

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„GEWERBEGEBIET GYHUMER
STRASSE, WEHLDORF“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



FASSUNG

für den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

**GEMEINDE GYHUM
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung.....	4
2. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	4
2.1 Allgemeine Lage des Plangebietes.....	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	5
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	5
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020	6
3.1.3 Ziele der Raumordnung.....	7
3.2 Flächennutzungsplanung	9
3.3 Zentrale Versorgungsbereiche	9
3.4 Bebauungspläne	10
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	12
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.3 Bauweise.....	13
4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.2.5 Verkehrsflächen	14
4.2.6 Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung	14
4.2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	14
4.2.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz.....	15
4.3 Örtliche Bauvorschriften	16
4.3.1 Außenfassaden	16
4.3.2 Werbeanlagen	16
4.3.3 Außenbeleuchtung	16
4.3.4 Einfriedungen	17
4.3.5 Ordnungswidrigkeiten.....	17
4.4 Hinweise	17
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	17
4.4.2 Anbaurechtliche Bestimmungen entlang der Bundesstraße 71	17
4.4.3 Altlasten.....	17
4.4.4 Einzelhandelskonzept.....	18
4.4.5 Sichtdreiecke.....	18
4.4.6 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften	18
5. Immissionsschutz.....	18
5.1 Geruchsimmissionen	18
5.2 Schallimmissionen.....	20
5.2.1 Straßenverkehrslärm im Plangebiet	22

5.2.2	Gewerbelärm (Vorbelastung) im Plangebiet	22
5.2.3	Lärmfernwirkung Straßenverkehr	22
5.2.4	Emissionskontingentierung	22
6.	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	23
7.	Flächenübersicht	24
8.	Bodenordnung	24
9.	Kosten	24
10.	UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	25
10.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	25
10.2	Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	25
10.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	28
10.3.1	Schutzgut Boden	28
10.3.2	Schutzgut Wasser	29
10.3.3	Schutzgut Fläche	30
10.3.4	Schutzgut Klima/Luft	31
10.3.5	Schutzgut biologische Vielfalt.....	31
10.3.6	Schutzgut Landschaft	35
10.3.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	35
10.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
10.3.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	37
10.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	37
10.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	37
10.4.1	Ausgleichsberechnung	40
10.4.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	41
10.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	42
10.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung.....	42
10.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	43
10.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	43
11.	ARTENSCHUTZ.....	43
12.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	47
	Quellenverzeichnis.....	49

1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf“ wird zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich von Wehldorf, östlich der B71 und Westlich der K141 (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über das Flurstück 23 der Flur 11 der Gemarkung Wehldorf.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,27 ha.

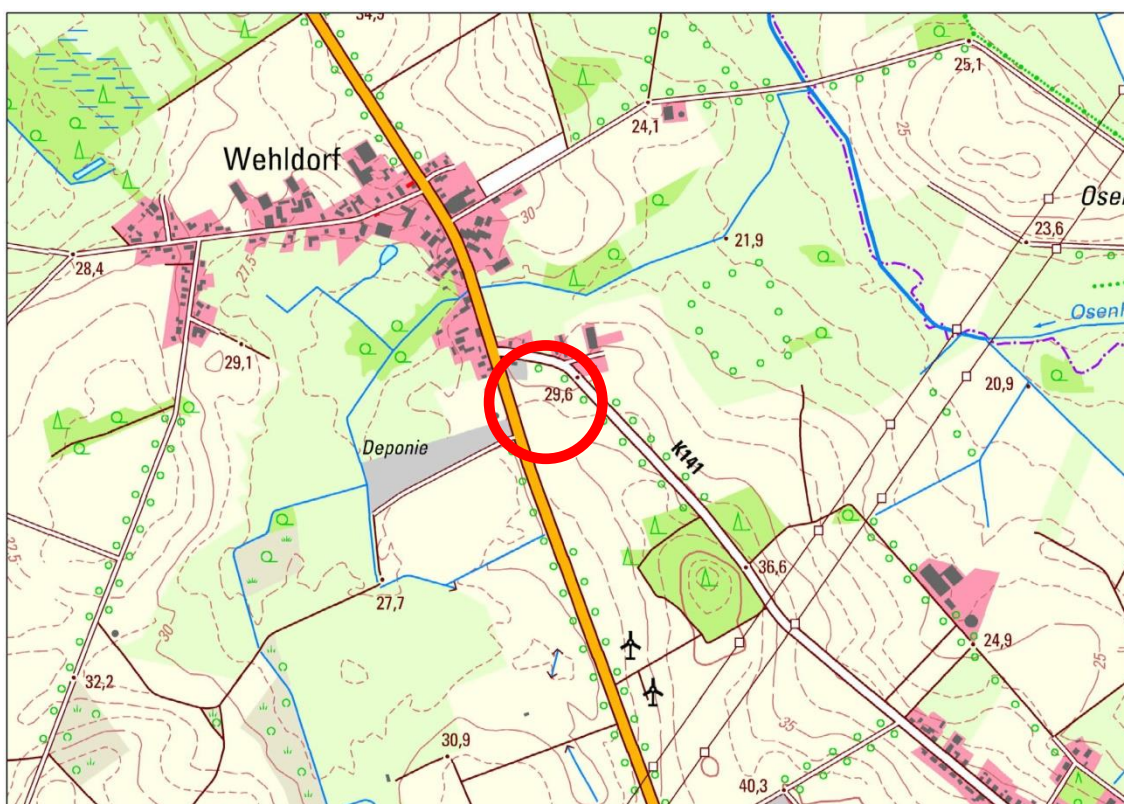


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2021

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

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.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

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.“



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Die zeichnerische Darstellung trifft für das Plangebiet selbst keine Aussagen.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020

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 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.“
- 3.2.3** Wirtschaft, Tourismus, landschaftsgebundene Erholung
- 3.2.3 01** „[...] die Wettbewerbsfähigkeit der kreisangehörigen Betriebe [soll] gesichert und gesteigert werden.“

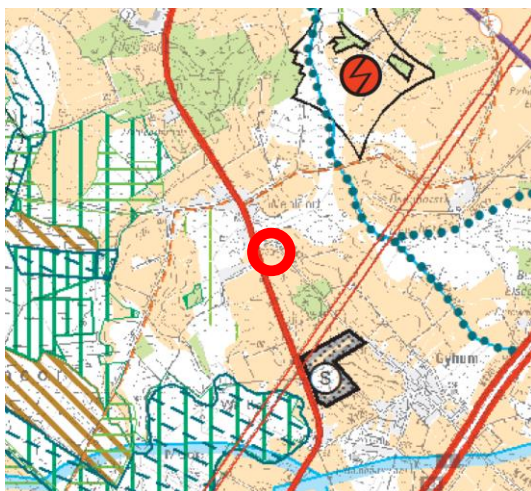


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020

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.

3.1.3 Ziele der Raumordnung

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.

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.

