



SAMTGEMEINDE
Z E V E N

Begründung zur
**62. Änderung des Flächennutzungsplanes
Samtgemeinde Zeven**

- Feststellungsfassung - (Stand: 06.12.2023)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	ÄNDERUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	10
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	12
8.2	Wasserwirtschaft.....	13
8.3	Wirtschaft	13
8.4	Immissionsschutz.....	13
8.5	Verkehr	15
8.6	Landwirtschaft.....	15
8.7	Ver- und Entsorgung.....	16
9.	UMWELTBERICHT	16
9.1	Einleitung	16
9.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	16
9.3	Ziele des Umweltschutzes	17
9.3.1	Landschaftsrahmenplan	17
9.3.2	Landschaftsplan.....	18
9.3.3	Schutzgebiete und –objekte	18
9.3.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	18
9.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	18
9.4.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	18
9.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	19
9.4.2.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	20
9.4.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen	21
9.4.2.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	28
9.4.2.4	Besonderer Artenschutz	29
9.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	31
9.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	32
9.7	Zusätzliche Angaben	32
9.7.1	Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	32
9.7.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	32
9.8	Zusammenfassung	32
9.9	Literaturverzeichnis.....	34

- Anhang I:** Gutachterliche Stellungnahme – Wohnbauentwicklung Ortschaft Wehldorf der Gemeinde Gyhum (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, Stand: 08.02.2019)
- Anhang II:** Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße“ in Wehldorf (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, Stand: 18.10.2022)
- Anhang IIa:** gutachterliche Stellungnahme vom 20.08.2021 zu Einzelfragen bezüglich Schalltechnischem Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße“ in Wehldorf
- Anhang III:** Verkehrstechnische Untersuchung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf“ in der Samtgemeinde Zeven (Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover, Stand: Juni 2019)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven in seiner Sitzung am die Aufstellung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer amtlichen Kartengrundlage auf Basis der AK5 im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 4,28 ha umfassende Geltungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südlichen Rand der Ortschaft Wehldorf, die zur Gemeinde Gyhum gehört. Der Änderungsbereich liegt westlich der Kreisstraße 141 (Gyhumer Straße) und östlich der Bundesstraße 71. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der Planzeichnung, die räumliche Lage der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

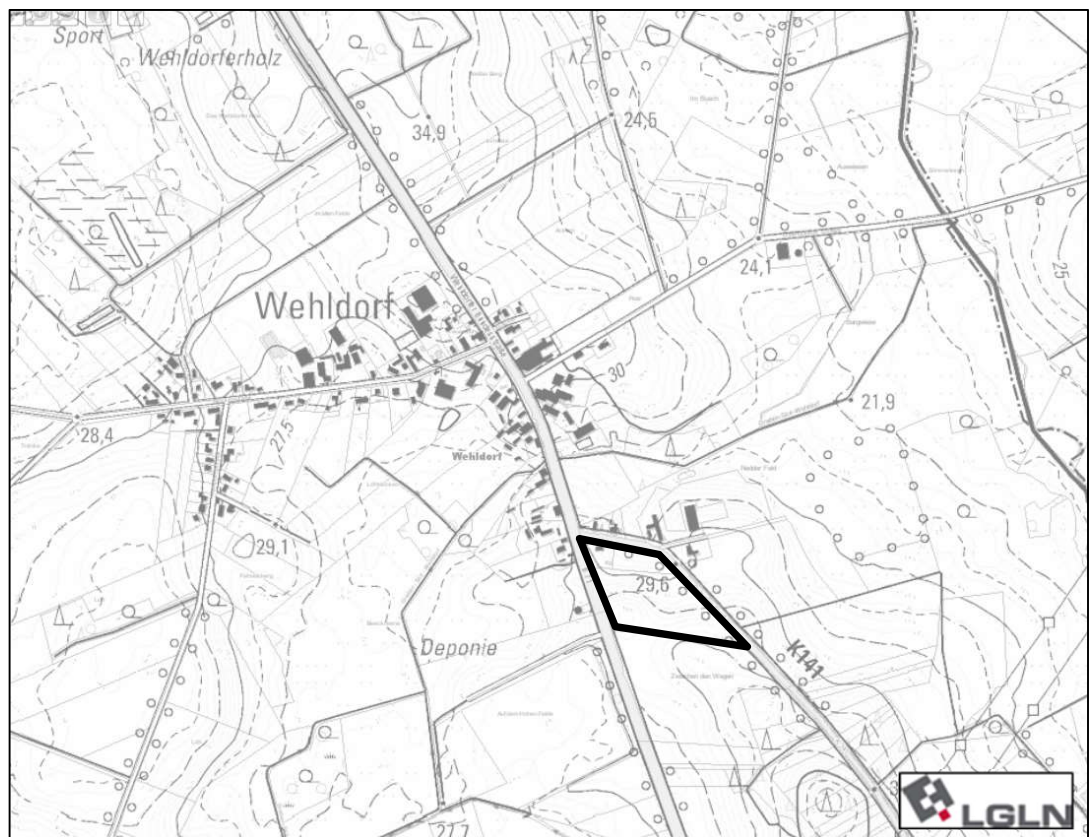


Abb. 1: Lageplan des Plangebietes (Ausschnitt aus der AK5)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Gyhum und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in seiner aktuellen Fassung der Änderungsverordnung von 2022 sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Weiterhin ist am 01.09.2021 zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen. Damit besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten. Ungeachtet der in Gewerbegebieten eher hohen Versiegelungswerte kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der weitgehend sickertfähigen Böden es auch bei Starkregenereignissen nicht zu erheblichen Überflutungen kommt. Der nächstgelegene Vorfluter (Graben-Sick-Wehldorf, Gewässer II. Ordnung) liegt zwar mit etwa 200 m nördlich relativ nahe, das Plangebiet liegt aber 3 m und mehr über dem Höhenniveau des Grabens, sodass Auswirkungen durch Überflutungen des Gewässers nicht zu befürchten sind.

Auch eindringendes Meerwasser stellt aufgrund der Höhenlage zwischen 28 und 34 m ü. NHN und der Entfernung von über 60 km zur Nordsee bei Bremerhaven keine realistische Gefährdung dar.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind somit insgesamt eher als gering einzustufen.

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1. 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden [...]“

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]

1.1 05 „In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 04 „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“

2.1 05 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

2.1 06 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“

2.1 09 „Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“

Am 7. September 2022 trat eine Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) in Kraft. **Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz** wurde eine neue Nummer **05** als Grundsatz der Raumordnung eingeführt, die folgendes beinhaltet: „Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“ Mit diesem Grundsatz soll die Innenentwicklung weiter gestärkt und der Schutz des Außenbereichs vor Überbauung sowie die Aktivierung von Brachflächen und Konversionsflächen vorangetrieben werden. Da im vorliegenden Planungsfall eine gewerbliche Entwicklung vorbereitet werden soll und dafür weder Brach- noch Konversionsflächen zur Verfügung stehen, ist zu konstatieren, dass die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes mit diesem Grundsatz vereinbar ist.

Die zeichnerische Darstellung trifft für das Plangebiet selbst keine Aussagen.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme), enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 01 *„In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 *„Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...]*

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs.“

2.1 04 *„Um der Zersiedelung der Landschaft und deren umweltbelastenden Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“*

2.1 05 *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“*

2.1 06 *„Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind auf die Zentralen Orte sowie auf den Standort Elsdorf zu konzentrieren. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Anschlussstellen der BAB 1 und der Güterverkehrsstrecken. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“*

Der zeichnerische Teil des RROP 2020 enthält für die Ortschaft Wehldorf keine besonderen Aussagen. Das Plangebiet selbst ist als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft - auf Grund hohen Ertragspotenzials* - dargestellt, die westlich verlaufende Bundesstraße 71 ist als *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* gekennzeichnet.

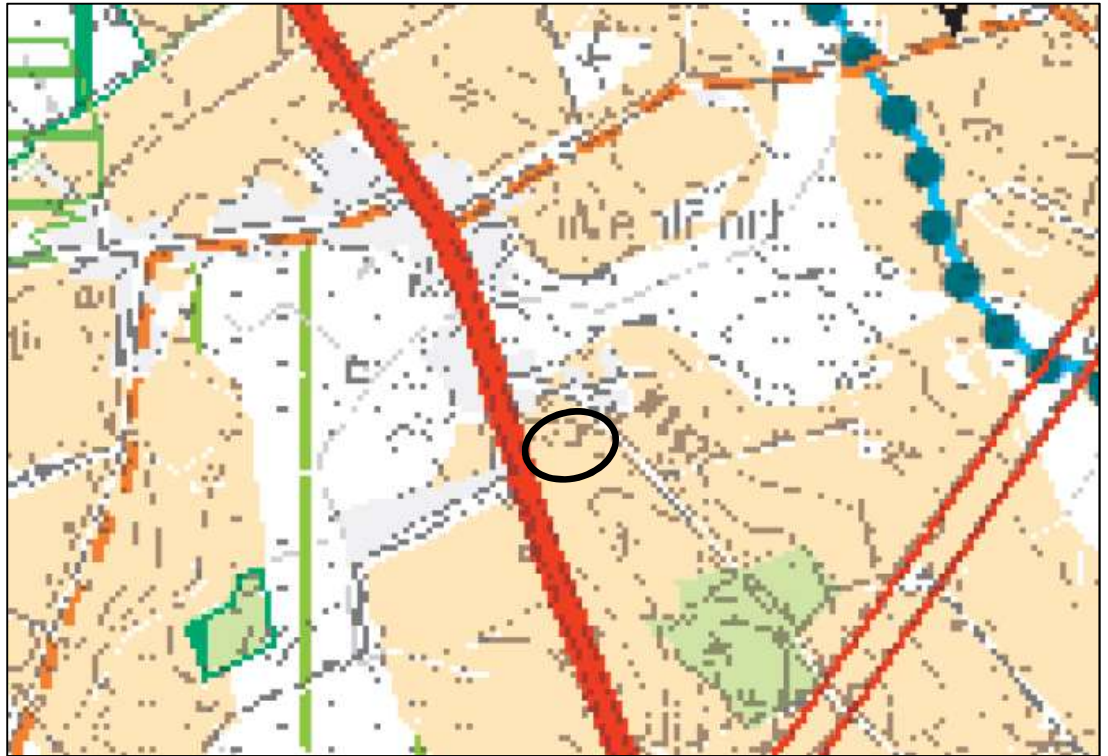


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Plangebiet ist markiert)

Im Rahmen der 62. Flächennutzungsplan-Änderung wird eine *gewerbliche Baufläche* sowie eine *Grünfläche* dargestellt, womit die Ausweisung von gewerblichen Flächen in der Gemeinde Gyhum planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Anlass der Planung ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen, die für die Erweiterung und Modernisierung ihres Betriebes zusätzliche Flächen benötigen, die auf den aktuellen Betriebsstandorten jedoch nicht zur Verfügung stehen. Mit der Bereitstellung gewerblicher Flächen möchte die Gemeinde den hiesigen Betrieben geeignete Flächen zur Verfügung stellen, so dass diese zur nachhaltigen Stärkung der wirtschaftlichen Struktur (Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen) im Gemeindegebiet gehalten werden können. Die Flächenausweisung erfolgt bedarfsgerecht und ist im Rahmen einer Eigenentwicklung zu betrachten, da die Flächen vorrangig ortsansässigen Betrieben angeboten werden sollen.

