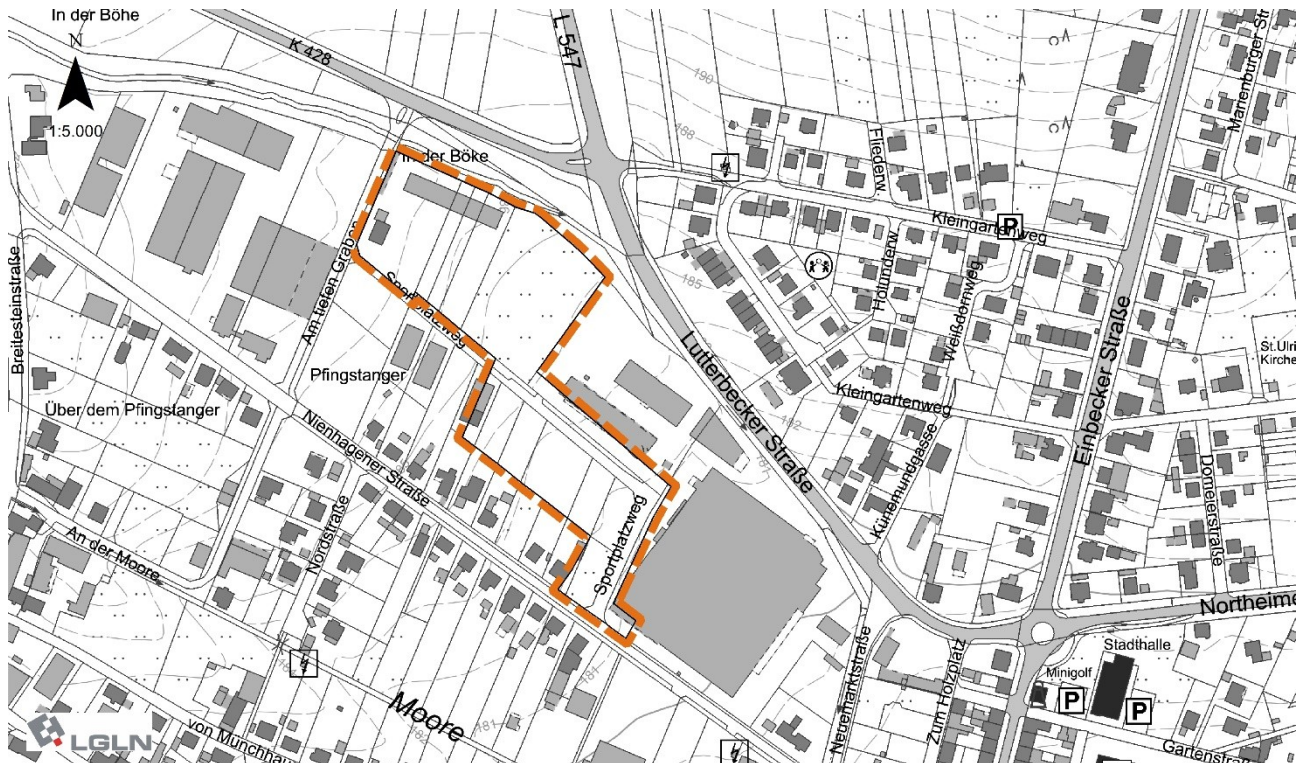


Stadt Moringen

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, Stadt Moringen

Beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB



Abschrift Begründung

Stand: 28.10.2025

Betreuung:

Gez. D. Puche

Beglaubigungsvermerk

Es wird hiermit amtlich beglaubigt, dass die vorliegende Abschrift der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“ mit der Urschrift (in Kraft getreten am 11.02.2026) übereinstimmt.

Stadt Moringen, den ____.

.....
(Unterschrift)



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

552 BP Begründung_Abschrift.docx

IMPRESSUM:

Projekt:

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3
„Nördlich der Nienhagener Straße“, Stadt Moringen

Projektnummer:

552 BP Begründung_Abschrift.docx

Kommune:

Stadt Moringen
Amtsfreiheit 8/10
37186 Moringen

Auftragnehmer:



planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Wolfgang Pehle
Annika Beushausen M. Sc.
Julia Peters M. Sc.
Dipl.-Geogr. Thomas Fatscher

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	Hintergrund der Planung	2
2.1	Änderungsanlass und -erfordernis	2
2.2	Änderungsumfang	2
2.2.1	Räumlicher Änderungsumfang und Bestand	2
2.2.2	Inhaltlicher Änderungsumfang	3
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Planerische und rechtliche Ausgangslage	4
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Bebauungspläne	7
3.3.1	Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“	7
3.3.2	Bebauungsplan Nr. 3a „Nördlich der Nienhagener Straße“	10
4	Prüfung von Planungsalternativen	11
5	Städtebauliches Konzept	12
6	Festsetzungen	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.2.1	Grundflächenzahl	14
6.2.2	Geschossflächenzahl	14
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	14
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.4	Verkehrsflächen	15
6.5	Sonstige Festsetzungen	15
6.5.1	Geltungsbereich	15
7	Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	16
7.1	Lage	16
7.2	Städtebauliche Ordnung	17
7.3	Ortsbild und Landschaftsbild	17
7.4	Verkehr und Mobilität	17
7.5	Ver- und Entsorgung des Gebietes	18



7.6	Nutzungen und Nutzungskonflikte	18
8	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	18
8.1	Umweltbelange	18
8.1.1	Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffes in die Umweltbelange	18
8.1.2	Informationsgrundlage	19
8.2	Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange	20
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
8.4	Bewertung der Eingriffsintensität	23
9	Hinweise	24
9.1	Artenschutz	24
9.2	Bodenverwertung	24
9.3	Baugrund	25
10	Städtebauliche Werte, Kosten	25

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: NIBIS Kartenserver)	3
Abbildung 2:	RROP des Landkreises Northeim mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (Quelle: LK Northeim)	5
Abbildung 3:	1. Entwurf des RROPs des Landkreises Northeim mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (Stand 04.08.2023) (Quelle: LK Northeim)	6
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Moringen (Quelle: Stadt Moringen)	7
Abbildung 5:	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Moringen)	8
Abbildung 6:	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Moringen)	9
Abbildung 7:	4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Moringen)	10
Abbildung 8:	Bebauungsplan Nr. 3a „Nördlich der Nienhagener Straße, ohne Maßstab (Quelle: Planungsgruppe Puche GmbH)	11
Abbildung 9:	Betriebserweiterung Firma Piller, ohne Maßstab (Quelle: Albrecht + Weisser Architekten)	12
Abbildung 10:	Luftbild mit Lage des Plangebiets (Quelle: NIBIS-Kartenserver)	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	19
Tabelle 2	Flächenbilanz	25

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Moringen hat in seiner Sitzung am 18.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, gefasst.

Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen sind erfüllt (vgl. Kapitel 2.1). Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet. Die Eingriffsregelung ist formal abzuarbeiten. Die Umweltauswirkungen wurden angemessen ermittelt und in die planerischen Abwägungen eingestellt (vgl. Kapitel 8).

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 (1) BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung) wird ebenfalls verzichtet.

Der Rat/ Verwaltungsausschuss der Stadt Moringen hat in seiner Sitzung am 14.04.2025 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Veröffentlichung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, wurde gemäß § 3 (2) BauGB nach Bekanntmachung am 17.04.2025 vom 29.04.2025 bis einschließlich 02.06.2025 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.04.2025 gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Moringen hat in seiner Sitzung am 18.12.2025 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen, als Satzung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Änderungsanlass und -erfordernis

Die Piller Blowers und Compressor GmbH beabsichtigt, ihren Betriebsstandort am Sportplatzweg in Moringen umzustrukturieren und zu erweitern. Die Betriebsgrundstücke werden aus diesem Grund in Richtung Süden und Westen erweitert. Durch diese Erweiterung wird ein Teil der Straße „Sportplatzweg“ in Anspruch genommen. Der Straßenteil soll entwidmet werden. Für eine zusammenhängende Nutzung und Bebauung der Betriebsgrundstücke müssen die Baugrenzen angepasst werden. Zudem müssen in Teilbereichen die Zahl der Vollgeschosse aufgehoben werden.

Die betroffenen Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“ sowie zum Teil in dessen 1., 3. und 4. Änderung. Für die Umsetzung des Projekts ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig (5. Änderung).

