu verrieseln und zu versickern. Für den verbesserten Rückhalt von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes, wird zudem festgesetzt, dass eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 6 m<sup>3</sup> vorzusehen ist, die mit einem Notüberlauf an die entsprechend geplante Entwässerungsanlage herzustellen ist.

Die Entwässerung ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Ausführungsplanung zu planen und umzusetzen. Näheres bleibt dem Genehmigungsverfahren vorbehalten.

#### **4.7 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Zum Langen Berg“ angebunden. Der Bebauungsplan hat absehbar keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrlichen Verhältnisse.

##### **Hinweis:**

*Zu den geplanten Gebäuden sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nach § 4 NBauO i. V. m § 1 DVO-NBauO vorzusehen. Die Zuwegung muss gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (veröffentlicht Nds. MBl. Nr. 37 aus 2012) hergestellt werden. Es ist mindestens das aktuelle Äquivalent zur RStO 01 anzuwenden. Sofern Bewegungsflächen für die Feuerwehr auf öffentlichem Grund / der Straße angeordnet werden, sind die o. g. Vorschriften ebenfalls zu beachten.*

*Gem. § 1 Abs. 2 Satz 2 DVO-NBauO i.V.m. § 4 NBauO muss für ein Gebäude, das mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt liegt, eine Zu- oder Durchfahrt vorhanden sein,*

wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist. Sofern die Feuerwehr für die geplanten Gebäude den zweiten Rettungsweg sicherstellen soll, ist die Zu- / Durchfahrt gem. „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen. Maßgebend ist der „Laufweg“ von der öffentlichen Fläche bis zur anleiterbaren Stelle.

Im Rahmen der Erschließungsplanung soll eine Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr erfolgen.

Im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung sind die entsprechenden Anforderungen und Richtlinien bzw. Vorschriften, auch in Bezug auf die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, zu beachten. Diese sind dem späteren Baugenehmigungsverfahren vorbehalten und nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. Die Vorschriften für die Feuerwehreinsätze außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen basieren laut Aussagen des LK Stade (Brandschutzdienststelle) auf dem Bauordnungsrecht bzw. sind bereits dort geregelt und bedürfen somit keiner weiteren Regelung im Bebauungsplan. Die Erschließung wird nach aktuellem Planungs- und Kenntnisstand als gesichert angesehen. Näheres bleibt dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

#### **4.8 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Mit den Leitungsträgern werden rechtzeitig vor Baubeginn die möglichen Anschlüsse, die Einzelheiten der Bauausführung sowie die Koordination mit den anderen Leitungsträgern abzustimmen und ggf. erforderliche Genehmigungen im Rahmen der nachgelagerten Planung zu beantragen sein.

##### **Allgemeine Hinweise:**

Vorhandene Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standort (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Sollte sich durch das Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch den jeweiligen Versorgungsträger.

##### **Trinkwasserversorgung**

Das geplante Plangebiet soll nicht an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen werden. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung einer Lagerhalle ist eine Versorgung mit Trinkwasser jedoch absehbar nicht erforderlich. Ein grundsätzliche Erschließung wäre jedoch möglich.

##### **Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSchG obliegt es der Gemeinde für eine Grundversorgung an Löschwasser zu sorgen. Der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundversorgung) ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu bemessen. Für das Plangebiet ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (Zeitansatz 2h) gem. DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Sofern Hydranten zur Ausführung kommen, sollten aus einsatztaktischen Gründen Überflurhydranten vorgehalten werden. Hydranten, die als Löschwasserentnahmestelle genutzt werden, müssen mind. 24 m<sup>3</sup>/h (400 l/min) Löschwasser über eine Dauer von zwei Stunden liefern.

Hierfür sollen Hydranten in einem Abstand von höchstens 120 m zueinander als Löschwasserentnahmestelle bereitgestellt werden. Deren Standorte sollen im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr und dem Trinkwasserverband bestimmt werden. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Baubeginn beim Trinkwasserverband beantragt. Nähere Hinweise zur Löschwasserentnahme werden vor der konkreten Ausbauplanung erfragt und beim Ausbau der Straßen beachtet.

Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls im Rahmen der konkreten Erschließungs- und Ausbauplanung zu bestimmen und nicht Regelungsgegenstand der Bauleitplanung. Näheres bleibt dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Gemeinde sieht die Löschwasserversorgung zum jetzigen Planungs- und Kenntnisstand als gesichert an. Anderslautende Bedenken seitens des Trinkwasserverbandes wurden nicht geäußert.