Das Ziel gemäß Ziffer 2.1. 04 legt fest, dass eine relevante Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte zu beschränken ist, die im RROP entsprechend gekennzeichnet sind. Die Ortschaft Wehldorf verfügt über keine entsprechende Kennzeichnung. Sie ist auch nicht gesondert als „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ gekennzeichnet. Die Samtgemeinde Zeven ist dennoch der Auffassung, dass der Geltungsbereich eine besondere Eignung für die angestrebte bauliche Nutzung als gewerbliche Baufläche aufweist. Dies stützt sich vorzugsweise auf die verkehrsgünstige Lage nahe der Autobahn A 1 (im Einzugsbereich der Anschlussstelle Nr. 49 Bockel), an der Bundesstraße 71 als Hauptverkehrsstraße und an der Kreisstraße 141 sowie auf die bauliche Vorprägung im Plangebiet selbst sowie in dessen räumlicher Umgebung.

Gemäß Ziffer 2.1 06 des RROP sind „*raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen*“ auf die auf die zentralen Orte oder die Ortschaft Elsdorf als *Standort zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* zu konzentrieren. In der Begründung zum RROP wird hierzu ausgeführt, dass quantifizierte Richtwerte zur Größenordnung der Raumbedeutsamkeit nicht vorgegeben werden, da es sich bei der Beurteilung um Raumbedeutsamkeit um Einzelfallprüfungen

handelt und weitere Faktoren, wie z.B. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und -struktur, verkehrliche Situation sowie Ortsbildgestaltung zu beachten sind.

Ungeachtet der überschaubaren Flächengröße und dem dokumentierten Planungsziel, Gewerbeflächen für ortsansässige Unternehmen im Rahmen der Eigenentwicklung anzubieten, wurde zwischenzeitlich ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, da es sich bei der vorliegenden Planung nach Auffassung der unteren Raumordnungsbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) um eine „*raumbedeutsame neue gewerbliche Baufläche*“ im Sinne des RROP handelt.

Im Rahmen dieses Zielabweichungsverfahrens konnte - bezogen auf die vorstehend genannten Ziele 2.1 04 und 2.1 06 – das Einvernehmen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, der Industrie- und Handelskammer Stade und des Bauamtes des Landkreises eingeholt werden. Das Naturschutzamt teilte mit, dass sein Einvernehmen nicht notwendig sei.

Die Voraussetzungen zur Zulassung einer Abweichung konnten erkannt werden, da die Planung zu einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur beiträgt und das Plangebiet mit der vorstehend bereits angesprochenen baulichen Vorprägung entsprechend begünstigt ist. Mit Datum vom 12.10.2023 wurde schlussendlich beschieden, dass eine Abweichung von diesen Zielen im vorliegenden Fall zugelassen wird.

Zur Lage des Plangebietes im *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* wird darauf hingewiesen, dass ein Großteil der Flächen der Samtgemeinde Zeven als *Vorsorgegebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* ausgewiesen sind. Ebenso ist der Ortsteil Wehldorf der Gemeinde Gyhum überwiegend von *Vorsorgegebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* umgeben, sodass durch den Entzug des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche lediglich ein minimaler Teil des Vorsorgegebietes betroffen ist, welches somit in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zudem bleiben die das Plangebiet umgebenden *Flächen für die Landwirtschaft* erhalten.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Bundesstraße 71, die im RROP als *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung* gekennzeichnet ist. Gemäß den Ausführungen des RROP sind die als Vorranggebiet dargestellten Straßen zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die Bundesstraße 71 wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, siehe hierzu auch die Ausführungen des Verkehrsgutachtens in Kap. 8.5.

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den angeführten Vorgaben Rechnung und ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die westlich verlaufende Bundesstraße 71 und die östlich verlaufende Kreisstraße 141 sind als *überörtliche Verkehrswege* dargestellt. Nördlich des Plangebietes sind *Flächen für die Landwirtschaft* und kleinteilig *gemischte Bauflächen* dargestellt, südlich schließen sich weitere *Flächen für die Landwirtschaft* an.

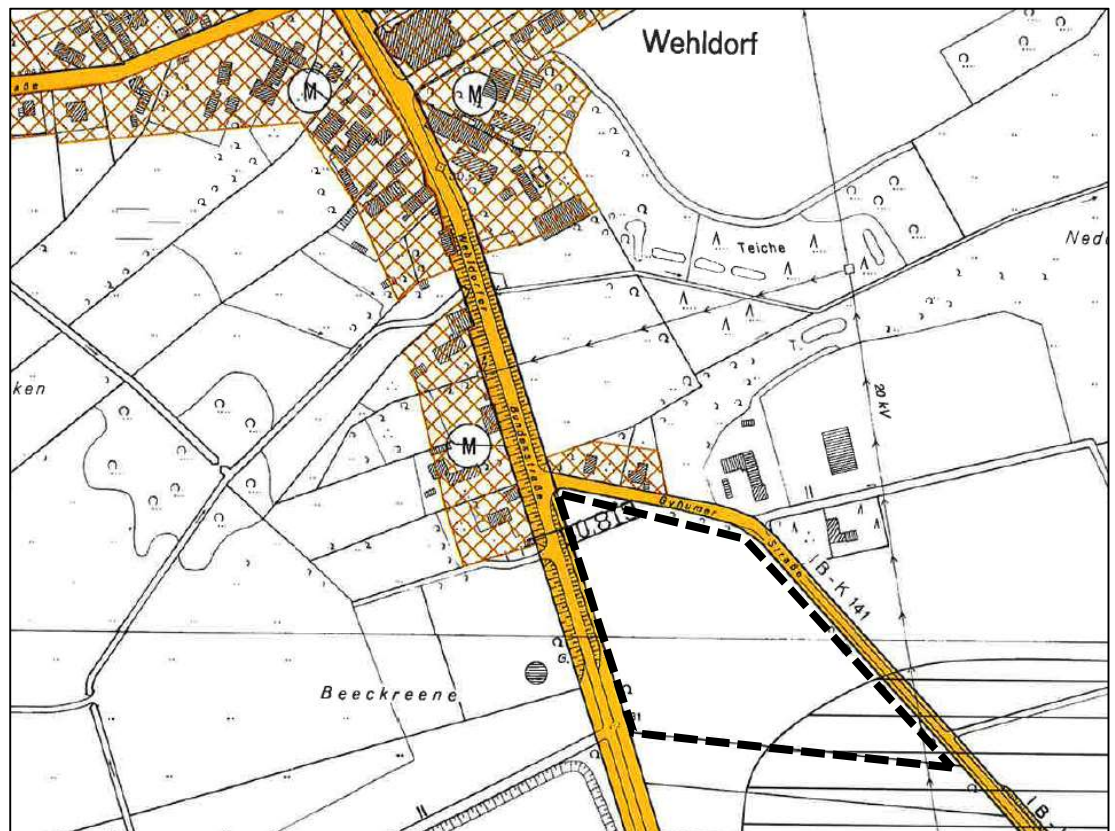


Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet und die das Plangebiet umgebenden Bereiche wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan Nr.17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße“ befindet sich parallel in Aufstellung durch die Gemeinde Gyhum.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet umfasst überwiegend eine unbebaute Ackerfläche und auch nach Süden, zur offenen Landschaft hin, schließen weitere Ackerflächen an diese an. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen eines mittlerweile eingestellten Gewerbebetriebes (Gartenbau). Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 71 in Nord-Süd-Richtung. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die Kreisstraße 141 (Gyhumer Straße). Weiter westlich und östlich schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an. Nördlich des Plangebietes beginnt die Siedlungsstruktur der Ortschaft Wehldorf, die sich aus einer für den ländlichen Raum „klassischen“ Mischbebauung, bestehend aus (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohnbebauung und kleineren Gewerbebetrieben, zusammensetzt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden 62. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Samtgemeinde Zeven die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Gewerbeflächen im Ortsteil Wehldorf der Gemeinde Gyhum. Die Gemeinde Gyhum möchte die Gewerbeentwicklung weiter fördern und insbesondere ortsansässigen kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben adäquate Flächen anbieten, auf denen sie in immissionsschutzrechtlich konfliktfreien

Lagen ihren Betrieb sichern und erweitern können. Von einem ansässigen Gewerbebetrieb in der Ortslage Wehldorf liegt eine konkrete Anfrage für einen neuen Standort vor, da am aktuellen Standort bereits die Betriebsabläufe (insbesondere die Zulieferverkehre) eingeschränkt bzw. nur erschwert möglich sind und betriebliche Erweiterungen am Standort praktisch ausgeschlossen sind. Eine Standortverlagerung im Gemeindegebiet würde dazu beitragen, den Betrieb nachhaltig in der Samtgemeinde / Gemeinde zu verankern und so die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde zu unterstützen. Der Gemeinde Gyhum liegen zwischenzeitlich weitere konkrete Anfragen von Gewerbebetriebe mit Sitz in der Gemeinde Gyhum vor. Dies verdeutlicht den Bedarf an örtlichen Gewerbegrundstücken im Gemeindegebiet.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung prüfte die Samtgemeinde Zeven entsprechend dem BauGB 09/2013 gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen), ob es zur Umwandlung einer *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *gewerbliche Baufläche* in der Gemeinde Gyhum Alternativen gibt. Diese könnten in einer Revitalisierung von Brachflächen, der Schließung von Baulücken oder in anderen Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen. Für die Samtgemeinde Zeven und insbesondere die Gemeinde Gyhum ist die Inanspruchnahme einer überwiegenden Freifläche zur Gewerbeflächenausweisung alternativlos. Anderweitige Flächen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden, des Weiteren ist insbesondere im Innenbereich die Ausweisung von gewerblichen Flächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht sinnvoll. Die in Rede stehende Fläche eignet sich hingegen aus verkehrstechnischer Sicht durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße 71 und der Kreisstraße 141, welche die Attraktivität der Flächen für Gewerbebetriebe deutlich erhöht. Des Weiteren schließt sich die vorliegende Planung an bestehende gewerbliche Strukturen an. Zudem wurde die Fläche bereits vom bisherigen Eigentümer an die Gemeinde Gyhum veräußert, so dass davon auszugehen ist, dass seine betriebliche Existenz nicht durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen gefährdet wird.