Gemäß Abschnitt 2.1 Ziffern 04 und 06 des RROP sind die Siedlungsentwicklung in kleineren Dörfern auf die eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen und „raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen“ 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 der Raumbedeutsamkeit um Einzelfallprüfungen handelt und weitere Faktoren, wie z.B. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und -struktur, verkehrliche Situation sowie Ortsbildgestaltung zu beachten sind. Dahingehend wurde von der Samtgemeinde Zeven und der Gemeinde Gyhum eine Abweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG von Abschnitt 2.1 Ziffern 04 und 06 des RROP beantragt. Die fachlich berührten öffentlichen Stellen (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Industrie- und Handelskammer Stade, Bau- und Naturschutzamt des Landkreises Rotenburg (Wümme)), mit denen gemäß § 8 NROG ein Einvernehmen herbeizuführen ist, wurden beteiligt. Im Ergebnis ist die Zielabweichung raumordnerisch vertretbar, da das vorgesehene Gewerbegebiet dazu beiträgt, den in Abschnitt 1.1 Ziffer 01 des RROP festgelegten Grundsatz der Raumordnung zu erfüllen, wonach in allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein soll. Jeder Bau stellt eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes in der Umgebung dar. Die Beeinträchtigung an dieser Stelle ist jedoch nicht so gravierend, dass dies einem maßvollen Gewerbegebiet zwingend entgegenstünde. Ein gartenbaubetrieb befindet sich angrenzend an das Plangebiet. Eine gewerbliche Vorprägung besteht somit bereits. Die Zielabweichung des raumordnerisch vertretbaren Vorhabens ist auch mit den Grundzügen der Planung i.S.v. § 6 Abs. 2 ROG vereinbar. Das Gesamtkonzept der im RROP festgelegten Plansätze zur örtlichen Eigenentwicklung und zur Konzentration raumbedeutsamer gewerblicher Bauflächen wird wegen der besonderen Lage des Gewerbegebietes nicht unterlaufen, da die Fläche direkt an der Bundesstraße B 71 liegt und sich im Einzugsbereich der Anschlussstelle Bockel an der Autobahn A1 befindet. Alle Tatbestandsvoraussetzungen sind somit erfüllt: die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen haben der Planung zugestimmt, mit den betroffenen Gemeinden wurde das Benehmen hergestellt, die Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar und mit den Grundzügen der Planung vereinbar. Es sind keine anderen, schwerwiegenden Umstände erkennbar, die einer Zielabweichung entgegenstehen könnten. Die vorliegende Bauleitplanung ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat darauf hingewiesen, dass landwirtschaftliche Belange grundsätzlich betroffen seien, weil landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Dauer einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. In diesem Falle seien jedoch die landwirtschaftlichen Belange im Interesse der Allgemeinheit für die Gewerbeansiedlung zurückzustellen. Es seien im Zuge der Planung keine Existenzgefährdungen landwirtschaftlicher Betriebe zu erwarten.

Die Industrie- und Handelskammer Stade hat darauf hingewiesen, dass das Gewerbegebiet insbesondere für Unternehmen zur Verfügung gestellt werden soll, die in der Gemeinde Gyhum bzw. der Ortschaft Wehldorf derzeit keinen Erweiterungsspielraum haben. Die Zulassung der Planung würde eine wirtschaftliche Entwicklung in einem verkehrlich gut angebundenen Ort ermöglichen.

Das Bauamt des Landkreises hat das Einvernehmen erteilt. Das Naturschutzamt des Landkreises hat mitgeteilt, dass kein Einvernehmen von Naturschutzseite erforderlich ist.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen somit nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Die Flächen werden darin zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Mit Wirksamwerden der 62. Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan somit vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Zentrale Versorgungsbereiche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO vor, in denen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Darüber hinaus werden Festsetzungen über die Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven getroffen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Das interkommunale Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn die Planung unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet. Bei der vorliegenden Planung ist dies nicht zu erwarten. Es sollten sich für die umliegenden Nachbarkommunen keinerlei merkliche Auswirkungen ergeben. Darüber hinaus werden die Belange der Nachbargemeinden im laufenden Planverfahren durch die Einholung von Stellungnahmen abgefragt.

3.4 Bebauungspläne

Im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

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 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 wurde 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) geprüft, 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 Gemeinde Gyhum ist die Inanspruchnahme einer überwiegenden Freifläche zur Gewerbeflächenausweisung alternativlos. Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in der Ortschaft Wehldorf ist wegen hoher Geruchsimmissionen nicht möglich, des Weiteren ist insbesondere im Innenbereich die Ausweisung von gewerblichen Flächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vor dem Hintergrund der gegenseitigen Rücksichtnahme 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 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 des Plangebietes soll den derzeit durch mehrere konkrete Bauanfragen bereits dokumentierten Kurzfristbedarf abdecken. Der Festsetzung des Gewerbegebietes in Wehldorf ist vor diesem Hintergrund eine große Bedeutung für die Gemeinde beizumessen.
- In diesem Sinne ist für die Gemeinde von besonderer Bedeutung, einen gewissen Stamm an Reserveflächen zu schaffen, sodass sie im Falle sich konkret abzeichnender betrieblicher Notwendigkeiten zügig in Anspruch genommen 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 in 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.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzungen sind in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne der § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Erfahrungsgemäß führt die Zulässigkeit dieser Wohnungen, bezüglich des Immissionsschutzes, zu Nutzungseinschränkungen bzw. zu Nutzungskonflikten innerhalb der Gewerbegebiete. Die im Sinne der § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll bewirkt werden, dass auf den im Plangebiet noch unbebauten Grundstücken keine Anlagen dieser Art entstehen, sondern dass diese im Wesentlichen dem Gewerbe zur Verfügung stehen.

Der Gebietscharakter bleibt im Rahmen der o.g. Ausschlüsse erhalten, da die übrigen Nutzungen im Sinne des § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig bleiben.

Um das Stadtzentrum von Zeven als Haupteinkaufsbereich zu schützen, werden in den Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zugelassen, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven als Hauptsortiment führen. Der Ausschluss ist erforderlich, um die Attraktivität der Innenstadt von Zeven nicht zu gefährden, in der eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen vorgesehen ist. Die Entstehung eines Einzelhandelsnebenzentrums in Konkurrenz zum Stadtzentrum von Zeven soll deshalb vermieden werden. Diese Ziele der Stadt Zeven werden auch durch das aktuelle Einzelhandelskonzept untermauert. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment zulässig und dürfen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die über das übliche Randsortiment von 10 % hinaus gehen, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Zeven haben und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieses gutachterlich nachzuweisen (Einzelfallentscheidung).

Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und

Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein und darf je Betrieb maximal 400 m² betragen.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung werden in den Gewerbegebieten eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 10,0 und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt, um den Gewerbebetrieben die erforderliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einzuschränken, vor allem im Hinblick auf die Lage am Ortsrand und den Übergang zur freien Landschaft, ist in den Gewerbegebieten eine maximale Oberkante von 15 m Höhe festgesetzt. Bezugspunkt ist die die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen kann durch technische oder dem Hauptbaukörper untergeordnete Bauteile in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden.

4.2.3 Bauweise

In den Gewerbegebieten wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, da Gewerbebetriebe im Allgemeinen größere Gebäudelängen benötigen. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass den Betrieben genügend Spielraum zur Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen bleibt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig, um einerseits den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und andererseits auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

4.2.5 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und endet als Stichstraße in einem Wendekreis. Die Flächen sind für die geplanten Nutzungen ausreichend dimensioniert.

Nach Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist keine direkte Ein- und Ausfahrt zu der angrenzenden Bundesstraße zulässig. Dementsprechend wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Wehldorfer Bundesstraße festgesetzt.

4.2.6 Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist eine Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung festgesetzt. Das Oberflächenwasser wird über ein Kanalsystem in der Planstraße in die Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes geleitet.

4.2.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung des Gewerbegebietes zu gewährleisten und mögliche Beeinträchtigungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu mindern, sind an der südlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die östlich angrenzende Kreisstraße mit ihrem Ortsbildprägenden Baumbestand stellt bereits eine hinreichende Einbindung in die freie Landschaft dar, so dass dort von einer zusätzlichen Eingrünung abgesehen wird. Innerhalb der 8 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60 /100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80 /120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80 /120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 /120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60 /100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80 /120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60 / 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 /100

* 2 j. v. S. 60 /100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen. Die Errichtung eines Walls innerhalb des Pflanzstreifens ist zulässig.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von den Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei Anpflanzungen im Bereich der Bundesstraße die Anforderungen der „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ (RPS) zu berücksichtigen sind. Die Anpflanzungen dürfen nicht innerhalb des Schutzbereiches der RPS an der Bundesstraße vorgesehen werden.