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Planung dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung einer innerörtlichen Lage und ist eine Investition zum Erhalt, zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

2.2 Änderungsumfang

2.2.1 Räumlicher Änderungsumfang und Bestand

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, umfasst teilweise die Flurstücke 388/14, 388/18, 420, 424/1 und 532/6 (Sportplatzweg) der Flur 22, Gemarkung Moringen sowie gänzlich die Flurstücke 405/3, 407/4, 408/2, 410/4, 421/6, 421/7, 423/1, 423/2, 426 und 427/1, 532/7 (Sportplatzweg) der Flur 22, Gemarkung Moringen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Gewerbegebiet. In dem Gewerbegebiet befinden sich derzeit ein ehemaliger Schrottplatz, eine unbebaute Grünfläche, Teile der Straße „Sportplatzweg“, Lagerhallen sowie die Firma Piller mit diversen Gebäuden und einer Stellplatzanlage. Richtung Süden grenzen Wohngebäude an das Gewerbegebiet an. Nördlich grenzen Gehölzstrukturen und ein Graben sowie weiter die K 428 und die Lutterbecker Straße (L 547) an.

Der Änderungsbereich umfasst Teile des ehemaligen Schrottplatzes, der Grünfläche, der Straße, der Stellplatzanlage und weitere Teile des Geländes der Firma Piller.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: NIBIS Kartenserver)

2.2.2 Inhaltlicher Änderungsumfang

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, werden folgende Aspekte geändert, um eine Erweiterung des Betriebsgrundstücks der Firma Piller zu ermöglichen:

- Änderung des Straßenverlaufs (interne Erschließung Firmengrundstück) im Süden sowie Anpassung der Baugrenzen, für eine Erweiterung der bestehenden Halle.
- Errichtung einer Wendeanlage im westlichen Bereich, da der östliche Teil der Straße „Sportplatzweg“ künftig nicht mehr als öffentliche Straße zur Verfügung steht.
- Anpassung der Baugrenzen im nördlichen Bereich, für den Erweiterungsneubau der Firma.
- Entfall der Zahl der Vollgeschoss für einen Teilbereich.

Die 5. Änderung passt daher die Straßenverkehrsflächen, die Baugrenzen sowie die Zahl der Vollgeschosse an die geplanten Vorhaben an.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt zum Teil im Geltungsbereich der 1., 3. und 4. Änderung.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Firma Piller Blowers und Compressors GmbH plant eine Erweiterung ihres Betriebsgeländes an dem Standort Moringen. Im Folgenden werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt.

- Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll planungsrechtliche Sicherheit für die Betriebserweiterung geschaffen werden.
- Entwidmung eines Teils des Sportplatzweges.
- Planungsrechtliche Sicherheit für die notwendige Wendeanlage im westlichen Bereich des Sportplatzweges.
- Anpassung der Baugrenzen an die geplanten Erweiterungen und Wegfall der Zahl der Vollgeschoss für einen Teilbereich.
- Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
- Trotz der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden die Umweltbelange angemessen berücksichtigt und in Kapitel 8 beschrieben und erläutert.
- In dem Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Dabei werden potenziell vorhandene unterschiedliche Nutzungsansprüche harmonisiert und Vorgaben für eine städtebauliche Entwicklung erstellt.

3 Planerische und rechtliche Ausgangslage

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2010 (LROP) werden in dem Regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Northeim 2006 (RROP) aufgegriffen und durch eigene, gebietsspezifische Planungsziele, konkretisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim (2006)

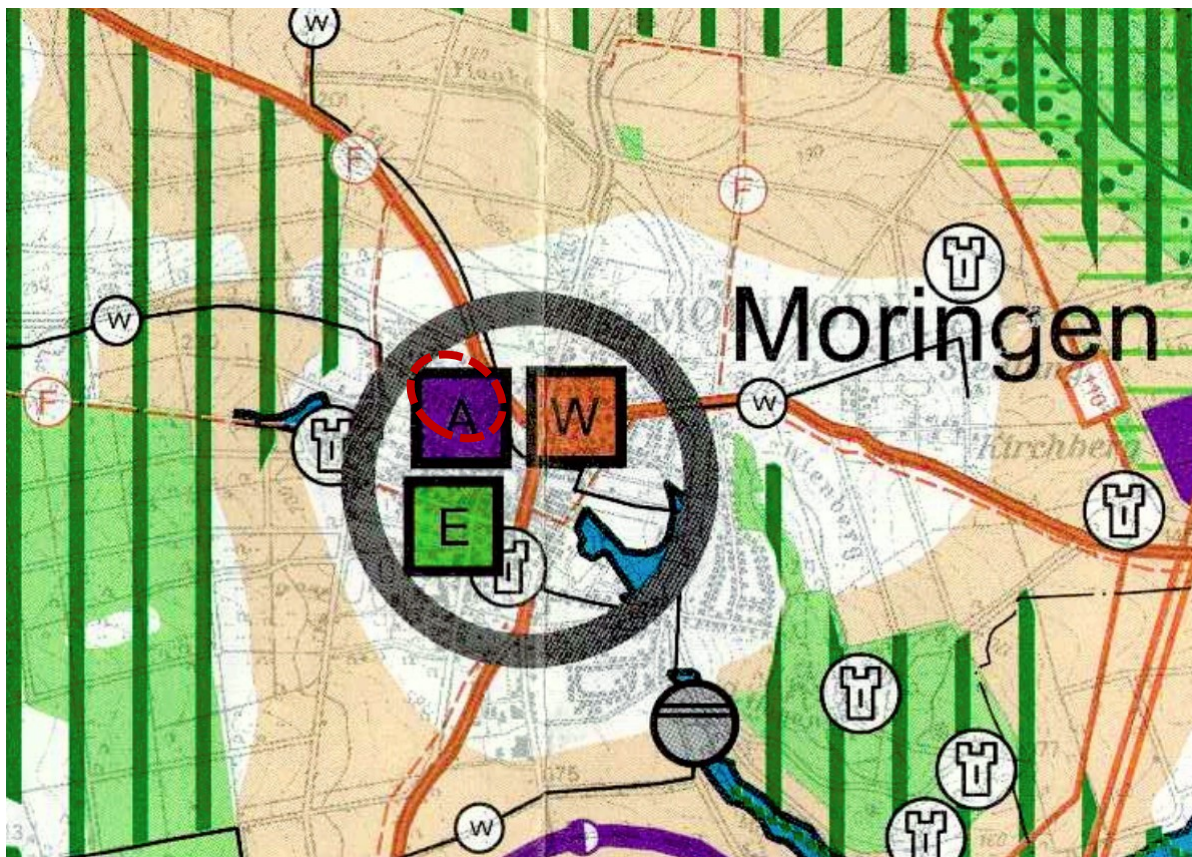


Abbildung 2: RROP des Landkreises Northeim mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (Quelle: LK Northeim)

Die Stadt Moringen ist im RROP 2006 als Grundzentrum ausgewiesen mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Durchquert wird Moringen von Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung. Zudem führen durch Moringen regional bedeutsame Wanderwege, außerdem liegen im Stadtgebiet zwei Bodendenkmale. Östlich und westlich befinden sich Vorranggebiete für Hochwasserschutz sowie Hauptwasserleitungen.

Rund um Moringen sind Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sowie vereinzelt Vorsorgegebiete für die Forstwirtschaft dargestellt. Die Flächen sind zum Teil von Vorsorge- und oder Vorranggebieten Natur und Landschaft sowie nordöstlich von einem Vorsorgegebiet für Erholung überlagert.

Das Plangebiet selbst befindet sich im Siedlungsraum von Moringen. Nördlich und östlich verlaufen Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung sowie nördlich des Plangebiets eine Hauptwasserleitung.

Durch die Erweiterung der Firma Piller werden weitere Arbeitsplätze in Moringen geschaffen und Moringen wird als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten weiterentwickelt. Das Vorhaben ist mit den Vorgaben des RROPs 2006 vereinbar.

Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramm (Stand 04.08.2023)

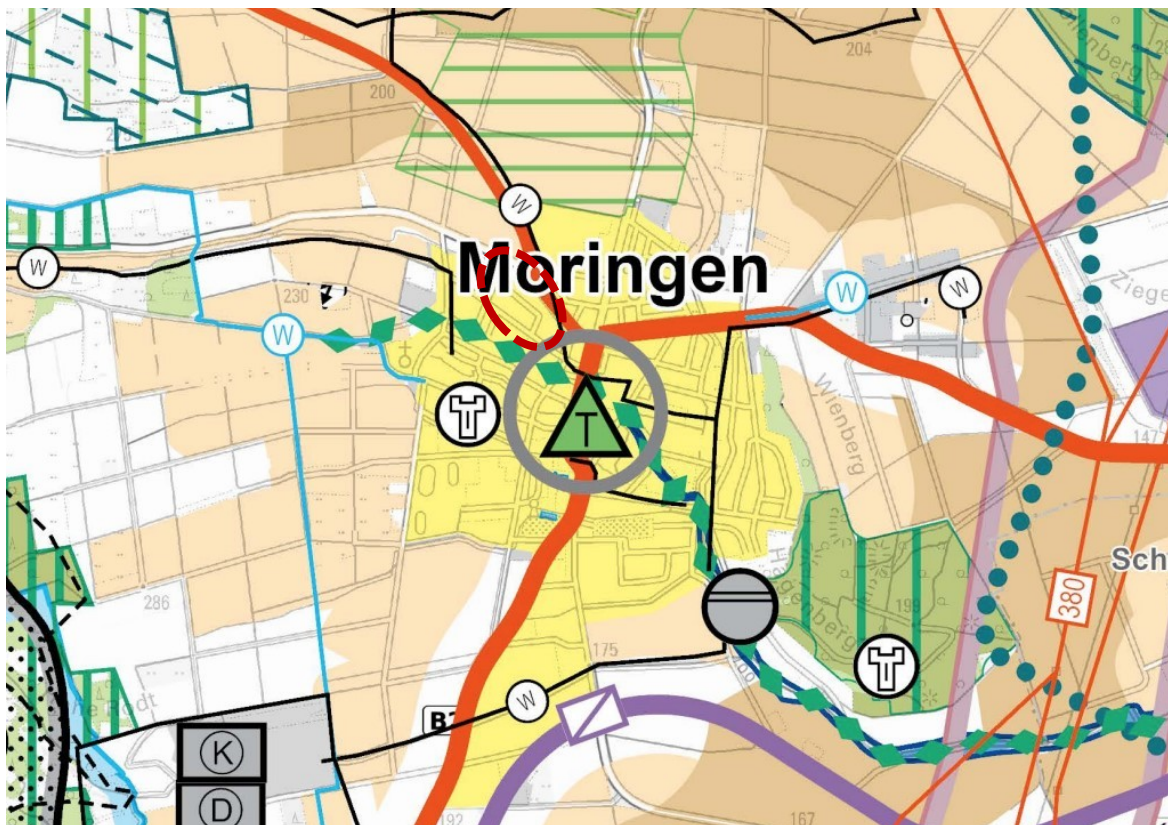


Abbildung 3: 1. Entwurf des RROPs des Landkreises Northeim mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (Stand 04.08.2023) (Quelle: LK Northeim)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Northeim wird derzeit neu aufgestellt. Gegenüber des RROP 2006 haben sich ein paar Aspekte verändert. Moringen ist immer noch als Grundzentrum ausgewiesen und wird als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt, jedoch nur noch mit dem Tourismusschwerpunkt. Eine weitere Veränderung ist das Vorranggebiet Natur und Landschaft entlang des Baches „Moore“, welches quer durch das Stadtgebiet läuft und in geringer Entfernung zum Plangebiet liegt. Die Landwirtschaftlichen Flächen um Moringen sind im 1. Entwurf in Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet unterteilt. Rundum die Stadt gibt es noch weitere Veränderungen, die jedoch für das Vorhaben bzw. das Plangebiet keine Relevanz haben.

Konflikte mit dem Vorranggebiet Natur und Landschaft werden nicht gesehen, da das Gebiet nicht im Geltungsbereich des Plangebiets liegt. Insgesamt werden keine Konflikte mit der Raumordnung gesehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes (FNP) entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Moringen (Digitalisierung) stammt aus dem Jahr 2017 (21. Änderung). Dieser stellt die Entwicklungs- und Ordnungsabsichten der Stadt Moringen dar.

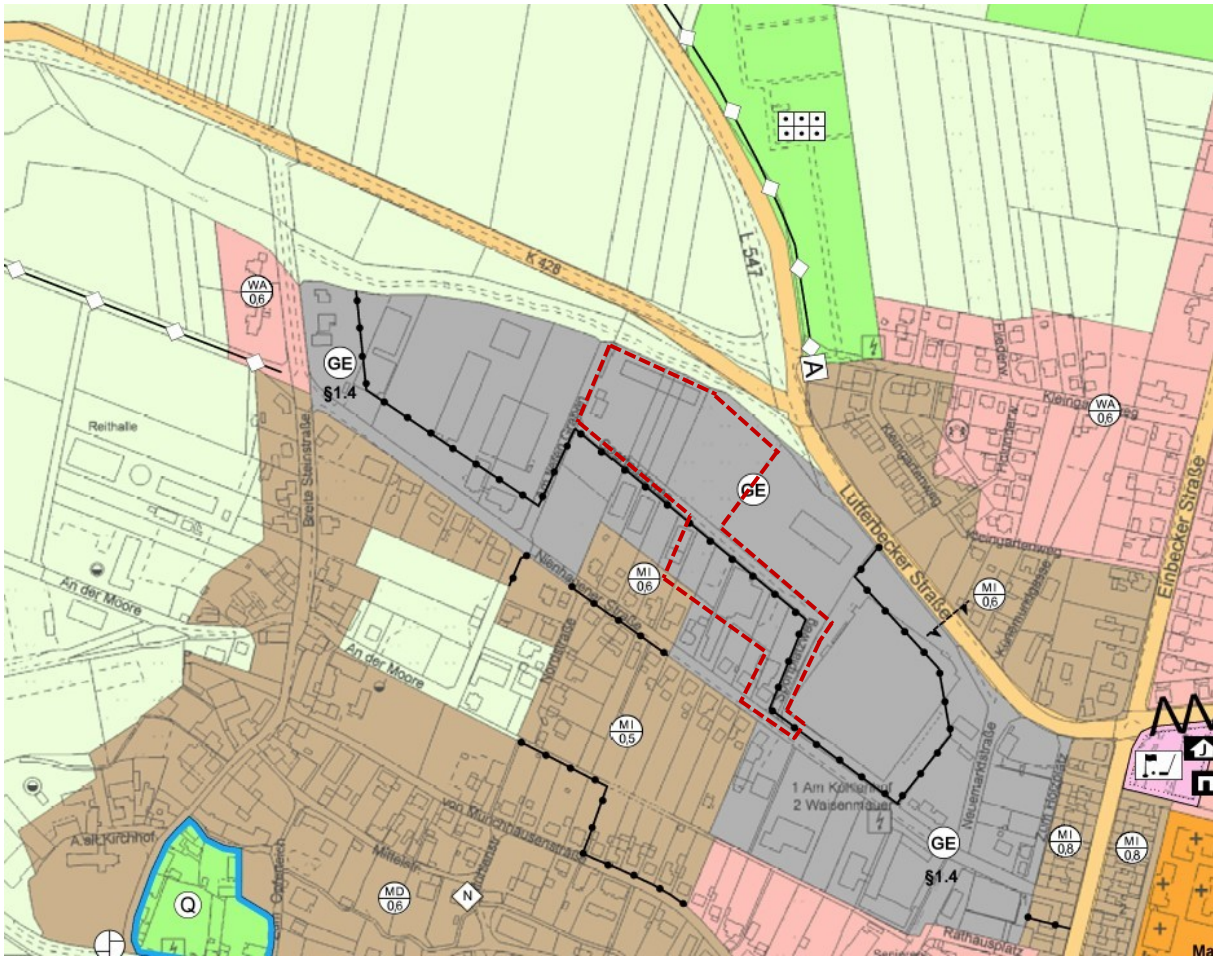


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Moringen (Quelle: Stadt Moringen)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Moringen (siehe Abbildung 4) stellt das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet dar. Angrenzend befinden sich in Richtungen Norden Flächen für die Landwirtschaft und anschließend die überörtliche Hauptverkehrsstraße K 428. In Richtung Osten und Westen des Plangebiets befinden sich die Flächen des Gewerbegebiets. Südlich grenzt ein Mischgebiet an.

