

Gemeinde Vollersode

Samtgemeinde Hambergen

Landkreis Osterholz

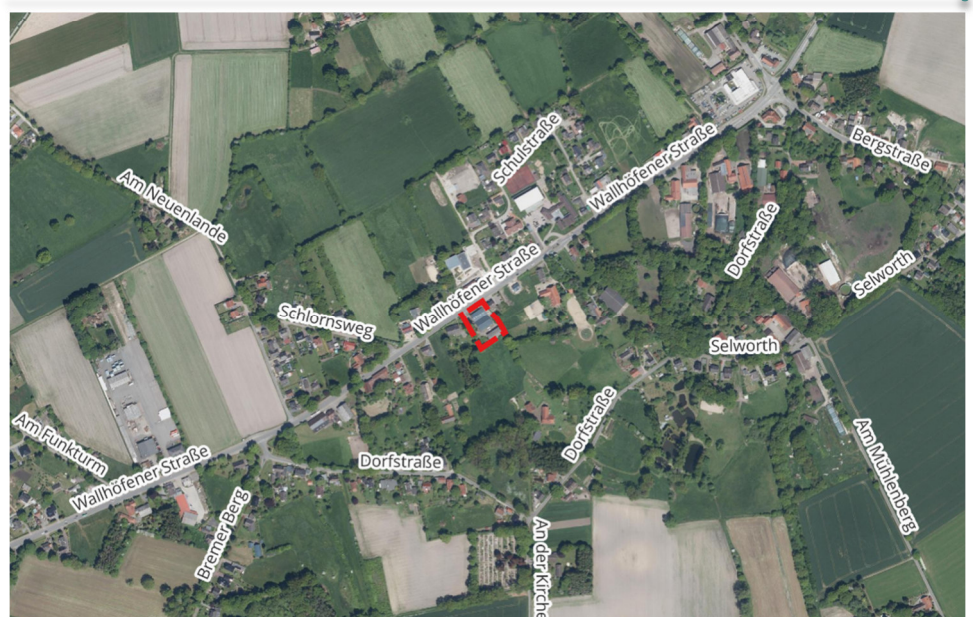


Umweltbericht

Nach § 2a BauGB als gesonderter Bestandteil der Begrünung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 „Alte Genossenschaft“

Verfahren nach § 12 BauGB



Copyright: GeoBasis-DE/LGLN (2024), Daten um Geltungsbereich ergänzt

Unterlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf – Stand 01/2025

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Email: info@ p3-plan-partner.de

Inhalt

Umweltbericht	2
1 Kurzdarstellung des Planinhaltes / von Zielen der Fachgesetze / Fachplanungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 a und b)	2
2 Beschreibung / Bewertung der Umweltauswirkungen / Prüfung der Schutzgüter (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 a und b)	7
2.1 Prüfung der Schutzgüter (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 a und b).....	7
2.2 Prüfung sonstiger Umweltbelange § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	14
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB / § 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2aa – gg.....	14
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / Ausgleich von Auswirkungen § 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c.....	16
3 Zusätzliche Angaben (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3)	18

Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der vorliegende Umweltbericht (§ 2 a BauGB) beschreibt und bewertet die zu erwartenden Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung der Planung erfolgen kann. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt regelmäßig nicht im Umweltbericht, sondern nur in der Begründung zur Planung.

Der nachfolgende Umweltbericht gilt für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 31 "Alte Genossenschaft".

1 Kurzdarstellung des Planinhaltes / von Zielen der Fachgesetze / Fachplanungen (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 a und b)

■ Planinhalt (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 a)

Auf einem innerörtlichen Grundstück im Ortsteil Wallhöfen der Gemeinde Vollersode soll im Zuge der Innenentwicklung ein neues Wohn- und Geschäftsgebäude entstehen. Auf einem bisher ausschließlich gewerblich genutzten Grundstück in der *Wallhöfener Straße 25* sollen hochwertige Gewerbeflächen insbesondere für den Dienstleistungsbereich in Kombination mit Wohnraum geschaffen werden. Ziel ist die flächenschonende und zukunftsorientierte Stärkung und Weiterentwicklung des Ortsteils Wallhöfen sowie der Gemeinde Vollersode insgesamt. Derzeit ist die Umsetzung solcher Entwicklungen aufgrund fehlenden Baurechts nicht möglich.

Standort / Größe Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Vollersode, im Ortsteil Wallhöfen und umfasst das Grundstück in der *Wallhöfener Straße 25*. Insgesamt ist der Geltungsbereich rund 3.200 m² groß.

Bestand Im Plangebiet befindet sich ein Betriebsgebäude mit Büro, zugehöriger Lagerhalle sowie Parkplatz- und Verkehrsflächen. Im Süden befindet sich eine Remise.

Abb. 1 Luftbild



© GeoBasis-DE/LGLN (2024), Daten ergänzt

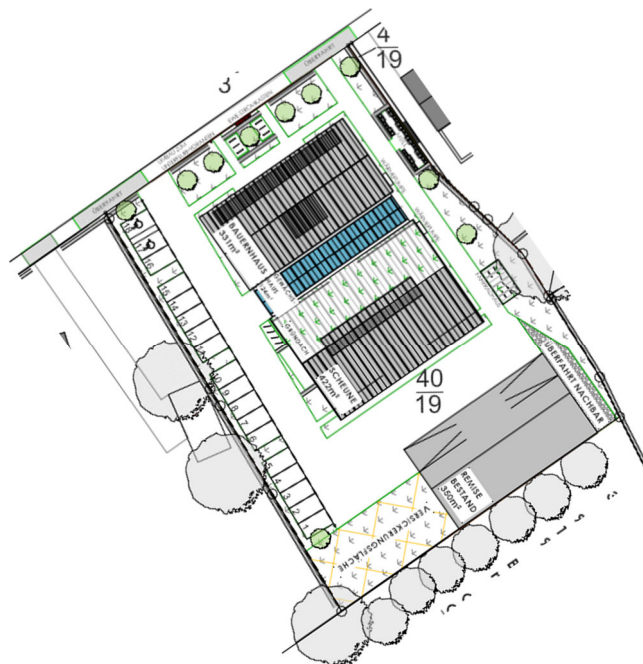
Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt.

An der westlichen, südöstlichen und nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich größere Gehölze auf den Nachbargrundstücken. Im Südwesten des Grundstückes befindet sich eine kleine Grünfläche.