4.2.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 2022), um die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms in Bezug auf die umliegenden, schutzbedürftigen Bebauungen zu prüfen. Im Ergebnis wurden folgende konkrete Maßnahmen und Festsetzungen getroffen. Hinsichtlich der Berechnungsergebnisse wird auf Kapitel 5.2 „Schallimmissionen“ verwiesen.

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $LEK_{i,j}$ nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche i	$LEK_{i,j}$ tags	$LEK_{i,j}$ nachts
Teilfläche 1 (Nord)	65	50
Teilfläche 2 (Süd)	67	52

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist ein separater Nachweis darüber zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der ansässigen Gewerbebetriebe eingehalten werden.

Von den Festsetzungen kann ganz oder teilweise abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

4.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften bezüglich Außenfassaden, Werbeanlagen und Außenbeleuchtung festgesetzt. Das Plangebiet liegt angrenzend zur freien Landschaft. Die Gebäude sollen sich deshalb so weit wie möglich in das Landschaftsbild einfügen und Beeinträchtigungen vermeiden.

4.3.1 Außenfassaden

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind in gedeckten Farbtönen von grau, rot bis rotbraun und grün auszuführen. Dabei sind reflektierende Materialien (ausgenommen Fensterflächen) unzulässig.

4.3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An den Außenwänden der Gebäude sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe zulässig. Bei selbstleuchtenden, hinterleuchteten oder angeleuchteten Werbeanlagen sind wechselndes Licht jeder Art sowie Laserwerbung, Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel), drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven unzulässig. Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die unter der textlichen Festsetzung Nr. 2 festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit durch technische oder untergeordnete Bauteile gilt nicht für Werbeanlagen.

4.3.3 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes und zur Minimierung der Lichtimmissionen Planflächenstrahler mit seitlicher Abdeckung zu verwenden.

4.3.4 Einfriedungen

Nach Anregung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr ist keine direkte Ein- und Ausfahrt zu der angrenzenden Bundesstraße zulässig. Dementsprechend sind die Grundstücke des Gewerbegebietes entlang der Wehldorfer Bundesstraße ohne Tür und Tor einzufrieden.

4.3.5 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs.5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4.4 Hinweise

4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

4.4.2 Anbaurechtliche Bestimmungen entlang der Bundesstraße 71

Entlang der Bundesstraße B 71 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gemäß § 9 Abs. 1 FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d.h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 71, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.

4.4.3 Altlasten

Auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4.4.4 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Zeven ist zu beachten.

4.4.5 Sichtdreiecke

An Kreuzungen und Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtdreiecke von jeder Sichtbehinderung über 80 cm über Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume, deren Kronenansatz die Höhe von 2,50 m nicht unterschreitet.

4.4.6 Einsichtnahme in DIN-Vorschriften

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist im Beuth Verlag / Berlin erschienen und in der Fassung vom November 1989 als technische Baubestimmung durch das niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, und Gesundheit bekannt gegeben (Nds. Ministerialblatt 1991, S. 259, geändert Nds. Ministerialblatt 2005, S. 941). Außerdem kann die DIN 4109 in der Fassung vom November 1989 und der Neufassung vom Januar 2018, die derzeit baurechtlich noch nicht eingeführt ist, Fachbereich Bau, Planung und Umwelt im Rathaus der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

Die DIN 45691 kann im Fachbereich Bau, Planung und Umwelt im Rathaus der Samtgemeinde Zeven, Am Markt 4, 27404 Zeven, eingesehen werden.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

5.1 Geruchsimmissionen

Für die Beurteilung der Geruchsimmissionen wurde im Rahmen der Wohnbauentwicklung in der Ortschaft Wehldorf eine Gutachtliche Stellungnahme erstellt (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, 2019). Die Ergebnisse können somit auch für die vorliegende Planung zugrunde gelegt werden.

In Wehldorf wird intensiv Landwirtschaft betrieben. Es sind Milchviehhaltungen, Schweinemast, Mutterkuhhaltung und Hobby-Pferdehaltungen vorzufinden. Außerdem wird eine gewerbliche Kompostierungsanlage am südlichen Ortsausgang von Wehldorf betrieben. Zur Beurteilung der Immissionssituation erfolgte eine Ortsbesichtigung an den Standorten der Tierhaltungen. Dabei wurden Betriebsdaten erfragt und Ställe von außen in Augenschein genommen.

Als Grundlage der Beurteilung von Geruchsimmissionen wird in der GIRL die so genannte Geruchsstunde auf der Basis von einer Geruchsstoffeinheit je Kubikmeter ($1\text{GE}/\text{m}^3$) herangezogen. Die Geruchsstunde wird über die Immissionszeitbewertung definiert. Hierbei werden Geruchsimmissionen von mindestens 6 Minuten Dauer innerhalb einer Stunde jeweils als volle Geruchsstunde gewertet und bei der Summation über das Jahr berücksichtigt. Demgegenüber werden Immissionszeiten von weniger als 10 % je Zeitintervall (< 6 Minuten je Stunde) bei der Geruchshäufigkeitsermittlung vernachlässigt. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Erheblichkeit von Geruchseinwirkungen sind die relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden heranzuziehen und in Abhängigkeit des jeweiligen Baugebietes den hierfür festgelegten Immissionswerten gegenüberzustellen. Nach der GIRL (Stand 23.07.2009) sind Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 Abs. 1 des BImSchG als erhebliche Belästigungen anzusehen, wenn die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Immissionswerte überschritten werden.

Gebietskategorie	Immissionsgrenzwert
Wohn- und Mischgebiete	0,10
Gewerbe-/Industriegebiete	0,15
Dorfgebiete	0,15

Die Bauflächen im Plangebiet sind als Gewerbegebiete festgesetzt. Es ist demnach ein zulässiger Immissionswert von 15% der Jahresstunden anzuwenden. Im Ergebnis der Untersuchung liegt der Immissionswert mit Ausnahme einiger Bereiche an der B71 deutlich darunter (s. Abb. 4). Aufgrund der Bauverbotszone an der B71 liegen die überbaubaren Flächen jedoch vollständig in den Bereichen unter 15% der Jahresstunden. Darüber hinaus werden im gesamten Plangebiet Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, sodass mögliche Konflikte von vornherein vermieden werden. Es ist somit die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Plangebiet möglich.

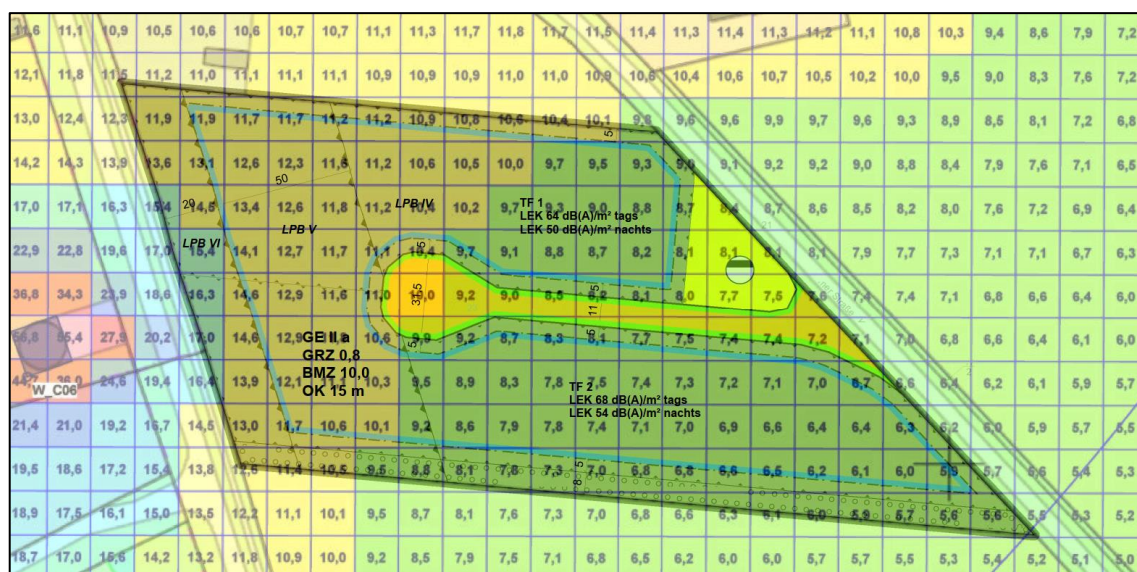


Abb. 4: Immissionswerte in % der Jahresstunden

5.2 Schallimmissionen

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 2022), um die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms in Bezug auf die umliegenden, schutzbedürftigen Bebauungen zu prüfen. Im Ergebnis wurden folgende Berechnungen vorgenommen. Hinsichtlich der konkreten Maßnahmen und Festsetzungen wird auf Kapitel 4.2.8 „Festsetzungen zum Immissionschutz“ verwiesen.