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet weiterhin die Festsetzung eines Gewerbegebiets. Insofern ist diese Änderung ebenfalls aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3.3 Bebauungspläne

3.3.1 Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“. Im Folgenden wird die Urschrift sowie die für die 5. Änderung relevanten Änderungen (1., 3. und 4. Änderung) erläutert.

Urschrift

Die Erfassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“ ist 1976 rechtskräftig geworden. Es wurden ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet, ein Gewerbegebiet sowie Gewerbegebiet – nicht störend festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde für die Gebiete durch eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Als Straßenverkehrsflächen wurden die heutige Nienhagener Straße, am tiefen Graben und der Sportplatzweg im Bebauungsplan festgesetzt. Innerhalb dieser wurden öffentliche Parkflächen verortet. Darüber hinaus wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. dichte Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Laubbäumen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der nordwestliche Bereich von Moringen städtebauliche geordnet.

1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, befindet sich im Süden des Bebauungsplanes, nördlich entlang der Nienhagener Straße.

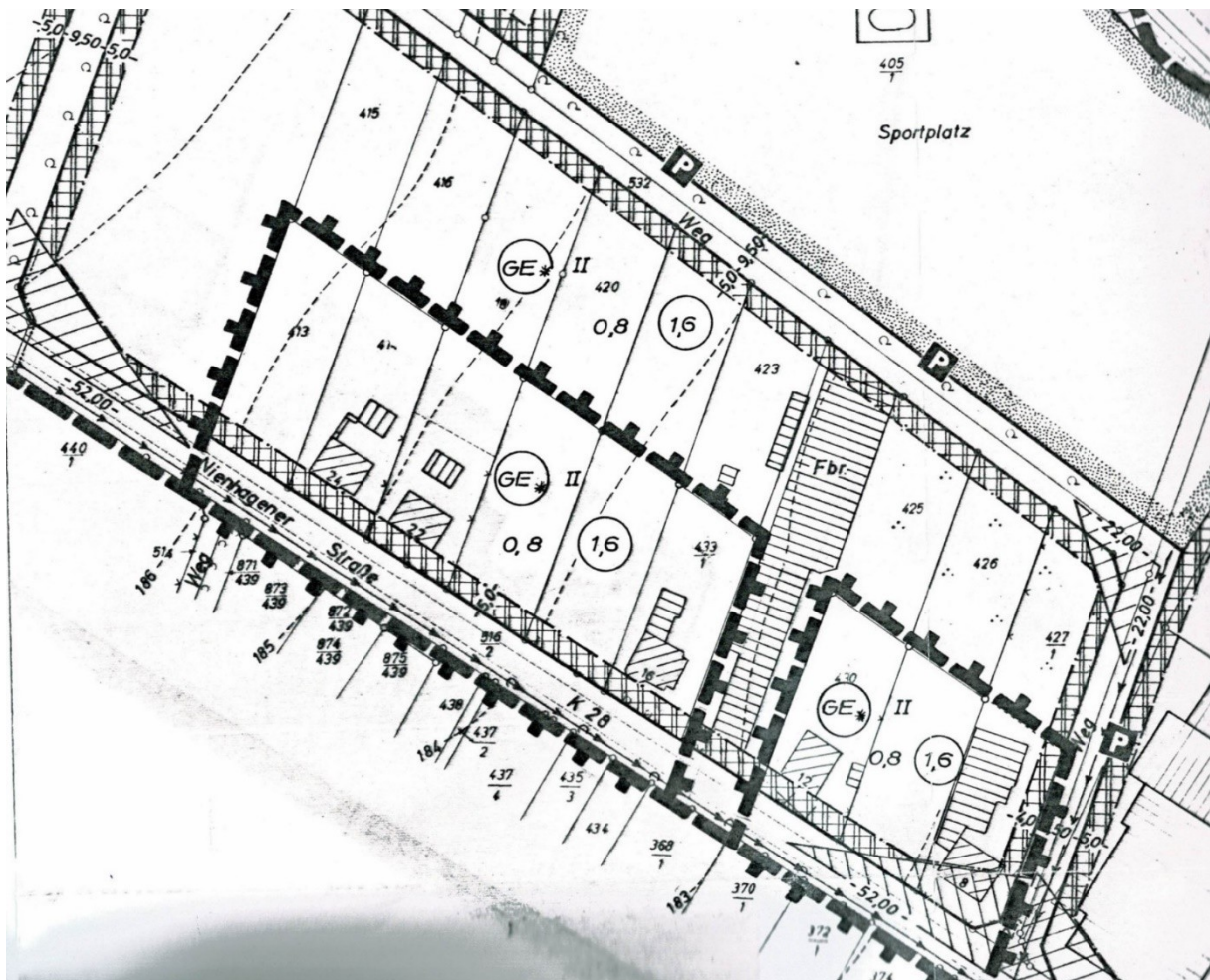


Abbildung 5: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Moringen)

Innerhalb der beiden Geltungsbereiche der 1. Änderung wurden eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Zu der Art der baulichen Nutzung wurden die Grundflächenzahl mit 0,8,

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“

die Geschossflächenzahl mit 1,6 sowie die Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen festgesetzt.

3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich des Urbebauungsplanes. Der Urbebauungsplan hat auf dieser Fläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt.

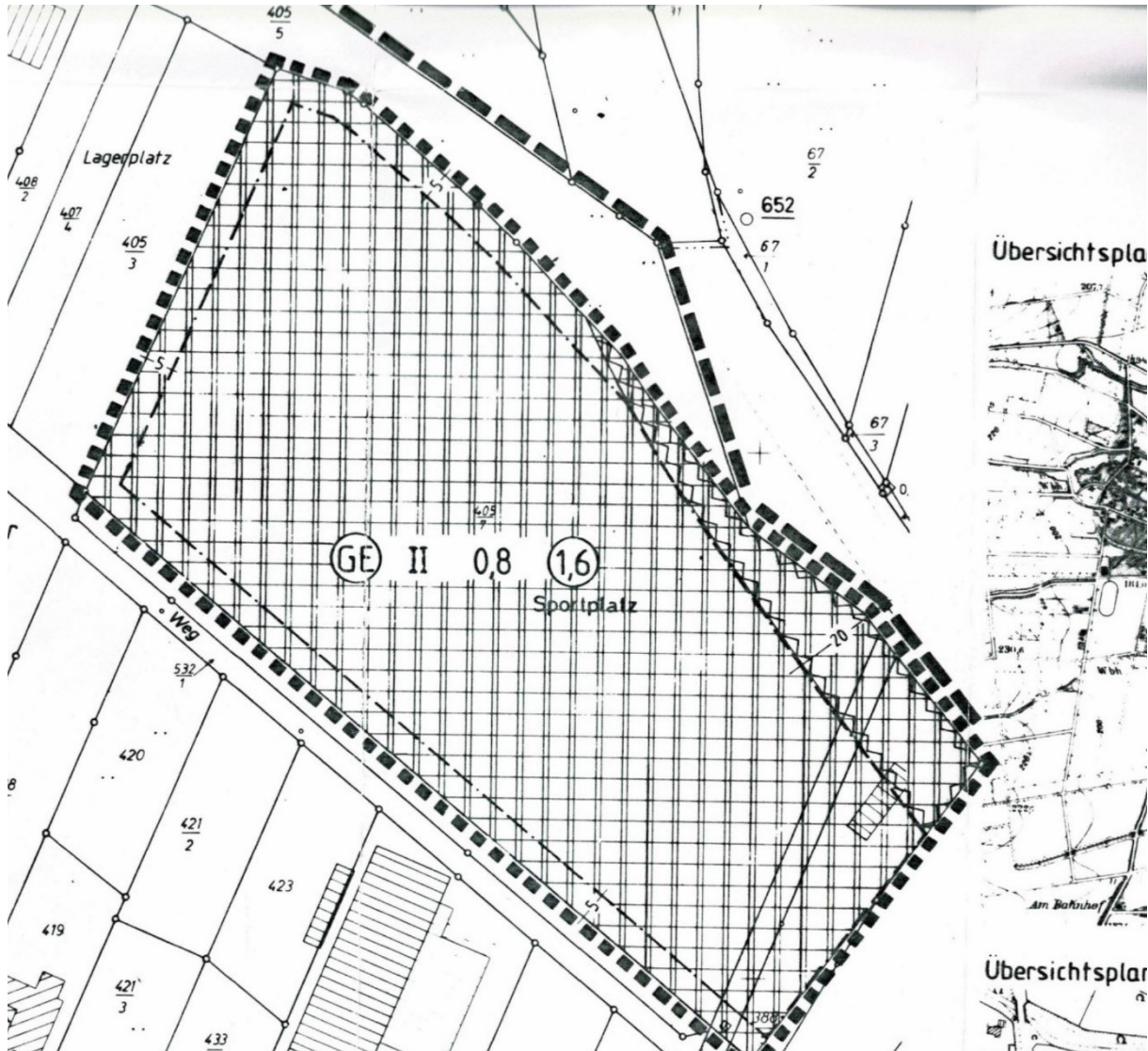


Abbildung 6: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Moringen)

Mit der 2. Änderung wird die Grünfläche zu einem Gewerbegebiet geändert. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 und die Zahl der Vollgeschosse mit 2 Vollgeschossen festgesetzt wurden.