Planung

Ziel der Planung ist die Modernisierung des ausschließlich gewerblich genutzten Standorts für eine gemischte Nutzung. Es soll ein Wohn- und Geschäftsgebäude neu errichtet werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hierzu ein Mischgebiet ausgewiesen. Definiert werden die zulässigen Bauteppiche, der maximale Versiegelungsgrad und die maximale Höhe der Gebäude.

Abb. 2 Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan



Straßenseitig entsteht ein dreigeschossiger Gebäudeteil mit Satteldach, das im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und in den oberen Geschossen Wohnnutzungen umfasst. Rückwärtig schließt ein eingeschossiger Gebäudeteil an, in dem Büroflächen vorgesehen sind. Die Dachflächen werden zu 50 % begrünt. Beide Gebäudeteile sind miteinander verbunden. Die Remise wird zunächst erhalten und ggf. umgebaut.

Quelle: Kaars und Schlichtmann, Architekten, Bremen

■ **Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen**
(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 1 b)

Fachgesetze

Bei der Planung sind insbesondere folgende Fachgesetze (in der jeweils gültigen Fassung) und die damit verbundenen Ziele zu berücksichtigen:

Abb. 3 Für die Planung relevante Gesetze (in der jeweils gültigen Fassung)

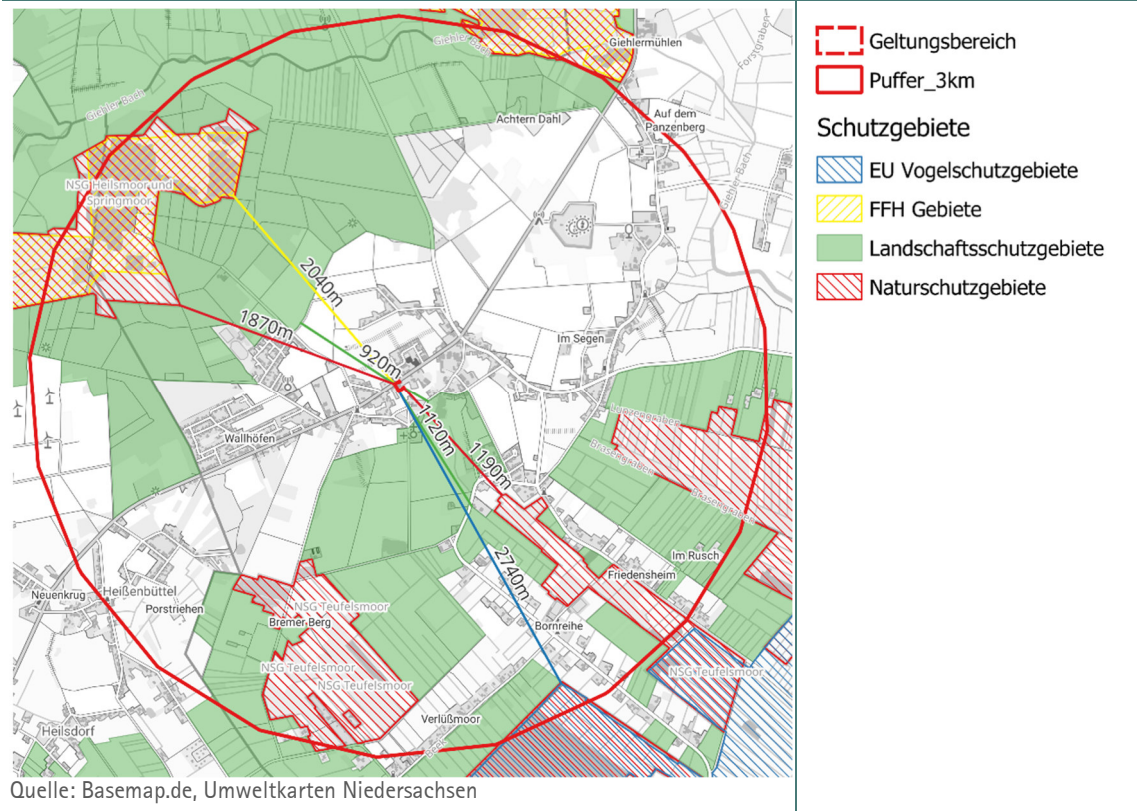
Gesetz	Umweltziele	Berücksichtigung in der vorliegenden Planung
BauGB	<ul style="list-style-type: none"> Förderung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) Gefordert wird ein sparsamer und umweltschonender Umgang mit Grund und Boden und den sonstigen Schutzgütern. Insbesondere sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und Innenentwicklung zu nutzen (§ 1a Abs. 2 BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> Eine Innenentwicklung ist nachhaltig und vermeidet die Inanspruchnahme unbebauter Flächen. Das Planziel wird durch Wiedernutzung und Nachverdichtung erreicht.
BNatSchG / NNatG	<ul style="list-style-type: none"> Schutz der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) Schutz der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) Schutz der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, Schutz des Erholungswertes (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> Der Bereich ist nicht in hohem Maße wertgebend oder biologisch vielfältig. Er liegt zentral innerhalb des Siedlungsraumes.
BBodSchG	<ul style="list-style-type: none"> Sicherung der Funktionen des Bodens (§ 1 BBodSchG) Abwehr schädlicher Bodenveränderungen (§ 1 BBodSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> Es werden keine schutzwürdigen Böden beansprucht. Eine vorhandene Altdeponie wird fachgerecht begleitet und entsorgt.
BImSchG	<ul style="list-style-type: none"> Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Atmosphäre, Kultur- und Sachgütern vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 1 Abs. 1 BImSchG) 	<ul style="list-style-type: none"> Gefährdungen für den Menschen sind nicht zu erwarten Es werden Lärmschutzmaßnahmen am neuen Gebäude gegenüber dem Verkehrsglärm der Bundesstraße 74 vorgesehen.
WHG / NWG	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung zum Schutz des Naturguts (§ 1 WHG) 	<ul style="list-style-type: none"> Nachhaltige Versickerung auf dem Grundstück wird berücksichtigt.
Nds. KlimaG	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Treibhausgasemissionen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (§ 1 Abs. 2 Nds. KlimaG) 	<ul style="list-style-type: none"> Es werden Photovoltaikanlagen auf dem Dach sowie die Nutzung von Wärmepumpen vorgesehen. Der Neubau entspricht höchsten energetischen Anforderungen.