Bei der erfolgten Prüfung alternativer, für eine Flächenentwicklung ggf. heranzuziehender Gebiete innerhalb der Gemeinde Gyhum waren als maßgebliche Kriterien anzusetzen:

- Primäres Ziel ist es, den örtlichen Gewerbebetrieben mittelfristig eine Möglichkeit zu bieten, sich frei von ggf. am jeweiligen Standort eintretenden städtebaulichen Konfliktsituationen fortentwickeln zu können, ohne das Gemeindegebiet verlassen zu müssen. Eine möglichst zentrale Lage innerhalb der Gemeinde Gyhum ist daher zu bevorzugen.
- Eine Anknüpfung an die gewerblichen Strukturen im Bereich Autobahn-Anschlussstelle Bockel soll vermieden werden, da jener Bereich im Grundsatz – in Anlehnung an die Ziele der Raumordnung – eventuell auftretenden Bedarfen für raumbedeutsames Gewerbe zugeordnet ist.
- Eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz ist anzustreben, wobei zugleich die Belastung der Bevölkerung im Sinne von maßgeblichen Zusatzbelastungen von Ortsdurchfahrten vermieden werden sollte.
- Der Umfang der Flächenausweisung soll den derzeit durch mehrere konkrete Bauanfragen bereits dokumentierten Kurzfristbedarf abdecken. Eine Ausweisung der gewerblichen Bauflächen in Wehldorf ist vor diesem Hintergrund, zur zukünftigen Bereitstellung von Gewerbeflächen, eine große Bedeutung für die Gemeinde beizumessen.
- Im Sinne des § 5 Abs. 1 BauGB soll die Flächenausweisung zudem die für die Zukunft voraussehbaren Bedürfnisse abdecken.
- In diesem Sinne ist für die Gemeinde von besonderer Bedeutung, auf vorbereitender Planungsebene einen gewissen Stamm an Reserveflächen zu schaffen, deren städtebauliche Eignung damit im Grundsatz abgeprüft ist, sodass sie im Falle sich konkret abzeichnender betrieblicher Notwendigkeiten zügig verbindlich beplant werden können. Dies soll gem. der derzeitigen Planung im Rahmen der gewerblichen Eigenentwicklung geschehen.

Die Regionalplanung des Landkreises hat dies in Vorgesprächen sowie in der vorliegenden Stellungnahme positiv bestätigt. Hierfür stehen in der Ortschaft Gyhum als Zentrum der Gemeinde, wie bereits beschrieben, keine entsprechenden Flächen zur Verfügung. Daher ist das Ausweichen auf die Ortschaft Wehldorf für die gewerbliche Eigenentwicklung in der Gemeinde Gyhum die einzige derzeit zielführende Alternative.

- Bezüglich der durch die Gemeinde langjährig bereits planerisch vorbereiteten, bislang aber nicht umgesetzten Gewerbeflächen südlich der Ortslage Sick (Bebauungsplan Nr. 2) ist festzuhalten, dass diese aufgrund ihrer Bedeutung für den Flächeneigentümer nach wie vor nicht veräußert ist. Der Gemeinde liegt das Interesse eines in der Gemeinde Gyhum ansässigen Unternehmens zur Standortverlagerung auf die Gewerbeflächen in Sick vor. Aufgrund des großen Flächenbedarfes des Unternehmens ist eine Ansiedlung im geplanten Gewerbegebiet in Wehldorf nicht möglich. Insofern steht die Gewerbefläche Gyhum Sick möglicherweise auf absehbare Zeit nicht länger zur gewerblichen Neuansiedlung bzw. als gewerbliche Reservefläche zur Verfügung. Dies verdeutlicht die Dringlichkeit zur Ausweisung der gewerblichen Bauflächen in Wehldorf zur zukünftigen Bereitstellung von Gewerbeflächen. Da die von der Gemeinde angewandten städtebaulichen Kriterien an jener Stelle im hohem Maße erfüllt sind, soll ohnehin weiter keine Aufhebung des Bebauungsplans und Herausnahme aus dem Flächennutzungsplan erfolgen, sondern die Flächen als langfristige Reserve zurückgehalten werden.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven soll eine Änderung der Darstellung von *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *gewerbliche Baufläche* (ca. 3,99 ha) sowie eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* (ca. 0,29 ha) erfolgen. Die Darstellung einer *gewerblichen Baufläche* soll die Ausweisung eines Gewerbegebietes für bereits ansässige kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe in der Gemeinde Gyhum planungsrechtlich vorbereiten. Die Ausweisung einer *Fläche zum Anpflanzen* im südlichen Randbereich soll das Plangebiet besser in das Landschaftsbild integrieren.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die Darstellung einer *gewerblichen Baufläche* im Rahmen der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine spätere gewerbliche Nutzung in diesem Gebiet planungsrechtlich vorbereitet.

Diese Änderung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie der vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht in Kapitel 9 detailliert dargelegt.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Betroffen sind die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Wasser, die durch die Ausweisung der geplanten Darstellungen beeinträchtigt werden. Durch die erheblichen Beeinträchtigungen ergeben sich insgesamt etwa 3,2 ha für die ein Ausgleich in Form einer Kompensationsmaßnahme erfolgen muss. Zudem muss für das Schutzgut Wasser Kompensation geleistet werden. Der konkrete Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung genauer benannt.

8.2 **Wasserwirtschaft**

Aufgrund des in Gewerbegebieten üblichen hohen Versiegelungsgrades wird eine ordnungsgemäße Beseitigung des Oberflächenwassers über eine Versickerung nicht vollständig möglich sein, so dass voraussichtlich weitere Maßnahmen vorzusehen sind. Detaillierte Aussagen zur Oberflächenentwässerung und die Benennung von Maßnahmen sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

8.3 **Wirtschaft**

Durch die Ausweisung *gewerblicher Bauflächen* besteht unter anderem für ein bereits in der Ortslage Wehldorf ansässiges Unternehmen die Möglichkeit einer Standortverlagerung zur Betriebserweiterung und schlussendlich einer wirtschaftlichen Verbesserung ihres Betriebes, was zur nachhaltigen Verankerung in der Samtgemeinde / Gemeinde beitragen kann. Des Weiteren bieten die ausgewiesenen Flächen auch anderen in der Gemeinde Gyhum ansässigen Betrieben die Möglichkeit, sich an einem neuen Standort im Gemeindegebiet anzusiedeln, wodurch auch hier betriebliche Erweiterungen in konfliktfreier Lage möglich werden. Damit ergeben sich für die Samtgemeinde Zeven und die Gemeinde Gyhum in erster Linie positive Effekte durch Gewerbesteuerereinnahmen und den Erhalt von Arbeitsplätzen. Die Belange der Wirtschaft werden somit positiv berührt.

8.4 **Immissionsschutz**

Zu den Belangen des Immissionsschutz ist auszuführen, dass grundsätzlich die Auswirkungen der von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsmissionen im Plangebiet zu beurteilen sind sowie die Auswirkungen der gewerblichen Immissionen aus dem Plangebiet auf die umgebende schutzbedürftige (Wohn-)Bebauung.

Für die **von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsmissionen** ist darauf hinzuweisen, dass in der Ortslage Wehldorf landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind, die Tierhaltung betreiben. Des Weiteren befindet sich westlich des Plangebietes eine Kompostierungsanlage für gewerblich anfallenden Grünschnitt und Wurzelholz. Aufgrund dieser Nutzungen ist mit Geruchsmissionen im Plangebiet zu rechnen.

Die Gemeinde Gyhum hat für die gesamte Ortslage Wehldorf eine gutachterliche Stellungnahme in Auftrag gegeben, welche die Möglichkeiten der weiteren Wohnbauentwicklung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht untersucht hat. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde für den Bereich des in Rede stehenden Plangebietes festgestellt, dass der Immissionswert für Gewerbegebiete von 15 % der Jahresstunden gem. Geruchsmissionsrichtlinie *GIRL* im überwiegenden Bereich des Plangebietes eingehalten wird. Lediglich in einem Teil im westlichen Randbereich wird der Immissionswert überschritten, hier werden Werte zwischen 15,4 bis max. 17 % erreicht, siehe hierzu auch Abb. 4. Die vollständige Untersuchung ist als Anhang I beigefügt

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt werden, dass keine baulichen Anlagen im Bereich der Überschreitung errichtet werden können, so dass bezogen auf Geruchsmissionen Konflikte ausgeschlossen werden können.

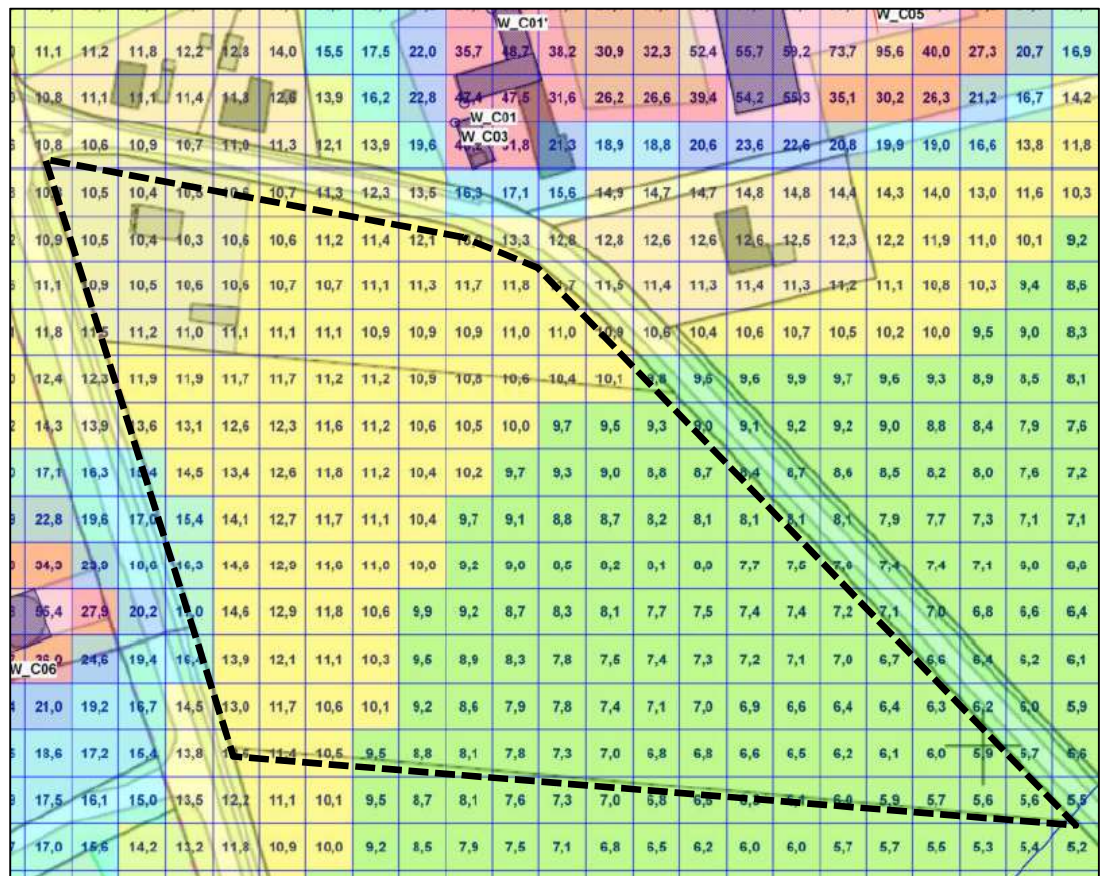


Abb. 4: Geruchsimmissionen im Plangebiet (Auszug aus dem Geruchsgutachten – Anhang I)

Mit der vorliegenden Planung wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Ortschaft Wehldorf planungsrechtlich vorbereitet. Damit können im Plangebiet gewerbliche Immissionen, insbesondere **Schallimmissionen**, verursacht werden, die auf die umgebende Bestandsbebauung in Wehldorf einwirken. Die vorhandene bauliche Struktur entspricht der eines Dorfgebietes, die sich aus einem Nebeneinander von Wohnen, kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Hofstellen zusammensetzt. Grundsätzlich ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Nähe einer gemischten Baufläche (entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven, siehe Kap. 4.2) aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der Bestandsbebauung möglich.