Innerhalb des Gewerbegebietes, im nördlichen Bereich, ist eine Fläche festgesetzt, welche von einer Bebauung freizuhalten ist.



Mit der Änderung wurde bewirkt, dass sich in diesem Bereich auch Gewerbebetriebe ansiedeln bzw. erweitern konnten.

4. Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, liegt im nördlichen Bereich des Urbebauungsplanes, südlich der Lutterbecker Straße.

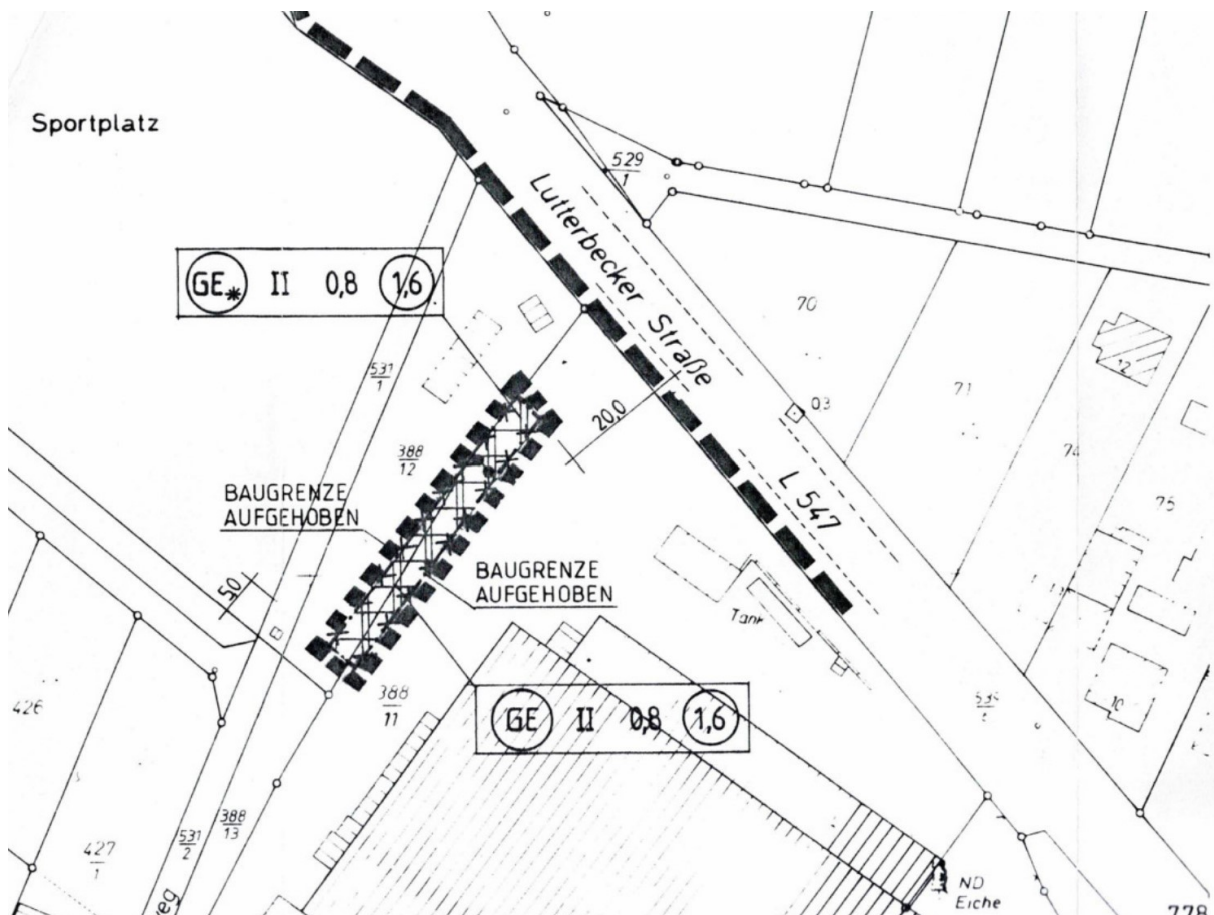


Abbildung 7: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Moringen)

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen zwischen dem Baufeld des Gewerbegebiets des ehemaligen Sportplatzes und dem Baufeld östlich davon aufgehoben. Durch die Änderung entstand ein großes Baufeld in diesem Bereich.

3.3.2 Bebauungsplan Nr. 3a „Nördlich der Nienhagener Straße“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Nördlich der Nienhagener Straße“, wurde die Straßenverkehrsfläche „Am tiefen Graben“ in Richtung Norden erweitert. Hintergrund war, dass die Gewerbebetriebe über die neue Straßenverkehrsfläche direkt an die K 428 und L 547 angebunden werden. Zudem wurden die Baugrenzen an die neuen Baufelder angepasst.



Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 3a „Nördlich der Nienhagener Straße, ohne Maßstab (Quelle: Planungsgruppe Puche GmbH)

4 Prüfung von Planungsalternativen

Die Firma Piller ist bereits am Standort ansässig und möchte ihren Betrieb in Richtung Westen erweitern. Aus diesem Grund besteht keine sinnvolle räumliche Alternative zum Plangebiet. Eine inhaltliche Alternative ist mit dem Hintergrund der Planung ebenfalls nicht sinnvoll, da die Änderung sich unmittelbar auf die von der Firma Piller beabsichtigte Erweiterung bezieht. Es werden die Baugrenzen und die Vollgeschosse an die beabsichtigte bauliche Entwicklung angepasst. Zur Optimierung des Betriebsgrundstückes und zur Neuordnung des Verkehrs wird die Straße Sportplatzweg zum Teil entwidmetet und künftig dem Betriebsgelände der Firma zugeordnet. Der verbleibende Teil soll weiterhin für die Erschließung der westlichen Grundstücke genutzt werden.

Bezüglich des Geltungsbereichs der Änderung und des bereits geplanten Vorhabens der Firma Piller sind keine inhaltlichen Alternativen gegeben. Die Anpassung der Straßenverkehrsflächen sowie der Baugrenzen bieten keine alternativen Optionen.

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung, könnte die Firma Piller sich an diesem Standort nicht erweitern. Es würde keine Nachverdichtung stattfinden und es könnten keine neuen Arbeitsplätze an diesem Standort geschaffen werden.

5 Städtebauliches Konzept

Die Firma Piller Blowers and Compressors GmbH möchte ihren Betriebsstandort in Moringen umstrukturieren und erweitern. Das städtebauliche Konzept sieht Anbauten auf dem Betriebsgelände vor. Dafür wird in Richtung Westen das Betriebsgrundstück erweitert und eine vorhandene Straße (Sportplatzweg) zu Firmengelände umgewidmet. Die interne Erschließung des Grundstückes wird ebenfalls in Teilen verändert. Teilweise werden Gebäude abgerissen und neue Gebäude errichtet.