BauGB = Baugesetzbuch / BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz / NNatG Niedersächsisches Naturschutzgesetz / BBodSchG = Bundesbodenschutzgesetz / BImSchG = Bundesimmissionsschutzgesetz / WHG = Wasserhaushaltsgesetz / NWG = Niedersächsisches Wasserhaushaltsgesetz / Nds. KlimaG = Niedersächsisches Klimagesetz

Fachpläne

Die nachfolgende Übersicht zeigt zusammenfassend die in Fachplänen und durch gesetzliche Regelungen gesicherten geschützten Gebiete und Strukturen im Umfeld von bis zu 3 km des Plangebiets.

Abb. 4 Schutzgebiete im Umgebungsbereich des Plangebietes



Fachplanung	Definition	Schutzzweck/Name	Lage im Plangebiet	Lage außerhalb (Richtung / Entfernung)
Natura 2000 Gebiete (§ 32 BNatSchG)	2619-302	Springmoor, Heilsmoor (FFH)	Nein	NW > 2 km
	DE2719-401	Hammeniederung (VSG)	Nein	S > 2,6 km
Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG)	NSG LÜ 00313	Teufelsmoor	Nein	SO > 1,2 km
	NSG LÜ 00367	Heilsmoor und Springmoor	Nein	NW > 1,9 km
Nationalparke (§ 24 BNatSchG)	-	-	Nein	-
Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG)	-	-	Nein	-
Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)	LSG OHZ 00010	Findorffschanze	Nein	SO > 230 m
	LSG OHZ 00019	Teufelsmoor	Nein	S > 1 km
	LSG OHZ 00009	Giehler Bach	Nein	NW > 920 m
Naturparks (§ 27 BNatSchG)	-	-	Nein	-
Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG) ND	-	-	Nein	-
Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)	-	-	Nein	-
Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)	-	-	Nein	-

Nationalparke, Biosphärenreservate oder geschützte Landschaftsbestandteile sind weder im Plangebiet noch in einer Umgebung von bis zu 3 km ausgewiesen. Die im Umfeld befindlichen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000 Gebiete werden vom Planvorhaben nicht berührt. Zu allen Bereichen werden deutliche Abstände eingehalten.

Fachprogramme
LRP / LP

- Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB) vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Der gültige **Landschaftsrahmenplan (LRP)**¹ des Landkreises Osterholz datiert aus dem Jahr 2001. Die nachfolgenden Darstellungen des Landschaftsrahmenplans werden jeweils bei der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter berücksichtigt. Für die Gemeinde Vollersode liegt kein **Landschaftsplan (LP)** vor.

Abb. 5 Darstellungen im Landschaftsrahmenplan, Landkreis Osterholz

Karte	Darstellungen
Anlage 01: Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche	<ul style="list-style-type: none"> • Naturraum - Garlstedter Sandgeest
Anlage 04: Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche	<ul style="list-style-type: none"> • Für das Plangebiet keine Darstellung • Nordseite Wallhöfener Straße: - wertvolle innerörtliche Freifläche • Westlich des Plangebiets - Ortschaft mit erhaltenswertem Ortsbild
Anlage 10: Für Boden, Wasser, Klima/Luft wichtige Bereiche	<ul style="list-style-type: none"> • Bereich mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)
Anlage 12: Entwicklungs- und Maßnahmenkarte	Keine Darstellung

Naturschutz in
Raumordnungs-
programmen
LROP / RROP

Das **Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen (LROP)**² trifft bezüglich der Schutzgüter für kleinteilige Gebiete keine detaillierten Aussagen. Insgesamt ist die Innentwicklung vor einer Außenentwicklung mit der Beanspruchung neuer Flächen Ziel der Raumordnung.

Für den Landkreis Osterholz gilt das am 27.10.2011 in Kraft getretene **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)**.³ Das Plangebiet liegt innerhalb eines Standortes mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Die Siedlungsentwicklung soll sich möglichst auf diese ausgewiesenen Bereiche konzentrieren. Die Ausweisung eines Mischgebiets zur Umsetzung des geplanten Vorhabens, dass die Schaffung von Wohnraum sowie gewerbliche Büroflächen vorsieht, entspricht den Vorgaben des RROP. Nördlich der *Wallhöfener Straße* wird ein Vorbehaltsgebiet Freiraumfunktionen dargestellt. Südlich des Plangebiets wird ein großflächiges Vorbehaltsgebiet Erholung sowie ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die Werte und Funktionen der dargestellten weit außerhalb umliegenden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Es gibt **keine spezifischen Pläne** für die Samtgemeinde Hambergen, welche das Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht betreffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB). Für die Samtgemeinde liegen auch keine Luftreinhaltepläne vor (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB).

1 Landschaftsrahmenplan (LRP), Landkreis Osterholz, 2001

2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)

3 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Osterholz (RROP) in der Fassung vom 27.10.2011

2 Beschreibung / Bewertung der Umweltauswirkungen / Prüfung der Schutzgüter (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 a und b)

Nachfolgend wird der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) dargestellt und eine Prognose über die Entwicklungen des Umweltzustands bei Durchführung der Planung vorgenommen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem konkreten Vorhaben handelt, können die Auswirkungen konkret berücksichtigt werden. Abschließend wird jeweils die Null-Variante, also die wahrscheinliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung, skizziert.

Die Beschreibung des derzeitigen Zustandes sowie der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei (Nicht-) Durchführung der Planung erfolgt einzeln für die Schutzgüter **Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild**. Weiterhin werden potentielle umweltbezogene **Auswirkungen auf den Menschen** und seine Gesundheit sowie auf **Kultur- und sonstige Sachgüter** dargelegt. Aussagen zu treffen sind auch zur **Vermeidung von Emissionen**, zu **Erhaltungszielen** (Natura 2000, Luftqualität), zur Nutzung **regenerativer Energien** und zu möglichen **Risiken** des Vorhabens oder der Planung für die Umwelt.