Zur Vorbereitung der Aufstellung eines Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße“) hat die Gemeinde Gyhum ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, welches die Ausweisung eines Gewerbegebietes näher untersucht hat. Im Rahmen der Untersuchung wurde zum Schutz der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen durch den Gutachter anstelle einer einheitlichen Ausweisung als Gewerbegebiet eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorgenommen, in der flächenbezogene Schallleistungspegel in Form von Emissionskontingenten ermittelt und beurteilt wurden. Zusätzlich wurde die gewerbliche Vorbelastung in der Ortschaft Wehldorf (aufgrund jeweils auf die durchgeführte Nutzung / Betriebstätigkeiten konservativ angenommener Schallemissionen) sowie die Fernwirkung des Verkehrslärmes untersucht.

Im Ergebnis wurden flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt, die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als Emissionskontingente festgesetzt werden können. Zum zusätzlich generierten Verkehrsaufkommen kommt es zudem zu Pegelerhöhungen an den umliegenden Gebäuden, die allerdings nicht in einem Bereich liegen, der weitere Maßnahmen an

den Verkehrsanlagen zur Folge hätte. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße 71 sind für die Errichtung schutzbedürftiger Räume im Plangebiet zudem weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind als textliche und zeichnerische Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. Das vollständige Gutachten ist als Anhang II beigelegt. Die Belange des Immissionsschutzes werden insgesamt nicht negativ berührt.

8.5

Verkehr

Die Belange des Verkehrs sind durch die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes insofern betroffen, als dass die Möglichkeit einer gewerblichen Entwicklung geschaffen wird, welche an das öffentliche Straßennetz angebunden wird.

Eine verkehrliche Anbindung kann über die Kreisstraße 141 im Osten erfolgen. Der Anschluss an den öffentlichen Straßenraum ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen. Dies sowie konkrete Ausführungen zur Erschließung des Plangebietes werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Des Weiteren werden die erforderlichen Bauverbotszonen entlang der Bundesstraße 71 und der Kreisstraße 141 zu berücksichtigen sein.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde zudem eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die sich mit dem Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 71 / K 141 befasst hat. Hierfür wurden die vorhandenen Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt ermittelt, die durch das Plangebiet entstehenden Verkehre abgeschätzt und auf dieser Grundlage die Leistungsfähigkeit sowie die Verkehrsqualität beurteilt. Nach Auffassung des Gutachters können die zukünftigen Verkehre mit einer guten Verkehrsqualität (Qualitätsstufe B) abgewickelt werden. Aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastungen wird zudem in den Richtlinien der Ausbau eines Aufstellbereichs für Linksabbieger empfohlen. Hierzu führt der Gutachter aus, dass in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger geprüft werden sollte, ob durch eine Änderung der Fahrbahnmarkierung auf der Bundesstraße 71 ein Aufstellbereich für Linksabbieger ausgewiesen werden soll. Die vollständige Untersuchung ist als Anhang III beigelegt.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

8.6

Landwirtschaft

Durch die Darstellung des Plangebietes als *gewerbliche Baufläche* werden *landwirtschaftliche Flächen* dauerhaft ihrer Nutzung entzogen.

Das Plangebiet ist im RROP 2020 als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dargestellt. Ein Großteil der Flächen der Samtgemeinde Zeven ist als *Vorsorgegebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen*. Ebenso ist der Ortsteil Wehldorf der Gemeinde Gyhum überwiegend von *Vorsorgegebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft* umgeben, sodass durch den Entzug des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche lediglich ein minimaler Teil des Vorsorgegebietes betroffen ist, welches somit in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zudem bleiben die das Plangebiet umgebenden *Flächen für die Landwirtschaft* erhalten.

Wie bereits erläutert wurde, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aufgrund mangelnder Standortalternativen erforderlich. Anderweitige Flächen für die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Des Weiteren ist insbesondere im Innenbereich die Ausweisung von gewerblichen Flächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht sinnvoll. Die in Rede stehende Fläche eignet sich hingegen aus verkehrstechnischer Sicht durch die unmittelbare Lage an der Bundesstraße 71 und der Kreisstraße 141, welche die Attraktivität der Flächen für Gewerbebetriebe deutlich erhöht. Des Weiteren schließt sich die vorliegende Planung an teilweise im Plangebiet bestehende gewerbliche Strukturen an. Zudem besteht Verkaufsbereitschaft des Eigentümers der landwirtschaftlichen Flächen, so dass davon auszugehen ist, dass seine betriebliche Existenz nicht durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen gefährdet wird.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (Geruch und Schall), die im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzter Flächen entstehen, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

8.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz grundsätzlich möglich. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung soll über ein Regenrückhaltebecken erfolgen und wird auf nachgelagerter Ebene konkretisiert.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Zeven sind im Folgenden dargestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

9.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Änderungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen etwa 4,28 ha großen Geltungsbereich und befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Wehldorf.

Der Änderungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen. Er wird westlich durch die Straße B 71 und östlich durch die Straße K 141 (Gyhumer Straße) begrenzt. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist Abbildung 1, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen. Im nordöstlichen Bereich der vorliegenden Änderung befindet sich ein bereits erschlossenes Grundstück, auf welchem ein Gartenbaubetrieb ansässig war. Der übrige Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt.

Zentrale Planungsaussage auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer etwa 3,99 ha großen *Gewerblichen Baufläche (G)* sowie einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* mit einer Ausdehnung von etwa 0,29 ha.

Die Ortschaft Wehldorf liegt in der Gemeinde Gyhum, welche der Samtgemeinde Zeven zugehörig ist. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt den Änderungsbereich derzeit als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Nördlich des Änderungsbereichs werden im Bereich der Kreuzung der K 141 mit der B 71 Flächen als *Gemischte Bauflächen (M)* gekennzeichnet. Für die geplante Ausweisung einer *Gewerblichen Baufläche (G)* ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, indem anstelle einer *Fläche für die Landwirtschaft* eine Darstellung als *Gewerbliche Baufläche (G)* erfolgt.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Samtgemeinde Zeven die Schaffung von Gewerbeflächen in der Ortschaft Wehldorf vorbereiten. Dies ist erforderlich, um ortsansässigen Unternehmen die für die Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebe erforderlichen Flächen bereitstellen zu können. Durch die Darstellung der bisher als *Flächen für die Landwirtschaft* gekennzeichneten Bereiche als *Gewerbliche Baufläche (G)* und *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* soll die Wirtschaftskraft der Ortschaft und damit der Gemeinde erhalten und gestärkt werden. Die Eingrünung bzw. Abgrenzung des Änderungsbereichs zur offenen Landschaft soll im Süden durch eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* realisiert werden.

Die zukünftig versiegelte Fläche kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch nicht genau benannt werden. Bei einer angenommenen maximal nach Baunutzungsverordnung

zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 kann davon ausgegangen werden, dass in dem etwa 4,28 ha großen Änderungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplans maximal 3,2 ha (= 3,99 ha x 0,8) der Gewerblichen Baufläche versiegelt werden können. Die in der Planzeichnung der 62. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (ca. 0,29 ha) darf nicht bebaut werden.

Die differenzierten Regelungen sind der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und der dazugehörigen Planzeichnung zu entnehmen.

9.3 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen und Schutzverordnungen:

9.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) stammt aus dem Jahr 2016. Für das Gebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Übersicht über die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes

Karte 1 (Süd) Arten und Biotope	Der Änderungsbereich befindet sich in einem Gebiet von Biotoptypen mit <i>sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I)</i> . Die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen liegen hauptsächlich ebenfalls in einem Bereich mit <i>sehr geringer Bedeutung</i> . Nördlich des Änderungsbereichs sind Biotoptypen mit <i>geringer Bedeutung (Wertstufe II)</i> vorhanden. Westlich der Bundesstraße 71 befindet sich ein <i>Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier-/ Pflanzenartenschutz</i> , wobei dieses eine <i>Für die Flora wertvolle Zusatzfläche (NLWKN, Stand: 10/2012)</i> darstellt. Etwas weiter vom Änderungsbereich entfernt (ca. 40 m) befindet sich eine Waldfläche, deren Biotope von <i>geringer (Wertstufe II)</i> , <i>mittlerer (Wertstufe III)</i> und <i>hoher Bedeutung (Wertstufe IV)</i> sind.
Karte 2 (Süd) Landschaftsbild	Der Änderungsbereich befindet sich in einer Landschaftsbildeinheit mit <i>geringer Bedeutung</i> . Die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen werden ebenfalls einer Landschaftsbildeinheit <i>geringer Bedeutung</i> zugeordnet. Nördlich der K 141 besteht zunächst eine <i>geringe Bedeutung</i> des Landschaftsbildes, welche kurz darauf jedoch in einen Bereich <i>mittlerer Bedeutung</i> übergeht. Südlich des Änderungsbereichs sind in einer Entfernung von etwa 625 m bzw. 755 m zwei <i>raumbedeutsame Windenergieanlagen</i> vorhanden. Südlich der Windenergieanlagen verläuft eine <i>Hochspannungsfernleitung (ab 220 kV)</i> .
Karte 3 (Süd) Boden	Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines <i>Suchraumes für Plaggenesch</i> . Die an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen liegen, wie der Änderungsbereich selbst, in einem <i>Suchraum für Plaggenesch</i> . Etwas südlich des Änderungsbereichs wird ein <i>historisch alter Waldstandort</i> verzeichnet. Für die nördlich des Änderungsbereichs gelegene Ortschaft Wehldorf wird das Vorhandensein eines <i>Landesweit seltenen Bodens (HNv/G Gley mit Erd-Niedermooauflage)</i> dargestellt. Nördlich des Änderungsbereichs sind <i>Kohlenstoffreiche Böden</i> vorhanden (<i>Kohlenstoffhaltiger Boden mit Treibhausgas-Speicherfunktion, durch derzeitige Nutzung gesichert und Kohlenstoffhaltiger Boden mit Treibhausgas-Speicherpotential, durch derzeitige Nutzung beeinträchtigt</i>).
Karte 4 (Süd) Wasser- und Stoffretention	Für den Änderungsbereich wird keine Darstellung getroffen. Die an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche besitzen ebenfalls keine Darstellung. In weiterer Umgebung sind Bereiche <i>entwässerter Nieder-, Übergangs- und Hochmoorböden sowie anmoorige Böden als Bereiche mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention</i> vorhanden.
Karte 5 (Süd) Zielkonzept	Der Änderungsbereich ist der <i>Zielkategorie II Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter</i> zugewiesen. Die westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche befinden sich innerhalb der <i>Zielkategorie IV Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild</i> . Die weiteren den Änderungsbereich umgrenzenden Bereiche befinden sich ebenso wie dieser innerhalb der <i>Zielkategorie II</i> .