### **Regenrückhaltung / Oberflächenentwässerung**

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren ist die Oberflächenentwässerung sicherzustellen.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende und nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist nach ATV-Richtlinien auf dem Grundstück zu Verrieselung oder zu Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser ist vorrangig vor Ort über die so genannte belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern und grundsätzlich Versickerungsrigolen und vergleichbaren Versickerungsverfahren vorzuziehen. Die Bodenverhältnisse des Nachbargrundstückes und die Angaben der Niedersächsischen Kartenserver lassen auf eine Versickerungsfähigkeit des Plangebietes schließen, welche als ausreichende Einschätzung für das geplante Vorhaben angesehen wird. Die ordnungsgemäße Ableitung des Oberflächenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Abwassertechnische Vereinigung (ATV) hat mit der ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ ein entsprechendes Regelwerk aufgestellt. Das Arbeitsblatt ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wurde im Januar 1990 erstmalig erarbeitet und 2005 als Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen“ überarbeitet. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Stand 2005) wurde nun grundlegend überarbeitet und an die Fortschreibung verwandter Arbeits- und Merkblätter der DWA angeglichen. Die DWA hat das neue Arbeitsblatt DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ im Oktober 2024 veröffentlicht. Das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 beschreibt praxisbewährte Verfahren zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie die hierfür erforderlichen hydrogeologischen Voraussetzungen und Schutzmaßnahmen für Boden und Grundwasser. Ziel ist eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung, die den natürlichen Wasserhaushalt stärkt, Verdunstung und Versickerung vor Ort ermöglicht und so zur wasserbewussten Siedlungsentwicklung beiträgt.

Die Entwässerung ist daher nach den aktuellen und allgemein anerkannten Regeln der Technik im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung/Ausführungsplanung zu planen und umzusetzen.

Für den verbesserten Rückhalt von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes wird zudem festgesetzt, dass auf dem Grundstück eine Zisterne mit einem Volumen von mindestens 6 m<sup>3</sup> vorzusehen ist, die mit einem Notüberlauf an die entsprechend geplante Entwässerungsanlage herzustellen ist. Hierdurch kann ein positiver Effekt für die Wasserrückhaltung bewirkt werden und schafft im Sinne der entwässerungstechnischen Ansatzpunkte des „Schwammstadt“-Prinzipes einen wassersensiblen Rahmen für die Erschließungsplanung.

Unabhängig von der vorgesehenen Entwässerung ist es weiterhin grundsätzlich auch möglich, dass auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Regenwasser darüber hinaus zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.

### **Schmutzwasserentsorgung**

In der Gemeinde Kranenburg ist im Bereich des Plangebietes keine zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. In diesem nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossenen

Bereich wird aus Kostengründen auch in Zukunft weiterhin eine dezentrale Entsorgung mit privaten Kleinkläranlagen erfolgen müssen. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung einer Lagerhalle ist ein Abwasserkonzept jedoch absehbar nicht erforderlich.

Sofern zum späteren Zeitpunkt ein Trinkwasseranschluss vorgesehen wird, ist dann mindestens mit dem Anfallen von häuslichen Abwässern zu rechnen. In diesem Fall ist die Abwasserbeseitigung sodann über entsprechende Nachweise durch eine dezentrale Entsorgung, z.B. über Kleinkläranlagen sicherzustellen.

Die abschließende Klärung der Abwasserentsorgung, insbesondere in Bezug auf häusliche und betriebliche Abwässer, obliegt dann der nachfolgenden Genehmigungsebene (Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem zuständigen Trinkwasserverband und der Wasserbehörde). Etwaige Anforderungen an die Abwasserbeseitigung ergeben sich aus den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (u.a. § 96 NWG) und sind gegebenenfalls im Zuge einer späteren konkreten Vorhabenrealisierung nachzuweisen, sofern eine Änderung der Nutzung beabsichtigt ist.

### **Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch Anbindung an das bestehende Netz sichergestellt werden. Sollte zur Versorgung des Baugebiets eine neue Trafostation erforderlich sein, kann diese an geeigneter Stelle im Plangebiet untergebracht werden. Im Zuge der Ausbauplanung ist sicherzustellen, dass bestehende Versorgungsleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der Versorgungsträger wird rechtzeitig an der Ausbauplanung beteiligt werden. Näheres bleibt der konkreten Erschließungsplanung vorbehalten.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf und in den Dachflächen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Hier wird vorsorglich auf die verpflichtende Installation von Solaranlagen gem. § 32a Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der derzeit gültigen Fassung hingewiesen. Hierdurch werden im Übrigen Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt.