2.1 Prüfung der Schutzgüter (§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 a und b)

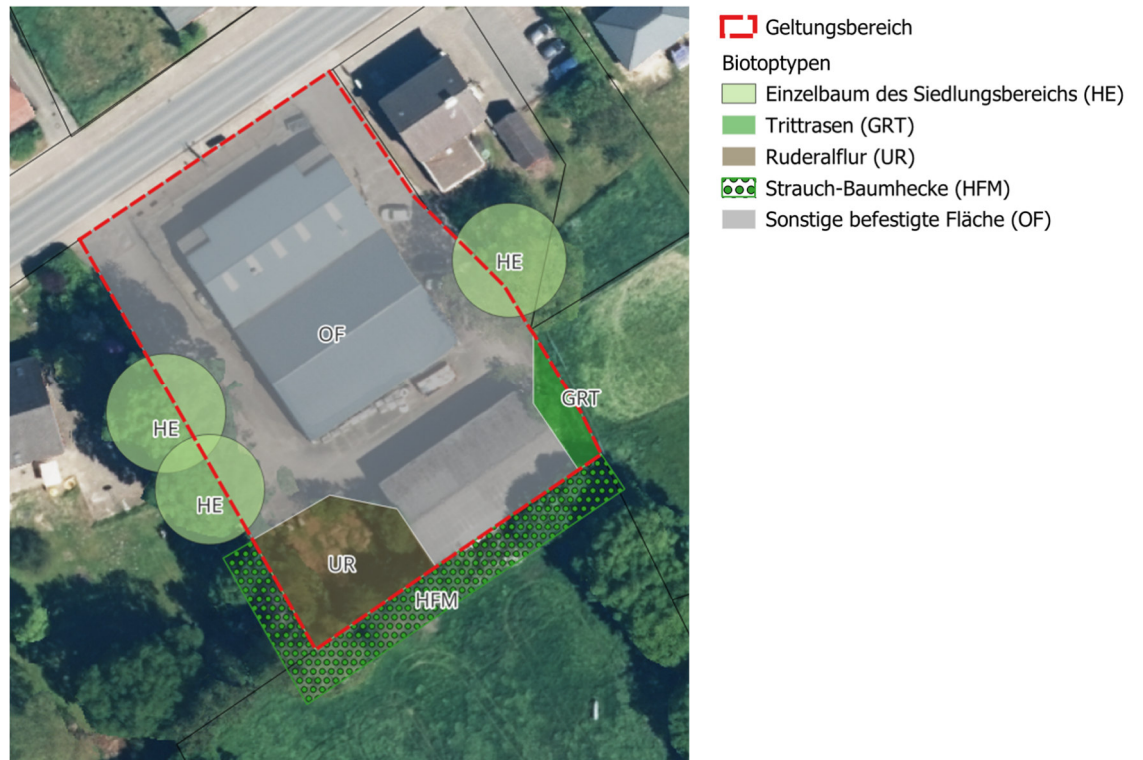
Schutzgut Pflanzen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Pflanzen

Bestand	Die Planung umfasst ein innerörtliches Grundstück mit einer Größe von rd. 3.200 m ² . Das Grundstück ist bereits bebaut und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Südwesten des Grundstücks befindet sich eine Brachfläche, die als einziger Bereich unversiegelt ist und als Ruderalflur (UR) kartiert wurde. Die Fläche weist keine besonderen ökologischen Qualitäten auf. Im Südosten befindet sich eine kleine Fläche Trittrasen (GRT). Im Plangebiet selbst befinden sich keine Gehölzbestände. An der westlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Plangrundstücks befinden sich zwei Altbäume und an der östlichen Grenze – ebenfalls außerhalb des Plangrundstücks – ist ein weiterer Einzelbaum zu finden. Im Süden und Südwesten wird das Grundstück außerhalb von einer dichten Grünstruktur aus Bäumen und Sträuchern (HFM) eingefasst.
Vorbelastungen	Die ökologischen Funktionen sind aufgrund der Nutzung und Versiegelung im gesamten Plangebiet eingeschränkt und dem Gebiet kommt lediglich eine geringe Bedeutung hinsichtlich der ökologischen Qualitäten und der biologischen Vielfalt zu.
Auswirkung der Planung	Durch die Planung ist nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zu rechnen. Die randlichen, außerhalb liegenden Gehölzbestände werden nicht berührt und weiterhin erhalten. Durch Neuanpflanzungen (Bäume, Versickerungsfläche, Dachbegrünung) sind sogar leichte Verbesserungen zu erwarten.
Artenschutz	Es ist kein Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten im Plangebiet bekannt. Zufallsfunde liegen nicht vor. Es befinden sich keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope im Plangebiet oder der näheren Umgebung.
Prognose ohne Planung	Auch ohne Planung bliebe die Versiegelung im Plangebiet sehr hoch und die vorfindlichen Wertigkeiten gering. Verbesserungen für die Pflanzenwelt wären nicht zu erwarten.

Abb. 6 Biototypen im Bestand



Kartengrundlage / Luftbild: GeoBasis-DE/LGLN (2024), Daten ergänzt

Schutzgut Tiere

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Tiere

Bestand	<p>Die vorhandenen Biotopstrukturen und die Nutzung des Plangebietes (Gewerbe) stellen keine bedeutsamen oder wertigen Lebensräume für Tiere dar. Zu erwarten sind typische und weit verbreitete Vogelarten (Avifauna) der Siedlungsbereiche und Wirbellose (u. a. Käfer, Schnecken, Spinnen). Gehölzbestände, die potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowohl für die Avifauna als auch für Fledermäuse dienen könnten, befinden sich an den Grundstücksgrenzen außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Die vorhandenen Bäume und Gebäude sind aufgrund der direkten Nähe zur Bundesstraße (Wallhöfener Straße) in ihrer Habitatfunktion eingeschränkt. Verkehrsbewegungen und Lärm üben regelmäßig eine Scheuchwirkung auf Tiere, insbesondere auch die Avifauna, aus, die keine dauerhaften Ansiedlungen erwarten lässt.</p>
Vorbelastungen	<p>Es bestehen Vorbelastungen durch Lärmimmissionen der Wallhöfener Straße (B74), die gewerbliche Nutzung des Grundstücks mit Kunden- und Mitarbeiterverkehr sowie einem hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet.</p>
Auswirkung der Planung	<p>Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Es werden ausschließlich Bereiche mit geringer Bedeutung für die Avifauna und Fledermäuse überplant. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Altbäume mit grundsätzlichem Habitatpotenzial an den Grundstücksgrenzen liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden somit nicht von der Planung berührt.</p> <p>Durch die Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet sowie der Entwicklung einer extensiven Versickerungsfläche können sich positive Auswirkungen für das Schutzgut Tiere ergeben. Aufgrund der innerörtlichen Lage an der Bundesstraße sowie der baulichen Nutzung des Grundstücks ist allenfalls mit der Ansiedlung wenig störungsempfindlicher Arten des Siedlungsraumes zu rechnen.</p>

Artenschutz	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) werden mit der Planung nicht ausgelöst. Im vorliegenden Planfall werden keine potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten überplant, beschädigt oder zerstört. Sämtliche Gehölze und Gehölzstrukturen befinden sich an den Grundstücksgrenzen außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben somit erhalten. Es liegen auch keine Verstöße gegen das Zerstörungsverbot vor. Die ökologischen Funktionen werden im räumlichen Zusammenhang unverändert erfüllt und auch das Störungsverbot wird nicht berührt.
Prognose ohne Planung	Ohne Planung bliebe das Grundstück weiterhin in gewerblicher Nutzung und hätte weiterhin nur eingeschränkte, untergeordnete Bedeutung für die Tierwelt.