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage von Wehldorf. Das Plangebiet wird westlich von der Wehldorfer Bundesstraße (Bundesstraße 71) und in östlicher Richtung von der Kreisstraße 141 (Gyhumer Straße) begrenzt. Das allgemeine Umfeld ist entsprechend der Ortsrandlage durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen im Süden, Osten und Westen geprägt, nördlich angrenzend befinden sich Wohnnutzungen überwiegend in Einfamilienbauweise, z.T. mit Hofstellen und kleineren Gewerbebetrieben. Auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück befindet sich eine bauliche Anlage eines mittlerweile geschlossenen Gartenbaubetriebes.

Durch die vorgesehene Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegenüber den benachbarten schutzbedürftigen Räumen im Vorfeld nicht auszuschließen. Daher wurde gemäß des aktuellen Planungsstands die Fernwirkung durch den zusätzlich auftretenden Straßenverkehr betrachtet. Zur Sicherstellung des Schutzanspruchs aufgrund des Gewerbelärms wurde eine Emissionskontingentierung durchgeführt.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen befinden sich nördlich der angrenzenden Gyhumer Straße und westlich der Bundesstraße 71. Ein Bebauungsplan liegt für den umliegenden Bereich des Plangebiets nicht vor. Entsprechend der Art der Bebauung und nach Einschätzung der Samtgemeinde Zeven ist von einem Schutzbedarf eines Dorf- bzw. Mischgebietes auszugehen.

Zu den immissionsrelevanten gewerblichen und industriellen Anlagen im Untersuchungsgebiet zählen der Recyclingbetrieb Johann Otten BIOTECH e.K., der Fliesenmarkt Wehldorf GmbH & Co und der Automobilhändler Automobile Wehldorf. Des Weiteren befinden sich kleingewerbliche Nutzungen entlang der Wehldorfer Bundesstraße innerhalb der Ortschaft Wehldorf, welche jedoch aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet als nicht immissionsrelevant bewertet werden können. Südlich in etwa 650 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich zwei Windenergieanlagen mit einer Gesamthöhe von jeweils 72 m.

Im Zuge der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 soll die Fläche des Gewerbegebietes in Untereinheiten mit dazugehörigen Emissionskontingenten untergliedert werden. Konkrete Nutzungen auf dem Gebiet sind noch nicht bekannt. Die Gemeinde Gyhum beabsichtigt das Gebiet insbesondere für ortsansässige kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zu öffnen.

Als relevante Geräuschquellen im Untersuchungsraum wurden der Straßenverkehr sowie der Gewerbelärm aus den umliegenden Betrieben untersucht. Weitere emissionsrelevante Geräuschquellen liegen nicht vor. Es wurde geprüft, ob die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um Empfehlungen für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung wünschenswert ist, damit die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt wird. Die berechneten Geräuschimmissionen werden dabei für jede Geräuschart einzeln mit den schalltechnischen Orientierungswerten verglichen. Beim Betrieb von gewerblichen Anlagen sind darüber hinaus die Anforderungen der TA Lärm einzuhalten. Hierzu wurde eine Emissionskontingentierung durchgeführt. Als Beurteilungsgrundlage sind an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume, Wohnküchen nach DIN 4109) die rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel, unter Berücksichtigung der Gebietsart, mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu vergleichen.

Die Berechnungsergebnisse werden als flächendeckende Rasterlärmkarten für die beiden Beurteilungszeiträume Tag und Nacht dargestellt, um eine Gesamtbeurteilung für das Plangebiet zu ermöglichen. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt bei freier Schallausbreitung im Plangebiet. Abschirmende Bebauung außerhalb des Plangebietes wird berücksichtigt. Die Rasterlärmkarten wurden beispielhaft für das 1. Obergeschoss berechnet, im Erdgeschoss sind tendenziell geringere Schallimmissionen zu erwarten.

Nach Anregung des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven solle das o.g. Schallgutachten überarbeitet und die Vorbelastungen durch die vorhandenen Betriebe durch Messungen ermittelt werden und nicht durch die für die Betriebe festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel, um die Gefahr falscher Ergebnisse zu vermeiden, da nicht nachgewiesen sei, dass die Betriebe diese Werte auch einhalten und sie möglicherweise in der Realität überschritten werden. Aufgrund dessen wurde vom Verfasser des Schallgutachtens eine Stellungnahme zur Validität der gutachterlich getroffenen Rechenansätze eingeholt. Es wurde gutachterlich bestätigt, dass die getroffenen Ansätze durchaus als konservativ im Sinne der zu berücksichtigenden Vorbelastung anzusehen sind und dass die Alternative einer konkreten Messung einen nicht zu rechtfertigenden Mehraufwand mit sich bringen würde. Die städtebauliche Verträglichkeit der festgesetzten Nutzung ist somit auf Ebene des Bebauungsplanes hinreichend dargelegt. Die Stellungnahme des Gutachters wurde als Anhang beigelegt.

5.2.1 Straßenverkehrslärm im Plangebiet

Für das Plangebiet ergibt sich eine erhöhte Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr, insbesondere im westlichen Bereich, welcher der Bundesstraße 71 zugeneigt ist. Tagsüber sind aufgrund des Straßenverkehrs in Teilen des Plangebietes Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswerts um bis zu 7 dB(A) zu erwarten. Nachts ergeben sich rechnerisch Geräuschimmissionen in Höhe von bis zu 65 dB(A). Der schalltechnische Orientierungswert wird hier um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die höchsten Überschreitungen treten entlang der Bundesstraße 71 auf.

5.2.2 Gewerbelärm (Vorbelastung) im Plangebiet

Bei dem gewählten Berechnungsansatz sind aufgrund des vorhandenen Gewerbelärms (Vorbelastung) im Plangebiet keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten.

5.2.3 Lärmfernwirkung Straßenverkehr

Es wird an keinem der Immissionsorte gleichzeitig der Immissionsgrenzwert überschritten und der Beurteilungspegel um 3 dB(A) erhöht. Die Kriterien der TA Lärm bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung für weitere Maßnahmen zur Verkehrslenkung werden somit nicht erfüllt. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag wird an allen Immissionsorten unterschritten. In der Nacht ist aufgrund der Art der anzusiedelnden Gewerbebetriebe nur mit einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, sodass eine Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A) nicht zu erwarten ist.

5.2.4 Emissionskontingentierung

Die festzusetzenden Emissionskontingente wurden gemäß DIN 45691 durch eine automatisierte Optimierungsrechnung ermittelt. Damit ergeben sich die zulässigen Emissionskontingente für die Teilflächen. Der Planwert wird an allen Immissionsorten um mehr als 2 dB(A) unterschritten. Insgesamt werden die Immissionsrichtwerte durch die Summe von Vor- und Zusatzbelastung somit eingehalten. Durch die Unterschreitung wird ein gewisser Spielraum für weitere gewerbliche Nutzungen (z.B. auf dem Grundstück des ehemaligen Gartenmarktes) vorgehalten.

6. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

• Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gyhumer Straße. Die innere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neu anzulegende Stichstraße, die in einem Wendekreis endet.

Durch die Planung ist mit einer Zunahme des Verkehrs auf der B71 und der K141 zu rechnen. Zur Beurteilung der zukünftigen Verkehrssituation wurden die vorhandenen Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt B71 / K141 im März 2019 ermittelt und die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt abgeschätzt (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, 2019). Diese dienen als Grundlage zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit und der Verkehrsqualität nach HBS. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass der zu erwartende Verkehr mit einer guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Die Wartezeiten und Rückstaulängen in den Knotenzufahrten sind weiterhin gering.

• Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

Im Rahmen der Durchführung der Planung wird die Löschwasserversorgung in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr sichergestellt.

• Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke im Plangebiet werden an das vorhandene Kanalnetz in den umliegenden öffentlichen Straßen angeschlossen. Von hier aus werden die Abwässer zur vorhandenen zentralen Kläranlage in Zeven geleitet.

• Oberflächenwasserbeseitigung

Das anfallende Oberflächenwasser wird über ein Kanalsystem in der Planstraße in die festgesetzte Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung an der nordöstlichen Plangebietsgrenze geleitet und hier im Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Von dort aus wird es gedrosselt dem Graben Sick-Wehldorf im Norden des Plangebietes zugeleitet, bei Bedarf mittels Rohrleitung.

• Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Gewerbegebiete	2,91	89
<i>(davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)</i>	<i>(0,25)</i>	<i>(8)</i>
Straßenverkehrsflächen	0,24	7
Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung	0,12	4
Bruttobauland	3,27	100

8. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Gyhum Kosten für die Bauleitplanung und Erschließung.

10. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

10.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Gyhum beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße, Wehldorf“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Entwicklung in der Ortschaft Wehldorf zu fördern und insbesondere ortsansässigen kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben adäquate Flächen anzubieten, auf denen sie in immissionsschutzrechtlich konfliktfreien Lagen ihren Betrieb sichern und erweitern können.

Es ist Ziel der Gemeinde Gyhum mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbeentwicklung zu schaffen. Somit können gute Arbeitsbedingungen geschaffen, Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

10.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,
- den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie
- die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhaltet das Plangebiet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche von geringer Bedeutung. Westlich der Bundesstraße 71 ist ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz dargestellt, hier wertvolle Zusatzfläche für die Flora (NLWKN, Stand: 10/2012).

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich eine Landschaftsbildeinheit von geringer Bedeutung, welche von strukturarmen Ackerlandschaften geprägt wird. Als wesentlich überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung sind südlich des Plangebietes zwei raumbedeutsame Windenergieanlagen sowie zwei Hochspannungsfernleitungen (220 kV) dargestellt.

Karte III: Boden

Nach dem LRP liegt das Plangebiet vollständig in einem Suchraum für Plaggenesch.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Nach dem LRP liegt das Plangebiet in einem Bereich mit keiner besonderen Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet beinhaltet als Ziel die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für das Plangebiet sowie für die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete und -objekte dar.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2019 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte ([https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/ Umweltkarten/](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/)),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- AMT: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße“ in Wehldorf. AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, Stand: 17.07.2019,

-
- AMT: Stellungnahme zu den Anmerkungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven zu unserem schalltechnischen Gutachten Nr. 164938 zum Bebauungsplan Nr. 17 in Wehldorf. AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, Stand: 20.08.2021,
 - Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: 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,
 - Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH: Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Wehldorf“ in Wehldorf - Geotechnischer Bericht. Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt, Stand: 18.11.2020,
 - Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH: BVH Erschließung B-Plan Nr. 17 „Gewerbegebiet Wehldorf“ Gemeinde Gyhum – Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes. Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt, Stand: 05.02.2021,
 - Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Gutachtliche Stellungnahme – Wohnbauentwicklung Ortschaft Wehldorf der Gemeinde Gyhum. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, Stand: 08.02.2019.

10.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

10.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Abbendorfer Moor- und Geestniederung. Nach der Geologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000) liegt das Plangebiet im Bereich von weichselzeitlichen Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden des Drenthe-Stadiums. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet ausschließlich den Bodentypen Podsol. Dieser ist in der Agrarwirtschaft ursprünglich ein ertragsarmer Boden. Die Bodeneigenschaften sind sauer, sandig, oft steinig, nährstoffarm und haben oftmals ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen. Der Podsol besitzt demnach physikalische und chemische Eigenschaften, die einem optimalen Pflanzenstandort oftmals entgegenstehen. Weiterhin neigt der Boden zur Auswaschung, sodass die Gefahr besteht, dass Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Grundwasser gelangen können.

Das ackerbauliche Ertragspotential ist bei dem Bodentyp als sehr gering bewertet. Des Weiteren beinhaltet der Bodentyp keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder schutzwürdigen Boden in Niedersachsen.

Im Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung vom Ingenieurbüro Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2020) mit insgesamt 8 Kleinbohrungen (BS) bis zur Endteufe von maximal 6,0 m unterhalb der Geländeoberkante (GOK) erfolgt. Eine weitere Bohrung bis 3,0 m unter GOK ist in der Kreisstraße 141 erfolgt. Nach der Baugrunduntersuchung steht im gesamten Plangebiet ein locker gelagerter Oberboden an, welcher als Sand mit schluffigen, kiesigen und humosen Anteilen zu beschreiben ist. Darunter wurden oberflächennah bereichsweise mitteldicht gelagerte Geschiebedecksande erkundet. Diese können als Sand mit schluffigen und kiesigen Anteilen beschrieben werden. Im Liegenden besteht der Baugrund bis zur Endteufe zumeist aus Mittelsanden. An den Bohrungen BS 1 und BS 9 ist eine feinkörnige Ablagerung erkundet worden. Dabei handelt es sich um einen Feinsand bis Schluff mit teilweisen mittelsandigen oder tonigen Anteilen. Bei BS 9 wurden zudem organische Beimengungen angetroffen. (DR.-ING. BEUßE mbH, 2020)

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich einen Acker. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben. Zudem würde der Acker seine Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes mit Straßenverkehrsfläche und Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung werden zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauzeit werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

10.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologische Karte von Niedersachsen (1:50.000), 300 - 350 mm/a und ist damit als hoch eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird auf der gesamten Ackerfläche als hoch bewertet. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei $\sim + 25,0$ bis $27,5$ m NHN und somit ca. 2 m bis 9,5 m unter der Geländeoberkante (GOK).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte in 3 Bohrungen Wasser zwischen 2,70 m bis 3,80 m unter GOK festgestellt werden. Die nachgewiesenen Wasserstände können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch höher ausfallen. (DR.-ING. BEUßE mbH, 2020)

Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. angrenzend nicht vorhanden. In unmittelbarer Umgebung ist auch kein Wasserschutzgebiet vorhanden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf der landwirtschaftlichen Fläche versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser nicht mehr ungehindert vor Ort versickern.

Im Rahmen der Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2021) ist der erkundete Sand im Baugrundhorizont unterhalb des Oberbodens an dem Bohrpunkt BS 4 für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Nach gutachterlicher Einschätzung steht an diesem Bohrpunkt ein ausreichender Sickerraum zur Verfügung. (DR.-ING. BEUßE mbH, 2021)

Demzufolge ist im Ergebnis eine Versickerung im Plangebiet weiterhin gegeben und eine Verringerung der Grundwasserneubildung erfolgt nicht. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt in der Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser sind nicht erforderlich.