Neben Photovoltaik ist auch die Gewinnung von Wärme über die Nutzung der Sonnenenergie auf oder in den Dachflächen oder generell über verschiedene Techniken, z. B. mit Hilfe von Wärmetauschern, möglich. Es wird auf die jeweils geltenden Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) verwiesen. Beim Umbau bzw. bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß den jeweils geltenden Vorgaben des GEG zu verwenden.

### **Telekommunikation**

Die Telekommunikationsinfrastruktur kann durch Ausbau des bestehenden Netzes durch die Deutsche Telekom oder einen anderen Leistungsanbieter sichergestellt werden. Dazu wird die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell außerhalb des Plangebietes erforderlich. Bei der Erschließung von Neubaugebieten sind die Regelungen des Telekommunikationsgesetzes (TKG) zu beachten. Daher ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bis zum Gebäude mitverlegt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung erfolgt im Zuge der Ausbauplanung.

### **Müllentsorgung**

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Stade, der die Entleerung der Hausmüllbehälter einer privaten Firma übertragen hat (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger). Die Müllentsorgung erfolgt entsprechend den Regelungen des Landkreises Stade. Die konkreten Anforderungen der Müllabfuhr sind im Rahmen der konkreten Planung zu berücksichtigen.

## **5 Artenschutz und Eingriffsregelung**

Zu dem Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht sind die Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen

Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind vertieft zu betrachten.

Durch die Art des Vorhabens und den damit verbundenen Wirkfaktoren sowie der Biotopausstattung im Plangebiet, lassen sich die Vorkommen für die Betrachtung relevanter Arten im Wesentlichen auf die Gruppe der gehölzbrütenden Vögel und Fledermäuse beschränken. Durch die Vorbereitung einer kleinteiligen Maßnahme, in dem keine Gehölze beeinträchtigt werden, ist davon auszugehen, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nicht zu erwarten ist. Gleichzeitig wird durch Anpflanzung von Gehölzen neuer Lebensraum für potenziell vorkommenden Arten geschaffen.

Aufgrund der Größe und der Art des Vorhabens sowie des Abstandes zu Schutzgebieten oder schutzwürdigen Bereichen ist festzustellen, dass mit dem Vorhaben kein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB geplant wird. Daher wurde mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht erforderlich.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können für Brutvögel oder Fledermäuse Verbotsstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Das Risiko kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigung, Reduzierung der Beleuchtung) minimiert werden.

Als erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt ist die Versiegelung derzeit unversiegelte Flächen für die Bebauung der geplanten Lagerhalle zu bewerten. Mit der Planung wird eine Neuversiegelung von ca. 900 m<sup>2</sup> ermöglicht. Bei Böden von allgemeiner Bedeutung ist dies im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen. Die Ausgleichserfordernisse von 450 m<sup>2</sup> werden entsprechend der Eingriffsregelung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs-, und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Planvorhaben verbleiben und die Eingriffe kompensiert sind.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung sowie Maßnahmen zum Ausgleich sind im **Abschnitt B des Umweltberichtes** beschrieben, der gemäß § 2a Satz 3 BauGB als gesonderter Teil B der Begründung ebenfalls Bestandteil der Planungsunterlagen ist.

Entsprechende Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz Rechnung zu tragen.

## 6 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,35 ha.

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (ca. Angaben)
Vorhabengebiet	2.079
Flächen für Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen	460
Flächen für Erhalt von Gehölzen	205
Privatweg	765
<b>Gesamtfläche</b>	<b>3.509</b>

(Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet)

## Teil B

### 7 Umweltbericht

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

#### 7.1 Beschreibung der Planung

Es wird auf Kapitel 1.3 der vorliegenden Begründung verwiesen, in dem das Planungskonzept bzw. der Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erläutert wird.

Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist zum einen der Zustand im Zeitraum des Planaufstellungsverfahrens. Zum anderen sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bis i BauGB und in § 1a BauGB genannten Umweltbelange in die Umweltprüfung einzubeziehen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Umweltbelange und Schutzgüter zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht umfasst einen Teilbereich des bestehenden Gartenbaubetriebes am westlichen Rand von Kranenburg. Mit der Planung wird die Sicherung des Bestandes angestrebt sowie eine kleinteilige Erweiterung durch eine Lagerhalle. Durch die Planung werden versiegelbare Flächen und damit ein Eingriff in die Umwelt vorbereitet, welcher auszugleichen ist.

#### 7.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

##### 7.2.1 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 (7) b), c), e), f) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a (2): Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Zusätzliche Inanspruchnahme von Boden; Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß</p> <p>Sicherung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen</p> <p>Sicherung der vorhandenen Randeingrünung zur offenen Landschaft</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähig-</p>	<p>Geringfügige Erweiterung gemäß dem Bestand und entsprechend dem Vorhaben, wodurch voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden.</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>keit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."</p> <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p>	<p>Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen</p> <p>Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche</p> <p>Höhenfestsetzungen bei Gebäuden zur Wahrung des Landschafts-/ Ortsbildes</p> <p>Festsetzung eines möglichst niedrigen Versiegelungsgrads</p> <p>Erstellung eines Umweltberichts.</p> <p>Sicherung und Weiterentwicklung der Grünstrukturen.</p>
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	<p>§ 1a (1) "Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird."</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht begründet.</p>
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	<p>Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß</p>
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	<p>§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und</p>	<p>Durch das Vorhaben begründen sich keine erheblichen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter.</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden § 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."	Erstellung eines Schallgutachtens.

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP 2013)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die freie unbesiedelte Landschaft ist als Regenerationsraum für die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Klima, Vegetation und Tierwelt; als Wirtschaftsraum für land- und forstwirtschaftliche Güter; als Freiraum für die Bevölkerung, insbesondere für eine naturverträgliche Erholungsnutzung zu schützen, zu pflegen und nachhaltig zu entwickeln.</li> <li>Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung und Infrastrukturmaßnahmen ist zu minimieren.</li> <li>Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist nachhaltig zu sichern. Hierbei ist der Erhalt der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt sowie der Vielfalt von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage und Erholungsraum zu beachten.</li> </ul>	Keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich hochwertiger Freiräume. Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Grünstrukturen Überplanung einer zur Bebauung vorbereiteten Fläche, Bestandsnutzung bereits vorhanden Abarbeitung der Eingriffsregelung, Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen
Flächennutzungsplan (FNP)	Darstellung einer gemischten Baufläche. Im Umfeld befinden sich weitere gemischte Bauflächen und landwirtschaftliche Flächen. Nordwestlich befindet sich auf der landwirtschaftlichen Fläche ein eingetragenes Bodendenkmal.	Die Aussagen des Flächennutzungsplans entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplans.
Landschaftsrahmenplan (LRP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biotoptyp mit geringer Bedeutung (Sandacker)</li> <li>Ohne Bedeutung (Siedlungsbereich) für das Landschaftsbild, beeinträchtigt durch Windkraftanlagen und Türmen</li> <li>Zielkategorie IV: umwelt- und naturverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit geringer Bedeutung für alle Schutzgüter</li> </ul>	Kein Widerspruch zu den Zielen durch die Aufstellung des Bebauungsplans.
Landschaftsplan (LP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biotoptyp mit geringer Bedeutung für Arten und Biotope (Sandacker)</li> <li>Landschaftsbild: geringe Bedeutung des Landschaftsbilds; raumwirksam aufwertende Funktion durch Landschaftsfunktion Erholung landesweiter Bedeutung</li> <li>Bodentyp: Gley-Podsol</li> </ul>	Kein Widerspruch zu den Zielen durch die Aufstellung des Bebauungsplans.

Die genannten Umweltschutzziele werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

## 7.2.2 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt am westlichen Rand des Siedlungsgefüges von Kranenburg

Im Gebiet selbst sind keine ordnenden bzw. erlebniswirksame Strukturen vorhanden. Lediglich am westlichen Plangebietsrand sind einige Gehölzstrukturen vorzufinden. In der näheren Umgebung befinden sich, abgesehen von der Oste, keine Gebiete mit einer sehr hohen Bedeutung für den Artenschutz sowie für Natur und Landschaft.