Schutzgut Fläche

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Fläche

Bestand	Der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtflächengröße von rd. 3.200 m ² und ist bebaut. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt und seit langem als zentrale Siedlungsfläche vorgesehen. Derzeit liegt sie im unbeplanten Innenbereich. Für Bauvorhaben galt in der Vergangenheit der § 34 BauGB. Es bestehen keine wesentlichen Freiflächen.
Vorbelastungen	Durch die großflächige Versiegelung, die bauliche Nutzung des Plangebiets und die Lage direkt an der Bundesstraße (B 74) bestehen Vorbelastungen.
Auswirkung der Planung	Die Planung sieht eine Ausweisung als Mischgebiet (MI) auf Bebauungsplanebene vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 lässt einen Versiegelungsgrad von 60 % der Flächen zu, wobei eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen zulässig ist. Laut Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Versiegelung von rd. 70 % der Flächen zu erwarten. Dies entspricht dem bereits bestehenden Versiegelungsgrad. Es werden keine bisher unversiegelten hochwertigen Flächen überplant. Für das Schutzgut Fläche werden keine neuen Beeinträchtigungen ausgelöst.
Prognose ohne Planung	Auch bei Nichtumsetzung der Planung wäre weiterhin von einer baulichen Nutzung der Fläche mit hohem Versiegelungsgrad auszugehen.

Schutzgut Boden

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Boden

Bestand	Das Plangebiet liegt in der Bodenregion Geest, der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen sowie in der Bodenlandschaft der Lehmgebiete. Im gesamten Geltungsbereich ist der Bodentyp mittlerer Pseudogley-Podsol vorherrschend. ⁴ Die Böden im Plangebiet sind stark anthropogen überformt und die Flächen sind zum Großteil bereits versiegelt. Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Bodenhaushalt und die Bodenfunktionen zerstört bzw. stark eingeschränkt sind. <ul style="list-style-type: none">• Schutzwürdige Böden Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereichs mit schutzwürdigen Böden.⁵• Bodenfruchtbarkeit Die Bodenfruchtbarkeit wird im Plangebiet als mittel angegeben.⁶• Verdichtungsempfindlichkeiten Die standortabhängigen Verdichtungsempfindlichkeiten des Bodens sind als gering angegeben. Die Bodenfunktionen sind durch weitere Bodenverdichtung demensprechend gering gefährdet.⁷
---------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4 Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000, NIBIS-Kartenserver, 2017

5 Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000, NIBIS Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2018

6 Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), NIBIS Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2018, Revision 2019

7 Standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeiten, NIBIS Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2017, Revision 2019

	<ul style="list-style-type: none">• Relief Die Höhen im Plangebiet liegen bei rd. 39 m über NHN. Das Gelände im Plangebiet ist eben.• Altablagerungen Für das Plangebiet liegt ein Gutachten über orientierende altlasten- und geotechnische Erkundungen⁸ vor. Insgesamt wurden 12 Kleinrammbohrungen und 4 Rammsondierungen durchgeführt. Da in zwei Mischproben erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und die Gehalte des Einzelstoffes Benzo(a)pyren hierbei den zu Vergleichszwecken für die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet herangezogenen BBodSchV-Prüfwert von 1 mg/kg Benzo(a)pyren überschreiten, erfolgten ergänzende Analysen an insgesamt 9 Feststoffeinzelproben. Im Ergebnis zeigt sich, dass in den Auffüllungsmaterialien insgesamt nur geringe Schadstoffgehalte festgestellt wurden. In heterogener Verteilung liegen leicht erhöhte Gehalte an PAK und Bezo(a)pyren vor, wobei die PAK auf Verbrennungsrückstände (Kohle) zurückgeführt werden. Der zu Vergleichszwecken herangezogene Prüfwert der BBodSchV für Wohngebiete bzw. Park- u. Freizeitanlagen von 1 mg/kg Benzo(a)pyren wird in fünf von elf untersuchten Proben geringfügig überschritten.• Rohstoffvorkommen Im Plangebiet sowie der näheren Umgebung sind keine Rohstoffvorkommen verzeichnet.⁹
Vorbelastungen	Das Plangebiet ist weitestgehend versiegelt und die Böden sind dementsprechend stark überformt und vorbelastet. Es liegen zudem Vorbelastungen durch Altlasten infolge früherer gewerblicher Nutzungen vor.
Auswirkung der Planung	Es werden bereits versiegelte und stark überformte Flächen überplant. Für das Schutzgut Boden sind dementsprechend keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Die Planung verhindert die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet und trägt so zum allgemeinen Bodenschutz bei. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind auch keine erheblichen Auswirkungen durch die festgestellte Altlast zu erwarten. Für den Menschen besteht aufgrund der hohen Versiegelung des Plangebiets und der damit einhergehenden Überdeckung des Bodes lediglich ein geringes Gesundheitsrisiko durch PAK. Bei zukünftigen Bau- und Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass die Möglichkeit eines direkten Kontakts mit dem belasteten Erdmaterial vermieden wird. Die festgestellten PAK-Gehalte führen nicht zu signifikanten Belastungen des Grundwassers und es ist nicht von einer nachhaltigen und langfristigen Befruchtung des Grundwassers auszugehen. Laut Gutachten ist ein vollständiger Austausch der Auffüllungsmaterialien im Zuge des projektierten Neubaus aus altlastentechnischer Sicht nicht erforderlich. Es werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen: <ul style="list-style-type: none">• Die erhöhten PAK-Gehalte in den Auffüllungsmaterialien führen gemäß EBV 3 im Aushubfall überwiegend zu einer Einstufung in die Materialklasse BM-F3.• Eine fachgutachterliche Begleitung der zukünftigen Erdarbeiten wird empfohlen, um eine ordnungsgemäße Separation und Verwertung / Entsorgung der bautechnisch anfallenden Aushubmaterialien gewährleisten zu können. Vom Einsatz des aktuellen Standes der Technik und der Einhaltung aller geltenden Gesetze, Vorgaben und Richtlinien für den Bodenschutz kann bei konkreten Bauvorgängen jeweils ausgegangen werden, womit ebenfalls Eingriffe reduziert werden.