10.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Gyhum beträgt 4,69 % (Stand: 18.02.2020), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Gyhum derzeit nicht erhöhen und die Fläche könnte weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es steht jedoch kein alternativer Standort für die angestrebte Gewerbeentwicklung zur Verfügung. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Gemeinde Gyhum gering, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen und der Versiegelungsgrad in der Gemeinde wird sich geringfügig erhöhen. Wesentliche statistische Auswirkungen wird es jedoch aufgrund der Plangebietsgröße nicht geben. Der geplante Gewerbestandort ist verkehrstechnisch gut gelegen. Der Gemeinde Gyhum ständen sonst keine weiteren Flächen für eine Gewerbeentwicklung zur Verfügung. Aufgrund der Nachfrage nach gewerblichen Standorten sowie der Plangebietsgröße ist die Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar anzusehen.

10.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße 71 und der Kreisstraße 141 umschlossen und beinhaltet ausschließlich eine Ackerfläche. Nördlich befindet sich die Ortschaft Wehldorf mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohn- und Gewerbenutzungen. Ansonsten ist das Plangebiet von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen und Gehölzbeständen umgeben. Die landwirtschaftlichen Flächen werden intensiv ackerbaulich oder als Grünland genutzt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Waldbestand. Die vorhandene freie Landschaft mit der vorwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung dient der Kalt- und Frischluftentstehung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter landwirtschaftlich genutzt werden und seinen Beitrag an die Kalt- und Frischluftentstehung leisten.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Lage im Außenbereich mit umgebenen landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Die umliegende freie Landschaft sorgt auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, so dass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch Versiegelungen und Überbauungen ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

10.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich südlich des Ortes Wehldorf, zwischen der Bundesstraße (B 71) und der Kreisstraße (K 141) gelegen. Der Geltungsbereich beinhaltet ausschließlich eine Ackerfläche (A). Angrenzend sind in schmäler Ausdehnung Ruderalfluren (UR) den angrenzenden Straßen vorgelagert. Auf den Ruderalfluren befinden sich Einzelbäume (HBE) der Baumarten Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) und Birke (*Betula pendula*). Im nördlichen Kurvenbereich der Gyhumer Straße sind auch Neuanpflanzungen von Einzelbäumen vorhanden. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein kleiner Gewerbestandort (OGG), welcher zum Plangebiet von einer Strauch-Baumhecke (HFM) eingegrünt wird. Ansonsten grenzen nördlich und südlich an das Plangebiet weitere Ackerflächen an. Weiter in nördlicher Richtung befindet sich die Ortschaft Wehldorf. Ferner sind umliegend weitere landwirtschaftlichen Flächen vorhanden, die ackerbaulich oder als Grünland bewirtschaftet werden.

Ohne die Durchführung der Planung würde im Plangebiet die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin im Vordergrund stehen.

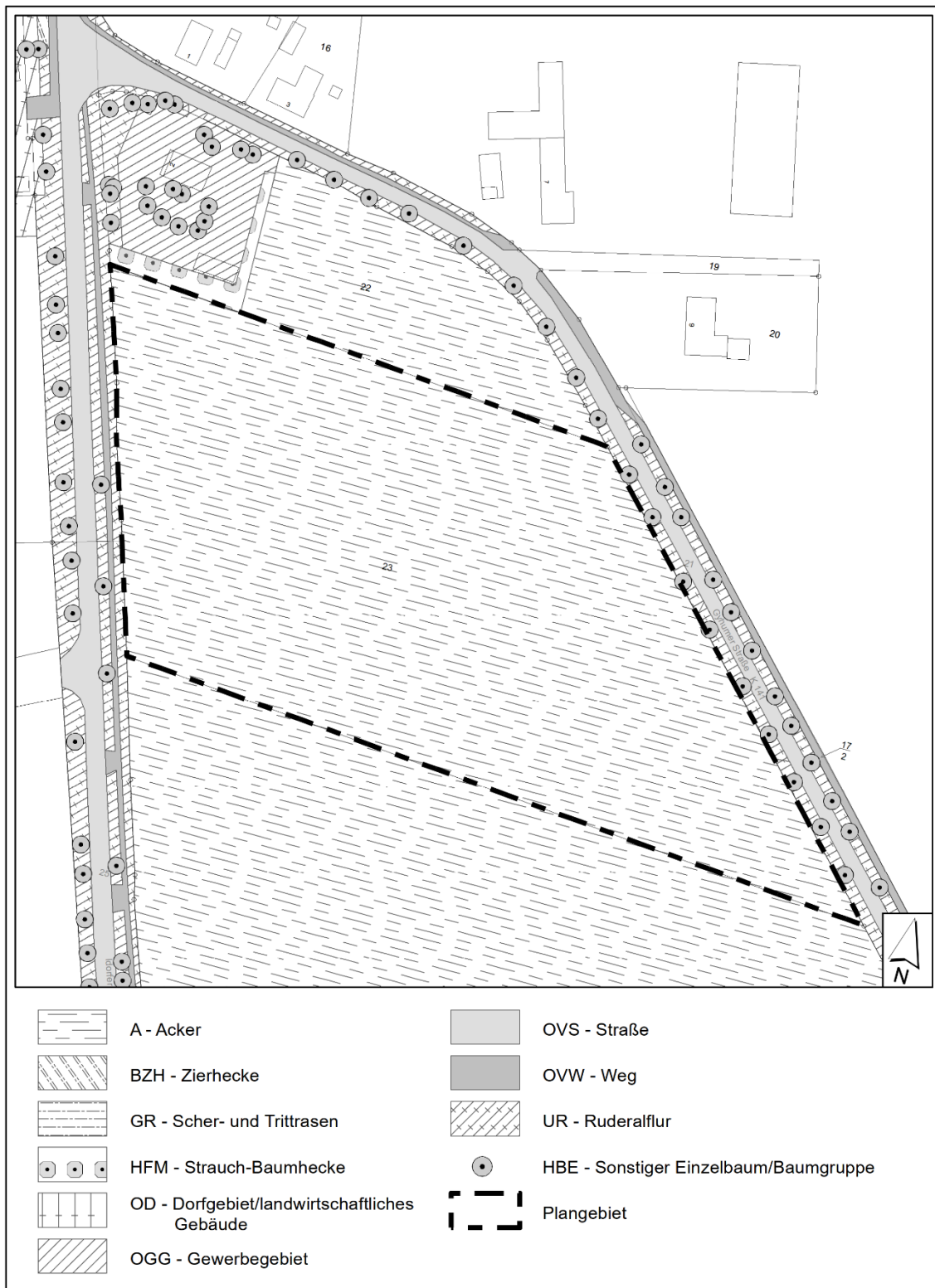


Abb. 5: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurden.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, W 0 = Biotoptyp keiner Bedeutung (versiegelte Flächen).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand
<i>Innerhalb des Plangebietes</i>		
- Acker (A)	1	0
<i>Zukünftiger Zufahrtbereich von K 141</i>		
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) 2x Stieleiche Ø < 0,4 m 1x Stieleiche Ø < 0,2 m	2-3	0
- Ruderalflur (UR)	3	0
<i>Außerhalb des Plangebietes</i>		
- Acker (A)	1	
- Zierhecke (BZH)	2	
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	
- Dorfgebiet/landwirtschaftliches Gebäude (OD)	0	
- Gewerbegebiet (OGG)	0	
- Straße (OVS)	0	
- Weg (OVW)	0	
- Ruderalflur (UR)	3	
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	2-4	

Durch das geplante Vorhaben wird nur eine Ackerfläche in Anspruch genommen, welche von sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist.

Das zukünftige Gewerbegebiet soll von der Gyhumer Straße (K 141) erschlossen werden. Entlang der Kreisstraße ist zum Acker eine schmale Ruderalflur vorgelagert, die Einzelbäume beinhaltet. Im Bereich der vorgesehenen Erschließung befinden sich drei Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von 0,1 m bzw. < 0,4 m. Die Ruderalflur sowie die Einzelbäume befinden sich vollständig außerhalb des Plangebietes. Um die Erschließung

jedoch realisieren zu können, ist eine Überbauung der Ruderalflur sowie die Beseitigung der o.g. drei Stieleichen unumgänglich.