Karte 6 (Süd) Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur u. Landschaft	Für den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung werden keine Darstellungen getroffen. Westlich des Änderungsbereichs, befindet sich in einer Entfernung von etwa 630 m ein <i>Landschaftsschutzgebiet (LSG) gemäß § 26 BNatSchG i.V.m. § 19 NAGBNatSchG (LSG ROW 113)</i> .
---	---

9.3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Gyhum ist bisher noch nicht erarbeitet worden.

9.3.3 Schutzgebiete und –objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (*Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile* usw.) befinden sich im Änderungsbereich nicht.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das westlich des Änderungsbereichs vorhandene Landschaftsschutzgebiet *Moorgebiet in der Beekreen (LSG ROW 113)* in einer Entfernung von ca. 630 m.

9.3.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Im Änderungsbereich sind keine Gehölze oder hochwertige Biotope vorhanden. Die Flächen des Planvorhabens bestehen aus ökologischer Sicht aus geringwertigen Ackerflächen und einer Gewerbegebietsfläche (ehemaliger Gartenbaubetrieb).

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Rand der Ortschaft Wehldorf und wird durch die K 141 mit der Ortschaft Gyhum verbunden. Die westlich des Änderungsbereichs verlaufende B 71 verbindet den Änderungsbereich auf direktem Weg mit der Bundesautobahn 1, wodurch die in den Gewerbebetrieben produzierten Güter schnell abtransportiert werden können und lange Anlieferungsfahrten bzw. zusätzliche Flächeninanspruchnahmen durch Straßenbau vermieden werden.

Um weiter zu dokumentieren, wie die allgemeinen sowie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Änderungsbereichs durchgeführt. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

9.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.4.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Änderungsbereichs bildet eine Biotoptypenkartierung, die im November 2020 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, O., 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere)
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. In Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, werden in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das Modell des Niedersächsischen Städtetags in der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2013 verwendet worden.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 6-stufigen Werteskala (0-5) vor. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertfaktoren nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Wertfaktor 5:	Schutzgüter mit sehr hoher Bedeutung
Wertfaktor 4:	Schutzgüter mit hoher Bedeutung
Wertfaktor 3:	Schutzgüter mit mittlerer Bedeutung
Wertfaktor 2:	Schutzgüter mit geringer Bedeutung
Wertfaktor 1:	Schutzgüter mit sehr geringer Bedeutung
Wertfaktor 0:	Schutzgüter weitgehend ohne Bedeutung

Die übrigen Schutzgüter werden verbal argumentativ beschrieben.

9.4.2

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Nachfolgend erfolgt eine Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei einer Durchführung der Planung. Für die Prognose der Durchführung der Planung ist zwischen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Die Bewertung der prognostizierten Auswirkungen berücksichtigt die Anforderungen der „Eingriffsregelung“ gemäß §§ 13 bis 19 BNatSchG. Darüber hinaus sind gemäß § 1a Absatz 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit eines stattfindenden Eingriffes in Natur und Landschaft sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Entsprechend des ermittelten Kompensationsbedarfs sind geeignete Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Flächennutzungsplanänderung handelt, ist nur eine grobe Einschätzung der Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft möglich, da der Detaillierungsgrad der Planung keine genaueren Aussagen zulässt. Deswegen konzentriert sich der Umweltbericht in diesem Fall auf die wesentlichen Beeinträchtigungen

und die damit zusammenhängenden Vermeidungsmaßnahmen. Die Abschätzung des Kompensationsbedarfs erfolgt soweit wie möglich. Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden lediglich Vorschläge zu möglichen Maßnahmen gemacht. Diese sind auf untergeordneten Planungsebenen zu konkretisieren.

9.4.2.1 **Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgasen, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Änderungsbereich gleichermaßen stark auswirken.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Wasser*) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Maßnahmen zur Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich mit der Umsetzung der *Gewerblichen Baufläche (G)* einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für Gebäude, Nebenanlagen und Infrastruktur zu nennen. Dadurch kommt es zu einem Verlust von Lebensstätten, zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biototypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund der geplanten Errichtung eines Gewerbegebiets ist auf den Straßen B 71 und K 141 zukünftig mit einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen und damit verbunden mit erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Die zu erwartende Pegelerhöhung liegt laut einem angefertigten schalltechnischen Gutachten in einem Bereich, in welchem weitere Maßnahmen zur Verkehrslenkung (entspr. TA Lärm bzw. Lärmschutzverordnung) nicht getroffen werden müssen (s. **Anhang II**).

Da die Erweiterung bzw. Modernisierung der bestehenden lokalen Unternehmen in moderater Weise erfolgen wird, kann davon ausgegangen werden, dass sich die Ausweisung der *Gewerblichen Baufläche (G)* nicht in beeinträchtigende Weise auf die Nutzung der Straßen B 71 und K 141 auswirken wird (s. **Anhang II**). Dementsprechend werden sich Schall- und Geruchsemissionen nur unwesentlich erhöhen.

Die im Änderungsbereich entstehenden Gewerbebetriebe werden voraussichtlich Schall, Licht und Gerüche emittieren. Die Intensität der Emissionen und die möglicherweise beschränkenden Maßnahmen werden auf untergeordneter Planungsebene präzisiert. Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs am südlichen Rand der Ortschaft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Siedlungsbereiche der Ortschaft zu befürchten.

Der durch die Gewerbebetriebe anfallende Abfall wird in gewerbetypischer Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden voraussichtlich von lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

Es sind keine weiteren Projekte oder Pläne bekannt, deren Auswirkungen mit den Auswirkungen der vorliegenden Planung kumulieren.

9.4.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen

Durch die Darstellung einer *Gewerblichen Baufläche (G)* werden Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen ermöglicht, die zu einem vollständigen Verlust von Biotoptypen führen können. Für die Schutzgüter sind in **Tab. 3** neben dem zu beurteilenden Umweltzustand sowie den prognostizierten Auswirkungen auch die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der voraussichtliche Kompensationsbedarf dargestellt.

Tab. 3: Gegenüberstellung des Umweltzustandes, der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, der Vermeidungsmaßnahmen sowie möglicher Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Menschen	• Bedeutung als Arbeitsstandort in Form einer landwirtschaftlichen Nutzung. • Bedeutung für die Produktion von Lebensmitteln (landwirtschaftliche Nutzfläche). • Vorbelastungen in Form von Lärm- und Abgasimmissionen sind durch die angrenzende B 71 und die K 141 möglich. • Vorbelastung durch Geruchsemissionen zu Zeiten der Feldbearbeitung. • Keine Erholungswirkung oder positive Wirkung auf die Gesundheit Das Schutzgut besitzt innerhalb des Änderungsbereichs eine mittlere Bedeutung.	• Mit der Darstellung einer <i>Gewerblichen Baufläche (G)</i> im Flächennutzungsplan wird die Schaffung eines Gewerbegebiets vorbereitet. • Die <i>Gewerbliche Baufläche (G)</i> soll vorrangig der Modernisierung und Entwicklung lokaler Betriebe dienen, wodurch Arbeitsplätze innerhalb der Ortschaft gesichert und u. U. neu geschaffen werden. • Die Produktion von Futter- bzw. Nahrungsmitteln entfällt. Stattdessen werden am Standort andere Produkte geschaffen. • Der Änderungsbereich wird auch weiterhin von geringer Bedeutung für die Erholung und Gesundheit der Menschen sein. • Die im Süden des Änderungsbereichs geplante <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> kann zu einem positiven Erscheinungsbild der <i>Gewerblichen Baufläche (G)</i> beitragen, wodurch deren Akzeptanz in der Bevölkerung gestärkt wird. • Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub) sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs. Diese Emissionen stellen temporäre Beeinträchtigungen dar, welche nach Umsetzung des Planvorhabens nicht mehr vorhanden sind. • Licht- und Schallemissionen werden zunehmen. • Die bisher durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung hervorgerufenen Geruchsemissionen entfallen, jedoch werden zukünftig auf der <i>Gewerblichen Baufläche (G)</i> Geruchsemissionen der produzierenden Gewerbe anfallen. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Dem Schutzgut kommt weiterhin eine mittlere Bedeutung zu.	Vermeidungsmaßnahmen: • Bedarfsgerechte Größe des Änderungsbereichs, wodurch die Neuansiedelung übermäßig großer Gewerbebetriebe vermieden wird. Dadurch wird eine starke Erhöhung der Emissionen und des Kfz-Verkehrs vermieden. Die Gesundheit der Menschen wird dadurch geschont. • Anlage einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> im Süden des Änderungsbereichs, wodurch eine Eingrünung, welche dem Wohlbefinden der am Standort arbeitenden Menschen zuträglich ist, geschaffen wird. Das Schutzgut wird nicht in erheblicher Weise beeinträchtigt. Es besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Fläche	Innerhalb des Änderungsbereichs bestehen keine Versiegelungen. Das Schutzgut ist von mittlerer Bedeutung.	- Die geplante <i>Gewerbliche Baufläche (G)</i> weist eine Größe von ca. 3,99 ha auf und wird als Gewerbefläche bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden dürfen. Daraus ergibt sich eine mögliche Versiegelung von 3,2 ha ($= 3,99 \text{ ha} \times 0,8$). Damit bleiben ca. 0,79 ha der geplanten <i>Gewerblichen Baufläche (G)</i> unversiegelt. - Die geplante <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> im Süden des Plangebiets weist eine Fläche von ca. 0,29 ha auf und wird unversiegelt bleiben. Die unversiegelt bleibenden Bereiche weisen weiterhin eine mittlere Bedeutung auf, wohingegen die zukünftig versiegelten Bereiche von geringer Bedeutung sein werden.	Vermeidungsmaßnahmen: - Beschränkung der Befestigungen / Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß auf untergeordneter Planungsebene. - Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, sofern möglich. - Nutzung eines Bereiches, der bereits eine deutliche Überprägung aufzeigt und nicht mehr die natürliche Bodengenese des ursprünglich vorkommenden Bodentyps aufweist. - Darstellung einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> im Süden des Änderungsbereichs, welche frei von Versiegelungen bleiben wird und auf der zukünftig eine naturnahe Bodengenese stattfinden kann. Kompensationsmaßnahmen: Durch erfolgende Flächenversiegelungen werden ca. 3,2 ha des Schutzguts Fläche betroffen sein. Durch die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf, da es sich nicht um eine Fläche handelt, für welche ein besonderer Schutzbedarf gem. Liste III des Städtetagmodells (2013) besteht.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Arten und Lebensgemeinschaften (Pflanzen und Tiere)	- Der Änderungsbereich umfasst die Biotoptypen <i>Sandacker</i> (AS) und <i>Gewerbegebiet</i> (OGG). - Der <i>Sandacker</i> ist von sehr geringer Bedeutung (Wertfaktor 1) und besitzt eine Fläche von ca. 3,92 ha. - Der im Nordwesten des Änderungsbereichs befindliche Biotoptyp <i>Gewerbegebiet</i> (OGG) nimmt eine Fläche von ca. 0,37 ha ein. Es wird eine gewerbegebietstypische Versiegelung von 80 % angenommen, wonach ca. 742 m² der bestehenden ca. 3.709 m² Gewerbegebietsfläche unversiegelt sind. - Wildlebende Tiere können sich auf den im Änderungsbereich vorhandenen Biotoptypen nicht dauerhaft etablieren, ebenso ist eine langfristige Ansiedelung spontan aufwachsender, naturraumtypischer Vegetation nicht möglich.	- Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird die Überplanung des Biotoptyp <i>Acker</i> (AS) vorbereitet. - Die biotoptypische Zuordnung des bereits vorhandenen <i>Gewerbegebiets</i> (OGG) bleibt bestehen. - Das Plangebiet ist zukünftig entspr. von <i>Drachenfels</i> (2021) vorwiegend dem Biotoptyp <i>Gewerbegebiet</i> (OGG) zugehörig. <i>Gewerbegebiete</i> (OGG) werden in Liste II des Niedersächsischen Städtetagmodells (2013) unter der Nr. 13.3 Unversiegelte Flächen / Vegetationslose Flächen (TF), Wertfaktor 1, und Nr. 13.4 Versiegelte Flächen / Unbegrünte Gebäude (X), Wertfaktor 0 eingeordnet. - Auf der im Süden des Änderungsbereichs vorgesehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird voraussichtlich eine Strauch-Baumhecke (HFM) oder eine Strauchhecke (HFS) entwickelt, welche beide von mittlerer Bedeutung (Wertfaktor 3) sind. Durch die Überplanung des <i>Sandackers</i> (AS) tritt eine Minderung der Wertigkeit in den zukünftig versiegelbaren Bereichen ein. Die zukünftig nicht versiegelbaren Bereiche behalten, mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen, auf welcher eine Wertstufenerhöhung stattfinden wird, ihre Wertigkeit.	Vermeidungsmaßnahmen: - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das für die geplante Nutzung erforderliche Maß. - Verzicht auf eine Inanspruchnahme höherwertiger Biotoptypen (Wertfaktor 2-5). Es wird lediglich ein Biotop <i>sehr geringer</i> Bedeutung (Wertfaktor 1) beansprucht. - Darstellung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Plangebiets. Kompensationsbedarf: Es entsteht ein voraussichtlicher Kompensationsbedarf von ca. 23.217 WE (vgl. Kap 9.4.2.3).
Boden	Nach Aussagen des Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) sind die Böden des Änderungsbereichs: - der Bodenlandschaft <i>Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen</i>, - der Bodengroßlandschaft <i>Geestplatten und Endmoränen</i>, - der Bodenregion <i>Geest</i> - und dem Bodentyp <i>Mittlerer Podsol</i> zugehörig. Entsprechend des hohen Sandanteils wird die potentielle Verdichtungsempfindlichkeit und die damit einhergehende Gefährdung der Bodenfunktion als <i>gering gefährdet</i> eingestuft. Der Boden ist durch seine langjährige Nutzung als Acker- und Gewerbebestandort als bereits deutlich überprägt einzustufen.	- Durch die Darstellung einer <i>Gewerblichen Baufläche</i> (G) erfolgt eine Versiegelung des anstehenden Bodens, womit eine Beeinträchtigung einhergeht. Die genaue Flächengröße steht zum jetzigen Planungsstand noch nicht konkret fest und kann erst auf untergeordneter Planungsebene genauer ermittelt werden. - Auf den als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellten Bereich kommt es zukünftig zu keinen Versiegelungen bzw. Überbauungen. - Die geplante <i>Gewerbliche Baufläche</i> (G) weist eine Größe von ca. 3,99 ha auf und wird als Gewerbefläche bis zu einer GRZ von 0,8 versiegelt werden dürfen. Daraus ergibt sich eine mögliche Versiegelung von 3,2 ha (= 3,99 ha x 0,8) .	Vermeidungsmaßnahmen: - Beschränkung der Befestigungen / Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß auf untergeordneter Planungsebene. - Verwendung wasserdurchlässiger Befestigungen, sofern möglich. - Nutzung eines Bereiches, der bereits eine deutliche Überprägung aufweist und nicht mehr die natürliche Bodengenese des ursprünglich vorkommenden Bodentyps aufweist. - Darstellung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Änderungsbereichs, welche frei von Versiegelungen bleiben wird und auf der zukünftig eine naturnahe