8 Gutachten über orientierende altlasten- und geotechnische Erkundungen, umtec (Juli 2024)

9 Rohstoffsicherungskarte von Niedersachsen, NIBIS Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2000



	<ul style="list-style-type: none"> • Mögliche Minimierungsmaßnahmen auf nachfolgenden Planstufen sind: Vorhandener Oberboden sollte entsprechend § 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 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 ortsnah, 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.
Prognose ohne Planung	Auch ohne Planung bliebe die Versiegelung im Plangebiet hoch und die vorfindlichen Wertigkeiten gering.

Schutzgut
Wasser**Schutzgut Wasser**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser Die Lage der Grundwasseroberfläche wird für das Plangebiet mit >5 m bis 7,5 m angegeben.¹⁰ Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird für das gesamte Plangebiet als hoch angegeben. Dementsprechend sind die Deckschichten über dem Grundwasser wenig durchlässig und lassen kaum Versickerung zu. Die Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche sind groß, was lange Verweilzeiten von eingedrungenen Schadstoffen begünstigt. Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) können in besonderem Maße stattfinden.¹¹ Laut der vorliegenden altlasten- und geotechnischen Erkundungen¹² verläuft die großräumige Grundwasserfließrichtung nach Südosten in Richtung der 4,8 km Entfernung liegenden Vorflut Hamme. Den gespannten Hauptgrundwasserleiter bilden Feinsande der Elster-Kaltzeit, die unterhalb der Geschiebeböden (Grundwasserdeckschicht) gespannt ab ca. 35 m unter GOK anstehen. Bei den aktuellen Erkundungen wurde innerhalb der geringdurchlässigen Geschiebeböden in den sandigeren Abschnitten Stau- bzw. Schichtenwasser ab ca. 1,5 m unter GOK angetroffen. In niederschlagsreichen Zeiten kann sich bei ungünstiger Topografie Staunässe bis nahe zur Geländeoberkante bilden. • Gewässer Im Plangebiet oder daran angrenzend verlaufen keine offenen Gewässer. • Überschwemmungsgebiete Es existiert kein gesetzlich verordnetes oder ein vorläufig verordnetes Überschwemmungsgebiet im Bereich des Plangebiets. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. • Wasserschutzgebiete Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets.
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

10 Grundwasservorkommen, NIBIS Kartenserver /LBEG (Hrsg.), 2008

11 Schutzpotenzial der Gewässerüberdeckung, NIBIS Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 1982

12 Gutachten über orientierende altlasten- und geotechnische Erkundungen, umtec (Juli 2024)

	<ul style="list-style-type: none">• Oberflächenentwässerung Das Plangebiet umfasst ein bereits bebautes Grundstück, welches einen hohen Versiegelungsgrad aufweist. Derzeit wird das anfallende Oberflächenwasser auf dem privaten Grundstück randlich ohne weitere regelnde Maßnahmen versickert.
Vorbelastungen	Keine bekannt.
Auswirkung der Planung	Im Rahmen der Planung ist auch weiterhin eine Rückhaltung und Versickerung auf dem privaten Grundstück vorgesehen. Hierzu wird explizit eine größere Flächen im Südwesten bereitgestellt und für die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse hergerichtet. Die Planung beordert die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse neu und zeitgemäß. Auch die vorgesehene Dachbegrünung kann zur Oberflächenentwässerung beitragen. Es keine erheblichen neuen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.
Prognose ohne Planung	Infolge der vorhandenen Nutzungen wären bei Unterlassen der Planung keine Verbesserungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Luft

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Luft

Bestand	Für die Samtgemeinde Hambergen sowie die Gemeinde Vollersode liegen keine Luftreinhaltepläne vor. Es liegen auch keine besonderen Bestandsdaten für das Schutzgut Luft vor.
Vorbelastungen	Es ist zu erwarten, dass die benachbarte Bundesstraße zu einer höheren Feinstaubbelastung beiträgt.
Auswirkung der Planung	Es sind keine Verschlechterungen zu erwarten
Prognose ohne Planung	Keine Änderungen.

Schutzgut Klima

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Klima

Bestand	Großklima: Der Landkreis Osterholz liegt im Bereich maritim-kontinentalen Übergangsklimas, wobei die maritimen Einflüsse noch stark ausgeprägt sind. Dies zeigt sich im ausgeglichenen Temperaturverlauf, höherem Niederschlagsüberschuss über die Verdunstungen höheren Windgeschwindigkeiten. Die Sommer sind mäßig warm und niederschlagsreich, die Winter feucht und selten extrem kalt. ¹³ Kleinklima: Das Plangebiet nimmt keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion für den Siedlungsbereich der Gemeinde ein und trägt infolge der hoch versiegelten Flächen nicht zur Kaltluftproduktion bei.
Vorbelastungen	Keine.
Auswirkung der Planung	Infolge der Planung ist keine Verschlechterung der kleinklimatischen Situation zu erwarten. Im Rahmen des geplanten Vorhabens ist das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen sowie die Teilbegrünung von Dachflächen, die potenziell zu einer leichten Verbesserung der kleinklimatischen Situation beitragen können.
Prognose ohne Planung	Keine Änderungen.

¹³ Landschaftsrahmenplan: Kapitel 1.2 Natürliche Grundlagen. LK Osterholz, 2001

Schutzgut Landschaft

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB

Landschaft

Bestand	Das Plangebiet ist Teil der zentralen Siedlungslage des Ortsteils Wallhöfen. Das Gelände ist eben. Aspekte des Landschaftsbildes sind nicht relevant. Sie werden durch die Belange des Ortsbildes überlagert.
Vorbelastungen	Keine.
Auswirkung der Planung	Es werden durch die Planung keine wichtigen Sichtachsen oder besonders erhaltenswerte landschaftliche Strukturen zerstört. Durch die Überplanung bereits bebauter Flächen in Ortslage werden demgegenüber Eingriffe in unbelastete Bereiche mit höherer Bedeutung für das Landschaftsbild und -erleben vermieden.
Prognose ohne Planung	Keine Änderungen.