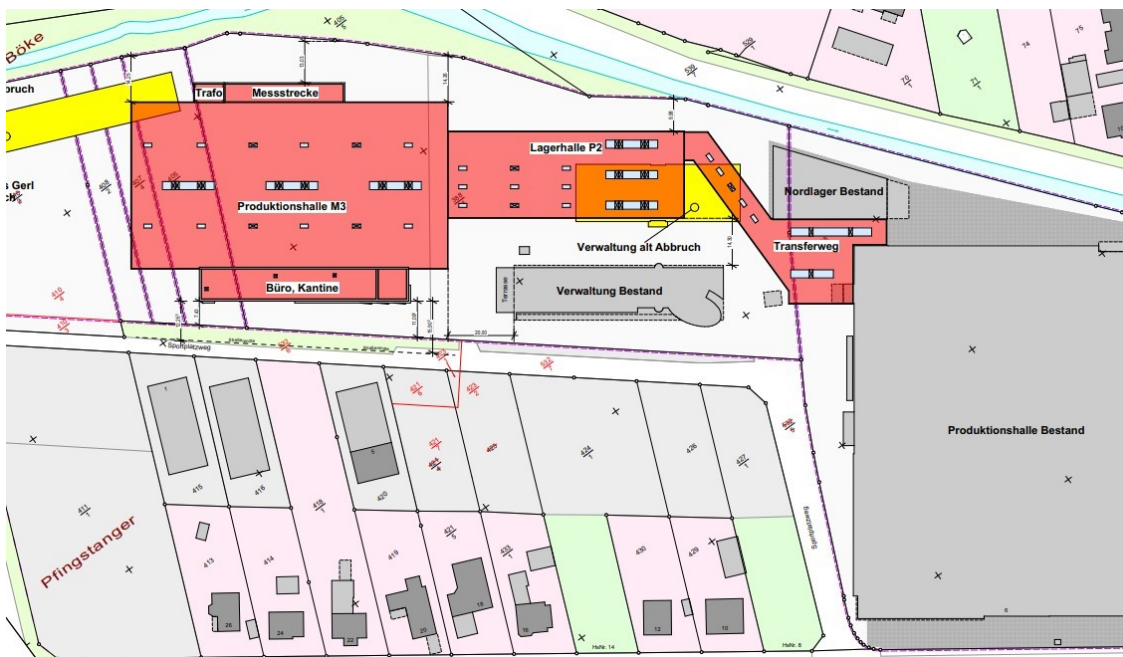


Abbildung 9: Betriebserweiterung Firma Piller, ohne Maßstab (Quelle: Albrecht + Weisser Architekten)

6 Festsetzungen

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Mit der Änderung wird eine Straßenverkehrsfläche zu einem Gewerbegebiet geändert, eine Straßenverkehrsfläche für eine Wendeanlage festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse in einem Teilbereich aufgehoben sowie Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen eingefügt und Baugrenzen an das Vorhaben angepasst. Alle für die 5. Änderung relevanten Festsetzungen werden aus der Urfassung übernommen und zum Verständnis des Bebauungsplanes bzw. der Änderung mit aufgenommen und erläutert. Diese Inhalte sind somit keine Änderungsinhalte. Änderungsinhalte durch die 5. Änderung werden bei den einzelnen Festsetzungen dargelegt.

In dem Bereich nördlich der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird lediglich die überbaubare Grundstücksfläche angepasst. Bestehende Festsetzungen und Rechtsgrundlagen in dem Bereich werden nicht verändert. Bei Bedarf sind die Urschrift sowie ihre Änderungen heranzuziehen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Urfassung des Bebauungsplanes und ihren Änderungen ist das Plangebiet wie folgt festgesetzt. Hierbei handelt es sich die Übernahme des letzten Standes.

Der Urbebauungsplan bzw. deren Änderungen setzen den Geltungsbereich des Plangebiets als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) dürfen die Lärm-Immissionsrichtwerte für Mischgebiete 60 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts nicht überschritten werden. Als Nachtzeit gilt die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Durch die Entwidmung eines Teils des Sportplatzweges wird dieser Bereich mit der 5. Änderung ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt und gegenüber dem Gewerbegebiet mit einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen versehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl, eine Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse in der Urfassung des Bebauungsplanes definiert. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung, bis auf die Ausnahme des Wegfalls der Zahl der Vollgeschosse im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, nicht verändert. Hinzu kommt, dass der Bereich der ehemaligen Straßenverkehrsfläche den angrenzenden Baufenstern der Gewerbegebiete zugeordnet wird und durch die Änderung die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse übernommen

werden. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse aus der Urschrift aufgenommen.

6.2.1 Grundflächenzahl

Für das Plangebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Neben der eigentlichen Gebäudegrundfläche sind bei der Berechnung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO auch folgende Grundflächen zu berücksichtigen:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl ist im Gewerbegebiet/eingeschränktem Gewerbegebiet mit 1,6 festgesetzt. Die GFZ leitet sich aus der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ab.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche ist § 20 Abs. 3 BauNVO zu Grunde zu legen. Demnach ist die Geschossfläche in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind, werden nicht mitgerechnet.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ein Vollgeschoss definiert sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und dem § 20 BauNVO.

Im nordwestlichen liegenden eingeschränkten Gewerbegebiet wird die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse aufgehoben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird in dem Gebiet aufgehoben, da hier Gewerbehallen und Bürogebäude errichtet werden. Gewerbehallen bestehen meist aus einem Geschoss mit einer hohen Deckenhöhe. Andere Gebäudearten wie Bürogebäude haben meist mehrere Vollgeschosse mit jedoch geringerer Deckenhöhen. Damit in dem Gewerbegebiet andere Gebäudearten durch die Zahl der Vollgeschosse nicht eingeschränkt werden und Gewerbehallen mit hohen Deckenhöhen errichtet werden dürfen, wird die Zahl der Vollgeschosse in dem nordwestlich liegenden Gewerbegebiet aufgehoben.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden Baugrenzen angepasst, um die Erweiterung der Firma Piller zu ermöglichen bzw. größere Baufelder zu schaffen. Im Bereich



Sportplatzweg/Nienhagener Straße wird die Baugrenzen künftig durchgehend festgesetzt. Hintergrund ist der Wegfall eines Bereiches des Sportplatzweges. Darüber hinaus werden die Baugrenzen in einem 3 m Abstand rund um die festgesetzte Straßenverkehrsfläche (Wendeanlage) festgesetzt. Zudem fällt eine Baugrenze zwischen ehemaligen Schrottplatz und dem Firmengelände Piller weg. Weitere dargestellte Baugrenzen sind bereits in der Urfassung und seinen Änderungen festgesetzt worden. Dabei wird die überbaubare Grundstücksfläche wie folgt definiert.

Überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der Fläche die durch Baugrenzen vorgegeben werden, können Gebäude frei angeordnet werden. Die Baugrenzen dürfen von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden.

Im Sinne des § 14 BauNVO können Nebenanlagen und bauliche Anlagen nach § 23 (5) BauNVO, welche nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Die Baugrenzen werden angepasst, um die Erweiterung der Firma Piller in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

6.4 Verkehrsflächen

Der östliche Bereich der Straße am Sportplatzweg wird entwidmet, um die Erweiterung der Firma Piller zu ermöglichen. Der westliche Teil des Sportplatzweges bleibt erhalten, da über diesen Bereich weitere Grundstücke erschlossen werden. Um die Erschließung dieser Grundstücke zu sichern, wird in der 5. Änderung der östliche Bereich der zu erhaltenden Straße als Stichstraße mit Wendeanlage festgesetzt. Bei der Wendeanlage handelt es sich um eine Wendeanlage mit einem Radius von 12,5 m. Die Wendeanlage sichert somit die Erschließung der westlichen Grundstücke bzw. die Möglichkeit des Wendens für Fahrzeuge bis zu einem dreiaxigen Lkw. Die Verkehrsfläche ist durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber den anderen Nutzungen abgegrenzt.

Durch die Entwidmung des östlichen Teils des Sportplatzweges ist der Anschluss des Sportplatzweges an die Nienhagener Straße nicht mehr möglich.

6.5 Sonstige Festsetzungen

6.5.1 Geltungsbereich

Gemäß § 9 (7) BauGB setzt der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich fest. Innerhalb der Grenzen gelten die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

7 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

7.1 Lage

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgefüges der Stadt Moringen. Die Stadt Moringen befindet sich im Landkreis Northeim, im Süden von Niedersachsen. Das nächste Mittelzentrum Northeim befindet sich östlich der Stadt in ca. 10 km Entfernung. Die Stadt Göttingen ist das nächstgelegene Oberzentrum. Die Stadt liegt östlich der Ausläufer des Sollings.

Das Plangebiet selbst liegt im Nordwesten der Stadt in einem vorhandenen Gewerbegebiet. Nördlich befindet sich die Lutterbecker Straße und durch das Plangebiet verläuft der Sportplatzweg. Um das Plangebiet befinden sich Gewerbebetriebe, Wohngebäude, Gehölzstrukturen sowie ein Graben.