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
	Insgesamt weist der obere Bodenhorizont einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Aufgrund der Freiheit von Überbauungen kommt den bisher unversiegelten Böden des Änderungsbereichs eine mittlere Bedeutung zu. Im Bereich bestehender Versiegelungen kommt den Böden lediglich eine geringe Bedeutung zu.	Die geplante <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> im Süden des Änderungsbereichs weist eine Fläche von ca. 0,29 ha auf und wird unversiegelt bleiben. Die unversiegelt bleibenden Bereiche weisen weiterhin eine mittlere Bedeutung auf, wohingegen die zukünftig versiegelten Bereiche von geringer Bedeutung sein werden. Im Bereich der zukünftig versiegelbaren Flächen kommt es durch Versiegelungen bzw. Überbauungen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.	Bodengenese stattfinden kann. Kompensationsbedarf: - Durch erfolgende Flächenversiegelungen werden ca. 3,2 ha des Schutzguts Boden betroffen sein. - Da es sich nicht um einen Boden mit besonderen Schutzbedarf gem. Liste III des Städte-tagmodells (2013) handelt, entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.
Wasser	Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) Im NIBIS) werden folgende Aussagen hinsichtlich des Schutzguts <i>Wasser</i> getroffen: - Es sind keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereichs vorhanden. - Im 30-jährigen Mittel (1981 - 2010) ist für den Änderungsbereich eine vergleichsweise hohe Grundwasserneubildungsrate von 300 – 350 mm/a zu verzeichnen. - Die Sickerwasserrate beträgt 300 – 350 mm/a. - Die mittleren Grundwasserhochstände und Grundwassertiefstände befinden sich unterhalb von 20 dm. Damit ist der Änderungsbereich als grundwasserfern (GWS 7) zu klassifizieren. - Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten und Trinkwassergewinnungsgebieten. - Entsprechend Liste III (Niedersächsisches Städtetagmodell, 2013) besteht für das Schutzgut Wasser aufgrund der hohen Grundwasserneubildungsrate besonderer Schutzbedarf. Dem Änderungsbereich kommt aufgrund seiner hohen Grundwasserneubildungsrate eine mittlere Bedeutung zu.	- Es entstehen negative Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die erfolgenden Versiegelungen der Bodenoberfläche. - Auf der im Süden des Änderungsbereichs befindlichen <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> findet weiterhin eine Versickerung von Niederschlagswasser statt. - Die Bauleitplanung ruft eine erhebliche Beeinträchtigung (s. Liste IV, Niedersächsisches Städtetagmodell, 2013) des Schutzguts mit besonderem Schutzbedarf hervor. - Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung stellt einen vergleichsweise geringen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar, da die Fläche eine geringe Ausdehnung in Relation zu Grundwasserneubildungsprozessen besitzt. Zudem findet Grundwasserneubildung in ausreichendem Maß auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Der Änderungsbereich besitzt nach der Umsetzung des Planvorhabens eine geringe Bedeutung.	Vermeidungsmaßnahmen: - Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. - Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend dem Niedersächsischen Wassergesetz auf dem jeweiligen Baugrundstück. - Schaffung einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> auf der eine Versickerung weiterhin ungestört stattfinden wird. Kompensationsbedarf: - Festsetzung geeigneter Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans.

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Klima / Luft	- Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der klimaökologischen Region des <i>Küstennahen Raumes</i> und ist maritim geprägt (niederschlagsreiche Sommer, milde Winter, geringe Temperaturschwankungen). - Die durchschnittliche Jahrestemperatur (1961 – 1990) beträgt 8,6°C - Für den Änderungsbereich besteht eine <i>mittlere Erosionsgefährdung</i> (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) - Der Änderungsbereich besitzt aufgrund seiner ackerbaulichen Nutzung keine besondere Bedeutung für die Frischluftentstehung. - Durch den Bestand der angrenzenden Straßen B 71 und K 141 werden Luftschadstoffe in den Änderungsbereich verbracht, wobei diese durch ein vergleichsweise ebenes Oberflächenrelief zügig abtransportiert werden können. Dem Schutzgut kommt eine mittlere Bedeutung zu.	- Es erfolgt eine Erwärmung und Verringerung der Abkühlungswirkung im Bereich der zukünftig versiegelbaren Flächen. - Die Erosionsgefahr (Verlust von Bodenpartikeln durch Wind) wird durch erfolgende Bebauungen verringert. - Es erfolgt eine Umleitung oberflächennaher Luftströme. - Die Belastungen auf das Schutzgut Klima / Luft, welche durch die angrenzenden Straßen hervorgerufen werden, bleiben bestehen. - Der Fahrzeugverkehr wird auf den angrenzenden Straßen nur marginal ansteigen, da das entstehende Gewerbegebiet hauptsächlich der Erweiterung bzw. Modernisierung im Ort bereits vorhandener Betriebe dienen soll. - Der zügige Luftaustausch kann weiterhin gewährleistet werden. - Das Schutzgut unterliegt keinem besonderen Schutzbedarf gem. Liste III des Niedersächsischen Städtetagmodells (2013) Dem Schutzgut kommt nach der Umsetzung des Planvorhabens weiterhin eine mittlere Bedeutung zu.	Vermeidungsmaßnahmen: Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf.