Schutzgut Mensch

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB

Mensch

Bestand	Das Plangebiet grenzt direkt an die <i>Bundesstraße 74 (Wallhöfener Straße)</i> an. Von dieser wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet. Der Abschnitt der B74 im Bereich des Ortsteils Wallhöfen ist nicht in der Umgebungslärmkartierung erfasst. ¹⁴ In einer plausiblen Rechenabschätzung kann entlang der Bundesstraße infolge der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV – 5.600 Kfz/24h), des LKW-Anteils (3,5 %), der zulässigen Geschwindigkeit (50 km/h) sowie des Straßenbelages (Gußasphalt) von hohen Außenlärmpegeln bis etwa 79 dB ausgegangen werden. Die derzeitige Bausubstanz auf dem Gelände bietet keinen besonderen Schutz vor diesen Lärmeinwirkungen.
Auswirkung der Planung	<p>Im Rahmen der Neuplanung wird ein deutlich verbesserter Schutz vor dem Verkehrslärm innerhalb des neuen Gebäudes vorgesehen. Alle Außenbauteile werden den erforderlichen aktuellen Schalldämmmaßnahmen entsprechen. Es werden bei schutzwürdigen Räumen auch schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten bei den Fenstern vorgesehen.</p> <p>Die zulässigen und vorgesehenen Nutzungen umfassen im Wesentlichen Wohnnutzungen, Büronutzungen, Gastronomie sowie ggf. nicht störende kleine Gewerbebetriebe im rückwärtigen Bereich. Im Rahmen dieser Nutzungen ist nicht mit erheblichen Emissionen zu rechnen, die von dem Plangebiet ausgehen und auf Bestandsnutzungen wirken.</p> <p>Während der Bauphase kann es durch Abriss- und Bautätigkeiten zu höheren Lärmbelastungen für umliegende Nutzungen kommen. Da es sich bei diesen Emissionen um temporäre, übliche und nicht vermeidbare Belastungen handelt, sind sie zu tolerieren und werden als nicht erheblich gewertet. Durch die Umsetzung des Planvorhabens ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen.</p>
Prognose ohne Planung	Für arbeitende oder ggf. wohnenden Menschen im Plangebiet besteht kein ausreichender Schutz in den Gebäuden vor Verkehrslärm.

Schutzgut Kultur / Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB

Kulturgüter /
Sachgüter

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> • Kulturgüter Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend finden sich keine Kulturgüter, • Bodenfunde Archäologische Bodendenkmale sind nicht bekannt und aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung mit entsprechend vielfältigen Eingriffen in den Boden auch nicht erwartbar. • Baudenkmal Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich westlich des Plangebiets in der <i>Wallhöfener Straße 33</i>. Es handelt sich um eine Hofanlage mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden aus dem 18. Und 19. Jahrhundert mit altem Baumbestand.  <p>Quelle: Denkmaltlas Niedersachsen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sachgüter Keine.
Vorbelastungen	Keine.
Auswirkung der Planung	Das Baudenkmal liegt weit entfernt und ist durch ein weiteres Wohnhaus und größeren Baumbestand abgetrennt. Der Neubau wird auf die Wahrnehmung des Denkmals keine Auswirkungen haben.
Prognose ohne Planung	Keine Änderungen.

2.2 Prüfung sonstiger Umweltbelange

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Neben den Schutzgütern bestehen auch weitere Umweltbelange, die in die Prüfung einzustellen stellen und für die darzulegen ist, ob das Vorhaben hier gravierende Auswirkungen haben kann.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB / § 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2aa – gg

Wechsel-
wirkungen

Bestand	<p>Die obigen auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen sind vergleichsweise gering.</p> <p>Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander sind regelmäßig vielfältig, werden aber aufgrund der geringen negativen Auswirkungen der Planung ebenfalls nur untergeordnet wirksam. Nachfolgende Auswirkungen sind in der Summe beachtlich:</p>
---------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> Kein Verlust von Grünflächen Neuanpflanzung von Bäumen Dachbegrünung Schaffung einer extensiv genutzten Versickerungsfläche 	••
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Keine wesentlichen Veränderungen 	-
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> Nur Inanspruchnahme versiegelter Flächen / Innenentwicklung 	••
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Bearbeitung einer Altlast 	•
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Weiterhin (verbesserte) Versickerung auf dem Grundstück 	•
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Keine bis kaum Veränderungen 	-
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> Keine Änderungen 	-
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Schutzvorkehrungen vor Verkehrslärm (B 74) sind erforderlich - danach keine schädlichen Einwirkungen 	○
Kultur-/ Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine Auswirkungen 	-

Negativ: ○○○ sehr erheblich / ○○ erheblich / ○ wenig erheblich / - nicht erheblich
 Positiv: ••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Vermeidung von Emissionen / Abfällen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB / § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - dd

Auswirkung der Planung	<p>Es bestünden nur sehr begrenzte Möglichkeiten, das Bestandsgebäude an moderne energetische Standards anzupassen und Emissionen zu verringern. Bei einem Neubau ist mit geminderten Emissionen zu rechnen.</p> <p>Für den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässer kommt das entsprechende Fachrecht zur Anwendung.</p>
------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Erhaltung Luftqualität

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB

Auswirkung der Planung	<p>Es besteht keine Beeinträchtigung der Luftqualität. Es sind keine Verschlechterungen durch die Planung zu erwarten.</p>
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Risiko für Unfälle und Katastrophen

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB / § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - ee

Bestand	<p>Im weiteren Umgebungsbereich existieren keine zu beachtenden Risikobetriebe.</p>
Auswirkung der Planung	<p>Mit der Festsetzung eines Mischgebiets (MI) werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen.</p>

Benachbarte Plangebiete / Kumulation von Auswirkungen

§ 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b - ff

Auswirkung der Planung	<p>Es bestehen im Umfeld keine Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Es kommt daher nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.</p>
------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Klimawandel

§ 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b – gg

Auswirkung der Planung	Für das Planvorhaben besteht keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels (keine Überschwemmungsbereiche, keine windhöufigen Bereiche, keine besonderen Hitzebereiche).
------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Nutzung regenerativer Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB / § 2 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2b – gg

Bestand	Das Bestandsgebäude ist älteren Datums und entspricht nicht dem heutigen energetischen Standard.
Auswirkung der Planung	Mit dem Neubau ist auch die Umsetzung höchster energetischer Standards verbunden. Es werden Photovoltaikanlagen auf dem Dach installiert. Es wird der Einsatz von Wärmepumpen vorgesehen.

