

Gemeinde Elsdorf – Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

## Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“, Elsdorf

Ortsteil Rüspel

und 82. Änderung des Flächennutzungsplans SG Zeven

### Teil B: Umweltbericht und Eingriffsregelung

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange gemäß §3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB

Stand: 26.09.2025

Bearbeitung im Auftrag:

**cappel + kranzhoff**

stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96

22767 Hamburg

Bearbeitung durch:



**Klaus Ebler**

Landschaftsarchitekt

Landstraße 10 | 21727 Estorf

Tel. 04140 - 876266 | E-Mail [klaus@ebler.com](mailto:klaus@ebler.com)

Internet: [www.ebler.com](http://www.ebler.com)

# Inhalt

|  |    |
|--|----|
| A Umweltbericht.....   | 5  |
| A.1 Einleitung.....  | 5  |
| A.1.1 Angaben zum Bestand.....   | 6  |
| A.1.2 Ziele der Planung.....   | 6  |
| A.1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....   | 7  |
| A.1.4 Bedarf an Grund und Boden.....   | 8  |
| A.2 Ziele des Umweltschutzes.....  | 8  |
| A.2.1 Fachgesetze.....   | 8  |
| A.2.2 Raumordnung und Fachplanungen.....   | 13 |
| A.2.2.1 Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2022).....  | 13 |
| A.2.2.2 Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2020).....   | 13 |
| A.2.2.3 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes (LRP 2015).....  | 13 |
| A.2.2.4 Landschaftsplan der Samtgemeinde Zeven.....  | 15 |
| A.2.2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven.....  | 15 |
| A.2.2.6 Baudenkmalschutz.....  | 16 |
| A.2.2.7 Kreisarchäologie.....  | 16 |
| A.2.2.8 Kampfmittel.....   | 16 |
| A.2.3 Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....  | 16 |
| A.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....   | 17 |
| A.3.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....   | 17 |
| A.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....  | 20 |
| A.3.2.1 Biotopbestand im Untersuchungsgebiet (einschließlich Plangebiet).....  | 21 |
| A.3.3 Wald.....  | 24 |
| A.3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung.....   | 24 |
| A.3.4.1 Artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich 1.....   | 25 |
| A.3.4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich 2.....   | 26 |
| A.3.4.3 Artenschutz Zusammenfassung.....   | 27 |
| A.3.5 Schutzgut Fläche.....  | 27 |
| A.3.6 Schutzgut Boden.....   | 28 |
| A.3.7 Schutzgut Wasser.....  | 29 |
| A.3.8 Schutzgut Luft und Klima.....  | 30 |
| A.3.9 Schutzgut Landschaft.....  | 31 |
| A.3.10 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....  | 32 |
| A.3.11 Wechselwirkungen.....   | 32 |
| A.3.12 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....  | 33 |
| A.3.13 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes.....  | 34 |
| A.3.14 Alternative Planungsmöglichkeiten.....  | 34 |
| A.3.15 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den<br>Folgen des Klimawandels..... | 35 |
| A.3.16 Hochwasserschutz.....   | 35 |
| A.3.17 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen.....   | 35 |
| A.3.18 Beachtung von Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....  | 35 |
| A.4 Zusätzliche Angaben.....   | 36 |
| A.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....  | 36 |
| A.4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....  | 36 |
| A.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....   | 37 |

|   |    |
|---|----|
| B Eingriffsregelung für das Plangebiet.....                       | 38 |
| B.1 Erfassung und Bewertung der Eingriffsflächen.....             | 38 |
| B.1.1 Arten und Biotope im Plangebiet ( WERTSTUFE II-III).....    | 39 |
| B.1.2 Artenschutz.....  | 41 |
| B.1.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich 1.....          | 41 |
| B.1.2.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich 2.....          | 41 |
| B.1.3 Boden ( WERTSTUFE II-III).....                              | 42 |
| B.1.4 Wasser ( WERTSTUFE II ).....                                | 43 |
| B.1.5 Luft und Klima ( WERTSTUFE III ).....                       | 43 |
| B.1.6 Landschaftsbild ( WERTSTUFE II ).....                       | 43 |
| B.2 Konfliktanalyse.....  | 44 |
| B.2.1 Arten und Biotope.....                                      | 44 |
| B.2.2 Boden.....  | 44 |
| B.2.3 Wasser.....   | 45 |
| B.2.4 Luft und Klima.....   | 45 |
| B.2.5 Landschaftsbild.....  | 46 |
| B.3 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen..... | 46 |
| B.4 Eingriffsbewertung.....                                       | 48 |
| B.4.1 Eingriffsbilanzierung Entwidmung der Waldfläche.....        | 48 |
| B.4.2 Eingriffsbilanzierung Arten und Biotope.....                | 48 |
| B.4.3 Eingriffsbilanzierung Boden.....                            | 48 |
| B.4.4 Eingriffsbilanzierung Landschaftsbild.....                  | 50 |
| B.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.....           | 51 |
| B.5.1 Ausgleich für das Schutzgut Boden.....                      | 51 |
| B.5.2 Sicherung der Kompensationsflächen.....                     | 54 |
| B.5.3 Durchführung der Maßnahmen (Zeitpunkt).....                 | 54 |
| B.6 Zusammenfassung.....  | 54 |
| Literaturverzeichnis.....   | 55 |

**Anlagen:**

**Lageplan Biotopbestand Bebauungsplan Nr. 27 "Kliemannsland"**

Zeven (Stand: 24.03.2024, Plan Nr. 5428.1)

## Anlagen zum Teil A:

### **- Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen, der Fledermäuse, der Avifauna, der Amphibien und Libellen sowie Potentialabschätzung für Reptilien und Heuschrecken**

im Bereich Flurstücke 117/15 und 117/16, Flur 1, Gemarkung Rüspel, Gemeinde Elsdorf  
Artenschutzrechtliche Prüfung, Dieter von Barga, Drakenburger Straße 41, 28207 Bremen  
Bearbeitung, Juni 2022, Überarbeitung 24.09.2025

### **- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag**

Aufstellung eines Bebauungsplanes Flurstücke 117/15 und 117/16, Flur 1, Gemarkung Rüspel  
Eichenstraße 14, 27404 Rüspel, Dipl.-Ing. Florian Strubenhoff, Mückenburg 37, 27404 Zeven  
Stand: 21.08.2022

### **- Schalltechnisches Gutachten zum Betrieb der Kliemannsland GmbH in Elsdorf**

AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Steller Straße 4, 30916 Isernhagen/Hannover, Stand 06.08.2021

### **- Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – Beurteilung der Geräuschimmissionsituation für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kliemannsland“ der Gemeinde Elsdorf**

R&H Ingenieurbüro Richters & Hüls, Standort Ahaus, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus, Stand 01.09.2025

### **- Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan 27 „Kliemannsland“ der Gemeinde Elsdorf / Rüspel**

TÜVNord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Große Bahnstraße 31, 22525 Hamburg, Stand 07.08.2025

### **- 2. Nachtrag zum Brandschutzkonzept zum Umbau Kliemannsland, Eichenstraße 14, 27404 Elsdorf**

Ingenieurteam Peters Part GmbH, Bahnhofstraße 19, 21614 Buxtehude, Stand 13.03.2022

### **- Statische Berechnung Umbau Dachstuhl Haupthaus Kliemannsland**

Harald Schmidt, Ingenieurbüro für Baustatik, Dorfstraße 30, 25776 Annen, Stand 09.03.2021

### **- Geotechnischer Kurzbericht, Umbau Kliemannsland, Elsdorf**

Geoservice Schaffert, Hindenburgstraße 101, 27442 Gnarrenburg, Stand 23.03.2022

### **- Konzept zur Niederschlagsentwässerung, Freizeit-/Erlebnisanlage Kliemannsland, Rüspel**

Geoservice Schaffert, Waller Heerstraße 2, 27283 Verden, Stand 22.08.2025

### **- Kompensationsgutachten, Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Waldfläche, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stand 16.04.2025**

# A Umweltbericht

## A.1 Einleitung

Die Erstellung dieses Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB. Die Struktur des Umweltberichtes ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Absatz 7 und § 1a BauGB.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat am 09.03.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 27 "Kliemannsland" aufzustellen.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Für den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Kliemannsland“ wurde von der Samtgemeinde Zeven am 25.04.2023 beschlossen, das Verfahren zur 82. Änderung des FNP einzuleiten.

Das **Plangebiet (PG)** ist die vom Projekt direkt beanspruchte Fläche (Geltungsbereich). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Kliemannsland“ umfasst zwei Teilgeltungsbereiche (TG 1 und TG 2) mit einer Gesamtfläche von **ca. 4,15 ha** (vgl. Plan Nr. 5428.1). Der Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven umfasst ebenfalls eine Fläche von **ca. 4,15 ha**.

Das **Untersuchungsgebiet (UG)** sollte den gesamten Raum umfassen, in welchem die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen wirksam werden. Definiert wurde hier ein Raum von 50 m um das Plangebiet. Das UG hat damit eine Größe **von ca. 14 ha** (vgl. Plan Nr. 5428.1).

Der vorliegende Umweltbericht geht zur Betrachtung der Auswirkungen auf die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltbelange ein. Dies sind die **Schutzgüter**:

- Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit (siehe A.3.1)
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt (siehe A.3.2. - A.3.3.)
- Fläche, Boden , Wasser, Luft und Klima (siehe A.3.4. - A.3.7)
- Landschaft , kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter (siehe A.3.8. und A.3.9).

Die Betrachtung erfolgt über die Inhalte der Eingriffsregelung und somit das eigentliche Plangebiet hinaus.

Als Arbeitshilfe zur Strukturierung des Umweltberichtes dient die Fachschrift „Der Umweltbericht in der Bauleitplanung“ von W. Schrödter und K. Habermann-Nieße. Zur Einordnung der Untersuchungsfaktoren in Wertstufen wird als Literatur u.a. die „Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben“ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) herangezogen.

### **A.1.1 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet (PG) umfasst zwei Teilgeltungsbereiche in der Gemeinde Elsdorf im Ortsteil Rüspel nördlich und südlich der Eichenstraße. Es umfasst die zwei Teilgeltungsbereiche mit einer Gesamtfläche von ca. 4,15 ha.

Der nördliche Teilgeltungsbereich 1 wurde ursprünglich als landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnhaus geführt, des Weiteren wurde ein Landgasthof mit Saalbetrieb für Veranstaltungen betrieben. Der Gastronomiebetrieb wurde in den vergangenen Jahren ausgebaut. Der Saalbetrieb wird fortgeführt und den aktuellen technischen Bestimmungen angepasst. Ein Café und ein Hofladen werden dauerhaft betrieben. Eine landwirtschaftliche Nutzung wird nicht mehr betrieben.

Dem Bauherrn, der Kliemannsland GmbH ist es dabei ein besonderes Anliegen den ursprünglichen Charakter der Hofanlage zu erhalten und die Dorfgemeinschaft in die Nutzung einzubinden. Für die Region stellt die Hofanlage insbesondere im Bereich des Tourismus und der gelebten Dorfkultur einen erheblichen Mehrwert dar.

Der südliche Teilgeltungsbereich 2 wurde bisher intensiv als Parkplatz- bzw. Ackerfläche genutzt. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen im Teilgeltungsbereich 2 ein Hotel und neue Parkflächen ausgewiesen werden.

Das Untersuchungsgebiet (UG), ca. 14 ha: Das Untersuchungsgebiet beinhaltet die Teilgeltungsbereiche sowie ein Umfeld von ca. 50 m.

### **A.1.2 Ziele der Planung**

Die Gemeinde Elsdorf möchte den Bestand sowie zukünftige Weiterentwicklungsmöglichkeiten im Kliemannsland langfristig planungsrechtlich sichern, Genehmigungsverfahren erleichtern und gleichzeitig die Verträglichkeit mit der örtlichen Dorfstruktur und deren BewohnerInnen gewährleisten.

Zusammenfassend werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Nutzungen im Kliemannsland
- Schaffung von Flexibilität und Potenziale für Weiterentwicklungen im Kliemannsland
- Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die weiteren Nutzungsarten (z.B Hotel)
- Berücksichtigung und Vorbereitung der Grünstrukturen und des Ausgleiches innerhalb des Plangebietes
- Planungsrechtliche Vorbereitung der erforderlichen Stellplätze für den Besucherverkehr

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert derzeit nicht. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt im nördlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches (TG 1) eine Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Bereich eine gemischte Baufläche dar. Im Teilgeltungsbereich 2 ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 27 kann somit derzeit nicht aus dem FNP entwickelt werden. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 82. Änderung des FNP der Samtgemeinde Zeven durchgeführt. Ziel und Zweck dieser Planänderung ist die Darstellung mehrerer Bereiche als „Sonstiges Sondergebiet“, „Private Grünfläche“ und „SPE-Fläche“.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Änderung des FNP erforderlich.

Ein sparsamer Umgang bzw. eine Umnutzung der vorhandenen Flächenressourcen und die Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, sind weitere maßgebliche Ziele der Planung.

Die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde und der Bebauungsplan Nr. 27 "Kliemannsland" dienen der Umsetzung dieser Planungsziele.

### **A.1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **Darstellung im Bebauungsplan: Art der baulichen Nutzung**

- Bebauungsplan Nr. 27 „Kliemannsland“
  - SO1 „Erlebnishof“
  - SO2 „Kreativhof“
  - SO3 „Freizeithof“
  - SO4 „Eventhof“
  - SO5 „Erlebnisparcours“
  - SO6 „Stellplatzanlage“
  - SO7 „Hotel“
  - SPE\_A „Stillgewässer - Landröhricht“
  - SPE\_B „Baum-Strauch-Hecken-Erlebnisparcours“
  - SPE\_C „Baum-Strauch-Hecken-Stellplatzanlage“
  - SPE\_D „Feldgehölz“

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bebauung der Sondergebietsflächen SO1, SO2, und SO6 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Für die Flächen SO7 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Für die Flächen SO3 und SO4 wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Für die Fläche SO5 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist nach Nutzungen, aber auch nach Lage im Raum gestaffelt, um sich in den ländlichen Charakter der Ortsrandlage einzupassen.

## A.1.4 Bedarf an Grund und Boden

|                 |   |                |
|-----------------|---|----------------|
| <b>Bestand:</b> | <b>Plangebiet</b>                           | <b>4,15 ha</b> |
|                 | Teilgeltungsbereich 1                       | 2,15 ha        |
|                 | Freizeitpark (PSF)                          | 1,22 ha        |
|                 | Intensivgrünland (GI)                       | 0,90 ha        |
|                 | Teilgeltungsbereich 2                       | 2,03 ha        |
|                 | Parkplatz (OVP)                             | 0,30 ha        |
|                 | Ackerfläche (AS)                            | 1,73 ha        |
| <b>Planung:</b> | <b>Plangebiet</b>                           | <b>4,15 ha</b> |
|                 | Teilgeltungsbereich 1:                      | 2,12 ha        |
|                 | SO1, SO2, (PSF) GRZ 0,8                     | 0,72 ha        |
|                 | SO3, SO4 (PSF) GRZ 0,5                      | 0,63 ha        |
|                 | SO5 (PSF) GRZ 0,3 + 50%                     | 0,25 ha        |
|                 | Private Grünfläche                          | 0,22 ha        |
|                 | SPE_A-Fläche Stillgewässer / Landröhricht   | 0,20 ha        |
|                 | SPE_B-Fläche Strauch-Hecke-Erlebnisparcour  | 0,10 ha        |
|                 | Teilgeltungsbereich 2:                      | 2,03 ha        |
|                 | SO6 (Parkplatz)                             | 0,88 ha        |
|                 | SO 7 (Hotel)                                | 0,30 ha        |
|                 | Private Grünfläche                          | 0,02 ha        |
|                 | SPE_C-Fläche Strauch-Hecke-Stellplatzanlage | 0,17 ha        |
|                 | SPE_D-Fläche Feldgehölz                     | 0,66 ha        |

## A.2 Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der folgenden Übersicht werden die für die Umweltschutzziele des Plangebietes wesentlichen Fachgesetze und Fachplanungen dargelegt.

### A.2.1 Fachgesetze

#### Baugesetzbuch (BauGB)

##### § 1a Abs. 2 - Bodenschutzklausel

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.(...)*

##### § 1a Abs. 3

*Die Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.*

##### § 1 Abs. 7

*Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.*

### § 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

(...) 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
  - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i
- › Die Belange des BauGB werden u.a. berücksichtigt, durch die Auswahl der weitgehend bereits bebauten Planflächen im Teilgeltungsbereich 1, den sparsamen Umgang mit Versiegelungen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

### **Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)**

#### § 1 Abs. 1

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

#### § 13

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

#### § 15 Abs. 1

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

#### § 15 Abs. 2

Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

#### § 15 Abs. 3

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

#### § 18 Abs. 1

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

#### § 34 Abs. 1

Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

#### § 34 Abs.2

Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.

#### § 34 Abs.3

Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es

1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und
2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.

#### § 44 Abs.1

Es ist verboten,

1. wild lebenden 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. wild lebende 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

*4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören*

- › Die Belange des BNatSchG werden u.a. berücksichtigt, durch die Erhaltung wertvoller Baumbestände, die Schaffung neuer Habitats und die Gestaltung von SPE-Flächen und weitere Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung.