Land-schafts-bild	Das Landschaftsbild kann durch die vier Kriterien <i>Natürlichkeit, Vielfalt, Historische Kontinuität</i> und <i>Freiheit von Beeinträchtigungen</i> beschrieben werden. <u>Natürlichkeit:</u> • Der Änderungsbereich wird nicht durch natürliche Lebensgemeinschaften geprägt. • Eine natürliche Dynamik ist nicht feststellbar. • Der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation sowie natürliche Lebenszyklen sind nicht erlebbar. • Wildlebende Tiere und ihre Lebensäußerungen sind nicht in natürlicher Dichte vorhanden. <u>Vielfalt:</u> • Die Vielfalt natürlicher Standorte wurde bereits nivelliert und ist kaum erkennbar. • Der Wechsel jahreszeitlicher Aspekte beschränkt sich auf die im Jahresverlauf erfolgenden Bearbeitungsschritte des Ackers. • Eine Vielfalt naturraum-, bzw. standorttypischer Arten ist nicht vorhanden. <u>Historische Kontinuität:</u> • Der Landschaftsbildausschnitt wirkt in seiner Dimension und Maßstäblichkeit ungestört. • Der Landschaftsbildausschnitt wirkt harmonisch und ohne abrupte bzw. untypische Kontraste in Farbe und Form. • Einzelne, herausragende historische Kulturlandschaftselemente sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. • Die Landschaftsbildeinheit ist Teil einer großräumig durch Acker- und Grünlandflächen geprägten Kulturlandschaft. • In der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 wird eine landwirtschaftliche Nutzung dargestellt. <u>Freiheit von Beeinträchtigungen:</u> • Es bestehen keine Beeinträchtigungen durch Strommasten oder überdimensional große Bauten. Südlich des Änderungsbereichs sind in einiger Entfernung (ca. 625 m und 755 m Distanz) zwei Windenergieanlagen vorhanden. • Sonstige störende Geräusche, Gerüche oder Objekte sind nicht vorhanden. Landwirtschaftlich bedingte Geruchsemissionen treten temporär auf, entsprechen aber der Eigenart der Kulturlandschaft. Dem Änderungsbereich kommt eine mittlere Bedeutung zu.	<u>Natürlichkeit:</u> • Natürliche Lebensgemeinschaften können sich zukünftig innerhalb der <i>Gewerblichen Baufläche (G)</i> nicht etablieren. Eine natürliche Dynamik ist ebenso wie der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation nicht erlebbar. • Natürliche Lebenszyklen der Vegetation und Lebensäußerungen wildlebender Tiere in ihrer natürlichen Dichte, können bei entsprechend naturnaher Gestaltung der <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> auf dieser erlebt werden. <u>Vielfalt:</u> • Innerhalb der <i>Gewerblichen Baufläche (G)</i> kann auch zukünftig der jahreszeitliche Wechsel in Bezug auf Umwelt und Natur kaum erkannt werden. Die Vielfalt auf dieser Fläche bleibt gering, wird jedoch zukünftig von Bebauungen bestimmt. • Die <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> im Süden des Änderungsbereichs wird bei naturnaher Gestaltung eine höhere Vielfalt naturraum- bzw. standorttypischer Arten aufweisen. Ein jahreszeitliche Wechsel kann hier u. U. beobachtet werden. <u>Historische Kontinuität:</u> • Die Historische Kontinuität als Acker wird gebrochen. • Die weiteren Aspekte der historischen Kontinuität entsprechen dem Zustand vor der Planung. <u>Freiheit von Beeinträchtigungen:</u> • Die Bebauungen des Änderungsbereichs stellen keine das Landschaftsbild beeinträchtigende Bauten dar, da sie sich in ihrer Maßstäblichkeit in das umgebende Landschaftsbild (u. a. der Ortschaft Wehldorf) einfügen werden. • Landwirtschaftlich bedingte Geruchsemissionen entfallen. Das Schutzgut unterliegt keinen besonderen Schutzbedarf gem. Liste III des Niedersächsischen Städtetagsmodells (2013) Dem Änderungsbereich kommt zukünftig eine mittlere Bedeutung zu.	Vermeidungsmaßnahmen: • Darstellung einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> im Süden des Plangebiets • Verzicht auf eine Bebauung der <i>Gewerblichen Baufläche (G)</i> mit überdimensional hohen Gebäuden. Für das Schutzgut Landschaftsbild besteht kein Kompensationsbedarf.
---------------------------------	--	---	--

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Biologische Vielfalt	- Der Änderungsbereich wird durch den Biotoptyp <i>Sandacker (AS)</i> und <i>Gewerbegebiet (OGG)</i> bestanden. Andere Biotoptypen sind nicht vorhanden. - Innerhalb des Biotoptyps <i>Sandacker (AS)</i> herrscht Artenarmut. Arten können sich aufgrund regelmäßig erfolgender Störungen (Bodenbearbeitung, Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln, Ernte u. a.) nicht dauerhaft etablieren. - Der Änderungsbereich bietet in seiner derzeitigen Bewirtschaftungsweise kein Potential zur Nutzung als Lebensraum für Avifauna oder für Fledermäuse. - Strukturen, welche durch wildlebende Tiere genutzt werden können, sowie Räume auf denen eine naturnahe Sukzession stattfinden kann, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Dem Schutzgut kommt eine geringe Bedeutung zu.	- Die biologische Vielfalt steigt durch die Anlage einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> an. - Da die <i>Gewerbliche Baufläche</i> bis zu einer GRZ von 0,8 überbaut werden darf, stellt sie einen stark anthropogen geprägten Bereich dar, in welchem sich Tiere und Pflanzen nur schwer etablieren können. Dadurch verbleibt die biologische Vielfalt hier auf einem geringen Niveau. - Negative Auswirkungen auf die örtliche biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, da der Biotoptyp <i>Sandacker (AS)</i> auch in der näheren Umgebung vorhanden ist. Das Schutzgut besitzt zukünftig weiterhin eine geringe Bedeutung.	Vermeidungsmaßnahmen: Im Süden des Änderungsbereichs wird eine <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> dargestellt, auf welcher sich bei naturnaher Gestaltung eine Erhöhung der biologischen Vielfalt einstellen wird. Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf.
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Im Änderungsbereich sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Im Änderungsbereich sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf .
Schutzgebiete und -objekte	Der Änderungsbereich ist weder Teil eines Schutzgebietes noch kommen Schutzobjekte darin vor. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Für den Änderungsbereich ist keine Änderung der bisherigen Situation absehbar. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf .
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche über das Maß des natürlichen Zusammenspiels hinausgehen, sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, welche über das Maß des natürlichen Zusammenspiels hinausgehen, sind innerhalb des Änderungsbereichs auch nach Durchführung der Planvorhaben nicht zu erwarten. In der weiteren Betrachtung bleibt das Schutzgut ohne Belang.	Für das Schutzgut besteht kein Kompensationsbedarf .

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle

Die Tabelle zeigt, dass infolge der vorliegenden 62. Flächennutzungsplanänderung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Flächen* und *Boden*, *Wasser* sowie *Arten und Lebensgemeinschaften* hervorgerufen werden können. Weitere Schutzgüter sind nicht betroffen. Für die in Tabelle B, Spalte 6 der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) aufgeführten Schutzgüter besteht, mit Ausnahme des Schutzguts *Wasser*, kein besonderer Schutzbedarf. Eine grobe Einschätzung des sich ergebenden Kompensationsbedarfs kommt zu dem Ergebnis, dass durch eine Nutzung des Standorts als Gewerbegebiet Kompensationsmaßnahmen in Höhe von etwa **23.217** Werteinheiten (WE) entsprechend der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013) hervorgerufen werden. Die im Süden des Änderungsbereichs vorhandene *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wurde bei der Berechnung des

Kompensationsbedarfs bereits berücksichtigt. Des Weiteren ist für die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts *Wasser* Kompensationsbedarf erforderlich.

Der genaue Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf untergeordneter Planungsebene abschließend zu ermitteln und konkret festzulegen. Grundsätzlich ist für die vorliegende Planungsebene festzustellen, dass die ermittelten Beeinträchtigungen sich kompensieren lassen.

9.4.2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 5 NAGBNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfangs richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Hierfür wird zunächst der derzeitige Ist-Zustand der Biotoptypen im Plangebiet ermittelt (Eingriffsflächenwert) und dann dem zukünftig geplanten Zustand gegenübergestellt (Ausgleichsflächenwert). Die Bewertung des Eingriffswertes sowie des Ausgleichswertes ergibt sich dabei aus der Vergabe der Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen und wird mit der Flächengröße multipliziert. Die daran anschließende Ermittlung des Kompensationsbedarfes ergibt sich aus der Differenz des Eingriffswertes und des Ausgleichswertes.

Für Schutzgüter mit einem besonderen Schutzbedarf (gem. Liste III des Niedersächsischen Städtetagmodells, 2013) für welche eine erhebliche Beeinträchtigung (entspr. Liste IV des Niedersächsischen Städtetagmodells, 2013) erwartet wird, sind besondere Ausgleichsmaßnahmen planerisch vorzusehen und verbal zu begründen. Da die Beeinträchtigung solcher Schutzgüter erst auf nachfolgender Planungsebene abschließend bewertet werden kann, sind verbindliche Aussagen zur Kompensation ihrer Beeinträchtigung kaum möglich. Daher werden lediglich Möglichkeiten der Kompensation des Eingriffs aufgezeigt. Der Kompensationsbedarf für Schutzgüter mit besonderem Schutzbedarf ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisieren.

Tab. 4: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Ist-Zustand)

Biotyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
<i>Sandacker (AS)</i>	39.153	1	39.153 WE-
<i>Unversiegelte Fläche / Vegetationslose Fläche (TF), Annahme 20 % der GE (Gewerblichen Baufläche)</i>	742	1	742 WE
<i>Versiegelte Fläche / unbegrünte Gebäude (X), Annahme 80 % der GE (GRZ 0,8)</i>	2.967	0	0 WE
Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist-Zustand)	42.862		39.895 WE

Tab. 5: Ermittlung des Ausgleichsflächenwertes (geplanter Zustand)

Biototyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächenwert
<i>Unversiegelte Fläche / Vegetationslose Fläche (TF),</i> Annahme 20 % der GE (Gewerblichen Baufläche)	7.993	1	7.993 WE
<i>Versiegelte Fläche / unbegrünte Gebäude (X),</i> Annahme 80 % der GE (GRZ 0,8)	31.974	0	0 WE
<i>Strauch-Baumhecke (HFM) / Strauchhecke (HFS)</i>	2.895	3	8.685 WE
Flächenwert Planung	42.862		16.678 WE

Nach Gegenüberstellung des Eingriffs- und des Ausgleichsflächenwertes verbleibt ein naturschutzfachliches Kompensationsdefizit, welches **23.217 WE** (= 39.895 WE – 16.678 WE) entspricht.

Der erforderliche Ausgleich kann voraussichtlich nicht im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sichergestellt werden kann, sodass er auf externen Flächen erfolgen muss.

Da das Schutzgut *Wasser* entsprechend des angewandten Kompensationsmodells einen besonderen Schutzbedarf¹ aufgrund einer hohen Grundwasserneubildungsrate besitzt und erheblichen Beeinträchtigungen² unterliegen wird, sind für das Schutzgut gesonderte Kompensationsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) festzulegen.

9.4.2.4 Besonderer Artenschutz

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt. Im Plangebiet sowie dessen Umgebung kann ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel- und Fledermausarten) jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird die Bedeutung des Plangebietes für das Vorkommen dieser Arten mittels einer Potentialabschätzung nachfolgend bewertet.

Während der Biototypenkartierung im November 2020 wurden keine geschützten oder in ihrem Bestand gefährdete Pflanzenarten aufgefunden. Die aktuell vorhandenen Biotypen *Sandacker (AS)* und *Gewerbegebiet (OGG)* im Änderungsbereich sowie die Standortbedingungen und Nutzungen lassen erwarten, dass auch keine geschützten oder in ihrem Bestand gefährdeten Pflanzenarten im Änderungsbereich vorkommen, die ausschließlich zu einem früheren Zeitpunkt der Vegetationsperiode zu erkennen sind.

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung aufgeführte Arten) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und

¹ Vgl. Liste III in Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013. Niedersächsischer Städtetag, Hannover.

² Vgl. Liste IV in Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, 2013. Niedersächsischer Städtetag, Hannover.

Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zerstörungsverbot).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Dies ist lediglich dann der Fall, wenn Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nicht vorliegen.

Im Folgenden wird die Bedeutung des Änderungsbereichs für die Avifauna und für Fledermäuse beschrieben. Zudem wird erläutert, ob es sich um Nahrungshabitate handelt oder ob dem Änderungsbereich eine Bedeutung für die Fortpflanzung der jeweiligen Gruppe zukommt. Anschließend wird geprüft, ob Verbotstatbestände bei einer Umsetzung der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind.

Potentialabschätzung Avifauna

Alle potentiell vorkommenden Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG. Für sie gilt demnach ein Tötungs-, Entnahme- und Störungsverbot. Zudem dürfen Strukturen, die für ihr Überleben von Bedeutung sind (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht zerstört werden.