Mit der geringfügigen Beseitigung der angrenzenden Ruderalflur sowie Einzelbäume ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tiere

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich eine Ackerfläche. Eingeschlossen ist der Acker im Westen von der B 71 und im Osten von der K 141. Beide Straßen beinhalten Gehölzbestände, welche jedoch vollständig außerhalb des Plangebietes liegen. Die Lebensraumbedeutung der Ackerfläche im Plangebiet dürfte aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Lage als eher gering zu bezeichnen sein. Weiterhin schränken die Gehölzbestände die Eignung der Fläche für Offenlandarten deutlich ein. Insbesondere das Fehlen von nahrungs- und deckungsreichen Saumbereichen oder Rückzugsräume stehen einer Eignung als Brutplatz für gefährdete Arten entgegen.

Die Gehölzstrukturen, außerhalb des Plangebietes, stellen für einige Arten einen potentiellen Lebensraum dar. Aufgrund der vorhandenen Störeinwirkung und des eher jungen Baumbestandes sollten diese Strukturen jedoch eher von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden.

Ohne die Durchführung der Planung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und der angrenzende Gehölzbestand würde vollständig bestehen bleiben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt ist aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage am Ortsrand mit den angrenzenden Straßen als eher eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Von der Ackerfläche wird nur ein Teilbereich in Anspruch genommen, die Ackernutzung setzt sich in südlicher Richtung fort. Dieser Bereich steht auch weiterhin als potentieller Lebensraum zur Verfügung. Zudem sind in westlicher und östlicher Richtung weitere Ackerflächen vorhanden, die deutlich geeigneter erscheinen. Für die vorgesehene verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an die Gyhumer Straße sind geringfügig Einzelbäume sowie eine Ruderalflur, außerhalb des Plangebietes, betroffen. Die weiteren Gehölzbestände sind vom Vorhaben unberührt und stehen auch zukünftig als potentielle Lebensräume zur Verfügung. Mit der vorgesehenen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Plangebietsgrenze werden neue potentielle Lebensräume geschaffen. Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 11 „Artenschutz“). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

10.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt südlich von Wehldorf, östlich der B 71 und westlich der Gyhumer Straße (K 141). Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich eine Ackerfläche, welche sich südlich des Plangebietes weiterfortsetzt. Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich bauliche Anlagen eines mittlerweile eingestellten Gewerbebetriebes (Gartenbau). Weiter in Richtung Norden befindet sich die Ortschaft Wehldorf, die sich aus einer für den ländlichen Raum „klassischen“ Mischbebauung, bestehend aus (ehemaligen) landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohnbebauung und kleineren Gewerbebetrieben, zusammensetzt. Im Straßenseitenraum der westlich verlaufenden Bundesstraße 71 und der östlichen Kreisstraße 141 sind Baumbestände vorhanden. Umliegend des Plangebietes ist das Landschaftsbild von der landwirtschaftlichen Nutzung mit Acker und Grünland geprägt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Die späteren baulichen Anlagen im Gewerbegebiet werden durch die vorgesehene südliche Eingrünung aus der freien Landschaft geringer in die Wahrnehmung geraten. Zudem werden die umliegenden Gehölzbestände, entlang der B 71 und K 141, zu einer Sichtminderung aus der freien Landschaft beitragen. Damit die zukünftigen baulichen Anlagen nicht allzu sehr in die freie Landschaft wirken, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 15 m beschränkt und die baulichen Anlagen sind in gedeckten Farbtönen auszuführen. Aufgrund der Höhenbeschränkung ist ein Herübertragen der baulichen Anlagen über die Baumkronen zukünftig ausgeschlossen. Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die gewerbliche Nutzung erweitern. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft, welche jedoch mit der vorgesehenen Eingrünung, der Höhenbeschränkung, den gedeckten Farbtönen für bauliche Anlagen und den umliegenden Gehölzbestand deutlich gemindert werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

10.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Die nächstgelegene wohnbauliche Nutzung befindet sich nördlich in der Ortschaft Wehldorf. Ansonsten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Umgebung des Plangebietes.

Immissionen

Die Geruchsstunden gemäß GIRL für Gewerbegebiete liegen innerhalb der überbaubaren Flächen unter dem Immissionsgrenzwert, sodass keine Konflikte zu erwarten sind.

Durch die festgesetzte Emissionskontingentierung sind keine Konflikte zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr verursacht keine Beeinträchtigungen, die weitere Maßnahmen erforderlich machen.

Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 5 „Immissionsschutz“ verwiesen.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, 2020) sieht für das Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen vor. Stattdessen beinhaltet das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, auf Grund eines hohen Ertragspotentials. Die westlich gelegene B 71 beinhaltet nach dem RROP ein Vorranggebiet für eine Hauptverkehrsstraße. Besondere Erholungsfunktionen können dem Plangebiet nicht zugeordnet werden. Dennoch könnten die umliegenden landwirtschaftlichen Wege und Straßen zur Feierabenderholung in Anspruch genommen werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Fläche im Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Demzufolge können dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet werden. Die umliegenden Wegeverbindungen stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholung zur Verfügung. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

10.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

10.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Gewerbegebietes, Straßenverkehrsfläche und Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/ Mensch
Landschaft	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

10.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im Plangebiet weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes wäre nicht möglich.

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eher eine geringe Bedeutung besitzt,
- der bereits durch angrenzende bauliche Anlagen vorgeprägt ist,
- der sich am Ortsrand befindet,
- bei dem das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickern kann,
- der durch angrenzenden Baumbestand entlang der Straßen bereits eingegrünt wird,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Eingrünungsmaßnahmen des zukünftigen Gewerbegebietes,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen auf max. 15 m,
- Außenwände der baulichen Anlagen sind in gedeckten Farbtönen von grau, rot bis rotbraun und grün auszuführen,
- Verwendung von Planflächenstrahler mit seitlicher Abdeckung als Außenbeleuchtung.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet → <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>

<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, Fläche für Oberflächenwasserbeseiti- gung)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig hö- here Immissionsbelastungen durch Baumaschinen er- geben → <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Umliiegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentste- hungsgebiete → <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Ve- getationsflächen (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, Fläche für Oberflächenwasserbeseiti- gung)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baube- dingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten bzw. zu vermeiden → <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Ausweisung Gewerbegebiet = Biototypen sehr ge- ringer Bedeutung betroffen; Verkehrsanbindung = Biototypen mittlerer Bedeu- tung betroffen. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung und Versiegelung von Flä- chen (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche, Fläche für Oberflächenwasserbeseiti- gung)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine tem- poräre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Gewerbekonzentration an Ortsrandlage; Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines Gewerbegebietes	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet und neue Arbeitsplätze geschaffen. Festsetzungen zum Immissionsschutz gewährleisten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. → <i>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung – Verkehrsanbindung) und
- des Schutzgutes Landschaft (durch die Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

10.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

<i>Ist-Zustand</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Flächenwert</i>
Acker (A)	32.655	1	32.655
<i>Zukünftiger Zufahrtsbereich von K 141 (außerhalb Plangebiet)</i>			
Ruderalflur (UR)	285	3	855
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	2 Bäume (20m²/Baum)	3	120
Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	1 Baum (20m²/Baum)	2	40
Gesamt	32.655		33.670
<i>Planung (Ausgleichsberechnung)</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Flächenwert</i>
Gewerbegebiet (versiegelbare Fläche, max. 80 %)	23.260 (29.070)	0	0
davon Gewerbegebiet (nicht versiegelbare Fläche, Grünfläche)	3.505 (5.810)	1	3.505
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	2.305	3	6.915
Straßenverkehrsfläche	2.395	0	0
Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung	1.190	1	1.190
Gesamt	32.655		11.610
Differenz:			- 22.060

Ausgleichsfläche		
<i>Ist-Zustand</i>	<i>Zukünftig</i>	<i>Ausgleichsbedarf in m²</i>
<i>Acker (A) – Flst. 14, Flur 30, Gem. Nartum</i>	<i>Aufforstung standortgerechter Laubmischwald (WQ)</i>	<i>ca. 7.355 m² (22.065 WE)</i>
<i>Wertstufe 1</i>	<i>Wertstufe 4 – (5)</i>	<i>Aufwertung um 3 Wertstufen</i>
<u>Ausgleichsbedarf:</u> Der Flächenwert für den Ausgleichsbedarf wird mit der genannten Ausgleichsfläche vollständig erbracht.		