## **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

### § 1

*Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.*

### § 6 Abs. 1

*Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel,*

- 1. ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften,*
- 2. Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen,*
- 3. sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch im Interesse Einzelner zu nutzen,*
- 4. bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen,*
- 5. möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen,*
- 6. an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen,*
- 7. zum Schutz der Meeresumwelt beizutragen.*

*Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten; dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen.*

### § 6 Abs. 2

*Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.*

- › Die Belange des Wasserhaushaltsgesetzes werden berücksichtigt, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere durch Ausweisung einer Fläche für die Regenrückhaltung/Oberflächenentwässerung im Rahmen eines Konzeptes zur Niederschlagentwässerung gemäß Fachplanungsbüro. Siehe Anlage Teil A Konzept zur Niederschlagentwässerung.

## **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

### § 1

*Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.*

- › Die Belange des Bodenschutzes werden berücksichtigt, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

## **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

### § 1 Abs. 1

*Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.*

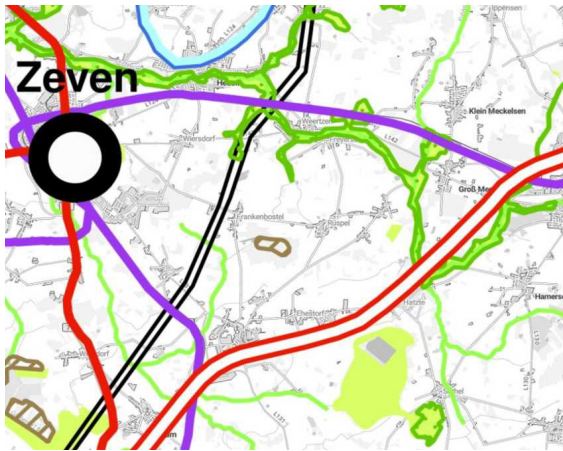
### § 50

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete [...] so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.*

- › Die Belange des Immissionsschutzes werden berücksichtigt, durch ein schalltechnisches Gutachten und die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Siehe Anlagen Schalltechnische Gutachten.

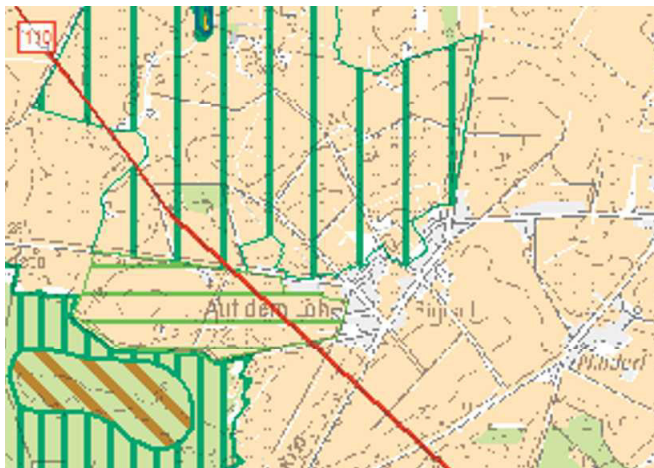
## A.2.2 Raumordnung und Fachplanungen

### A.2.2.1 Darstellungen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2022)



Im Landesraumordnungsprogramm werden für die Gemeinde Elsdorf keine Funktion zugewiesen. Für den Ortsteil Rüspel sind keine Darstellungen getroffen. Südwestlich der Ortschaft Rüspel befindet sich das „Löhmoor“, welches als Vorranggebiet Torferhaltung dargestellt ist.

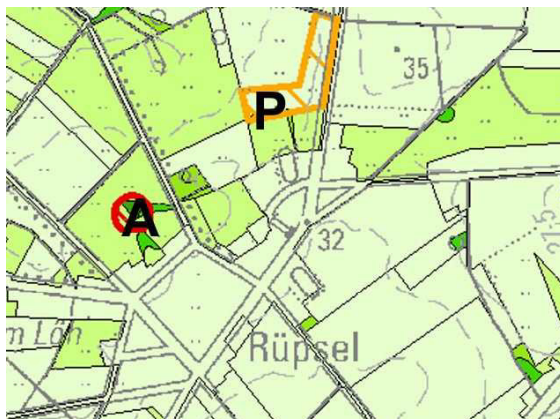
### A.2.2.2 Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP 2020)



Im RROP sind der Ortslage Rüspel keine Ziele zugeordnet. Großräumig sind „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotentials“ dargestellt (ocker unterlegte Flächen). Nordwestlich von Rüspel ist ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ dargestellt (grün schraffierte Fläche).

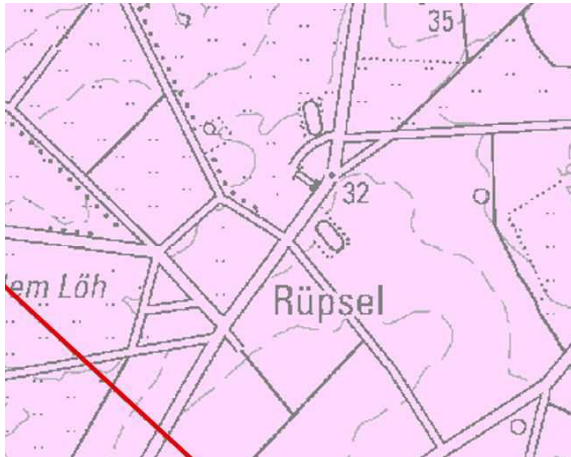
### A.2.2.3 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes (LRP 2015)

- Karte 1 – Arten und Biotope:



Der nördliche Teil des Teilgeltungsbereiches 1 ist mit Biototypen geringer Bedeutung dargestellt. Alle anderen Bereiche sind als Biototypen mit sehr geringer Bedeutung dargestellt.

- Karte 2 – Landschaftsbild:



Das Plangebiet, Rüpsel und die weite Umgebung wird als Landschaftsbildeinheit von geringer Bedeutung (64A) dargestellt.

- Karte 3 – Boden:



Der Teilgeltungsbereich II ist als Suchraum für Plaggenesch (natur- und kulturgeschichtliche Bedeutung) benannt.

Der NIBIS Kartenserver; Bodenkarte BK50

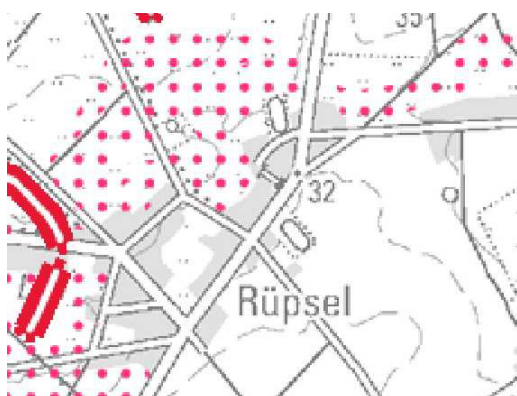


P-G4 = Tiefer Podsol-Gley

S-B3 = Mittlere Pseudogley-Braunerde

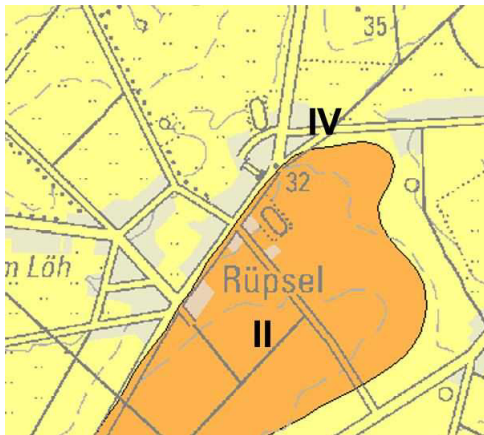
Damit kann der Suchraum aus dem LRP nicht bestätigt werden.

- Karte 4 – Wasser:



Westlich von Rüpsel und im westlichen Teil des Untersuchungsgebietes (rot punktiert) sind „Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung (>300mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung“ dargestellt.

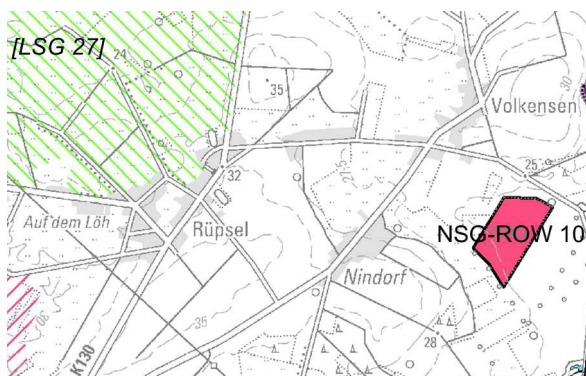
- Karte 5 – Zielkonzept:



Der Bereich östlich der Eichenstraße ist als Bereich zur „Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter“ dargestellt.

Diese Darstellung beruht vermutlich auf dem Suchraum für Plaggeneschböden (Siehe Karte 3). Der Plaggeneschboden konnte jedoch in der BK50 nicht bestätigt werden.

- Karte 6 - Schutzgebiete:



- ca. 1,5 km östlich von Rüpsel ist das Naturschutzgebiet NSGLÜ00062 „Magerweide südöstlich Volkensen“ dargestellt (rote Fläche).

- Westlich im Untersuchungsgebiet und westlich des Untersuchungsgebietes liegt gemäß Landschaftsrahmenplan ein „Gebiet, das die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfüllt“, dargestellt (grün schraffierte Fläche).

#### A.2.2.4 Landschaftsplan der Samtgemeinde Zeven.

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Zeven liegt nicht vor.

#### A.2.2.5 Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven wird die Fläche im TG1 im Süden als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Der übrige Bereich des Plangebietes (auch im TG2) wurde bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt und ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan kann derzeit teilweise nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der FNP ist somit für den Bereich des Plangebietes zu ändern. Hierzu sollen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 27 im TG1 im nördlichen Teilbereich eine Sonderbaufläche und im restlichen Teilgeltungsbereich eine Grünfläche und SPE-Flächen dargestellt werden. Im TG2 werden ebenfalls Sonderbauflächen und SPE-Flächen dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher die 82. Änderung des FNP aufgestellt. Durch die Änderung des FNP werden der Bebauungsplan und FNP anschließend aufeinander abgestimmt sein, so dass dann der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB genügt.

#### **A.2.2.6 Baudenkmalschutz**

Beim Baudenkmalschutz des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind für den Bereich keine Denkmäler bekannt.

#### **A.2.2.7 Kreisarchäologie**

Der Kreisarchäologie des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt.

#### **A.2.2.8 Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### **A.2.3 Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

Umweltschutzziele wurden insbesondere durch

- die Wahl des Standortes welcher weitgehend bereits als Freizeitgelände genutzt wird,
- die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- die Festsetzungen öffentlicher Grünflächen,
- die Festsetzungen der Grünordnung zur Neupflanzung von Gehölzen,
- und die sonstigen gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes

berücksichtigt.

## A.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### A.3.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

*Immissionsschutz, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, Bestandsaufnahme durch den Planer*

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Elsdorf im Ortsteil Rüspel nördlich und südlich der Eichenstraße (K130). In der Umgebung (Untersuchungsgebiet) finden sich die Ortslage von Rüspel, landwirtschaftliche Flächen und eine Sportplatzfläche.

Im Südosten des TG1 befindet sich im Bestand der Veranstaltungssaal, das Café, Verkaufs- und Büroräume der Kliemannsland GmbH. Bei den dort stattfindenden Veranstaltungen mit Beschallungsanlagen handelt es sich um eine lärmintensive Nutzung, weshalb diese ausschließlich auf diesen Teilbereich beschränkt werden sollte. Auf Basis der bestehenden Nutzungen sollen in diesem Teilbereich deshalb folgende Nutzungen zulässig sein: Veranstaltungen, Freizeit, Gastronomie, Warenverkauf und Verwaltung (Zukünftig SO1). Die lärmintensiven Nutzungen werden durch den Bebauungsplan eingeschränkt.

Südlich und westlich schließt ein Großteil der zentralen Bestandsbebauung an. Dort befinden sich im Bestand Werkstätten und Lagerräume, ein Trödeladen sowie Spielgeräte für alle Altersgruppen. Bei den Werkstätten handelt es sich um besonders lärmintensive Nutzungen, weshalb diese ausschließlich auf diesen Teilbereich beschränkt werden (Zukünftig SO2).

Nördlich angrenzend an die zentrale Bebauung der Hofanlage befindet sich im Bestand eine Fläche mit vielen Spielgeräten für alle Altersgruppen, ein kleines Gebäude für Veranstaltungen sowie ein künstlich angelegtes Gewässer (Zukünftig SO3).

Östlich der zuvor beschriebenen Fläche befindet sich derzeit ein Gebäude, welches für unterschiedlichste kleinere Veranstaltungen genutzt wird (Zukünftig SO4).

Im nördlichen Bereich des TG 1 (nördlich des Gewässers) befindet sich eine unbebaute Grünlandansaat. Im Randbereich wurden teilweise bereits Gehölzpflanzungen angelegt.

Der Teilgelungsbereich 2 wird derzeit intensiv als Parkplatz und Ackerfläche genutzt. Im TG 2 soll eine Sonderbaufläche zur Herstellung eines Hotels und eine Sonderbaufläche zur Herstellung einer Stellplatzanlage sowie SPE-Flächen zur Verwirklichung von Ausgleichsmaßnahmen erstellt werden.

Der Bestand im Kliemannsland soll langfristig gesichert und zeitgemäß weiter entwickelt werden.

Siehe Anlagen: Geruchsgutachten, Schallgutachten

- › *Eine **Vorbelastung des Plangebietes** ist durch die bestehenden Nutzungen z.B dem Schießstand und der Kreisstraße K130 gegeben. Geruchsemissionen, die mit der Bewirtschaftung der umliegenden Nutzflächen im Zusammenhang stehen, sind als typisch für den ländlichen Raum anzusehen.*

#### Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Es entsteht kein zusätzlicher Verkehr durch die Sondergebietsflächen. Es kann auf dem Gelände keine baurechtlich geregelte Nutzung zur Entwicklung der Kliemannsland GmbH und der Gemeinde Elsdorf stattfinden. Eine Entwicklungsmöglichkeit des bestehenden Kliemannslandes wird nicht abgesichert, eine

Entwicklung neuer Nutzungen wird nicht möglich. Die landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die geplanten Sondergebietsflächen wird eine geregelte, in sieben Bereiche gegliederte Nutzung des Geländes in den kommenden Jahrzehnten ermöglicht:

#### **Ausführungen zu den Teilflächen:**

##### SO1 „Erlebnishof“

- Veranstaltungen mit Beschallungsanlagen (Firmenfeiern, Konzerte, Hochzeiten, Hoffeste, Escaperoom)
- Kurse und Workshops (wie Tanzen, Yoga, Nähworkshop, Seminare und Tagungsstätten)
- Bauliche Anlagen, welche dem Spielen und dem Vergnügen dienen (wie Spielplätze, Indoorspielhalle)
- Schank- und Speisewirtschaften (wie Café, Restaurant) im Innen- und Außenbereich
- Verkauf von Waren im Food- und Nonfood- Bereich (wie Gebrauchsgüter, Kunsthandwerk, Textilien)
- Lagerräume und Nebenanlagen, welche den im SO 1 vorgesehenen Nutzungen dienen
- Betriebsbezogene Büroräume

##### SO2 „Kreativhof“

- Werkstätten für die Kreation, Herstellung und Reparatur von Gegenständen und Kunst
- Werkstattbezogene Events und Kurse
- Die Herstellung von Auftragsbauten als Dienstleistung für externe AuftraggeberInnen
- Lagerräume und Nebenanlagen, welche der Versorgung der Werkstätten dienen

##### SO3 „Freizeithof“

- Bauliche Anlagen, welche dem Spielen und dem Vergnügen dienen (Klettergerüst, Karussell)
- Bauliche Anlagen zur sportlichen Betätigung Indoor und Outdoor (wie Kletterwand, Skatepark, Sportplatz)
- Bauliche Anlagen, welche der Erholung dienen (wie Sauna, Pool)
- Anlagen zur Haltung von Haus- und Nutztieren (wie Streichelwiese, Reitkoppel)
- Technische Anlagen für die Oberflächenentwässerung
- Lager- und Nebenanlagen, welche der Versorgung der Spiel-, Sport- und Erlebnisangebote dienen
- Im gekennzeichneten Bereich (T) sind Wasserflächen zulässig

##### SO4 „Eventhof“

- Bauliche Anlagen für Veranstaltungen ohne Beschallungsanlagen (wie Teamevents, Workshops)

##### SO5 „Erlebnisparkours“

- Bauliche Anlagen die dem Zweck der Hindernis- und Parcourstrecke dienen (wie Fahrbahnen, Start- und Zielbereiche, Hindernisse)
- Bauliche Anlagen die zur Überdachung der Hindernis- und Parcourstrecke dienen
- plastische Gestaltungen, Kunstobjekte und Kunstinstallationen.