### **7.2.3 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohn- und Lebensqualität, der Erholungs- und Freizeitwert, aber auch Aspekte des Immissionsschutzes und wirtschaftlich/infrastrukturelle Funktionen von Bedeutung.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen sowie landwirtschaftliche Flächen. Es ist mit ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen die im Hinblick auf gegenseitige Rücksichtnahme jedoch zu tolerieren sind. Durch die Planung werden keine erheblichen Emissionen vorbereitet. Dazu wurde im Rahmen dieser Planung eine schalltechnische Untersuchung erstellt und im Ergebnis festgestellt, keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte durch die Planung ausgelöst werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind nicht zu erwarten.

### **7.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Der Planbereich weist voraus, keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf. Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten (Gehölz- und Bodenbrüter). Die Arten sind gegenüber Störungen aus Siedlungsnutzungen unempfindlich. Konkrete Hinweise auf andere geschützte Arten sind nicht vorhanden. Aufgrund der am Randbereich vorhandenen Baumreihe (Eichen) außerhalb des Plangebietes kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Planung wird der Erhalt der Gehölze im Plangebiet angestrebt und soll anhand textlicher Festsetzungen gesichert werden.

Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Tierarten. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach derzeit als gering einzuschätzen.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass es zu Konflikten mit dem Artenschutz bei der Umsetzung der Bauleitplanung kommen wird.

Um dennoch den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen und Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen, werden Maßnahmen zur Vermeidung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine gutachterliche Einschätzung zum Artenschutz ist aufgrund der Bestandssituation und der bereits zulässigen Nutzung nicht erforderlich.

Bei Beachtung der gesetzlichen Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung vom 01. März bis 30. September kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden. Ebenfalls soll zum Insekten- und Fledermausschutz die Beleuchtung auf ein Minimum gehalten werden.

### **7.2.5 Schutzgut Boden & Fläche**

Der Geltungsbereich wird maßgeblich durch die Lage im Naturraum der Stader Geest mit ihren ausgedehnten Geest- und Endmoränenzügen geprägt. Die Bodenlandschaft ist geprägt von Lehmgebieten, auf denen sich an dieser Stelle vorherrschend der Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol entwickelt hat.

Das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen oder Bodendenkmalen ist nicht bekannt. Jedoch ist westlich des Plangebietes ein Bodendenkmal kartiert. Hinweise auf Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände liegen nicht vor.

Durch die Planung wird der Verlust von natürlich gewachsenem Boden und der Bodenfunktion durch die ermöglichte Versiegelung vorbereitet. Für die Bodenversiegelung ist ein entsprechender Ausgleich erforderlich, welcher innerhalb des Plangebietes erfolgen soll. Zudem werden die bestehenden Grünstrukturen gesichert.

### **7.2.6 Schutzgut Wasser**

Der Geltungsbereich gehört zur maritimen Flachlandregion im Bereich einer grundwassernahen, ebenen Geest, mit Grundwasserneubildungsraten zwischen 150 und 200 mm/a gemäß NIBIS. Die Durchlässigkeit oberflächennaher Gesteine ist als hoch eingestuft. Durch die Planung werden keine Oberflächengewässer berührt. Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist, erhebliche Beeinflussungen sind somit nicht zu erwarten.

Mit der Überplanung wird eine geringfügige zusätzliche Versiegelung vorbereitet, wodurch nachteiligen Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt entstehen. Die Regenwasserversickerung und die Erhöhung des Oberflächenabflusses durch die bestehende Versiegelung sind zu beachten. Durch Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung wird sichergestellt, dass es zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen kommt.

### **7.2.7 Schutzgut Luft & Klima**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplans liegt großklimatisch innerhalb der maritimen Flachlandregion und ist durch milde Winter, kühle Sommer und ganzjährigen Niederschlägen geprägt. Im langjährigen Mittel beträgt die durchschnittliche Tagestemperatur 9,6°C, die Niederschlagsmenge 839 mm.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse in der Umgebung auswirken können. Durch die Sicherung und Neupflanzung der Grünstrukturen sowie Gründächer werden mit der Planung hingegen positive Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet (Verbesserung der Luftqualität und Kühlung durch Gehölze).

Eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen aus der näheren Umgebung des Plangebietes wie zum Beispiel durch die vorhandene umgebende Bebauung und Straßen sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen wird nicht als erheblich angesehen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

### **7.2.8 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Orts- bzw. Landschaftsbild wird durch die Lage am westlichen Siedlungsrand von Kranenburg geprägt. Östlich grenzen Wohngebäude, überwiegend Einfamilienhäuser mit umgebenen Gartenbereichen an. Der weitere Siedlungsbereich ist durch eine gemischte Bebauung geprägt. Der westliche Bereich ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die Fläche befindet sich zudem in einer Beeinträchtigungszone von Windkraftanlagen und Türmen.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand als empfindlich zu bewerten. Ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der geplanten Nutzung jedoch nicht zu erwarten. Mit den Festsetzungen wird eine Randeingrünung zur offenen Landschaft angestrebt und die Höhenentwicklung der geplanten Halle auf das notwendige Maß beschränkt. Das Ortsbild ist aufgrund der Lage als wenig empfindlich gegenüber der Planung zu bewerten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten.

### 7.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorkommen von archäologischen Bodendenkmälern ist nicht bekannt.

Denkmalfachliche Interessen sind nicht berührt. Durch den Bebauungsplan sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

### 7.2.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Durch den Bebauungsplan wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden vorbereitet, welche das natürliche Wirkungsgefüge über die Schnittstelle Boden stören kann.

### 7.2.11 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Mensch und Gesundheit	Keine Auswirkungen	•
Tiere	Sicherung und Pflanzung von Grünstrukturen Verlust von Lebensräumen	+ •
Pflanzen und Biotope	Sicherung und Pflanzung von Gehölzen	+
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	- -
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	- -
Klima / Luft	Verlust von Kaltluftentstehungsflächen Sicherung von Grünstrukturen	• +
Landschaftsbild	Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen Begrenzung der Höhen von Gebäuden Pflege des Landschaftsbildes durch Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung	• + +
Kultur- und Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten Potenzielle Gewinnung kulturhistorischer Erkenntnisse	(•) (+)
Wechselwirkungen	Störung des natürlichen Wirkungsgefüges über die gemeinsame Schnittstelle Boden	•

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

## 7.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Mit der Planung sind die oben aufgeführten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig sollen vorhandene Gehölze gesichert und weiterentwickelt werden. Neben der ermöglichten Versiegelung und den damit einhergehenden nachteiligen Umweltauswirkungen, werden keine qualitativen oder quantitativen negativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte durch die Planung vorbereitet.

## **7.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **7.4.1 Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die oben aufgeführten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig schafft die Planung neue Grünstrukturen und sichert den aktuellen Bestand, welche Potenziale für Pflanzen und Tiere bietet.

Bei Umsetzung können Verbotstatbestände in der Bauphase gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Dies kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigung) vermieden werden. Ebenfalls ist als Maßnahme für den Insekten- und Fledermausschutz die Reduzierung der Beleuchtung auf ein Minimum anzustreben.

### **7.4.2 Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung**

Der aktuelle Bestand würde weiterhin unverändert bleiben. Es wird keine zusätzliche Lagerhalle gebaut und die damit einhergehende Versiegelung vorbereitet. Es werden aber auch keine weiteren Gehölze auf den Grundstücken gepflanzt und neue Ortsrandeingrünungen angelegt. Die Durchlässigkeit des Bodens und dessen Bedeutung für Tiere und Pflanzen bleibt unverändert. Es werden voraussichtlich keine Änderungen des bisherigen Zustandes der Umwelt eintreten.

## **7.5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen**

Das Schutzgut Mensch wird nicht berührt, wodurch keine Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bezüglich des Schutzgutes Tiere sowie Pflanzen und Biotope ist die Sicherung der bestehenden Gehölze sowie die Neupflanzungen anzuführen, welche neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere schaffen. Ebenfalls ist die gesetzlich vorgeschriebene Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung sowie die Reduzierung von Beleuchtung zu berücksichtigen. Hinweise zum Baum- und Artenschutz werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Schutzgut Boden wird durch eine Minimierung des Flächenverbrauchs eines bereits erschlossenen Standorts berücksichtigt. Ebenfalls werden die anerkannten Regeln der Technik bei Baumaßnahmen zum Schutz des Bodens berücksichtigt. Zusätzliche Kompensationserfordernisse werden innerhalb des Plangebietes erbracht (siehe Eingriffsregelung).

Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden durch Begrünung vermindert, indem die natürliche Wasserreinigung und das Rückhaltevermögen von Flächen verbessert wird. Die Grundstücksentwässerung ist entsprechend den Regeln der Technik herzustellen. Es ist im Sinne des Schwammstadt-Prinzipes eine Zisterne mit Notüberlauf im Plangebiet vorgesehen.