Abbildung 10: Luftbild mit Lage des Plangebiets (Quelle: NIBIS-Kartenserver)

7.2 Städtebauliche Ordnung

Die Stadt Moringen hat sich entlang der Langen Straße entwickelt. Hier befindet sich die Altstadt mit typischen Nutzungen wie Rathaus, Polizeistation, Läden, Restaurants etc. Von dort aus hat sich die Stadt in alle vier Himmelsrichtungen erweitert. In Richtung Norden und Osten überwiegend durch weitere Wohngebiete. In Richtung Süden befinden sich der Stadtpark sowie ein großes Gewerbegebiet. Der Westen von Moringen hat sich durch die Bildungseinrichtungen, weitere Wohnquartiere und das Gewerbegebiet (Teil des Plangebiets) erweitert.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, wird eine Baulücke sowie ein ehemaliger Schrottplatz für eine Erweiterung eines Gewerbebetriebs vorbereitet. Da das Plangebiet innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets liegt, werden keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung erwartet.

7.3 Ortsbild und Landschaftsbild

Das Ortsbild von Moringen ist in dem Bereich des Plangebiets sowie seiner Umgebung durch verschieden großen Gewerbehallen mit grauen und weißen Flachdächern und durch Wohngebäude mit roten, braunen und grauen Satteldächern geprägt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden größere Baufelder ermöglicht. Dies hat die Auswirkung, dass größere zusammenhängende Gebäude errichtet werden können. Das Ortsbild wird in dem Sinne verändert, dass eine nicht bebaute Fläche künftig bebaut ist. Da das Ortsbild in der Umgebung des Plangebiets bereits durch große Gewerbebauten (Osten und Westen) geprägt ist und das Plangebiet im Norden durch Gehölze sowie die Lutterbecker Str. und im Süden durch eine bestehende Stellplatzanlage gegenüber der kleinteiligeren Bebauung abgegrenzt ist, werden keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet.

Das Landschaftsbild ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie einzelne Gehölzstrukturen geprägt. Da sich das Plangebiet innerhalb eines Bebauungsplanes bzw. innerhalb des Siedlungsgefüges befindet und durch Gehölzstrukturen im Norden aus der freien Landschaft nicht einsehbar ist, werden keinen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.

7.4 Verkehr und Mobilität

Das Betriebsgelände der Firma Piller wird weiterhin über die Neuemarktstraße und die Nienhagener Straße erschlossen. Das Plangebiet grenzt an die Straße Nienhagener Straße sowie an die Straße Am Tiefen Graben. Innerhalb des Plangebiets liegt die Straße Sportplatzweg, welcher derzeit zur Erschließung genutzt wird. Durch die Erweiterung der Firma Piller wird ein Teil der Straße Sportplatzweg entwidmet und steht für den allgemeinen bzw. öffentlichen Gebrauch nicht mehr zur Verfügung. Der westliche Teil des Sportplatzweges bleibt weiterhin erhalten. Hintergrund ist, dass der Sportplatzweg in diesem Bereich bestehende Grundstücke erschließt. Um die Erschließung der Grundstücke mit Fahrzeugen bis zu einem 3-achsigen LKW weiterhin sicherzustellen, wird am östlichen Ende der künftigen Stichstraße eine



Wendeanlage errichtet. Durch den Rückbau der Straße und der Errichtung der Wendeanlage entfällt ein Teil der derzeitigen Stellplatzanlage der Firma Piller.

Der Teil der Straße Sportplatzweg, welcher erhalten bleibt wird durch die Änderung nicht stärker frequentiert als vorher. Mit der Erweiterung des Firmengeländes werden im gleichen Zuge weitere Arbeitsplätze geschaffen. Durch die neu entstehenden Arbeitsplätze entsteht eine geringe Erhöhung der Frequentierung der internen und umliegenden Straßen. Negative Auswirkungen auf den Verkehr werden nicht erwartet.

7.5 Ver- und Entsorgung des Gebietes

Das Plangebiet beinhaltet bereits alle Leitungen für Wasser, Strom und Kommunikation. Ebenfalls die Erweiterungsbauten können an die vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Bestehende Leitungen sind dafür ausgelegt weitere Gebäude anzuschließen und zu versorgen.

7.6 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Die Flächen des Plangebiets sind bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. In der Umgebung des Plangebiets liegen weitere Gewerbebetriebe sowie Wohngebäude. Bereits bei einer vorherigen Betriebserweiterung der Firma Piller wurde 2012 ein Schallgutachten erstellt, um Konflikte bzgl. des Immissionsschutzes zu vermeiden. Für die geplante Erweiterung des Werks wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Diese Prognose ist als Überprüfung der Richtwerte und als Nachweis für den Bauantrag erstellt wurden. Nutzungskonflikte bzgl. Schall werden somit durch die Betriebserweiterung nicht erwartet.

Weitere Immissionsquellen wie die K 428, die L 547 oder in der Umgebung liegende landwirtschaftlich genutzte Flächen sind gegenüber einem Gewerbegebiet nicht weiter von Bedeutung.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes werden mit den umliegenden Nutzungen keine Konflikte erwartet.

8 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

8.1 Umweltbelange

8.1.1 Notwendigkeit zur Bewertung des Eingriffes in die Umweltbelange

Wenn das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB angewendet wird, ist keine Umweltprüfung im Sinne des Baugesetzbuches mehr durchzuführen und kein Ausgleich im Sinne der



5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“

Eingriffsregelung zu leisten. Dennoch müssen die Belange von Natur und Landschaft angemessen bewertet werden.

Zur Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft wird sich am gültigen Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“ und seinen Änderungen sowie an den vorhandenen Strukturen orientiert.

8.1.2 Informationsgrundlage

Als Informationsgrundlage dienen diverse Online-Kartenserver, darunter der NIBIS® Kartenserver vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und das NUMIS-Portal vom Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU).

Des Weiteren werden Regionalpläne, Flächennutzungsplan sowie Pläne mit landschaftsplanerischen und natur- und landschaftsschutzfachlichen Inhalten herangezogen.

Zu guter Letzt dienen Luftbilder des NIBIS® Kartenservers vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) der optischen Darstellung des Untersuchungsraumes zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen, Biotoptypen, Oberflächengewässer und Landschaftsbild.

Tabelle 1 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Arten /Lebensgemeinschaften		x
Biotoptypen	x	
Biologische Vielfalt		x
Boden / Fläche / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x	
Oberflächengewässer		x
Klima / Luft (Lokalklima)		x
Landschafts- / Ortsbild		x
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt		x
Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Wechselwirkungen		x
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x



Umweltbelang	Betroffen	Nicht betroffen
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x
Sonstige Schutzgebiete		x
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x
Darstellung von sonstigen Plänen		x
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebieten § 53 WHG oder Überschwemmungsgebieten gem. § 76 WHG)		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x

8.2 Erläuterung und Bewertung der betroffenen Umweltbelange

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gleichermaßen muss aber auch berücksichtigt werden, da keine Strukturen natürlicher Entwicklung oder ertragsorientierte Landwirtschaftsflächen betroffen sind. Vielmehr handelt es sich um einen Bereich der bereits stark anthropogen überprägt ist und ein Bebauungsplan vorliegt.

Boden

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Lössgebiete mit Mittlerem Kolluvisol unterlagert von Gley Innerörtliche Lage ohne landwirtschaftliche Nutzung	Angaben gem. LBEG Niedersachsen: keine Altlasten hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit; daher besonders schutzwürdiger Boden. Allerdings ist der Boden durch die bisherige Bebauung bereits stark anthropogen überprägt, sodass nicht mehr von besonderer Fruchtbarkeit bzw. Schutzwürdigkeit mehr ausgegangen werden kann.	Durch das Vorhaben wird zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht, was sich grundsätzlich u.a. negativ auf die Versickerung auswirkt. Allerdings muss auch hier die Vorbelastung bedacht werden.	Erheblichkeit durch den Verlust von Boden durch die zusätzliche Versiegelung. Der Grad der Erheblichkeit ist allerdings gering, da in einem bestehenden Gewerbegebiet - und damit einer vorbelasteten Fläche - lediglich kleinflächig zusätzliche Versiegelung stattfindet.