##### SO6 „Stellplatzanlage“ ,

- Stellplätze mit ihren Zufahrten und Fahrgassen sowie die hierfür notwendigen Nebenanlagen

##### SO6 „Hotel“ ,

- Hotels und sonstige Beherbergungsbetriebe mit maximal 50 Gästezimmern
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Hotelbetriebes dienen

Gleichzeitig werden 4 Bereiche zu **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB entwickelt:

**SPE\_A** „Stillgewässer mit Landröhrichtzone“, **SPE\_B** „Strauch-Hecken Erlebnisparcour“,

**SPE\_C** „Strauch-Hecke Stellplatzanlage“, **SPE\_D** „Feldgehölz“.

Alle Flächen sind über die Eichenstraße (K130) bzw. über den Georg-Brinke-Weg verkehrlich angebunden. Die landwirtschaftliche Nutzung entfällt auf den Flächen. Die Lärmimmissionen werden durch eine geeignete Zonierung in den Sondergebietsflächen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

### **Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet wird durch die Zonierung in 7 Sondergebietsflächen, in 4 SPE-Flächen, in Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen auf Privaten Grünflächen in die Landschaft eingebunden. Die Höhe und die Nutzung der baulichen Anlagen wird in den einzelnen Sondergebietsflächen zonierte. Der Schutz vor Lärmemissionen wird durch die Zonierung der Sondergebietsflächen mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan verträglich gestaltet.

### Fazit Schalltechnisches Gutachten: siehe Anlage Teil A

*Für die geplante Nutzung des Kliemannslandes an der Eichenstraße 14 in Elsdorf / Rüspel wurde eine Schallausbreitungsrechnung nach der DIN ISO 9613-2 [3] durchgeführt und die Geräuschimmissionen nach der TA Lärm [1] beurteilt. Es ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1]. Folgende Maßnahmen bzw. Vorgaben sind dabei zu beachten:*

- Die Betriebszeiten liegen im Zeitfenster zwischen 07:00 Uhr morgens und 04.00 Uhr. Da am Tag die Immissionsrichtwerte vollständig ausgeschöpft, aber nicht überschritten werden, ist ein Betrieb zwischen 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr ohne zeitliche Einschränkungen möglich. Auch im Beurteilungszeitraum Nacht ist unter Beachtung des dargestellten Betriebskonzeptes ein zeitlich unbegrenzter Betrieb möglich.
- Die Fenster des Saals sind ab 22:00 Uhr geschlossen zu halten.
- Größere Veranstaltungen wie Sommerfest oder Weihnachtsmarkt mit musikalischer Untermalung müssen gesondert genehmigt werden.

### Schlussfolgerungen Geruchsgutachten: siehe Anlage Teil A

*Es soll auf der Basis der bisherigen Nutzung des Kreativ- und Erlebnishofes „Kliemannsland“ auf der Fläche nördlich der Eichenstraße ein Sondergebiet mit verschiedenen Teilbereichen wie „Erlebnishof“ (mit betriebsbezogenen Büroräumen), „Kreativhof“ und „Freizeithof“ ausgewiesen werden. Auf der Fläche südlich der Eichenstraße sind Parkflächen sowie ein Hotel geplant. In Anlehnung an Anhang 7 der TA Luft kann für Büro- und Hotelgebäude der Immissions(grenz)wert von 0,15 (15 % der Jahresstunden) für Gewerbegebiete herangezogen werden. Aufgrund der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer (ggf. auch der Tätigkeitsart) von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern im Gewerbegebiet können für Arbeitsplätze in der Regel höhere Immissionen zumutbar sein. Die Höhe der zumutbaren Immissionen ist im Einzelfall zu beurteilen. Ein Immissionswert von 0,25 (25 %) soll nicht überschritten werden.*

*Im Plangebiet nördlich der Eichenstraße werden, wie aus Abbildung 2 ersichtlich ist, belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung I<sub>Gb</sub> (tierartspezifische Gewichtung) von 3 % bis mehr als 30 % der Jahresstunden erreicht. Im Bereich der derzeit vorhandenen und geplanter Büronutzungen betragen die Kenngrößen 3 % bis 6% bzw. 5 % bis 17%.*

*Im Plangebiet südlich der Eichenstraße betragen die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung I<sub>Gb</sub> (tierartspezifische Gewichtung) wie Abbildung 3 zeigt zwischen 1 % und 3 % der Jahresstunden. Im Bereich des geplanten Hotels betragen die Kenngrößen 2 % bis 3 %. Eine weitergehende Bewertung ist nicht beauftragt.*

### *Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe*

*Bei der Bauleitplanung sind eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Entwicklung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Erfordernisse für die Einhaltung von Abständen zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 BBauG). Grundsätzlich werden durch die Ausweisung eines Baugebietes bei „Ausschöpfen“ des Immissions(grenz)wertes die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten Betriebe eingeschränkt.*

*Die Erweiterungsmöglichkeiten der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebsstellen sind bisher nicht eingeschränkt. Da die Kenngrößen auf dem Großteil der untersuchten Flächen deutlich unterhalb von 15 % der Jahresstunden liegen, findet durch die Ausweisung des Plangebietes keine unzulässige Einschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der berücksichtigten Betriebe statt. Lediglich in direkter Nachbarschaft zum Reitverein im Südwesten der Fläche nördlich der Eichenstraße treten Kenngrößen von über 15 % der Jahresstunden auf. Hier sollte keine Büronutzung angestrebt werden, um die Erweiterung des Reitvereins zu ermöglichen.*

## **A.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) ist im Untersuchungsgebiet als Feuchter Drahtschmielen- und Flattergras-Buchenwald im Übergang zum Birken-Eichenwald einzustufen. Das Plangebiet ist durch die in Teilen vorhandene Bebauung und intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.

Es sind für das Untersuchungsgebiet (UG) keine Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsamen Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten ausgewiesen. Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es keine Vogelschutzgebiete.

Ca. 1,5 km östlich von Rüspel ist das Naturschutzgebiet NSGLÜ00062 „Magerweide südöstlich Volkensen“ dargestellt. Westlich im Untersuchungsgebiet und westlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend liegt gemäß Landschaftsrahmenplan ein „Gebiet, das die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG)“ erfüllt.

Im Untersuchungsgebiet sind zahlreiche größere Eichen (Siedlungsgehölze) vorhanden. Die Eichen werden im Rahmen der Planung als „zu erhaltend“ festgesetzt.

Im Plangebiet, Teilgeltungsbereich 1, wurde ein naturfernes Stillgewässer mit Bedeutung für Amphibien, Reptilien und Libellen festgestellt.

Das Stillgewässer soll an der vorhandenen Stelle beseitigt und im Norden, im Bereich der SPE-Fläche 1 neu angelegt werden.

Der Teilgeltungsbereich 2 liegt im Süden der Ortsrandlage von Elsdorf, direkt am Sportplatz. Im Westen befindet sich ein Einzelgrundstück mit Hausgarten, im Süden eine Parkplatzfläche des Sportvereines. Die Fläche wird sonst intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Fläche kommt für **ungefährdete Bodenbrüter** des Offenlandes als potenzieller Brutplatz in Frage. Der Scheuchabstand für Feldlerchen von mindestens 60 m zu den vorhandenen Vertikalstrukturen wird größtenteils unterschritten. Die Baumreihe an der Eichenstraße könnte als Flugtrasse von Fledermäusen genutzt werden.

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

### **A.3.2.1 Biotopbestand im Untersuchungsgebiet (einschließlich Plangebiet)**

Die Erfassung der Biototypen und geschützten Pflanzenarten für den Teilgeltungsbereich 1 erfolgte Anfang Mai und Mitte September 2022 durch Dipl. Biologe Dr. Dieter von Barga; (siehe Anlage).

Der Bericht zur Erfassung wurde 2025 ergänzt.

Eine aktualisierte Biototypenerfassung, unter Einbeziehung des Teilgeltungsbereichs 2 wurde 2024 durch Landschaftsarchitekt Klaus Ebler erstellt (Plan Nr. 5428.1 vom 24.03.2024).

Die Bewertung der Biotope geschieht in Anlehnung an die „Einstufungen der Biototypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2021) in fünf Wertstufen:

Wertstufe V: von besonderer Bedeutung

Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe II : von allgemeiner bis geringer Bedeutung

Wertstufe I : von geringer Bedeutung

#### **Teilgeltungsbereich 1:**

- **WQT Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (Wertstufe IV)**

Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes grenzt ein Laub-Mischwald an das Plangebiet. Die Baumschicht setzt sich aus Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*) zusammen. In der Strauchschicht wächst Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Holunder (*Sambucus nigra*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), außerdem kommen neben Jungpflanzen der genannten Baumarten Schösslinge verschiedener Ahorn-Arten (*Acer* diff. sp.) vor. Die Krautschicht wird von dichten Beständen des Adlerfarns (*Pteridium aquilinum*) dominiert, daneben kommt Efeu (*Hedera helix*) häufig vor. Der Biototyp WQT ist dem FFH-LRT 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*“ zuzuordnen.

- **HSE Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (Wertstufe IV)**

Direkt östlich des Plangebietes stockt ein Siedlungsgehölz. Die Baumschicht besteht ausschließlich aus Stieleiche (*Quercus robur*), die Bäume sind gleichzeitig angepflanzt worden. Die Strauchschicht setzt sich aus Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.) und Rhododendren (*Rhododendron* cult.) zusammen. Die Krautschicht ist sehr lückig, neben Efeu (*Hedera helix*) finden sich wenige Gräser und Arten des Trittrassens. Der Boden des Siedlungsgehölzes wird als Lagerfläche für Holz und Steine sowie in kleinen Teilen als Parkfläche genutzt.

Für diese Fläche wurde ein **Kompensationsgutachten zur** Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion von Waldflächen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen erstellt (siehe Anlage Teil A).

- **HFM Strauch-Baumhecke ( WERTSTUFE III)**

An den Grenzen des Plangebietes stocken an mehreren Stellen Strauch-Baumhecken. Sie setzen sich aus Stieleiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*) in der Baumschicht und Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und vereinzelt Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) in der Strauchschicht zusammen. Die Krautschicht setzt sich aus den Arten der angrenzenden Biotope sowie vereinzelt Ruderalarten wie der Brennessel (*Urtica dioica*)

zusammen. Die Strauch-Baum-Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes ist stellenweise lückig. In diesem lückigen Bereich hat sich der Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*) flächenhaft ausgebreitet.

- **HBA Baumreihe ( WERTSTUFE III)**

Auf der Grenze zum westlich angrenzenden Gehöft stockt eine Baumreihe aus alten Stieleichen (*Quercus robur*). Diese Baumreihe besitzt keinen Unterwuchs.

- **SXG / VET Stillgewässer / Verlandungsbereich (Wertstufe III)**

Das Stillgewässer im Plangebiet ist anthropogen angelegt und wird in geringem Umfang als Badeteich genutzt. Mit Ausnahme eines kleinen Flachwasserbereiches sind die Ufer steil. Eine max. 0,5 m breite Röhrichtzone aus Flatterbinse (*Juncus effusus*) verläuft entlang des Ufers. Innerhalb des Gewässers hat sich eine Tauch- und Schwimmblatt-Vegetation ausgebreitet, die von Wasserpest (*Elodea canadensis* und *nuttallii*) stark dominiert wird. Vereinzelt kommen Schwimmendes und Glänzendes Laichkraut (*Potamogeton natans* und *lucens*) vor. Der Verlandungsbereich ist nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG geschützt, er umfasst das gesamte Gewässer mit Ausnahme der im östlichen Teil des Gewässers befindlichen Flachwasserzone.

- **GIF Sonstiges feuchtes Intensivgrünland ( WERTSTUFE III)**

Zwei intensiv genutzte Grünlandflächen grenzen westlich und östlich direkt an das Plangebiet an. Die westlich angrenzende Fläche wird als Standweide für Pferde genutzt, die östlich angrenzende als Mahdfläche. Auf beiden Flächen dominiert das Gemeine Rispengras (*Poa trivialis*), daneben kommt Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) sehr häufig vor. Die Weide hat zudem einen hohen Anteil an Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), auf der Mahdfläche sind Lolch (*Lolium perenne*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*) und Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) stark vertreten. Beide Flächen weisen nur wenig krautige Vegetation auf.

- **GA Grünland-Einsatz (Wertstufe II)**

Eine große Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes ist mit einer Grünland-Mischung eingesät worden. Es kommen im Wesentlichen Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Lolch (*Lolium perenne* und *multiflorum*) vor, Kräuter sind sehr selten.

- **A Acker ( WERTSTUFE II)**

Flächen nördlich des Plangebietes werden intensiv als Ackerflächen genutzt.

- **UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Wertstufe II)**

Um das Stillgewässer herum hat sich eine lückige Vegetation ausgebreitet, die von Gemeinem Rispengras (*Poa trivialis*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) dominiert wird. Daneben kommen ruderale Arten wie die Quecke (*Elymus repens*), der Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und der Floh-Knöterich (*Polygonum aviculare*) sowie vereinzelt Flatterbinsen (*Juncus effusus*) vor.

- **GRT Trittrassen (Wertstufe II)**

Diese Fläche wird stark befahren und betreten. Durch die intensive Nutzung haben sich ausschließlich Arten wie das Einjährige Rispengras (*Poa annua*) und der Breitblättrige Wegerich (*Plantago major*) ausgebreitet, andere Arten kommen nur mit wenigen Exemplaren vor.

- **BZH Zierhecke (Wertstufe II)**

Es handelt sich um eine angelegte Hecke aus Kirsch-Lorbeer (*Prunus laurocerasus*).

- **ER Beet / Rabatte (Wertstufe II)**

Es handelt sich um eine gärtnerisch angelegte Rabatte mit Zierpflanzen. Daneben kommen vereinzelt Ruderalarten wie die Brennnessel (*Urtica dioica*) vor.

- **ODL Ländlich geprägtes Gehöft (Wertstufe II)**

Der genutzte Teil des Plangebietes wird als ländlich geprägtes Dorfgebiet eingestuft. Durch die verschiedenen Nebengebäude, befestigten Flächen, Beete und Rabatten, Einzelbäume sowie Lager- und Ruderalflächen entsteht ein kleinräumiges Mosaik.

- **OVS Straßenverkehrsfläche (Wertstufe II)**

Durch das Untersuchungsgebiet verläuft die L130.

### Teilgeltungsbereich 2:

- **A Acker ( WERTSTUFE II)**

Der größte Teil des Teilgeltungsbereiches 2 wird intensiv als Ackerflächen genutzt.

- **HFS Strauchhecke ( WERTSTUFE III)**

An den Grenzen des Sportplatzes wurde eine Strauchhecke gepflanzt. Sie setzen sich aus Haselnuss (*Corylus avellan*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Birke (*Betula pendula*) und Stieleiche (*Quercus robur*) zusammen. Die Krautschicht setzt sich aus vereinzelt Ruderalarten wie der Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gräsern zusammen.

- **OVP Parkplatz ( WERTSTUFE I)**

Nördlich im Teilgeltungsbereich 2 wird eine mit Schotter befestigte Parkplatzfläche in das Plangebiet einbezogen.

### **Geschützte Pflanzenarten (geschützt nach § 44 BNatSchG)**

Im Plangebiet wurden keine Vorkommen von Pflanzenarten gefunden, die nach § 44 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind. Allerdings wachsen sowohl im östlich an das Plangebiet (TG 1) angrenzenden Siedlungsgehölz als auch in dem nordwestlich des Plangebietes stockenden Wald mehrere Individuen der Stechpalme (*Ilex aquifolium*). Die vorkommenden Pflanzen der Art verteilen sich auf unterschiedliche Altersklassen, es konnten keine Hinweise auf gezielte Anpflanzungen oder Gartenabfälle gefunden werden. Daher ist davon auszugehen, dass es sich bei den Vorkommen der Stechpalme um natürliche Vorkommen handelt.

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen werden nicht zu den geplanten Nutzungen weiter entwickelt. Es werden keine zusätzlichen Bereiche versiegelt und für Gebäude und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Die unbebauten Flächen werden wahrscheinlich wieder landwirtschaftlich genutzt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von baulichen Anlagen mit den dazu erforderlichen Verkehrsflächen und die Regenrückhaltung ermöglicht. Die ehemalige Nutzungsform (Landwirtschaft) geht

verloren, bleibt aber im weiteren Untersuchungsgebiet unbeeinträchtigt. Der Verkehr auf der Straße Eichenstraße (K130) wird zunehmen. Es wird ein Teich, Röhricht und umfangreiche Gehölzanpflanzungen neu angelegt.

- › *Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten im Plangebiet kann somit weitgehend ausgeschlossen werden.*

### **Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

- Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Eichen.
- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang bei der Erschließung.
- Nutzung bereits in weiten Teilen bebauter Flächen.
- Anlage einer Teich-/Röhrichtfläche. Die vorgesehenen Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Gehölzen (Ortsrandeingrünung, Feldgehölz) schaffen neuen Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere.
- Eine Entnahme von Bäumen und Sträuchern ist nach derzeitigem Stand der Planung nicht erforderlich. Der vorhandene Baumbestand und die vorhandenen Gehölze sind während der Baumaßnahmen und darüber hinaus vor Beschädigung und Beeinträchtigung zu schützen. Insbesondere gilt dies für die Eichenbestände im Plangebiet und den umliegenden Flächen.

### **A.3.3 Wald**

Nördlich angrenzend an die Bebauung im SO 4 befindet sich außerhalb des Plangebietes Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG. Der sich im Regionalen Raumordnungsprogramm geforderte Waldabstand kann nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wird der angrenzende Wald in einem Umkreis von 35 m auf dem Flurstück 117/18 planungsrechtlich umgewandelt.