Der Änderungsbereich stellt einen für Vögel lediglich stark eingeschränkt nutzbaren Lebensraum dar. Dies begründet sich folgenderweise:

- Fehlen von Gehölzen oder Sitzstangen
- Oberflächengewässer sind nicht vorhanden
- Bearbeitung des Ackers (Pflanzenschutzmittel, Insektizide, mechanische Bearbeitung).

Durch die Absenz von Gehölzen im Änderungsbereich ist lediglich das Auftreten von Bodenbrütern anzunehmen. Da der Ackerstandort jedoch einer herkömmlichen Bewirtschaftungsweise unterliegt, ist er als dauerhafter Lebensraum für bodenbrütende Arten tendenziell ungeeignet.

Grundsätzlich bieten aber auch Ackerflächen potentielle Habitate für Offenlandarten wie z. B. Rebhuhn (*Perdix perdix*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*), dies allerdings üblicherweise in Kombination mit ergänzenden Lebensraumstrukturen. Für die benannten Vogelarten ist der im Plangebiet vorhandene Acker als Lebensraum allerdings aus folgenden Gründen ungeeignet:

- Rebhühner (*Perdix perdix*) benötigen ein kleinräumig strukturiertes Habitat mit Nutzungsvielfalt sowie das Vorhandensein weiterer Landschaftselemente (z. B. Feldraine, Feldgehölzhecken) und diese sind im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung, sowie in Kombination mit den umgebenden Strukturen, nicht vorhanden.
- Kiebitze (*Vanellus vanellus*) brauchen feuchte Senken, Nass- und Fehlstellen und diese Elemente bestehen nicht innerhalb des intensiv bewirtschafteten Ackers.
- Feldlerchen (*Alauda arvensis*) reagieren störungsempfindlich auf die das Plangebiet an 3 Seiten umgebenden Straßen, die zudem noch baumbestanden sind. Auch präferieren sie als Habitat eher trockene Kuppenlagen, die im Geltungsbereich und der Umgebung fehlen.

Das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten ist im Plangebiet aus den oben genannten Gründen daher äußerst unwahrscheinlich.

Durch den Einsatz von Insektiziden und Pflanzenschutzmitteln wird das Nahrungsangebot für Vögel verringert. Standorttreue Arten können sich aufgrund der wiederkehrenden Bodenbearbeitungsmaßnahmen (Eggen, Grubbern, Pflügen u. ä.) nicht etablieren. Als Nistgelegenheit ist die Fläche aus vorig genannten Gründen nicht geeignet. Das Spektrum möglicherweise

vorkommender Vogelarten ist somit stark eingeschränkt. Das temporäre Vorkommen weit verbreiteter, stresstoleranter Arten ist unwahrscheinlich aber möglich.

Abschließend ist festzustellen, dass der Änderungsbereich keine Bedeutung als Nahrungs-, Brut- oder Ruhehabitat für Vögel besitzt. Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Potentialabschätzung Fledermäuse

Im Änderungsbereich kommen keine Strukturen vor, welche von Fledermäusen als Leitelemente für die Jagd dienen können. Ebenso sind keine als Überwinterungsquartier oder Wochenstube nutzbaren Landschaftselemente vorhanden. Durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bzw. Insektiziden ist der Änderungsbereich vergleichsweise arm an Insekten und stellt somit keine attraktive Nahrungsquelle für Fledermäuse dar.

Durch die Absenz von Fledermäusen im Änderungsbereich können Tötungen, Störungen, Entnahmen von Individuen sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nahezu ausgeschlossen werden.

Der besondere Artenschutz in Bezug auf Fledermäuse sollte auf der nächstfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vertieft werden, da sich entlang der den Änderungsbereich beschränkenden Straßen einige Gehölze befinden. Diese Gehölze könnten im Gegensatz zum Änderungsbereich potentielle Fledermausquartiere darstellen und als Leitelemente für Jagdflüge dienen.

Zusammenfassung

Insgesamt ist bezüglich des besonderen Artenschutzes anzumerken, dass der Änderungsbereich für geschützte Arten lediglich eine geringe Attraktivität besitzt. Das Störungspotential ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Straßen bereits sehr hoch.

Es ist davon auszugehen, dass hinsichtlich der potentiell vorkommenden besonders oder streng geschützten Vogel- und Fledermausarten kein Verbotstatbestand infolge der vorliegenden Planung erfüllt wird.

Das Spektrum von möglicherweise den Änderungsbereich nutzender Vögel beschränkt sich auf störungstolerante Bodenbrüter. Eine dauerhafte Besiedlung des Änderungsbereichs ist jedoch aufgrund der stattfindenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Ackers nicht möglich. Das tatsächliche Vorkommen von Bodenbrütern ist für den Änderungsbereich als unwahrscheinlich anzunehmen.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine von Fledermäusen nutzbare Gehölzstrukturen vorhanden. Die Bewirtschaftung der Fläche als Acker führt zu einer geringen Attraktivität als Nahrungshabitat. Der Änderungsbereich stellt kein für Fledermäuse geeignetes Habitat dar.

9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umwandlung des Änderungsbereichs in ein Gewerbegebiet (*Gewerbliche Baufläche*) und eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* nicht möglich. Damit würde der Änderungsbereich weiterhin eine identische Biotoptypenzusammensetzung aufweisen wie derzeit. Insgesamt würde dem Änderungsbereich bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung demnach eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Wertigkeit für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen.

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte im wahrscheinlichsten Fall die landwirtschaftliche Weiternutzung des Ackerstandorts zur Folge. Auf den Flächen würden Futter- und Nahrungsmittel produziert werden. Durch die Nutzung als Ackerstandort blieben Stoffeinträge (Düngemittel, Pflanzenschutzmittel) in den Boden bestehen.

Die ortsansässigen Unternehmen würden langfristig andere Standorte zur Erweiterung bzw. Modernisierung in Anspruch nehmen. Diese befänden sich u. U. auch außerhalb der Ortschaft

Wehldorf, wodurch deren Wirtschaftskraft geschwächt werden würde. Der Kfz-Verkehr auf den das Plangebiet umgebenden Bundes- und Kreisstraßen (B 71 und K 141) bliebe in gleicher Intensität bestehen.

9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Durch einen vollständigen Verzicht auf die Planung bliebe die Darstellung des Änderungsbereichs als *Fläche für die Landwirtschaft* im Flächennutzungsplan bestehen. Dies stünde im Widerspruch zu der angedachten Nutzung des Änderungsbereichs für gewerbliche Zwecke. Durch einen Verzicht auf die Planung müssten sich die lokalen Unternehmen, welche ihren Betriebsstandort erweitern bzw. modernisieren wollen, andere geeignete Flächen, auch außerhalb des Gemeindegebiets, suchen. Ein Verzicht auf die geplante Erweiterung unter Beibehaltung der bisherigen Gewerbestandorte hätte wirtschaftliche Nachteile zur Folge, wodurch die Wirtschaftskraft der Gemeinde leiden würde.

9.7 Zusätzliche Angaben

9.7.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, O., 2021) verwendet.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter* sowie *Schutzgebiete und -objekte* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016), das Niedersächsische Bodeninformationssystem NIBIS (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) sowie die Umweltkarten Niedersachsens (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021) zurückgegriffen.

Die Errechnung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs erfolgte auf der Grundlage der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

9.7.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde.

Zu diesem Zweck wird zwei Jahre nach Bekanntmachung der Genehmigung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Geländebegehung durch zuständige Behördenvertreter der Gemeinde vorgenommen. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus. Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

9.8 Zusammenfassung

Die vorliegende 62. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Samtgemeinde Zeven umfasst einen etwa 4,28 ha großen Änderungsbereich und sieht die Darstellung einer *Gewerblichen Baufläche* (ca. 3,99 ha) sowie einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (ca. 0,29 ha) im Süden der Ortschaft Wehldorf vor. Mit der

Umsetzung der 62. Flächennutzungsplanänderung wird eine *Fläche für die Landwirtschaft* zukünftig als *Gewerbliche Baufläche (G)* und als *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* dargestellt. Durch die Flächennutzungsplanänderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Änderungsbereich für gewerbliche Zwecke zu nutzen. Es ist eine zukünftig gewerbliche Nutzung des Änderungsbereichs durch lokale Unternehmen vorgesehen. Innerhalb der Ortschaft ansässige Unternehmen besitzen einen Erweiterungs- und Modernisierungsbedarf. Die Vorbereitung der Errichtung eines Gewerbegebiets durch die 62. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Zeven soll demnach der Abwanderung von Gewerbebetrieben mit der damit einhergehenden Schwächung der Wirtschaftskraft entgegenwirken.

Bestandteil der Begründung ist ein nach § 2a Baugesetzbuch, zu erstellender Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass sich für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung in der Summe nach dem hier angewandten Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags (2013) ein Kompensationsdefizit von **23.217 WE** errechnet.

Dieser muss voraussichtlich in erster Linie auf externen Flächen geleistet werden. Die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts *Wasser* wird auf nachfolgender Planungsebene berücksichtigt.

Der konkrete Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf untergeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) genauer benannt.

Das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf der Fläche des Änderungsbereichs unwahrscheinlich. Das Artenspektrum der Avifauna beschränkt sich auf stresstolerante Bodenbrüter, jedoch ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Änderungsbereichs von keinem oder einem äußerst geringen Bestand auszugehen.

Das Auftreten von Fledermäusen ist im Änderungsbereich aufgrund der Absenz von Gehölzen und Strukturelementen sehr unwahrscheinlich. Um Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG ausschließen zu können, ist das potentielle Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten auf der Ebene des Bebauungsplans erneut zu berücksichtigen.

9.9 Literaturverzeichnis

- BauGB. (14. Juni 2021). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2021). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am Februar 2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Rotenburg (Wümme). (2016). *Landschaftsrahmenplan Rotenburg (Wümme), 1. Fortschreibung 2015*. Rotenburg (Wümme).
- Niedersächsischer Städtetag. (2013). *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung*. (N. Städtetag, Hrsg.) Hannover, Niedersachsen.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2021). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am Februar 2021
- von Drachenfels, O. (2020). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. (N. u. Niedersachsen, Hrsg.)
- von Drachenfels, O. (2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Samtgemeinde Zeven ausgearbeitet:

Bremen, den 21.02.2018 / 04.12.2020 / 01.03.2021 / 25.01.2022 / 24.10.2022 / 06.12.2023

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen
 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
 Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

Zeven, den

.....
 Samtgemeindebürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.
4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung erneut öffentlich ausgelegen.

Zeven, den

.....
 Samtgemeindebürgermeister

Anhang I: Gutachterliche Stellungnahme – Wohnbauentwicklung Ortschaft Wehldorf der Gemeinde Gyhum (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, Stand: 08.02.2019)

Anhang II: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr.17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße“ in Wehldorf (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, Stand: 18.10.2022)

Anhang IIa: gutachterliche Stellungnahme vom 20.08.2021 zu Einzelfragen bezüglich Schalltechnischem Gutachten zum Bebauungsplan Nr.17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße“ in Wehldorf

Anhang III: Verkehrstechnische Untersuchung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf“ in der Samtgemeinde Zeven (Ingenieurgemeinschaft Dr. Ing. Schubert, Hannover, Stand: Juni 2019)