Zu erwartende Auswirkungen auf die Bodenfunktionen:Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen / Bodenorganismen

In den zusätzlich überbaubaren Bereichen geht über den gültigen Bebauungsplan hinaus Lebensraum verloren.

Bestandteil des Naturhaushaltes (Bodenwasserhaushalt, Speichermedium...)

In den zusätzlich überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren bzw. wird stark beeinträchtigt.

Schutzfunktionen (Pufferung, Filterung...)

In den zusätzlich überbaubaren Bereichen geht diese Funktion verloren bzw. wird stark beeinträchtigt.

Archiv von Natur- und Kulturgeschichte

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen dennoch Funde gemacht werden, besteht die Möglichkeit einer baubegleitenden Dokumentation.

Zusammenfassend muss davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials auf Bodenbewegungen und Bodenverlagerungen sowie Versiegelungen zurückzuführen sind. Im Bereich der erweiterten Betriebsbereiche geht durch die Versiegelung Boden unwiederbringlich verloren.

Allerdings ist bei den Funktionen als Lebensraum, Bestandteil des Naturhaushalts und den Schutzfunktionen zu beachten, dass sich die Planungsfläche bereits innerhalb eines großflächigen Gewerbegebiets und somit innerhalb eines vorbelasteten Bereichs befindet. Die Bodenfunktionen können hier bereits als deutlich eingeschränkt bezeichnet werden.

Biotoptypen / Arten und Lebensgemeinschaften

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Typische Biotoptypenstrukturen gewerblicher Bauflächen mit entsprechender Infrastruktur und Begleitgrün	keine schützenswerten flächigen Biotoptypen vorhanden keine geschützten oder seltenen Arten innerhalb des Plangebietes zu erwarten	Durch die Planung entfallen ursprünglich festgesetzte Standorte für Gehölzpflanzungen. Vorhandene Biotoptypen gehen durch die Planung verloren. Zudem entfällt Lebensraum für bodenbewohnende Organismen und an Siedlungsbereiche angepasste Organismen der Offenlandbereiche.	Erheblichkeit durch den Verlust von festgesetzten Pflanzflächen. Von besonderen Artvorkommen ist aufgrund der bereits vorhandenen Planung nicht auszugehen Bei Einhaltung der Bauzeitenregelung bei Rodungsarbeiten bzw. im Einzelfall Überprüfen von Gehölzen im Rahmen der Ausführung sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Landschaftsbild / Ortsbild

Bestand	Bewertung	Auswirkungen	Erheblichkeit
Typische Aspekte gewerblicher Bauflächen mit entsprechender Infrastruktur und Begleitgrün	Anthropogen überprägter Standort ohne schützenswerte Aspekte hinsichtlich Landschaftsbild oder Ortsbild	Erhöhung der Dominanz des Betriebsgeländes zu Lasten von Grünflächen.	Durch das Vorhaben geht im Vergleich zum Urbebauungsplan zusätzliche Grünfläche verloren. Die Auswirkungen sind jedoch lediglich punktuell und kleinflächig. Erhebliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die klimatischen Belange sind in der Bauleitplanung als eigenständiger Aspekt zu untersuchen. Entsprechend der Gesetzgebung (z.B. BauGB-Novelle 2011) ist der Fokus unter anderem auch auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu richten. Mit der aktuellen Fassung des Bundes-Klimaschutzgesetzes von 2019 soll zudem bis 2045 Klimaneutralität erreicht werden. Somit soll der Klimawandel bekämpft werden und eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels stattfinden.

Neben der Anreicherung von CO₂ und anderen klimarelevanten Gasen wirken sich auch Entwaldungen, Landwirtschaft, Viehzucht, Flächennutzungen etc. zum Teil negativ auf den Klimawandel aus.

Trotz einer überwiegend globalen Betrachtung des Klimawandels müssen zur Würdigung des Klimaschutzes auch kleinere Einzelmaßnahmen, zum Beispiel auf Ebene der Bauleitplanung, Berücksichtigung finden.

Dabei spielt neben der Plankonzeption unter anderem auch die klimatische Ausgangssituation mit den örtlichen Besonderheiten eine große Rolle bei der Berücksichtigung von Maßnahmenformulierungen.

Klimaschutz

Unter Klimaschutz sind alle Maßnahmen zu verstehen, mit denen versucht wird, die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. ganz zu verhindern.

Dazu ist zum Beispiel auch die Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und anderen Maßnahmen zu rechnen, die sich direkt positiv auf den Klimaschutz und die Energieeinsparung auswirken.

Gerade schon aus Gründen der Kosteneinsparung muss davon ausgegangen werden, dass der neueste Stand der Technik Berücksichtigung findet und beispielsweise der Energieverbrauch und die damit verbundene CO₂ Emission bereits auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt wird.

Da durch das Vorhaben kleinflächig Grünstrukturen entfallen, führt das Vorhaben jedoch auch zu einer geringfügigen Erhöhung der lokalen Temperatur. Die klimatische Gesamtsituation des typischen Siedlungsklimas und die klimaschutzrelevanten Belange werden nicht erheblich negativ verändert.

Klimaanpassung

Unter Klimaanpassung sind alle Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu verstehen. Es wird das Ziel verfolgt, sich mit bereits erfolgten Klimaänderungen zu arrangieren und auf zu erwartende Änderungen so zu reagieren, dass künftige Schäden so weit wie möglich vermieden werden.

8.4 Bewertung der Eingriffsintensität

Aus den Ausführungen bezüglich der einzelnen Umweltbelange wird deutlich, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Biototypen zu erwarten sind. Bei beiden ist jedoch der Grad der Erheblichkeit sehr gering.

Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch Bodenverlust durch zusätzliche Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen bzw. eine Erhöhung des Versiegelungsgrads sowie den damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens begründet. Boden geht unwiederbringlich verloren und ist an Ort und Stelle nicht wieder herstellbar.

Hinsichtlich der Biototypen sind Beeinträchtigungen durch die Reduzierung festgesetzter Pflanzflächen und sonstiger gewerbegebietstypischer Grünstrukturen zu verzeichnen. Wertvolle Biotopstrukturen sind nicht betroffen.

Eine Einhaltung der Bauzeitenregelung bei der Rodung von Gehölzen sollte eingehalten werden, um artenschutzrechtlich Konflikte im Vorfeld bereits zu vermeiden.



Es entsteht durch die oben genannten Beeinträchtigungen keine Ausgleichspflicht. Gemäß § 13a (2) 4 BauGB gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Tatsache, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, wird bereits per Gesetz höher bewertet als die Belange von Natur und Landschaft.

9 Hinweise

9.1 Artenschutz

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatsstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Ende September kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Dabei ist § 39 (5) BNatSchG zu beachten, gemäß dem es verboten ist Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

9.2 Bodenverwertung

Es wird vom Landkreis Northeim, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde auf folgendes hingewiesen:

„Ausgehobener Boden ist als Abfall anzusehen (§ 3 Abs. 1 bis 4 Kreislaufwirtschaftsgesetz [KrWG]), sofern er nicht am selben Ort für Bauzwecke verwendet wird (§ 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Nach Abfallrecht hat die Boden-verwertung grundsätzlich Vorrang vor der Beseitigung und sie muss ordnungsgemäß und schadlos erfolgen (§ 7 KrWG). Die Entsorgung des Bodens (seine Verwertung oder Beseitigung) oder seine Verwendung vor Ort ist vorab unter Vorlage einer Deklarationsanalyse abzustimmen mit dem Landkreis Northeim - untere Abfall- und Bodenschutzbehörde (Herr Pulvermüller, Tel. 05551/708-184, apul-vermueller@landkreis-northeim.de) (gem. § 47 KrWG bzw. § 10 Bundes-Bodenschutzgesetz [BBodSchG]).“



9.3 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist in seiner Stellungnahme vom 30.05.2025 auf folgendes hin:

„Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen ≤ 200 m u. GOK zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt.“

Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Geogefahren > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.“

10 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 2 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes:	
Geltungsbereich der 5. Änderung	ca. 2,3 ha
Gewerbegebiet	ca. 1,44 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 0,79 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,07 ha

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Nördlich der Nienhagener Straße“, entstehen der Stadt Moringen keine unmittelbaren Kosten, die über die üblichen Verwaltungskosten hinausgehen. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Moringen, den 09.02.2026
Stadt Moringen
Die Bürgermeisterin

L.S.

gez. Müller-Otte