Im Rahmen eines Kompensationsgutachtens wurde die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion der Waldfläche bewertet. Nähere Informationen sind dem Kompensationsgutachten der Landwirtschaftskammer zu entnehmen (siehe Anhang zum Teil A).

### **A.3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Für besonders geschützte Arten gelten Schädigungs- und Tötungsverbote. Für streng geschützte Arten gilt neben dem Schädigungs- und Tötungsverbot zusätzlich ein Störungsverbot. Das Störungsverbot gilt außerdem für die Europäischen Vogelarten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich hierdurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Besonders geschützt sind:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97,
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie,
- Arten nach Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie (alle europäischen Vogelarten),
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG aufgeführt sind.

Bislang wurde noch keine Rechtsverordnung nach § 54 (1) BNatSchG aufgestellt.

Einige der besonders geschützten Arten sind zusätzlich streng geschützt, diese sind:

- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie,
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgeführt sind.

Bislang wurde noch keine Rechtsverordnung nach § 54 (2) BNatSchG aufgestellt.

#### **A.3.4.1 Artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich 1**

Siehe Anlage zum Teil A: „Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen, der Fledermäuse, der Avifauna, der Amphibien und Libellen sowie Potenzialabschätzung für Reptilien und Heuschrecken im Bereich Flurstücke 117/15 und 117/16, Flur 1, Gemarkung Rüspel, Gemeinde Elsdorf; Artenschutzrechtliche Prüfung“

Dieter von Barga, Drakenburger Straße 41, 28207 Bremen, Stand: Juni 2022 (siehe Anlage).

Für die Fledermäuse ist eine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die Zunahme der Lichtverschmutzung durch die geplante Nutzung in der Nähe ihrer Jagdhabitats erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen durch die geplante Nutzung ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Wege und/oder Sanitäreinrichtungen erforderlich ist.

Für den Baumpieper und den Bluthänfling ist eine Ausgleichsmaßnahme in Bezug auf die Zunahme der Störungen durch die geplante Nutzung in der Nähe ihres Bruthabitats erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen durch die geplante Nutzung ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Wallhecke und vorgelagert zur nördlichen Grundstücksgrenze eine mehrreihige Feldhecke anzulegen sind.

Für Reptilien, Amphibien und Libellen ist eine Ausgleichsmaßnahme in Bezug auf erhebliche Störungen von Reptilien, Amphibien und Libellen durch die geplante Nutzung erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

· Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen von Reptilien, Amphibien und Libellen durch die geplante Nutzung ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass ein störungsarmes Stillgewässer im nördlichen Bereich des Plangebietes neu angelegt und durch eine mehrreihige Feldhecke abgegrenzt wird.

#### **A.3.4.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich 2**

Für den Teilbereich 2 wurde am 26.05.2025 eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgenommen. Aufgrund der Überschaubarkeit des betroffenen Geländes und des zu erwartenden Artenspektrums kann nach fachlicher Einschätzung auf eine Bestandserfassung von nach Art 44 Abs 1 BNatSchG geschützten Arten verzichtet werden, sofern sich keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen solcher Arten ergeben.

Für **Fledermäuse** kommen die offenen Flächen ggf. als Jagdgebiet in Frage. Allerdings nutzen Fledermäuse hier vorzugsweise lineare Gehölzstrukturen, die in der Teilfläche 2 nur in Form von Strauchhecken (Höhe 2-3

m) ohne höhere Bäume entlang der Grenzen des Sportplatzes vorhanden sind. Quartierangebote, die durch die Planung betroffen sein könnten, sind nur an der Eichenstraße in Form der alten Eichen vorhanden. Die alten Eichen werden erhalten.

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen durch den Betrieb des Parkplatzes und des Hotels ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan dargelegt, dass eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Nutzungsflächen erfolgen soll. Verstöße gegen das Störungsverbot sind daher für diese Artgruppe nicht zu erwarten.

Für die Artgruppe der **Brutvögel** sind aufgrund der Habitatstrukturen keine Vorkommen streng geschützter Arten zu erwarten. Bei der Begehung im Kernzeitraum der Brutperiode wurden im Untersuchungsgebiet nur allgemein verbreitete Arten vorgefunden.

- In der offenen Feldflur konnten lediglich Dohle und Star (je 1 Individuum) bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Es gab für das Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Brutvorkommen streng geschützter Offenlandarten wie Kiebitz oder Feldlerche. Vorkommen ungefährdeter Arten der Feldflur, die in der Habitatwahl relativ anspruchslos und wenig störungsempfindlich sind, sind nicht auszuschließen.

- Im Bereich der Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes wurden, ebenfalls nur vereinzelt, allgemein verbreitete Arten wie Fitis, Zilpzalp und Dorngrasmücke festgestellt. Diese Arten reagieren nicht störungsempfindlich auf übliche Begleiterscheinungen menschlicher Nähe wie Lärm, Bewegungen und anthropogene Vertikalstrukturen.

Ohne konkrete Hinweise auf *streng* geschützte Brutvogelarten ist für die Planung eine Prüfung des Verbotstatbestands der erheblichen Störung nicht erforderlich. Verstöße gegen §44 Art 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen.

Für **andere Artengruppen** ist ein Vorkommen von nach FFH-Richtlinie geschützter Arten auf Grund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen aus artenschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

Durch die geplante Anlage einer SPE-Fläche „Wald“ im südlichen Plangebiet, angrenzend an das ländlich geprägte Gehöft mit seinen Siedlungsgehölzen, dürfte sich die Habitatstruktur für Brutvögel und Fledermäuse langfristig eher verbessern gegenüber den heute vorhandenen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

### **A.3.4.3 Artenschutz Zusammenfassung**

#### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Tierarten nachgewiesen und nach sorgfältiger Prüfung auch nicht zu erwarten. Auch für die Ansiedlung streng geschützter Brutvögel finden sich im Plangebiet keine Anhaltspunkte.

#### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Plangebiet wird sich an den vorhandenen Nutzungsstrukturen und den daraus resultierenden Grünstrukturen wenig ändern. Das Freizeitgelände wird nicht ausgeweitet. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden auch in Zukunft weiter landwirtschaftlich genutzt. Die Gehölze im Untersuchungsgebiet bleiben unangetastet. Es entstehen keine zusätzlichen für die Habitatstruktur wertvollen Anpflanzungen.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Flächen werden als Freizeitflächen und Verkehrsflächen umgenutzt. Die Gehölze des Untersuchungsgebietes bleiben erhalten. Es entstehen eine neue Teichfläche, Gehölzanpflanzungen und Private Grünflächen mit Potenzialen für heimische Amphibien, Insekten, Brutvögel und Funktionsräumen für Fledermäuse. Am neuen Siedlungsrand des Plangebietes werden Gehölze mit einheimischen Bäumen und Sträuchern angelegt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken wird reaktiviert.

#### **Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen werden im Teil B Eingriffsregelung ausführlich dargelegt.

### **A.3.5 Schutzgut Fläche**

Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt (zur Zeit ca. 6 ha). Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Netto-Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

#### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Im Umweltbericht ist das Schutzgut Fläche separat vom Schutzgut Boden in eigenständiger Weise zu berücksichtigen. Der Flächenverbrauch lässt sich hierbei primär an der Ausdehnung von Siedlungs- und Verkehrsflächen auf vorher anders genutzten Flächenbereichen ermitteln.

Quantitativ besonders bedeutend ist hierbei der Verbrauch durch Gebäude, Verkehrsflächen sowie Betriebs- und Erschließungsflächen. Dies ist auf Ebene der Bauleitplanung zu optimieren. Weiterhin sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Durch die Planung wird bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche umgenutzt. Die Flächen liegen im direkten Kontext zu bestehenden Siedlungsflächen und sind durch die angrenzende Straße gut erschlossen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wird eingestellt.

Die vorhandenen baulichen Anlagen können weiterhin genutzt werden. Die bisherigen Nutzungen können zeitgemäß weiter entwickelt werden.

#### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen des Kliemannlands können nicht zeitgemäß weiter entwickelt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung geht auf Teilflächen, insbesondere im Bereich der Parkplatzanlage verloren.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die zur Zeit als Freizeitgelände genutzten Flächen können weiterhin genutzt und zeitgemäß weiter entwickelt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung geht auf einigen Flächen unwiederbringlich verloren. Durch die bereits vorhandenen Nutzungen und die gute Erschließungsmöglichkeit wird hierfür nur wenig Fläche in Anspruch genommen. Es werden naturnahe Flächen innerhalb des Plangebietes geschaffen.

#### **Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Minimierung von Flächenverbrauch und Versiegelung durch die Wahl eines bereits teilweise intensiv genutzten und gut zu erschließenden Standortes.

### **A.3.6 Schutzgut Boden**

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

#### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Der Planungsbereich ist hinsichtlich der Bodenregion als grundwasserferne, ebene bis wellige Geest mit frischen, örtlich staunassen, meist steinigen, lehmigen Sandböden zu charakterisieren. Gemäß Bodenkarte Niedersachsens (BK50) liegen im Plangebiet verschiedene Bodentypen vor: Im nordöstlichen Teilgeltungsbereich 1 wird in der BK50 Tiefer Podsol-Gley angegeben. Im südlichen Teilgeltungsbereich 2 liegen gemäß BK50 Mittlere Pseudogley-Braunerden vor.

Im LRP Rotenburg wird der Bereich des Plangebietes auch als Suchraum für Plaggenesch dargestellt, der aufgrund seiner kulturhistorischen Bedeutung zu den schutzwürdigen Böden zählt. Tatsächlich ist dieser jedoch gemäß Nibis Kartenserver (BK 50) nicht vorhanden.

Die Bodenfunktionen sind durch die bisherigen intensiven Nutzungen vorbelastet.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind nicht bekannt und werden nicht ausgewiesen, sind aber aufgrund der bisherigen Nutzungen nicht auszuschließen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

#### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es werden keine weiteren Eingriffe in den Boden mit Umlagerungen und Versiegelungen vorgenommen. Die Bodenfunktionen bleiben durch die vorherige intensive Nutzung (Dorfgebiet, Landwirtschaft) gestört, können sich aber je nach Umfang des Rückbaus und Intensität einer weiteren Nutzung auch erholen. Es werden keine Bereiche zur Anpflanzung von Gehölzen ausgewiesen.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Es entsteht ein Verlust von Freiflächen mit weitgehend gewachsenen Bodenstrukturen mit den entsprechenden Bodenfunktionen durch Umlagerung, Überbauung und Versiegelung von Freiflächen. Eine Erschließung mit möglicherweise stärkerer Versiegelung an anderer Stelle wird nicht erforderlich. In den ausgewiesenen SPE-Flächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten oder werden durch die geplante extensive Nutzung verbessert.

### **Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Eine Minimierung von Flächenverbrauch und Versiegelung wird durch die Wahl eines bereits teilweise bebauten, gut zu erschließenden Standortes angestrebt. Ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden. Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Förderung des Bodenlebens durch fachgerechte Lagerung des Oberbodens auf Mieten. Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann. Erhalt von Freiflächen und Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen, die die natürlichen Funktionen für den Bodenhaushalt sichern und gegenüber der vorherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbessern.

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

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

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

### **A.3.7 Schutzgut Wasser**

#### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Es werden durch die Errichtung der Bebauung keine Fließgewässer (z.B. Gräben) überbaut. Zentral im TG 1 befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Naturfernes Stillgewässer kartiert wurde. Laut der Niedersächsischen Umweltkarten (NIBIS) befinden sich keine weiteren Oberflächen- oder Fließgewässer innerhalb des Plangebietes.

Das Regenrückhaltebecken ist Bestandteil der weiteren Planung (siehe Anlage zu Teil A: Konzept zur Niederschlagsentwässerung)

Die Grundwasserneubildungsrate lag gemäß NIBIS zwischen 1991-2020 bei 50-100 mm/a in der nördlichen Hälfte des TG 1 und bei 150-200 mm/a in der südlichen Hälfte sowie im TG 2. Zentral im TG 1 liegt sie sogar bei 200-250 mm/a.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird im Plangebiet als gering eingestuft.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die Nährstoffeinträge der bisherigen Nutzungen.

#### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ergeben sich voraussichtlich keinerlei Nutzungsänderungen oder Veränderungen des Abflussregimes, es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Beeinflussung des Boden-Wasserhaushaltes durch die Neubebauung: Verlust der Regenwasserversickerung und in Teilen Verminderung der Verdunstungsleistung auf den neu versiegelten Flächen, dadurch auch Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses.

#### **Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Minimierung der Versiegelung durch sparsame Erschließung. Entwicklung, Erhaltung und Pflege von Privaten Grünflächen mit Erhaltung und Neuschaffung von Verdunstungsleistung. Begrünung verbessert die natürliche Wasserreinigung und das Rückhaltevermögen von Flächen. Umfangreiche Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen, die Regenrückhaltung wird entsprechend den Regeln der Technik angelegt. Die geplante Regenrückhaltung muss den Abfluss auf das gesetzlich vorgegebene Maß reduzieren.

Es wurde ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung durch ein fachkundiges Ingenieurbüro erstellt (siehe Anlage zu Teil A: Konzept zur Niederschlagsentwässerung).

### **A.3.8 Schutzgut Luft und Klima**

#### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

*Makroklima, Mikroklima, Frisch-/Kaltluftentstehung, klimabeeinflussende Faktoren: Bestandsaufnahme durch den Planer.*

Das Plangebiet ist dem Klimabezirk des Niedersächsischen Flachlandes zugeordnet, durch die Nähe zu Elbe und Nordsee ist der Raum atlantisch-maritim geprägt.

Das Klima ist geprägt durch kühle Sommer und relativ milde Winter. Der kälteste Monat ist Januar mit einer Durchschnittstemperatur von 2,5 Grad/Celsius, der wärmste Monat ist der Juli mit einer Durchschnittstemperatur von 17,6 Grad/Celsius. Das Jahresmittel der Temperatur liegt um 9,7 Grad/Celsius. Der norddeutsche Klimamonitor weist für die Region 1-2 Tage Windstille pro Jahr aus, jedoch 20-30 Sturmtage pro Jahr (10-11 m/s). Die Summe der jährlichen Niederschläge beträgt ca. 792 mm / qm / Jahr. Der mittlere Beginn der Apfelblüte ist der 27. April.

Vorbelastungen für das Mikroklima bestehen durch bereits versiegelte Flächen des Dorfgebietes. Die vorhandenen Altbaumbestände haben wichtige positive kleinklimatische Funktionen.

Es sind keine Böden mit besonderen Klimapotentialen im Plangebiet vorhanden.

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die bisherigen Nutzungen der Fläche des Plangebietes werden weiter geführt. Es erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen mit negativen Auswirkungen auf das Kleinklima, aber auch keine umfangreichen Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen mit positiver Wirkung.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die bisher intensiv genutzten Flächen weisen eine eher untergeordnete Funktion für das Kleinklima auf. Hingegen wirken sich die Erhaltung und Neuanpflanzung heimischer Gehölze positiv aus. Ebenso kann die Neuanlage einer Wasserfläche mit naturnah gestalteten Uferbereichen eine positive Wirkung für das Kleinklima entfalten. Gebäude und Versiegelungen von Verkehrsflächen wirken negativ.

### **Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Eingriffe in die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden durch die Neuanlage umfangreicher Flächen zum Anpflanzen standortgerechter Gehölze und von Privaten Grünflächen ausgeglichen. Gehölzbestände, insbesondere Altbäume bleiben erhalten. Die mögliche Versiegelung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden durch Grundflächenzahlen begrenzt. Zusätzliche Festlegungen werden in der Grünordnung verankert.

## **A.3.9 Schutzgut Landschaft**

### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

*Landschaftsbild: Bestandsaufnahme durch den Planer, Grundlagen des LRP*

Das Landschaftsbild ist im Untersuchungsgebiet einerseits geprägt von dörflichen Strukturen, der Kreisstraße, dem Sportplatz und den bestehenden Gebäuden, andererseits aber von einem Übergang zur freien Landschaft, insbesondere im Teilgeltungsbereich 2. Im Plangebiet sind Altbaumbestände überwiegend aus Eichen vorhanden. Diese Bäume werden durch die Planung erhalten. Im LRP Rotenburg/Wümme ist das Landschaftsbild als von geringer Bedeutung bewertet.

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ergeben sich keine Änderungen; es werden keine Flächen bebaut und neu versiegelt und keine Gehölze gepflanzt. Die bisherigen Nutzungen werden fortgeführt.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Plangebiet werden Sondergebiete mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten, Private Grünflächen und mehrere SPE-Flächen errichtet. Die bisherigen Nutzungen gehen verloren. Das Plangebiet wird durch SPE-Flächen mit neuen Gehölzanpflanzungen in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

### **Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Durch die unterschiedlichen Festsetzungen in den einzelnen Sondergebieten werden die Nutzungen, die mögliche Versiegelung und die möglichen Bauhöhen gesteuert. Durch gestalterische Vorschriften und eine neue Ortsrandeingrünung werden potenziell negative Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild vermindert.

### **A.3.10 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### **Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Wegen der langen Siedlungsgeschichte im Landkreis Rotenburg/Wümme und der in Mitteleuropa generell hohen Fundstellendichte ist bei neuen Eingriffen in den Boden grundsätzlich mit Funden zu rechnen. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg/Wümme ist im Bereich des Teilgeltungsbereiches 2 ein „Suchraum für Plaggenesch“ dargestellt.

Die Bodenkarte im Nibis Kartenserver (BK50) kann diesen Suchraum nicht bestätigen.

Bodendenkmale sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Grundsätzlich gilt, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde der Denkmalbehörde umgehend anzuzeigen sind und bis dahin alle Arbeiten zu unterlassen sind, die zu einer Beeinträchtigung oder Zerstörung der Fundstelle führen könnten.

#### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Es wird nicht in potenzielle Fundstellen eingegriffen und es ergeben sich keinerlei Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Es besteht keine Möglichkeit, dass potenzielle Fundstellen freigelegt und beeinträchtigt werden, es besteht auch keine Möglichkeit, dass potenzielle Fundstellen von der Denkmalbehörde untersucht werden und neue kulturgeschichtliche Erkenntnisse gewonnen werden.

#### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Es werden keine bekannten Bodendenkmale beeinträchtigt oder zerstört.

Es besteht das Risiko, dass bisher unbekannte Fundstellen beeinträchtigt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Fundstellen freigelegt und der Denkmalbehörde zur Untersuchung überlassen werden, mit möglicher Gewinnung neuer kulturgeschichtlicher Erkenntnisse.

#### **Vermeidung, Verhinderung und Verringerung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur Handhabung potenzieller unbekannter Fundstellen während der Bauphase integriert.

### **A.3.11 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter mit ihren Funktionen stehen nicht für sich, sondern in Beziehung zueinander. Die Flora ist unmittelbar vom Boden abhängig, dieser beeinflusst die Biotop- und damit auch die Habitatausstattung mit der hier vorkommenden Fauna. Der Boden wird wiederum von der Flora und Fauna beeinflusst, alle Schutzgüter außerdem von den abiotischen Faktoren, insbesondere Klima/Luft sowie vom Faktor Wasser und dem Wirken der Menschen.

An den im Planungsraum grundsätzlich bestehenden Wechselwirkungen ergeben sich keine Veränderungen, jedoch wird durch die Versiegelung des gemeinsamen Mediums Boden als Schnittstelle der natürlichen Funktionen die Intensität der Wechselbeziehungen in Teilen verringert, in unversiegelten Bereichen wird diese konserviert oder gegenüber dem Ist-Zustand verbessert.

### A.3.12 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

| Umweltbelange  | Auswirkungen durch Umsetzung der Planung   | Erheblichkeit   |
|--|--|-----------------|
| <b>Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit</b> | zusätzliche Verkehrsimmissionen<br>Störung durch Schall und Verkehr<br>Verlust von landwirtschaftlichen Flächen  | •<br>•<br>•     |
| <b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>    | Verlust von Lebensräumen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Nahrungsangebot)<br>Neuschaffung von Lebensräumen (Anpflanzungen)   | -<br>+          |
| <b>Fläche</b>  | Verlust von bisher unversiegelten Bereichen  | •               |
| <b>Boden</b>   | Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung<br>Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase<br>Melioration von Böden auf Flächen zum Anpflanzen | • •<br>• •<br>+ |
| <b>Wasser</b>  | Verringerung der Grundwasserneubildung<br>Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser   | •<br>•          |
| <b>Luft und Klima</b>                                  | Verlust von Kaltluftentstehungsflächen<br>Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr   | -<br>-          |
| <b>Landschaft</b>                                      | Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen<br>Verlust an Freiräumen und landwirtschaftlichen Flächen<br>Pflege des Landschaftsbildes durch Schaffung von Grünflächen  | •<br>•<br>+     |
| <b>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>         | Potenzielle Beeinträchtigung archäologischer Fundstellen<br>Potenzielle Gewinnung kulturhistorischer Erkenntnisse  | •<br>+          |
| <b>Wechselwirkungen</b>                                | Störung des natürlichen Wirkungsgefüges über die gemeinsame Schnittstelle Boden<br>Verringerung der landwirtschaftlichen Flächen in Wechselbeziehung mit Klima / Luft, Wasser, Landschaftsbild, Boden, Tiere, Pflanzen / Biotope         | • •<br>•        |

• • sehr erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich/ + voraussichtlich positive Wirkung

### **A.3.13 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

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

Mit der Planung sind die oben aufgeführten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Versiegelung des Bodens kommt es zur Störung der physikalischen Oberflächenstruktur und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Verkehrsströme verändern sich, im Nahbereich des Plangebietes nehmen sie zu.

Die Planung führt zum (eher nachrangigen) Verlust aber auch zur Neuschaffung von Potenzialen für Tiere und Pflanzen. In der Bilanz ist bei entsprechender Maßnahmenplanung (siehe Teil B) eher von einer Erhöhung der Artenvielfalt auszugehen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können in der Bauphase Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten. Dies kann durch die Umsetzung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung für Gehölzbeseitigung) vermieden werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

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

Das Plangebiet der „Kliemannsland GmbH“ kann sich nicht zeitgemäß entwickeln. Es werden aber auch keine Privaten Grünflächen angelegt, keine Gehölze auf den SPE-Flächen gepflanzt mit einer neuen Ortsrandeingrünung angelegt. Die Durchlässigkeit des Bodens und dessen Bedeutung für Tiere und Pflanzen bleibt unverändert. Die Flächen werden wie bisher genutzt. Es werden voraussichtlich keine Änderungen des bisherigen Zustandes der Umwelt eintreten.

### **A.3.14 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei der Planung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans geht es um die Sicherung der bereits bestehenden Hofanlage des Kliemannslands sowie deren Weiterentwicklung. Aus diesem Grund wäre die Planung an einem alternativen Standort nicht zielführend. Eine Neubebauung an anderer Stelle kommt somit nicht in Frage. Für den TG 2 sind ebenfalls keine anderen sinnvoll in Frage kommenden Standorte vorhanden, da in unmittelbarer Nähe keine Flächen dieser Größe zur Verfügung stehen. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand ebenfalls keine Planungsalternativen, da sich die Planung am Bestand orientiert. Für den TG 2 ergeben sich ebenfalls keine Planungsalternativen, da der Mehrbedarf an Stellplätzen für die Realisierbarkeit des touristisch relevanten Vorhabens erforderlich ist und nicht mehr Fläche in Anspruch genommen werden soll, als zur Umsetzung der Ziele notwendig. Ebenfalls ist die Fläche in unmittelbarer Nähe zum TG 1, weshalb die Inanspruchnahme aus wirtschaftlicher und logistischer Hinsicht gerechtfertigt erscheint. Gleichzeitig soll der ermöglichte Eingriff direkt im TG 2 ausgeglichen werden und durch wasserdurchlässige Beläge so gering wie möglich gehalten werden. Das Planungsziel eines Freizeit- und Eventgeländes in der Gemeinde Elsdorf kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden. Es erscheint jedoch sehr viel sinnvoller, ein vorhandenes Gelände umzunutzen, als ein Gelände mit Gebäuden und Freifläche neu anzulegen.

Für eine nachhaltige Entwicklung in der Gemeinde Elsdorf ist ein attraktives Freizeitangebot sinnvoll.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Entwicklung des Klimannslands ist insofern gegeben.

Der aktuelle Bebauungsplan orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten und den vorhandenen Nutzungsstrukturen und -nutzungen im Plangebiet.

### **A.3.15 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Auf Grundlage der Art des Vorhabens in Verbindung mit vorliegenden Daten und den Ausprägungen vor Ort sind durch das Vorhaben keine besonderen Auswirkungen auf das Globalklima erkennbar.

Es werden durch die Bebauung zusätzliche Bereiche versiegelt, es kann hierdurch kleinräumig in Folge des Klimawandels zu erhöhten Temperaturspitzen kommen. Diese können durch vorhandene und zu ergänzende Anpflanzungen und die im räumlichen Kontext vorhandenen Grünflächen über entstehende Kaltluft voraussichtlich auf ein für den Menschen erträgliches Maß begrenzt werden, z.B. über die Anlage der SPE-Flächen. Eine etwaige Erhöhung und Intensivierung von Starkregenereignissen mit entsprechendem Abflussgeschehen ist bei der Planung der Niederschlagsentwässerung entsprechend dem aktuellen Stand der Wasserbautechnik zu berücksichtigen. Ebenso ist eine mögliche Intensivierung von Sturmereignissen planerisch zu extrapolieren. Kommt es in Folge des Klimawandels zu einer erheblichen Erhöhung der Dürreereignisse, ist gemäß des dann aktuellen Wissensstandes ggf. durch Anpassung von Bepflanzungen und/ oder Reduzierung bzw. Anpassung der Versiegelung und/ oder Bebauung zu reagieren.

### **A.3.16 Hochwasserschutz**

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Im Untersuchungsgebiet sind keine zu betrachtenden Gewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. §73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. §78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. Umweltkarten Niedersachsen). Die geplanten Nutzungen sind grundsätzlich als schutzbedürftig zu bewerten. Daher ist im Plangebiet von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglicher Hochwasserrisiken auszugehen.

### **A.3.17 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Auf Grundlage der Art des Vorhabens in Verbindung mit vorliegenden Daten und der Ausprägung vor Ort ist für das Gebiet des Planungsraumes keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

### **A.3.18 Beachtung von Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel**

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Durch den Bebauungsplan werden bisher gartenbaulich intensiv genutzte Flächen umgenutzt. Durch eine hohe Ausnutzung der Grundfläche kann der Flächenverbrauch auf ein Mindestmaß begrenzt werden.

## **A.4 Zusätzliche Angaben**

### **A.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Bei der Umweltprüfung sind keine weiteren technischen Verfahren zum Einsatz gekommen. Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Ortsbesichtigung des Plangebietes und unter Berücksichtigung der digitalen Plangrundlagen des Landes Niedersachsen und des Landkreises Rotenburg/Wümme. Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **A.4.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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

#### **Mitteilung an die untere Naturschutzbehörde (Fertigstellungsanzeige)**

Die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen soll der unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Elsdorf im Rahmen einer Fertigstellungsanzeige mitgeteilt werden. Des Weiteren sind Ausgleichsflächen in das Kompensations-flächenkataster des Landkreises einzutragen.

#### **Überprüfung der Maßnahmen**

Drei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird von der Gemeinde eine erstmalige Überprüfung der Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Eine zweite Überprüfung sollte sechs Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgen.

## **A.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

### **Zielsetzung des Vorhabens**

Die Gemeinde Elsdorf überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 27 "Kliemannsland" ein Areal von **ca. 4,15 ha**. Der Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven ebenfalls das gesamte Planungsgebiet mit **von ca. 4,15 ha**.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Rüspel, in zwei Teilgeltungsbereichen nördlich und südlich der K130, (Eichenstraße). Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Eichenstraße.

Für den Umweltbericht wurde ein Untersuchungsgebiet (UG) von ca. 50 m im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abgegrenzt. Das UG umfasst das vorhandene Gelände der Kliemannsland GmbH sowie Teile der Ortslage von Rüspel. Im Süden sind landwirtschaftliche Flächen sowie die Sportanlage von Rüspel Teil des Untersuchungsgebietes.

Im nördlichen Teilgeltungsbereich 1 soll das vorhandene Gelände des Kliemannslands planungsrechtlich gesichert und geringfügig erweitert werden. Im südlichen Teilgeltungsbereich 2 sollen ein Hotel und die erforderlichen Stellplatzflächen für das Kliemannsland nachgewiesen werden. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan können die neuen Gebäude und Freiflächen gestaltet und in das Landschaftsbild eingebunden werden. Durch die Grünflächen und Neupflanzungen am neuen Ortsrand können negative Umweltauswirkungen begrenzt werden.

### **Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen durch die zusätzlich mögliche Versiegelung von Boden. Das führt auch zu stärkerem oberflächlichen Abfluss von Regenwasser, es versickert weniger Wasser, dadurch wird weniger neues Grundwasser gebildet.

Im Norden des Plangebietes wird ein neuer Teich angelegt. Die erheblichen Auswirkungen durch die neu ermöglichte Bodenversiegelung werden durch Maßnahmen auf den SPE-Flächen im Plangebiet ausgeglichen.

Der mögliche Verlust bzw. die Zerstörung archäologischer Fundstätten wird durch die frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Behörde (Kreisarchäologie) vermieden.

## B Eingriffsregelung für das Plangebiet

Grundsätzlich sind bei den Bauplanungen die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Absatz 6 BauGB zu berücksichtigen. Hierbei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 18 Absatz 1 BNatSchG.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt. Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 BNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

### B.1 Erfassung und Bewertung der Eingriffsflächen

Erfasst werden die natürlichen Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima sowie das Landschaftsbild. Grundlage der Bewertung sind örtliche Begehungen des Plangebietes und seiner Umgebung im Jahr 2022 (Erfassung der Biotoptypen, der geschützten Pflanzen, der Fledermäuse, der Avifauna, der Amphibien und Libellen sowie Potenzialabschätzung für Reptilien und Heuschrecken und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag => siehe Anlagen).

Die Erfassungen wurden im Jahr 2025 ergänzt. Insbesondere im Teilgeltungsbereiches 2.

Die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft geschieht, getrennt für jedes Schutzgut, in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben“ (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie).

Die Biotoptypen wurden nach Drachenfels 2021 (Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen) vor Ort erfasst. Die Bewertung der Biotope geschieht in Anlehnung an die „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels 2012) in fünf Wertstufen.

- Wertstufe 5 (V): von besonderer Bedeutung
- Wertstufe 4 (IV): von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 3 (III): von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe 2 (II): von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe 1 (I): von geringer Bedeutung

Das Plangebiet ist naturräumlich der Zevener Geest als Untereinheit der Stader Geest zugeordnet. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 30 m (NHN) im Norden und 33 m (NHN) im Süden. Der nördliche Teilgeltungsbereich 1 wird bereits überwiegend von der Kliemannsland GmbH genutzt. Der südliche Teilgeltungsbereich 2 wird derzeit als Parkplatzfläche und Ackerfläche intensiv genutzt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Es sind darüber hinaus keine Schutzgebiete und gemeinschaftlich bedeutsamen Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten eingetragen, auch nicht im näheren Umfeld. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet, NSGLÜ00062 „Magerweide südöstlich Volkensen“ liegt ca. 1,5 km östlich von Rüssel.

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) ist im Untersuchungsgebiet als Feuchter Drahtschmielen- und Flattergras-Buchenwald im Übergang zum Birken-Eichenwald einzustufen.

### **B.1.1 Arten und Biotope im Plangebiet ( WERTSTUFE II-III)**

- **HB Einzelbaum ( WERTSTUFE III)**

Im Plangebiet sind mehrere große alte Stieleichen (*Quercus robur*) vorhanden. Diese Stieleichen werden als zu erhaltend festgesetzt. Diese Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

- **HBA Baumreihe ( WERTSTUFE III)**

Auf der Grenze zum westlich angrenzenden Gehöft stockt eine Baumreihe aus alten Stieleichen (*Quercus robur*). Diese Baumreihe besitzt keinen Unterwuchs. Diese Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

- **HFM Strauch-Baumhecke ( WERTSTUFE III)**

An den Grenzen des Plangebietes stocken an mehreren Stellen Strauch-Baumhecken. Sie setzen sich aus Stieleiche (*Quercus robur*) und Birke (*Betula pendula*) in der Baumschicht und Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.) und vereinzelt Stechpalmen (*Ilex aquifolium*) in der Strauchschicht zusammen. Die Krautschicht setzt sich aus den Arten der angrenzenden Biotope sowie vereinzelt Ruderalarten wie der Brennessel (*Urtica dioica*) zusammen. Die Strauch-Baum-Hecke am nördlichen Rand des Plangebietes ist stellenweise lückig. In diesem lückigen Bereich hat sich der Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*) flächenhaft ausgebreitet.

- **SXG / VET Stillgewässer / Verlandungsbereich (Wertstufe III)**

Das Stillgewässer im Plangebiet ist anthropogen angelegt und wird in geringem Umfang als Badeteich genutzt. Mit Ausnahme eines kleinen Flachwasserbereiches sind die Ufer steil. Eine max. 0,5 m breite Röhrlichtzone aus Flatterbinse (*Juncus effusus*) verläuft entlang des Ufers. Innerhalb des Gewässers hat sich eine Tauch- und Schwimmblatt-Vegetation ausgebreitet, die von Wasserpest (*Elodea canadensis* und *nuttallii*) stark dominiert wird. Vereinzelt kommen Schwimmendes und Glänzendes Laichkraut (*Potamogeton natans* und *lucens*) vor. Der Verlandungsbereich ist nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG geschützt, er umfasst das gesamte Gewässer mit Ausnahme der im östlichen Teil des Gewässers befindlichen Flachwasserzone.

- **GA Grünland-Einsaat (Wertstufe II)**

Eine große Fläche im nördlichen Teil des Plangebietes ist mit einer Grünland-Mischung eingesät worden. Es kommen im Wesentlichen Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Lolch (*Lolium perenne* und *multiflorum*) vor, Kräuter sind sehr selten.

- **UHM Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (Wertstufe II)**

Um das Stillgewässer herum hat sich eine lückige Vegetation ausgebreitet, die von Gemeinem Rispengras (*Poa trivialis*) und Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) dominiert wird. Daneben kommen

ruderales Arten wie die Quecke (*Elymus repens*), der Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und der Floh-Knöterich (*Polygonum aviculare*) sowie vereinzelte Flatterbinsen (*Juncus effusus*) vor.

- **GRT Trittrasen (Wertstufe II)**

Diese Fläche wird stark befahren und betreten. Durch die intensive Nutzung haben sich ausschließlich Arten wie das Einjährige Rispengras (*Poa annua*) und der Breitblättrige Wegerich (*Plantago major*) ausgebreitet, andere Arten kommen nur mit wenigen Exemplaren vor.

- **BZH Zierhecke (Wertstufe II)**

Es handelt sich um eine angelegte Hecke aus Kirsch-Lorbeer (*Prunus laurocerasus*).

- **ER Beet / Rabatte (Wertstufe II)**

Es handelt sich um eine gärtnerisch angelegte Rabatte mit Zierpflanzen. Daneben kommen vereinzelt Ruderalarten wie die Brennnessel (*Urtica dioica*) vor.

- **ODL Ländlich geprägtes Gehöft (Wertstufe II)**

Der südliche Teil des Teilgeltungsbereiches 1 wird als ländlich geprägtes Dorfgebiet eingestuft. Durch die verschiedenen Nebengebäude, befestigten Flächen, Beete und Rabatten, Einzelbäume sowie Lager- und Ruderalflächen entsteht ein kleinräumiges Mosaik von Grünflächen eingebettet in große bebaute oder versiegelte Flächen.

### Teilgeltungsbereich 2:

- **A Acker ( WERTSTUFE II)**

Der größte Teil des Teilgeltungsbereiches 2 wird intensiv als Ackerflächen genutzt.

- **HFS Strauchhecke ( WERTSTUFE III)**

An den Grenzen des Sportplatzes wurde eine Strauchhecke gepflanzt. Sie setzt sich aus Haselnuss (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Birke (*Betula pendula*) und Stieleiche (*Quercus robur*) zusammen. Die Krautschicht setzt sich aus vereinzelt Ruderalarten wie der Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gräsern zusammen.

- **OVP Parkplatz ( WERTSTUFE I)**

Nördlich im Teilgeltungsbereich 2 wird eine mit Schotter befestigte Parkplatzfläche in das Plangebiet einbezogen.

## **B.1.2 Artenschutz**

### **B.1.2.1 Artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich 1**

Zum Artenbestand im Teilgeltungsbereich 1 wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Dr. Dieter von Barga 2022) durchgeführt: **(siehe A.3.3.)**

Die durch Herrn Dr. Dieter von Barga durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass folgende Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind:

Für die Fledermäuse ist eine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf die Zunahme der Lichtverschmutzung durch den Betrieb des Erlebnisparcours in der Nähe ihrer Jagdhabitats erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen durch die geplante Nutzung ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Wege und/oder Sanitäreinrichtungen erforderlich ist.

Für den Baumpieper und den Bluthänfling ist eine Ausgleichsmaßnahme in Bezug auf die Zunahme der Störungen durch die geplante Nutzung in der Nähe ihres Bruthabitats erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen durch die geplante Nutzung ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Wallhecke und vorgelagert zur nördlichen Grundstücksgrenze eine mehrreihige Feldhecke anzulegen sind.

Für Reptilien, Amphibien und Libellen ist eine Ausgleichsmaßnahme in Bezug auf erhebliche Störungen von Reptilien, Amphibien und Libellen durch die geplante Nutzung erforderlich. Hierbei handelt es sich um folgende Maßnahme:

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen von Reptilien, Amphibien und Libellen durch die geplante Nutzung ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan vorgeschrieben, dass ein störungsarmes Stillgewässer im nördlichen Bereich des Plangebietes neu angelegt wird und durch eine mehrreihige Feldhecke zum Erlebnisparcours hin abgegrenzt wird.

### **B.1.2.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Teilbereich 2**

Für den Teilbereich 2 wurde am 26.05.2025 eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vorgenommen. Aufgrund der Überschaubarkeit des betroffenen Geländes und des zu erwartenden Artenspektrums kann nach fachlicher Einschätzung auf eine Bestandserfassung von nach Art 44 Abs 1 BNatSchG geschützten Arten verzichtet werden, sofern sich keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen solcher Arten ergeben.

Für **Fledermäuse** kommen die offenen Flächen ggf. als Jagdgebiet in Frage. Allerdings nutzen Fledermäuse hier vorzugsweise lineare Gehölzstrukturen, die in der Teilfläche 2 nur in Form von Strauchhecken (Höhe 2-3 m) ohne höhere Bäume entlang der Grenzen des Sportplatzes vorhanden sind. Quartierangebote, die durch die Planung betroffen sein könnten, sind nur an der Eichenstraße in Form der alten Eichen vorhanden. Die alten Eichen werden erhalten.

- Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf erhebliche Störungen durch den Betrieb des Parkplatzes und des Hotels ausschließen zu können, wird im Bebauungsplan dargelegt, dass eine fledermausfreundliche Beleuchtung der Nutzungsflächen erfolgen soll. Verstöße gegen das Störungsverbot sind daher für diese Artgruppe nicht zu erwarten.

Für die Artgruppe der **Brutvögel** sind aufgrund der Habitatstrukturen keine Vorkommen streng geschützter Arten zu erwarten. Bei der Begehung im Kernzeitraum der Brutperiode wurden im Untersuchungsgebiet nur allgemein verbreitete Arten vorgefunden.

- In der offenen Feldflur konnten lediglich Dohle und Star (je 1 Individuum) bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Es gab für das Untersuchungsgebiet keine Hinweise auf Brutvorkommen streng geschützter Offenlandarten wie Kiebitz oder Feldlerche. Vorkommen ungefährdeter Arten der Feldflur, die in der Habitatwahl relativ anspruchslos und wenig störungsempfindlich sind, sind nicht auszuschließen.

- Im Bereich der Gehölzstrukturen in den Randbereichen des Plangebietes wurden, ebenfalls nur vereinzelt, allgemein verbreitete Arten wie Fitis, Zilpzalp und Dorngrasmücke festgestellt. Diese Arten reagieren nicht störungsempfindlich auf übliche Begleiterscheinungen menschlicher Nähe wie Lärm, Bewegungen und anthropogene Vertikalstrukturen.

Ohne konkrete Hinweise auf *streng* geschützte Brutvogelarten ist für die Planung eine Prüfung des Verbotsbestands der erheblichen Störung nicht erforderlich. Verstöße gegen §44 Art 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen sicherzustellen.

Für **andere Artengruppen** ist ein Vorkommen von nach FFH-Richtlinie geschützter Arten auf Grund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen aus artenschutzfachlicher Sicht auszuschließen.

Durch die geplante Anlage einer SPE-Fläche „Feldgehölz“ im südlichen Plangebiet, angrenzend an das ländlich geprägte Gehöft mit seinen Siedlungsgehölzen, dürfte sich die Habitatstruktur für Brutvögel und Fledermäuse langfristig eher verbessern gegenüber den heute vorhandenen intensiv bewirtschafteten Ackerflächen.

Das Vorkommen gefährdeter und geschützter Pflanzenarten kann im Teilgeltungsbereich 2 zum jetzigen Zeitpunkt weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes gibt es weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7b BauGB nicht stattfindet, wird mit Bezug auf § 1a Absatz 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

### **B.1.3 Boden ( WERTSTUFE II-III)**

Gemäß Bodenkarte Niedersachsens liegt die Gemeinde Elsdorf in den Lehmgebieten der Geestplatten und Endmoränen der Geest.

Gemäß Bodenkarte Niedersachsens (BK50) liegen im Plangebiet verschiedene Bodentypen vor: Im nordöstlichen Teilgeltungsbereich 1 wird in der BK50 Tiefer Podsol-Gley angegeben. Im südlichen Teilgeltungsbereich 2 liegt gemäß BK50 Mittlere Pseudogley-Braunerden vor.

Erhebliche Vorbelastungen für den Boden sind durch die intensive Nutzung mit Verdichtung und Stoffeinträgen möglich. Das Bodenleben und das oberflächennahe Grundwasser können beeinträchtigt werden. Altablagerungen sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt.

Erhebliche Vorbelastungen für den Boden sind durch die intensive Nutzung mit Verdichtung und Stoffeinträgen durch die vorhandenen Nutzungen möglich. Das Bodenleben und das oberflächennahe Grundwasser können beeinträchtigt sein. Altablagerungen sind auf der Eingriffsfläche nicht bekannt.

#### **B.1.4 Wasser ( WERTSTUFE II )**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Grundwasserneubildungsrate lag gemäß NIBIS zwischen 1991-2020 bei 50-100 mm/a in der nördlichen Hälfte des TG 1 und bei 150-200 mm/a in der südlichen Hälfte sowie im TG 2. Zentral im TG 1 liegt sie sogar bei 200-250 mm/a.

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird im Plangebiet als gering eingestuft.

Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die Stoffeinträge der landwirtschaftlichen bzw. bisherigen Nutzungen. Diese Nutzungen können die Qualität des Wassers beeinträchtigen. Das Bodenleben und das Grundwasser können beeinträchtigt sein (siehe Boden).

Für die Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet (Siehe Anlage zum Teil A).

#### **B.1.5 Luft und Klima ( WERTSTUFE III )**

Das Bestandsklima im Plangebiet steht unter maritimem Einfluss. Das Klima ist geprägt durch kühle Sommer und relativ milde Winter. Der kälteste Monat ist Januar mit einer Durchschnittstemperatur von 2,5 Grad/Celsius, der wärmste Monat ist der Juli mit einer Durchschnittstemperatur von 17,6 Grad/Celsius. Das Jahresmittel der Temperatur liegt um 9,7 Grad/Celsius. Der norddeutsche Klimamonitor weist für die Region 2 Tage Windstille pro Jahr aus, jedoch 20-30 Sturmtage pro Jahr (10-11 m/s). Die Summe der jährlichen Niederschläge beträgt ca. 792 mm / qm / Jahr. Der mittlere Beginn der Apfelblüte ist der 27. April.

Im Plangebiet sind Gehölze vorhanden, die das lokale Klima positiv beeinflussen können. Gehölze mildern Temperaturspitzen in beide Richtungen ab und tragen zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt bei. Die Austrocknung und Abtragung des autochthonen Bodens durch stetige Winde und Starkwindereignisse wird verhindert oder zumindest minimiert.

Eine Vorbelastung besteht durch die bisherigen Nutzungen sowie die geringe Durchgrünung im Teilgeltungsbereich 2. Diese Faktoren belasten das lokale Klima und die Luftqualität negativ. Frischluftzufuhr entsteht durch die vorhandenen und geplanten Gehölzanzpflanzungen.

Luft und Klima des Plangebietes sind von allgemeiner Bedeutung.

#### **B.1.6 Landschaftsbild ( WERTSTUFE II )**

Das Kulturlandschaftsbild der Geest wurde ursprünglich weitaus stärker durch ein umfassendes Wallheckennetz, sowie durch Alleen, Feldgehölze und Wälder in Abwechslung mit einer diversen Feldflur geprägt. Die Naturlandschaft auf der Geest ist insbesondere von Wäldern geprägt, mit feuchten bis nassen Auwäldern in den Niederungen, Buchenwäldern an frischen Standorten und Buchen-Eichen- oder Eichenmischwäldern an den mäßig trockenen bis trockenen Standorten. Von diesem sehr abwechslungsreichen Landschaftsbild ist im Teilgeltungsbereich 1 noch einiges vorhanden. Der Teilgeltungsbereich 2 ist sehr stark ausgeräumt.

## B.2 Konfliktanalyse

### B.2.1 Arten und Biotope

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird im Bereich der Sondergebiete eine zeitgemäße Erweiterung der Bebauung ermöglicht und es werden mehrere SPE-Flächen angelegt. Das vorhandene naturferne Stillgewässer wird in die SPE-Fläche 1 verlegt. Im Teilgeltungsbereich 2 werden ein Hotel und eine Stellplatzanlage sowie umfangreiche Gehölzanpflanzungen angelegt.

Die vorhandenen alten Eichen werden im Rahmen der Planung erhalten. Aus der Artenschutzprüfung sind Vermeidungsmaßnahmen für *Fledermäuse*, *Baumpieper*, *Bluthänfling*, *Amphibien* und *Libellen* erforderlich.

› *Die vorhandenen Bäume sind durch geeignete Maßnahmen sorgfältig zu schützen (B.3).*

› *Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse*

› *Vermeidungsmaßnahmen für Baumpieper und Bluthänfling*

› *Vermeidungsmaßnahmen für Reptilien, Amphibien und Libellen*

Sollte es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes in Einzelfällen erforderlich sein Gehölze zurückzuschneiden oder zu roden, können potenziell artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

› *Dieses Risiko kann durch die Einhaltung der Bauzeitenregelung Gehölzbeseitigung (B.3) minimiert werden.*

### B.2.2 Boden

Im Planbereich ist hinsichtlich des Funktionselementes Boden davon auszugehen, dass durch intensive dörfliche und landwirtschaftliche Nutzung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt und die Vielfalt und Zahl der Bodenlebewesen eingeschränkt sind. Daher wird von einer bestehenden Beeinträchtigung ausgegangen.

Gemäß Bodenkarte Niedersachsens (BK50) liegen im Plangebiet verschiedene Bodentypen vor: Im nordöstlichen Teilgeltungsbereich 1 wird in der BK50 Tiefer Podsol-Gley angegeben. Im südlichen Teilgeltungsbereich 2 liegt gemäß BK50 Mittlerer Pseudogley-Braunerden vor.

Podsol-Gley und Pseudogley-Braunerden sind für den Naturhaushalt als Bodentypen von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

› *Durch Einbeziehung der Kreisarchäologie und Hinweise zur Handhabung potenzieller Fundstellen im Bebauungsplan lässt sich das Risiko einer Zerstörung bisher unbekannter Fundstellen minimieren.*

Ein wesentlicher Eingriff im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist in der zusätzlichen Versiegelung des Bodens zu sehen.

› *Hierfür sind Ausgleichsmaßnahmen (B.4) erforderlich.*

### **B.2.3 Wasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionselementes Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet überwiegend von allgemeiner Bedeutung für den Wasserhaushalt anzusehen ist. Die geplante Bebauung und die Stellplatzanlage birgt das Risiko der Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag. Auch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung bringt Belastungen für das Schutzgut Wasser mit sich, insbesondere durch Nitratauswaschung.

Für die Oberflächenentwässerung im Plangebiet wurde ein Konzept zur Niederschlagsentwässerung erarbeitet (Siehe Anlage zum Teil A).

› *Die Regenrückhaltung muss entsprechend den Regeln der Technik angelegt werden, um den Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet zu begrenzen, Schmutzeintrag in die Vorflut zu vermeiden sowie den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden. Bebauung und Versiegelung verringert die Grundwasserneubildung und können einen erhöhten Oberflächenabfluss nach sich ziehen.*

› *Ein Ausgleich erfolgt mit dem Ausgleich für das Schutzgut Boden.*

### **B.2.4 Luft und Klima**

Die drei wichtigen Ziele für Luft und Klima sind die Erreichung günstiger Verhältnisse (z.B. gute Durchlüftung, geringe Immissionsbelastung), Erhaltung und Verbesserung von positiven Funktionen (z.B. Frischluftzufuhr) und der Ausgleich von klimatischen und lufthygienischen Belastungen (Mosimann et al. 1999). Dies bedeutet auf der Ebene der Eingriffsregelung vor allem die Erhaltung lokaler Klimafunktionen und die Vermeidung unnötigen Schadstoffausstoßes in die Luft.

Für das Kleinklima hat das Gebiet durch intensive dörfliche und landwirtschaftliche Nutzung bisher eine geringe lokale Bedeutung. Versiegelung und Bebauung wirken hierbei nachteilig. Mittelfristig werden durch die Anpflanzung neuer Bäume und Sträucher im Plangebiet und die Anlage von Privaten Grünflächen kleinklimatische Verbesserungen erzielt.

Die regional generell gute Luftqualität, die Ortsrandlage und die relativ kleine Fläche des Plangebietes lassen nur unerhebliche kleinklimatische Auswirkungen der Planung erwarten.

Vor Ort handelt es sich um klimatisch nicht bedeutsame Böden, so dass dort durch die Bebauung keine natürlichen CO<sub>2</sub>-Speicher entzogen werden.

› *Nachteile für das Kleinklima durch zusätzliche Versiegelungen werden durch umfangreiche Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Gehölzen ausgeglichen.*

› *Es entsteht kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Luft und Kleinklima.*

### **B.2.5 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild verändert sich durch die Neubebauung durch Ausweitung des derzeitigen Siedlungsrandes erheblich. Der Eingriff kann durch eine abgestufte Festlegung von Firsthöhen, die Anlage von SPE-Flächen mit der Eingrünung aus standortgerechten heimischen Gehölzen vor Ort minimiert bzw. ausgeglichen werden.

› *Es verbleibt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.*

### **B.3 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen**

Gemäß § 15 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden.