Bezüglich Luft/ Klima und dem Landschaftsbild wird durch die Neuanlage und Verstetigung einer Ortsrandeingrünung beiden Schutzgütern Rechnung getragen.

Die möglichen nachteiligen Auswirkungen auf das Kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter wird durch einen Hinweis zur Handhabung potenzieller unbekannter Fundstellen während der Bauphase berücksichtigt.

## 7.6 Eingriffsregelung/ Ausgleichsbilanzierung

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

Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Da ein Baugebietstyp nicht festgesetzt wird, ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Dies ermöglicht eine maximale Versiegelung von etwa 900 m<sup>2</sup>. Bei Böden von allgemeiner Bedeutung (im vorliegenden Fall mittlerer Gley-Podsol) ist dies im Verhältnis 1:0,5 auszugleichen. Es entsteht somit ein Eingriff von ca. 450 m<sup>2</sup> in das Schutzgut Boden. Dieser wird zusammen mit dem Eingriff in das Landschaftsbild und dem Eingriff in den Wasserhaushalt innerhalb des Plangebietes durch Gehölzanpflanzungen ausgeglichen. Die ausgelösten Eingriffe in den Naturhaushalt werden damit ausgeglichen.

### Ausgleichsmaßnahmen

Die landschaftliche und ökologische Qualität des Plangebietes und dessen Umgebung soll trotz der Umsetzung des Vorhabens nicht übermäßig beeinträchtigt werden, weshalb die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets zur Kompensation vorgesehen werden. Als Kompensation sind Anpflanzungen von heimischen standortgerechten Gehölzen vorgesehen, welche durch eine Ausführungsreife Pflanzliste als grünordnerische Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen wird. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt wird.

## 7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortentscheidung wurde bereits im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Oldendorf-Himmelpforten getroffen. Mit der Planung wird die Nutzung einer Lagerfläche planungsrechtlich gesichert und ermöglicht im vorgesehenen Bereich für den nahegelegenen Landschaftsgartenbaubetrieb den Bau einer Lagerhalle. Weitere Planungsmöglichkeiten, die sich positiver auf die Umwelt auswirken, sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht gegeben. Das Vorhaben stellt einen geringfügigen Eingriff dar, welcher innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

## 7.8 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Geltungsbereich und seiner weiteren Umgebung sind keine Risiken bekannt, die zu einem erhöhten Risiko von schweren Unfällen und Katastrophen führen würden.

## 7.9 Beachtung der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperre

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Durch die Planung wird lediglich ein geringfügiger Eingriff in den Boden vorbereitet, welcher innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

## 7.10 Zusätzliche Angaben

### 7.10.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung sind keine weiteren technischen Verfahren zum Einsatz gekommen. Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte unter Berücksichtigung der digitalen Plangrundlagen des Landes Niedersachsen und des Landkreises Stade sowie der zur Verfügung stehenden Unterlagen. Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### 7.10.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden, um die erheblichen Auswirkungen zu überwachen, die die Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt ausübt:

Mitteilung an die untere Naturschutzbehörde (Fertigstellungsanzeige): Die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen soll der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Fertigstellungsanzeige mitgeteilt werden. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen in das Kompensationsflächenkataster des Landkreises einzutragen.

Überprüfung der Maßnahmen: Drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde eine erstmalige Überprüfung durchgeführt. Eine zweite Überprüfung sollte fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

### 7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung ist die Errichtung einer Lagerhalle eines Gartenbaubetriebes am westlichen Ortsrand von Kranenburg vorgesehen. Der bereits erschlossene Bereich befindet sich derzeit im Außenbereich, weshalb eine Planung erforderlich ist und daher dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt wird. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Der Bestand, insbesondere die Grünstrukturen, wird durch die Bauleitplanung gesichert und weiterentwickelt. Es entstehen neben den geringfügigen Eingriffen in den Boden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Zudem werden durch die Planung neue Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, welche ebenfalls positive Auswirkungen auslösen. Zusammenfassend handelt es sich um eine maßvolle bauliche Erweiterung, die keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat und durch gezielte Maßnahmen ausgeglichen wird.

Bei Umsetzung aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Planvorhaben verbleiben und die Eingriffe kompensiert sind.

Die Planung wurde von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Kranenburg ausgearbeitet.

Kartengrundlagen:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2024