Eingesetzte Stoffe und Techniken

§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 b – hh

Auswirkung der Planung	Es werden keine besonders zu beachtenden Stoffe oder Techniken beim Planvorhaben eingesetzt.
------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung / Ausgleich von Auswirkungen

§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 c

■ Vermeidung

Überplant wird ein innerörtliches Grundstück, das bebaut und stark versiegelt ist. Dem Plangebiet ist eine geringe ökologische Qualität zuzusprechen. Im Zuge von Innenentwicklung und Nachverdichtung wird die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen mit höheren ökologischen Wertigkeiten vermieden. Eine grundsätzliche Vermeidung der Planung ist zur Umsetzung des gemeindlichen Planziels deshalb auch nicht zielführend.

■ Minimierung

Folgende Maßnahmen im Gebiet minimieren die Umweltwirkungen der Planung für die einzelnen Schutzgüter und sind im Rahmen der Planung berücksichtigt:

Abb. 7 Übersicht der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Schutzgut	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none">• Festsetzung einer privaten Grünfläche zur dauerhaften nachhaltigen Versickerung• Begrünung durch Anpflanzen von Bäumen• Teilweise Dachbegrünung
Tiere	<ul style="list-style-type: none">• Schaffung auch neuer potentieller Habitats durch Anpflanzung von Bäumen und teilweise Dachbegrünung
Fläche	-

Boden	<ul style="list-style-type: none"> Eine fachgutachterliche Begleitung der zukünftigen Erdarbeiten, um eine ordnungsgemäße Separation und Verwertung / Entsorgung der bautechnisch anfallenden Aushubmaterialien gewährleisten zu können
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Versickerung anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf dem Grundstück Tlw. Dachbegrünung trägt zur Retention von anfallendem Oberflächenwasser bei
Luft / Klima	<ul style="list-style-type: none"> Neuanpflanzung von Bäumen / teilweise Dachbegrünung / Sicherung Versickerungsfläche
Landschaftsbild	Keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Berücksichtigung von passivem Schallschutz an den Gebäuden.
Kultur-/ Sachgüter	Keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

■ Ausgleich

Trotz der getroffenen Minimierungsmaßnahmen bleibt zu prüfen, ob ein erheblicher Eingriff in naturschutzfachliche Belange bleibt, der einen Ausgleich oder eine Kompensation erfordert. Zur Ermittlung, wie hoch der Eingriff ist, dient nachfolgende Berechnung.

Wertigkeit vor
Planung

Abb. 8 Wertigkeit vor der Planung

Bestand	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße	Wertpunkte
Versiegelte (befestigte) Fläche	X / OF	0	2.794 m ²	0
Ruderalflur	UR	2	330 m ²	660
Trittrassen	GRT	1	76 m ²	76
Summe			3.200 m²	736

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:
 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Wertigkeit nach
Planung

Abb. 9 Wertigkeit nach der Planung

Planung	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße	Wertpunkte
Mischgebiet (GRZ 0,6 plus 50 % Überschreitung = 2.392 m ²)				
- versiegelt	X	0	2.392 m ²	0
- unversiegelt (= 598 m ²)	PHZ	1	598 m ²	598
Grünfläche (Versickerung)	GRA	1	210 m ²	210
Baumpflanzungen (standortgerecht)	6 – 8	Je Baum / 25 WP		150
Gründach (ohne Rechenansatz)	-	-	-	-
Summe			3.200 m²	958

* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen

** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels:
 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch

Abb. 10 Saldo der Bewertung

Saldo der
Bewertung

	Wertpunkte
Vor der Planung	736
Nach der Planung	958
Saldo	+ 222

Die Neubebauung des Grundstücks ermöglicht insbesondere durch die Neuanpflanzung von Bäumen und die Neugestaltung der unversiegelten Grundstücksflächen eine leichte Aufwertung des bisherigen sehr geringwertigen Zustandes. Es entsteht ein **leichtes rechnerisches Plus von rd. 222 Wertpunkten**. Die Umsetzung eines Gründaches wurde dabei nicht in Ansatz gebracht.

■ **Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen**
(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 2 e)

Mit den getroffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung von Baumpflanzungen bleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das neue Baurecht im Rahmen des erstellten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Planung löst insgesamt kein weiteres Kompensationserfordernis an anderer Stelle aus, sondern schafft leichte Verbesserungen.

3 Zusätzliche Angaben

(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3)

■ **Hinweise auf fehlende Kenntnisse / Prüfverfahren / Kenntnislage**
(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 a)

Die Bestandsbeschreibungen und Bewertungen beruhen neben den einschlägigen Vorgaben der Fachgesetze, Verordnungen und Regelwerke auf den Erhebungen vor Ort. Lücken der Kenntnislage, die wesentliche Unsicherheiten bei der Bestandsbeschreibung und Bewertung zur Folge hätten, sind nicht bekannt.

■ **Maßnahmen zur Überwachung**
(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 b)

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) sind nicht erforderlich.

■ **Allgemein verständliche Zusammenfassung**
(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 c)

Mit den städtebaulichen Zielen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 31 „Alte Genossenschaft“ werden keine erheblichen Umweltwirkungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgelöst. Es wird ein bereits stark versiegeltes, innerörtliches Grundstück ohne Gehölz- oder bedeutende Grünstrukturen überplant und neu beordnet. Es findet eine Innenverdichtung statt. Ein Neubau wird Platz für eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnnutzung bieten. Insgesamt wird durch die Planung eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich oder von Flächen mit höherer ökologischer Qualität vermieden.

■ **Referenzliste der Informationsquellen**
(§ 2 Abs. 4 BauGB, Anlage 1 – Nr. 3 d)

Es wurden folgende Informationsquellen benutzt:

- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, 2013
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf v. Drachenfels, 2021
- Umweltkarten Niedersachsen, URL: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>
- NIBIS-Kartenserver, URL: <https://nibis.lbeg.de/>
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Osterholz, 2011
- Landschaftsrahmenplan, Landkreises Osterholz, 2001



- Gutachten über orientierende altlasten- und geotechnische Erkundungen, umtec, Juli 2024

Im Auftrag ausgearbeitet von:	
P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg, den	Carsten Zippel / Planverfasser
Gemeinde Vollersode, den	Bürgermeisterin