Bei den geplanten Bauvorhaben können folgende Maßnahmen mögliche erhebliche Auswirkungen der Eingriffe vermeiden bzw. minimieren:

- Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann; Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB.
- Minimierung von Erdmassenbewegungen; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag durch optimierte Höhenplanung soll angestrebt werden.
- Reduzierung der Versiegelung im Rahmen der Planung und Erschließung durch sparsamen Umgang mit entsprechenden Flächen.
- Die vorhandenen heimischen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in 1 m Höhe sind in ihrer natürlichen Größe zu erhalten. Bei Verlust ist eine Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 15 cm am selben Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Im Zuge der Bauarbeiten kann es zu Schäden an vorhandenen Gehölzbeständen kommen. Hinsichtlich dessen ist bei der Durchführung der Baumaßnahme die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ und die FFL „Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2“ zu beachten.
- Unmittelbar an den Baubereich angrenzende Bäume sind mittels Stammschutz vor Beschädigungen zu bewahren. Das Abstellen von Baufahrzeugen und das Lagern von Baustoffen im Kronentraufbereich ist nicht zulässig.
- Der Wurzelbereich der Gehölze ist nach den Anforderungen der DIN 18920 zu schützen. Bei unumgänglichen Eingriffen im Wurzelbereich sind Starkwurzeln möglichst zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich der durch Stammschutz gesicherten Bäume sind von Hand vorzunehmen (gemäß DIN 18920 und FFL-Richtlinie). Die Behandlung der Wurzeln und ein ggf. notwendiger Kronenschnitt (Nachschneiden / Auslichten) sind nach den Anforderungen der ZTV-Baumpflege vorzunehmen.
- Unvermeidliche Rodungsarbeiten beziehungsweise ein erforderlicher Rückschnitt von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Die Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. September und Ende Februar zu erfolgen. Alternativ können Bauarbeiten innerhalb des Zeitraumes Anfang März bis Ende September begonnen werden, wenn zuvor bei einer Begehung

durch eine fachkundige Person festgestellt wird, dass im Umkreis von 100 m zu den Bauflächen keine Brutgeschäfte von Vögeln stattfinden oder begonnen werden.

- Für den Baumpieper und den Bluthänfling ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Wallhecke und vorgelagert zur nördlichen Grundstücksgrenze eine mehrreihige Feldhecke anzulegen.
- Für Reptilien, Amphibien und Libellen ist ein störungsarmes Stillgewässer im nördlichen Bereich des Plangebietes neu anzulegen und durch eine mehrreihige Feldhecke zum Erlebnisparcours hin abzugrenzen.
- Gebäudeumbau und Gebäudeabriss hat außerhalb der Aufzuchtzeit der Fledermäuse (Mai bis September) und Brut- und Aufzuchtzeit der gebäudebrütenden Vögel (Mai bis September) zu erfolgen. Für Eulenarten und weitere gebäudebrütende Vogelarten hat vor Abriss im März bis April eine Begehung der Gebäude durch eine fachkundige Person, insbesondere des Dachbodens der Gebäude, zum Ausschluss von Nist- und Brutstätten (Eulenarten) und Brutstätten (allgemeine Vogelarten) zu erfolgen.
- Baumfällungen und -rodungen erfolgen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Tiere (März bis September). Mögliche Quartierbäume mit Höhlen oder Spalten sind zu erhalten, dürfen ansonsten aber nur im Zeitraum Dezember bis Februar gefällt werden, wenn eine Nutzung als Zwischenquartier durch Fledermäuse nicht zu erwarten ist. Alternativ sind die Höhlen vorab durch eine fachkundige Person auf Besatz zu prüfen und dürfen nur bei fehlendem Besatz gefällt werden.
- Für eine erforderliche Beleuchtung (Außenbeleuchtung) sollten mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ verwendet werden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen. Als Lichtfarbe ist ein warmweißes Licht von 3.000 Kelvin oder weniger zu verwenden. Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder größere Tiere nicht eindringen können. Die Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen.
- Vor Gebäudeabriss zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind vor deren Ausführung im Rahmen einer Umweltbaubegleitung die abzureißenden Gebäude durch eine fachlich geeignete Person auf Besatz durch Fledermäuse und Vögel zu kontrollieren. Falls Gebäudeteile als Winterquartier geeignet sind, sind diese im Inneren auf Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Sollte eine Quartiernutzung durch Fledermäuse und/ oder ein Nist- oder Brutstätte von Eulenarten festgestellt werden, wären die Abbrucharbeiten zeitlich zu verschieben.
- Am südlichen Rand des SO 7 „Hotel“ wird eine Randeingrünung aus Hainbuchen vorgesehen, um eine landschaftsverträgliche Einbindung des Hotels zu ermöglichen und eine räumliche Trennung zum Sportplatz im rückwärtigen Bereich zu erschaffen. Es sind Hainbuchen (*Carpinus betulus*) als Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm im Abstand von max. 1 m als Hecke zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

## **B.4 Eingriffsbewertung**

### **B.4.1 Eingriffsbilanzierung Entwidmung der Waldfläche**

Im Kompensationsgutachten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurde nordwestlich des Plangebietes eine Waldfläche festgestellt. Die Waldfläche wird durch den Bebauungsplan dahingehend beeinträchtigt, dass der gemäß RROP geforderte Waldabstand von 35 m nicht eingehalten werden kann.

Die festgestellte beeinträchtigte Waldfläche hat eine Größe von 2.160 qm und ist gemäß Kompensationsgutachten mit dem Kompensations-Faktor von 1,18 zu kompensieren.

#### **Ergebnis:**

Gemessen an der Größe der potenziellen Waldumwandlung von 2.160 m<sup>2</sup> würde diese, multipliziert mit dem Faktor 1,18, ausgeglichen werden und es ergäbe sich eine zu kompensierende Fläche von insgesamt **2.549 m<sup>2</sup> = 0,26 ha**.

Siehe Anlage zur Teil A: Kompensationsgutachten, Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion einer Waldfläche, Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Stand 16.04.2025

Erläuterung: Es ist nicht vorgesehen, die Bäume der benannten Waldfläche zu fällen. Die benannte Waldfläche ist fortan formal kein Wald mehr und unterliegt damit nicht mehr den Anforderungen des Waldgesetzes.

### **B.4.2 Eingriffsbilanzierung Arten und Biotope**

Ziel eines Ausgleichs ist immer, die ökologisch-funktionale Gleichwertigkeit zu erreichen. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sollen in äquivalenter Art wiederhergestellt werden (BREUER 2017). Ist das vor Ort nicht möglich, wird ein Ersatz erforderlich. Dieser sollte zumindest im selben Naturraum erbracht werden.

Auf Basis der vorliegenden Untersuchungen wurden im Plangebiet zahlreiche große alte Eichen und ein naturfernes jedoch für Reptilien, Amphibien und Libellen wertvolles Stillgewässer erfasst. Weiterhin wurden Beeinträchtigungen für Fledermäuse, den Baumpieper und den Bluthänfling festgestellt. Die alten Eichen im Plangebiet werden erhalten. Ggf. erforderliche Gehölzrodungen im Plangebiet können im Bereich der Privaten Grünfläche mit der Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen südlich des SO7 kompensiert werden.

- 1. Als Ersatz für das nunmehr rein technisch genutzte Stillgewässer im Bereich der SPE-Fläche 1 ist ein neues, naturnahes, ca. 500 qm großes Stillgewässer anzulegen.*
- 2. Im Bereich der SPE-Fläche 2 ist (in Verbindung mit B.4.3) eine mehrreihige Feldhecke anzulegen.*

### **B.4.3 Eingriffsbilanzierung Boden**

Für die Kompensation ist die ermöglichte zusätzliche Versiegelung zu bilanzieren. Für die Sondergebietsflächen SO1, SO2 und SO6 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgelegt.

Für die Sondergebietsflächen SO3 und SO4 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,5 festgelegt. Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen und Stellplätze um 50% überschritten werden.

Für die Sondergebietsflächen SO5 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgelegt. Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen und Stellplätze um 50% überschritten werden.

Für die Sondergebietsflächen SO7 wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 festgelegt. Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen und Stellplätze um 50% überschritten werden.

### Eingriffsbilanzierung Bebauungsplan Nr. 27 "Kliemannsland"

| <b>Bestand:</b> | <b>Plangebiet</b>                                   | <b>4,15 ha</b> |             |
|-----------------|---|----------------|-------------|
|                 | Teilgeltungsbereich 1                               | 2,12 ha        |             |
|                 | Freizeitpark (PSF) - (Dorfgebiet)                   | 1,22 ha        |             |
|                 | - davon Gebäude, Pflaster, Wege Bestand             | 0,65 ha        |             |
|                 | - davon unversiegelt mit Einzelbäumen               | 0,57 ha        |             |
|                 | Intensivgrünland (GA)                               | 0,90 ha        |             |
|                 | Teilgeltungsbereich 2                               | 2,03 ha        |             |
|                 | Parkplatzanlage (OVP) (davon Befestigte Fläche 50%) | 0,30 ha        |             |
|                 | Ackerfläche (AS)                                    | 1,73 ha        |             |
| <br>            |   |                |             |
| <b>Planung:</b> | <b>Plangebiet</b>                                   | <b>4,15 ha</b> |             |
|                 | Teilgeltungsbereich 1:                              | 2,12 ha        |             |
|                 | SO1, SO2, (Erlebnishof, Kreativhof) GRZ 0,8         | 0,72 ha        |             |
|                 | - davon Gebäude, Pflaster, Wege Bestand             | 0,58 ha        |             |
|                 | - davon unversiegelt (mit Einzelbäumen)             | 0,14 ha        |             |
|                 | SO3, SO4 (Freizeithof, Eventhof) GRZ 0,5 + 50%      | 0,63 ha        |             |
|                 | - davon Gebäude, Pflaster, Wege Bestand             | 0,07 ha        |             |
|                 | - davon Gebäude, Pflaster, Wege Neu 75%             | 0,40 ha        | → Eingriff  |
|                 | <b>+ 500 qm für das Stillgewässer</b>               | 0,05 ha        | → Eingriff  |
|                 | - davon unversiegelt (mit Einzelbäumen)             | 0,11 ha        |             |
|                 | SO5 (Erlebnisparkours) GRZ 0,3 + 50%                | 0,25 ha        |             |
|                 | - davon Gebäude, Pflaster, Wege Neu 45%             | 0,12 ha        | → Eingriff  |
|                 | - davon unversiegelt                                | 0,13 ha        |             |
|                 | Private Grünfläche                                  | 0,22 ha        |             |
|                 | SPE_A-Fläche Stillgewässer / Landröhricht           | 0,20 ha        |             |
|                 | - Anteil neues Stillgewässer                        | 0,05 ha        | → Ausgleich |
|                 | - Anteil Kompensation Bodenversiegelung             | 0,15 ha        | → Ausgleich |
|                 | SPE_B-Fläche Strauch-Hecke-Erlebnisparkours         | 0,10 ha        | → Ausgleich |
| <br>            |   |                |             |
|                 | Teilgeltungsbereich 2:                              | 2,03 ha        |             |
|                 | SO6 (Stellplatzanlage)                              | 0,88 ha        |             |
|                 | - davon Pflaster, Wege Neu 80%                      | 0,70 ha        | → Eingriff  |
|                 | SO7 (Hotel) GRZ 0,6                                 | 0,30 ha        |             |
|                 | - davon Befestigte Fläche 50%                       |                |             |
|                 | - davon Pflaster, Wege Neu 30%                      | 0,10 ha        | → Eingriff  |
|                 | Private Grünfläche                                  | 0,02 ha        |             |
|                 | SPE_C-Fläche Strauch-Hecke-Stellplatzanlage         | 0,17 ha        | → Ausgleich |
|                 | SPE_D-Fläche Feldgehölz                             | 0,66 ha        |             |
|                 | - Anteil Kompensation Bodenversiegelung             | 0,40 ha        | → Ausgleich |
|                 | - Anteil Kompensation Waldentwidmung                | 0,26 ha        | → Ausgleich |

Gemäß Bodenkarte Niedersachsens (BK50) liegen im Plangebiet verschiedene Bodentypen vor: Im nordöstlichem Teilgeltungsbereich 1 wird in der BK50 „Tiefer Podsol-Gley“ angegeben. Im südlichen Teilgeltungsbereich 2 liegt gemäß BK50 Mittlerer Pseudogley-Braunerden vor. Der Podsol-Gley und die Pseudogley-Braunerde sind als Böden von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Bei Böden von allgemeiner Bedeutung sind diese im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung von (0,40 ha + 0,12 ha + 0,70 ha + 0,10 ha) = 1,32 ha bisher unversiegelter Grünland- und Ackerflächen der Wertstufe II.

Es sind somit  $1,32 \text{ ha} \times 0,5 = \underline{\underline{0,66 \text{ ha}}}$  Eingriff in den „Boden“ zu kompensieren. Zusätzlich ist der Eingriff in „Arten- und Biotop“ des vorhandenen Teiches mit dem Faktor 1:1 **mit 0,05 ha** auszugleichen.

Von den so ermittelten **0,71 ha** zu kompensierenden „Arten-Biotop“ und „Boden“ können im Plangebiet auf der **SPE-Fläche\_A** Stillgewässer / Landröhricht **0,20 ha**, auf der **SPE-Fläche\_B** Strauch-Hecke-Erlebnispacous **0,10 ha**, auf der **SPE-Fläche\_C** Strauch-Hecke-Stellplatzanlage **0,17 ha** sowie auf der **SPE-Fläche\_D** Feldgehölz **0,24 ha** ausgeglichen werden.

Zusätzlich wird in der SPE-Fläche\_D die Kompensation für die Waldentwidmung mit 0,26 ha erbracht.

*› Nach Umsetzung der Maßnahmen sind die Schutzgüter Arten- und Biotop und Boden als ausgeglichen zu bewerten.*

#### **B.4.4 Eingriffsbilanzierung Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild verändert sich durch die neu ermöglichte Bebauung erheblich. Das Plangebiet ist im Teilgeltungsbereich 1 bereits zur freien Landschaft nach Norden, Westen, Osten und Süden durch umfangreiche Anpflanzungen von standortgerechten Gehölzen in die umgebende Landschaft eingebunden, so dass das Plangebiet kaum einzusehen ist. Durch die Festlegung der maximalen Bauhöhen und der weiteren gestalterischen Festlegungen für die Gebäude und Anlagen wird eine möglichst landschaftsgerechte Ausgestaltung erreicht. Der Teilgeltungsbereich 2 wird durch umfangreiche Gehölzanpflanzungen am Rande des Plangebietes in das Landschaftsbild eingebunden.

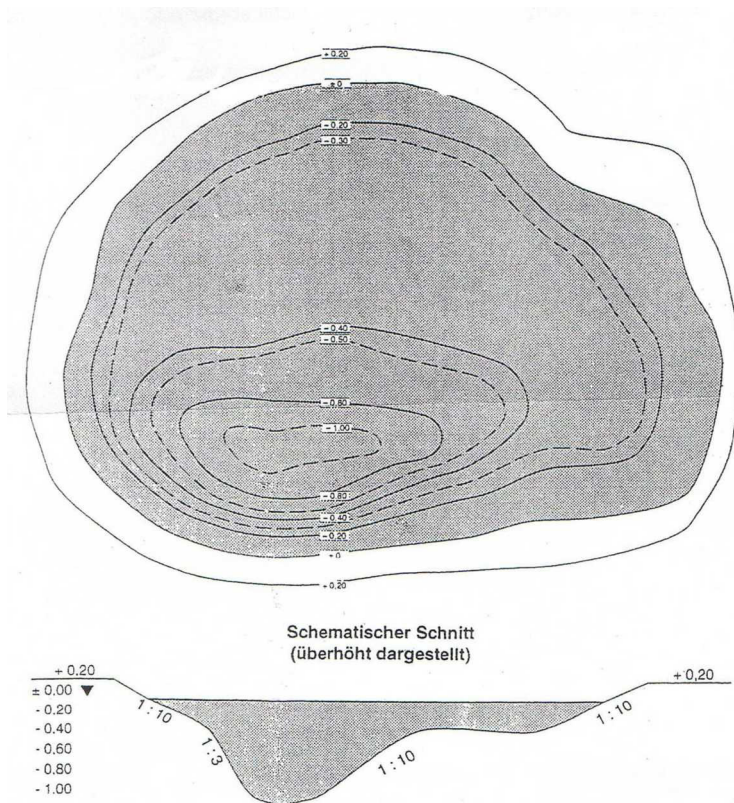
*› Nach Umsetzung der Maßnahmen ist das Schutzgut Landschaftsbild als ausgeglichen zu bewerten.*

## B.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

### B.5.1 Ausgleich für das Schutzgut Boden

#### Festsetzungsvorschlag: SPE-Fläche A: Stillgewässer / Schilfröhricht (0,20 ha)

Auf der SPE-Fläche\_A ist ein ca. 500 qm großes Stillgewässer mit einer Tiefe von ca. 1m und sehr flachen Ufern anzulegen.



Es wird ein organisch geformtes Stillgewässer gemäß der nebenstehenden Skizze angelegt. Die Böschungsneigungen sollen weniger als 1:10 betragen. Die Ränder werden punktuell mit Korbweiden (*Salix viminalis*) bepflanzt. Anschließend wird die Flächen der Sukzession überlassen.

Auf der verbleibenden Fläche ist ein Schilf-Landröhricht (*Phragmitetum communis*, Wertstufe IV) mittels Mähgut-Übertragung angelegt.

- Das gesamte Mähgut ist von einer Schilf-Landröhricht Fläche in der Nähe des Plangebietes zu gewinnen. Um die bestehende Schilfröhricht-Fläche nicht zu gefährden, ist bei der Mahd eine Schnitthöhe (Maschinenschnitthöhe) von mind. 50 cm einzuhalten.
- Vor dem Auftragen des Röhrichts ist die SPE-Fläche zu pflügen, die im Norden der geplanten Röhrichtfläche vorhandenen Bäume sind zu schützen.
- Es ist mind. 1 Kg Mähgut pro m<sup>2</sup> SPE-Fläche aufzutragen und hierbei auf eine überwiegende Zusammensetzung aus Fruchtständen zu achten.
- Die Mahd und das unmittelbar anschließende Auftragen des Schilfröhrichtes auf die SPE-Fläche muss in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar und somit innerhalb des für die Röhrichtmahd nach § 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG zulässigen Zeitraumes erfolgen.

- Um eine Bodenverdichtung zu vermeiden, sollte die Mahd bei gefrorenem Boden mit leichtem Gerät vorgenommen werden.
- Nach dem Auftragen des Mähgutes ist dieses mit einer Kreiselegge leicht einzuarbeiten. Dabei soll ca. 50 % des Mähgutes leicht in den Boden eingearbeitet werden, 50% des Mähgutes soll auf der Oberfläche liegen bleiben.
- Die Fläche darf max. alle 3 Jahre in Abschnitten gemäht werden, muss jedoch mindestens alle 5 Jahre gemäht werden, um eine Gehölsukzession zu verhindern. Die Mahd ist dabei abschnittsweise durch Dritteln der Fläche vorzunehmen. Bei erstmaliger Mahd ist nach drei Jahren das erste Drittel zu mähen, nach 4 Jahren das 2. Drittel und nach 5 Jahren das letzte Drittel, im Jahr darauf wird dann das 1. Drittel erneut gemäht, damit erfolgt von hier an eine turnusgemäße Mahd jeden Drittels alle 3 Jahre.

Insbesondere ist mit dem Ziel der Erhaltung eines Schilfröhrichtes zu unterlassen:

- das Umwandeln in eine (standortfremde) Anpflanzung
- die Mahd der (Teil-)Fläche öfter als alle 3 Jahre
- die Mahd zwischen 01. März und 31. Oktober eines jeden Jahres
- die Nutzung der Fläche außer zum satzungsgemäßen Zweck als SPE-Fläche
- das mutwillige Vertreiben von Brut- und Rastvögeln
- das Mitführen von Hunden beim Betreten der Fläche
- das Durchführen von Nachsaaten und Pflegeumbrüchen
- die Anlage von Spielplätzen, Bolzplätzen, Sandkästen, Gärten oder sonstigen Freizeitnutzungen

#### **Festsetzungsvorschlag: SPE-Fläche B: Strauch-Hecke-Erlebnisparkours (0,10 ha)**

Auf der SPE-Fläche\_B ist auf den dargestellten Flächen von 0,10 ha eine 3-reihige Strauch-Hecke (Wertstufe IV) aus heimischen Gehölzen anzulegen.

Auf der Fläche sind mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B dreireihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen.

Sofern ein Wildschutzzaun gesetzt wird, ist dieser auf der Außenseite zu entfernen sobald die Anpflanzung im Bestand als gesichtet anzusehen ist. Frühestens jedoch nach 5 Jahren. Auf der Innenseite zum Sondergebiet ist der Zaun dauerhaft zu erhalten.

#### **Festsetzungsvorschlag: SPE-Fläche C: Strauch-Hecke-Stellplatzanlage (0,17 ha)**

Auf der SPE-Fläche\_C ist auf den dargestellten Flächen von 0,17 ha eine 3-reihige Strauch-Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen. Die Anpflanzung soll auf gesamter Länge in einer Breite von 5 m angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Auf der Fläche sind mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B dreireihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen.

Sofern ein Wildschutzzaun gesetzt wird, ist dieser zu entfernen sobald die Anpflanzung im Bestand als gesichtet anzusehen ist. Frühestens jedoch nach 5 Jahren.

### **Festsetzungsvorschlag: SPE-Fläche D: Feldgehölz (0,66 ha)**

Auf der SPE-Fläche\_D ist auf den dargestellten Flächen von 0,66 ha eine SPE-Fläche in Form eines Feldgehölzes bzw. Waldfläche (Wertstufe IV) aus heimischen Gehölzen anzulegen.

Für die Entwidmung der Waldfläche wird ein Flächenanteil von 0,26 ha als Kompensationsfläche hergestellt. Die Anpflanzungen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Beratungsforstamt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) durchzuführen. Sie werden vom Grundstückseigentümer vorgenommen, gepflegt und dauerhaft erhalten.

Für das Schutzgut Boden werden für die ermöglichte zusätzliche Versiegelung 0,24 ha des zu leistenden Ausgleichs auf der SPE-Fläche\_D erbracht.

Die verbleibende Fläche von 0,16 ha wird für weitere Eingriffe vorgehalten.

Die SPE-Fläche wird am Rand mit einer 5-reihigen, 10 m breiten Einfassung (Waldrand) aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen eingefasst. Der Waldrand ist mit mindestens 7 verschiedene Arten von Gehölzen gemäß der jeweiligen Pflanzenliste A und der Pflanzenliste B fünfreihig zu pflanzen. Zwischen und in den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 1,50 m zu halten. Es sind 1/3 Heister der Pflanzenliste A und 2/3 Sträucher der Pflanzenliste B zu pflanzen.

Innerhalb der allseitigen Einfassung (Waldrand) ist eine Pflanzung aus 80% Stiel- und Traubeneichen (*Quercus robur*, *Quercus petraea*), sowie 20% Heinbuche (*Carpinus betulus*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) anzulegen. Zwischen den Reihen der Gehölzanpflanzungen ist ein max. Abstand von 2,00 m, in den Reihen ein max. Abstand von 1,00 m einzuhalten. Die Pflanzqualität hat mindestens zu betragen: 2+0 ohne Ballen, Höhe 50-80 cm.

Um eine weitgehend ungestörte Entwicklung der Fläche sicherzustellen, ist die Fläche mit einem mind. 1,6 m hohen Knotengeflechtzaun einzuzäunen. Der Knotengeflechtzaun zur freien Landschaft ist nach 5 Jahren zu entfernen.

**Pflanzenliste A:** Heister in der Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 125 bis 150 cm: Flatterulme (*Ulmus laevis*) | Hainbuche (*Carpinus betulus*) | Stieleiche (*Quercus robur*) | Bruchweide (*Salix fragilis*) | Winterlinde (*Tilia cordata*).

**Pflanzenliste B:** Sträucher in der Qualität: leichter Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm: Hasel (*Corylus avellana*) | Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) | Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) | Schlehe (*Prunus spinosa*) | Salweide (*Salix caprea*) | Purpurweide (*Salix purpurea*).

Die Pflanzqualität der Sträucher hat mindestens zu betragen: leichter Strauch ohne Ballen, 3 Triebe, Höhe 60-80 cm. In der mittleren Reihe ist im Abstand von max. 6 m ein Heister 1 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

Durch die Verankerung der grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass der Ausgleich fachgerecht umgesetzt wird. Sollten Pflanzen eingehen bzw. nicht mehr vorhanden sein, so sind diese umgehend in der gleichen Art und Qualität zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen sowie vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen.

### **B.5.2 Sicherung der Kompensationsflächen**

Die für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen notwendigen Flächen werden durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

### **B.5.3 Durchführung der Maßnahmen (Zeitpunkt)**

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Herbst, nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet, durchgeführt.

Nach Fertigstellung erfolgt eine Fertigstellungsanzeige für die fachgerechte Umsetzung der Kompensationsmaßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde.

## **B.6 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Elsdorf überplant mit dem Bebauungsplan Nr. 27 "Kliemannsland" ein Areal von ca. 4,15 ha.

Im Planungsbereich sollen die vorhandenen Nutzungen gesichert und eine zeitgemäß Entwicklung ermöglicht werden. Es soll ein Sondergebiet mit sieben Sondergebietsflächen mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur ausgewiesen werden: SO1 „Erlebnishof“, SO2 „Kreativhof“, SO3 „Freizeithof“, SO4 „Eventhof“, SO5 „Erlebnisparcour“, SO6 „Stellplatzanlage“, SO7 „Hotel“.

Durch das Vorhaben besteht potenziell die Möglichkeit der baubedingten Schädigungen und Störungen, mit möglichen Beeinträchtigungen folgender artenschutzrechtlich relevanter Tierarten und -gruppen:

- Fledermäuse
- Baumpieper und den Bluthänfling
- Reptilien, Amphibien und Libellen am Teich

Zum Ausgleich für die mögliche Beeinträchtigung der Arten und für die ermöglichte zusätzliche Bodenversiegelung werden im Plangebiet Flächen für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** ausgewiesen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB: SPE1 „Stillgewässer / Landröhricht“, SPE2 „Strauch-Hecken-Erlebnisparcours“, SPE3 „Strauch-Hecken-Stellplatzanlage“ und SPE4 „Feldgehölz“.

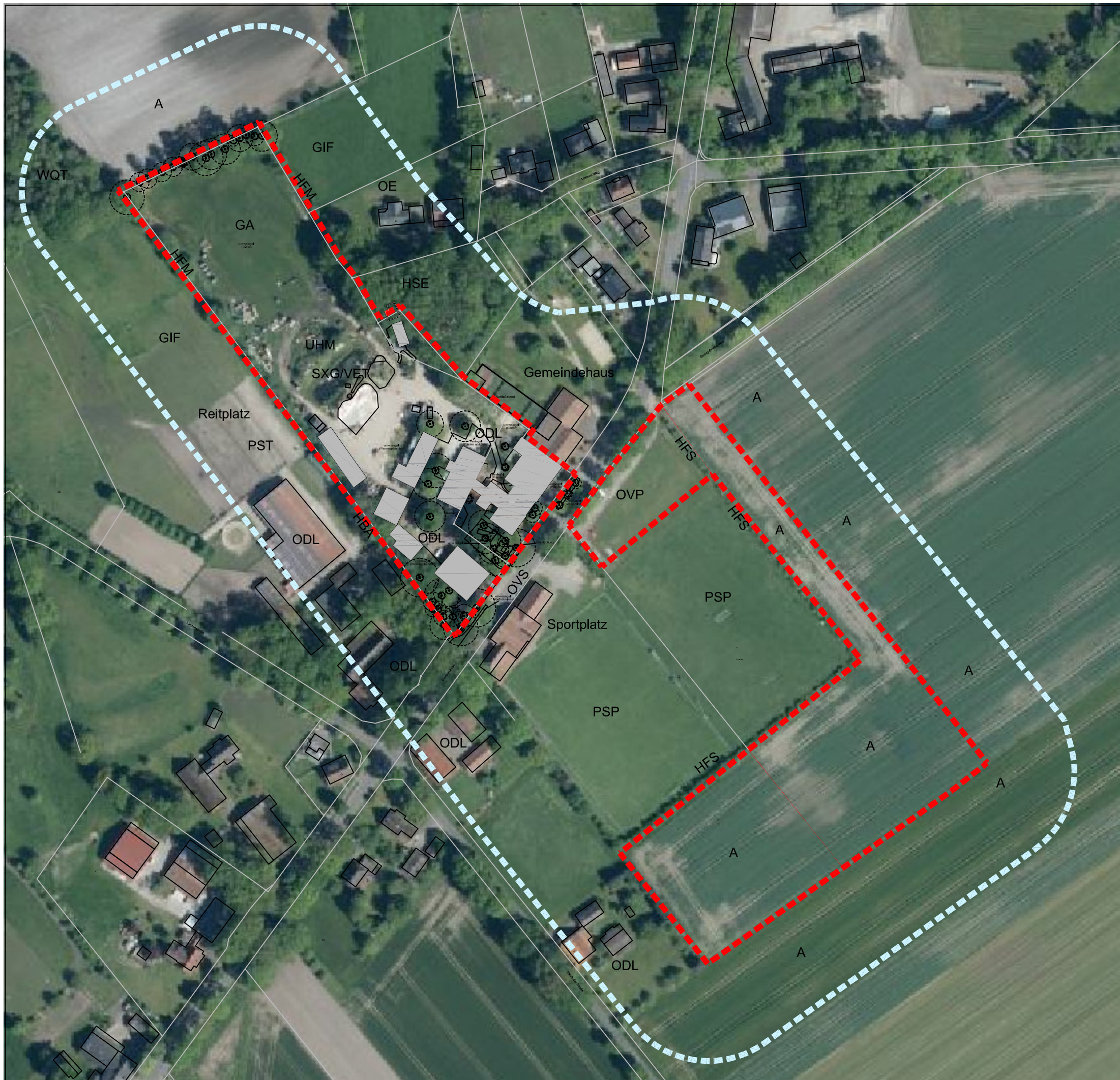
Die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind wirksam: Für die genannten Artengruppen können bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen werden. Eine Ausnahmeprüfung ist demzufolge nicht erforderlich.

Der Verlust bzw. die Zerstörung archäologischer Fundstätten ist durch die frühzeitige Einbeziehung und Testschnitte der zuständigen Kreisarchäologie zu vermeiden.

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

## Literaturverzeichnis

- BREUER, W. (2017): Beobachtungen aus 40 Jahren Eingriffsregelung. In: NLWKN (Hrsg.): Beiträge zur Eingriffsregelung VII. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 37/2, 36-49. Hannover, Stand 2/2017.
- BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas
- BLUME, H.-P., BRÜMMER, G.W., HORN, R., KANDELER, E., KÖGEL-KNABNER, I., KRETZSCHMAR, R., STAHR, K. & B.-M. WILKE (2010): Scheffer/Schachtschabel. Lehrbuch der Bodenkunde. Berlin / Heidelberg, Nachdruck 2016.
- BREUER, W. (2015): Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung. In: NLWKN (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35/2, 63-71. Hannover, Stand 2/2015.
- DIETZ, C. & A. KIEFER (2020): Die Fledermäuse Europas, Kosmos Naturführer, 2. Auflage
- DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. In: NLWKN (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 32/1, 1-60. Hannover, Stand 1/2012.
- DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. In: NLWKN (Hrsg.): Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, 1-326. Hannover, Stand 3/2021.
- KAISER, T. & D. ZACHARIAS (2003): PNV-Karten für Niedersachsen auf Basis der BÜK 50. In: NLÖ (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 23/1, 2-60. Hildesheim, Stand 1/2003.
- KRÜGER, T., NIPKOW, M. (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel – 8. Fassung, Stand 2015, in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35.Jg. Nr.4, S.181-260, Hannover
- LANDKREIS ROTENBURG / WÜMME (2015): Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung 2015
- LANDKREIS ROTENBURG / WÜMME (2019): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung im Landkreis Rotenburg (Wümme)
- MOSIMANN, T., FREY, T. & P. TRUTE (1999): Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung. In: NLÖ (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 19/4, 201-276. Hildesheim, Stand 4/1999.
- NIEDERSÄCHSISCHES UMWELTMINISTERIUM & Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (2003): Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben. In: NLÖ (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 23/4, 117-152. Hildesheim, Stand 4/2003.
- POUDLOUCKY, R., FISCHER, C. (2013) Rote Listen und Gesamtartenlisten der Amphibien und Reptilien in Niedersachsen und Bremen, Stand Januar 2013
- SCHRÖDTER, W., HABERMAS-NIEBE, K. (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung. Hrsg.: vhw, Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. ; Niedersächsischer Städtetag
- SÜDBECK, P. ET AL. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. S. 135 – 695. Radolfzell.
- THEUNERT, R. (2008/2015): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten – Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung – Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 28, Nr. 3 (3/08): 69-141. Aktualisierte Fassung 01.01.2015: [https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/26119/Teil\\_A\\_Wirbeltiere\\_Pflanzen\\_und\\_Pilze\\_-\\_Aktualisierte\\_Fassung\\_1.\\_Januar\\_2015.pdf](https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/26119/Teil_A_Wirbeltiere_Pflanzen_und_Pilze_-_Aktualisierte_Fassung_1._Januar_2015.pdf)



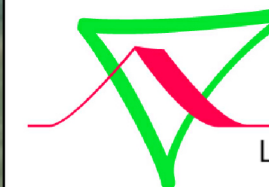
Lageplan Biotopbestand  
zum Bebauungsplan Nr. 27  
82. Änderung FNP  
"Kliemannsland"  
Gemeinde Elsdorf  
Ortsteil Rüspel

Biotoptypen:

- WQT = Eichenmischwald armer, trockener Sandböden
- HSE = Siedlungsgehölz heimischer Baumarten  
gemäß Kompensationsgutachten = Wald
- HFM = Strauch- Baumhecke
- HFS = Strauchhecke
- HBA = Baumreihe
- SXG / VET = Stillgewässer / Verlandungsbereich
- GIF = Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
- GA = Grünlandansaat
- A = Acker
- UHM = Halbruderale Gras- und Staudenflur
- OE = Einzelhaus
- ODL = Ländlich geprägtes Gehöft
- OV = Straße / Weg
- OVP = Parkplatz
- PSP = Sportplatz
- PST = Reitplatz

- Untersuchungsgebiet
- Plangebiet

Maßstab A3: 1:2000  
Plan Nr. 5428.1  
Datum: 24.03.2024



**Klaus Ebler**

Landschaftsarchitekt

Dipl.-Ing. Klaus Ebler  
Landstraße 10  
21727 Estorf

Tel.: 041 40 - 87 62 66  
Mobil: 0170 - 353 18 95

E-Mail: klaus@ebler.com  
Web: www.ebler.com