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild erfolgen zum einen innerhalb des Plangebietes durch Eingrünungsmaßnahmen am Rand zur freien Landschaft und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche.

10.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen kann innerhalb des Plangebietes in Form einer Eingrünungsmaßnahme zur freien Landschaft kompensiert werden. Entlang der südlichen Plangeietsgrenze ist eine 8 m breite Strauch-Baumhecke vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahme wird auf Kap. 4.2.7 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Aufforstung – Flst. 14, Flur 30, Gem. Nartum (Anlage 2)

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück 14 der Flur 30 in der Gemarkung Nartum ist zur Kompensation der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf einer Fläche von ca. 7.355 m² (oder 22.065 Werteinheiten) die Aufforstung eines standortgerechten heimischen Laubmischwaldes vorgesehen (siehe Anlage 2). Das Flurstück weist insgesamt eine Fläche von ca. 2,6 ha auf und wird ausschließlich ackerbaulich bewirtschaftet. Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet.

Auf dieser Fläche sind ca. 7.355 m² neu aufzuforsten. Die Aufforstung ist unter Beratung des Forstamtes und in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde durchzuführen. Die derzeitige Ackerfläche ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und mit der Unteren Waldbehörde abzustimmen. Die Pflanzungen haben mit Baumschulwaren aus anerkannten Herkunft gem. Forstvermehrungsgut-Gesetz zu erfolgen. Die Umsetzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahmen. Die Aufforstung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5-7 Jahre lang

einenzäunen. Der Zaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung von Wald ist nach dem NWaldLG verboten.

Nach der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

10.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurde 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) geprüft, 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 Gemeinde Gyhum ist die Inanspruchnahme einer überwiegenden Freifläche zur Gewerbeflächenausweisung alternativlos. Die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in der Ortschaft Wehldorf ist wegen hoher Geruchsimmissionen nicht möglich, des Weiteren ist insbesondere im Innenbereich die Ausweisung von gewerblichen Flächen aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vor dem Hintergrund der gegenseitigen Rücksichtnahme 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 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.

10.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biototypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

10.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Gyhum zu hinterlegen.
- Die externe Ausgleichsfläche zur Aufforstung, Flurstück 14 der Flur 30 in der Gemarkung Nartum ist zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzungen und nach 7 Jahren zum letzten Mal zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Gyhum zu hinterlegen.

10.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

11. ARTENSCHUTZ

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben sind Tötungen von Fledermäusen auszuschließen. Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich eine Ackerfläche. Die drei betroffenen Bäume, außerhalb des Plangebietes, durch die Erschließung des Gewerbegebietes gaben im Rahmen einer Geländebegehung keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Demzufolge kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Des Weiteren sollte die Rodung der drei Bäume außerhalb der Brut- und Setzzeit durchgeführt werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)Säugetiere

Das Plangebiet ist durch dessen Lage, umgeben von der Bundesstraße (B 71) und der Kreisstraße (K 141) mit gewissen Störeinkwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund des umliegenden Gehölzbestandes kann eine gelegentliche Nutzung des betroffenen Ackers als Jagdgebiet nicht ausgeschlossen werden. Die betrifft auch die umliegenden Flächen. Mit dem geplanten Gewerbegebiet wird sich die Situation vor Ort nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet kann auch zukünftig uneingeschränkt überflogen werden. Die umliegenden Gehölzbestände bleiben vom geplanten Vorhaben unberührt und stehen auch weiterhin als potentiell geeignete Lebensräume zur Verfügung. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die betroffene Ackerfläche ist jedoch bereits von Störeinkwirkungen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Im Plangebiet kann lediglich das Vorkommen von „Allerweltsarten“ nicht ausgeschlossen werden. Eine Beseitigung von Gehölzen erfolgt lediglich, außerhalb der Plangebietes, im Zufahrtsbereich mit drei jungen Bäumen. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert. Zudem sind angrenzend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden, sodass Ausweichlebensräume gegeben sind. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen werden neue zusätzliche Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)Säugetiere

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten vorhanden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Das geplante Gewerbegebiet erfolgt auf einer Ackerfläche. Im Randbereich könnte der Acker von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend sehr häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Dementsprechend kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biototypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung sowie die Rodung der drei Bäume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgen sollten. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß §19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

12. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

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 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.

Die Geruchsstunden gemäß GIRL für Gewerbegebiete liegen innerhalb der überbaubaren Flächen unter dem Immissionsgrenzwert, sodass keine Konflikte zu erwarten sind. Durch die festgesetzte Emissionskontingentierung sind keine Konflikte zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr verursacht keine Beeinträchtigungen, die weitere Maßnahmen erforderlich machen.

Das Plangebiet liegt südlich von Wehldorf, östlich der B 71 und westlich der Gyhumer Straße (K 141). Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich eine Ackerfläche. Angrenzend sind in schmaler Ausdehnung Ruderalfluren den angrenzenden Straßen vorgelagert. Auf den Ruderalfluren befinden sich Einzelbäume der Baumarten Stieleiche, Traubeneiche und Birke. Das zukünftige Gewerbegebiet soll von der Gyhumer Straße (K 141) erschlossen werden. Im Bereich der vorgesehenen Erschließung befinden sich drei Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von 0,1 m bzw. < 0,4 m. Die Ruderalflur sowie die Einzelbäume befinden sich vollständig außerhalb des Plangebietes. Um die Erschließung jedoch realisieren zu können, ist eine Überbauung der Ruderalflur sowie die Beseitigung der o.g. drei Stieleichen unumgänglich. Daraus ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung des Ackers auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft können im Plangebiet durch die vorgesehene Eingrünungsmaßnahme, entlang der südlichen Plangebietsgrenze kompensiert werden. Die weiteren erheblichen Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Gyhum, den

Bürgermeister

Anlagen:

1. Stellungnahme zu den Anmerkungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven zu dem schalltechnischen Gutachten
2. Externe Ausgleichsfläche – Flst. 14, Flur 30, Gem. Nartum

QUELLENVERZEICHNIS

AMT (2019): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße“ in Wehldorf. AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, Stand: 17.07.2019.

AMT (2021): Stellungnahme zu den Anmerkungen des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Cuxhaven zu unserem schalltechnischen Gutachten Nr. 164938 zum Bebauungsplan Nr. 17 in Wehldorf. AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, Stand: 20.08.2021.

AMT (2022): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Gyhumer Straße“ in Wehldorf. AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, Stand: 18.10.2022.

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

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

DR.-ING. BEUßE mbH (2020): Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet Wehldorf“ in Wehldorf - Geotechnischer Bericht. Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt, Stand: 18.11.2020.

DR.-ING. BEUßE mbH (2021): BVH Erschließung B-Plan Nr. 17 „Gewerbegebiet Wehldorf“ Gemeinde Gyhum – Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes. Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt, Stand: 05.02.2021.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme).

LANDWIRTSCHAFTSKAMMER NIEDERSACHSEN (2019): Gutachtliche Stellungnahme – Wohnbauentwicklung Ortschaft Wehldorf der Gemeinde Gyhum. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde, Stand: 08.02.2019.

NIBIS (2022): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. überarbeitete Auflage, 2013.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2022): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07. 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021, BGBl. I S. 3908.

NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02. 2010, Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (GVBl. S. 451).

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist.