



**63. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Zeven
Ortschaft Elsdorf**

-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

Teil I: Begründung
(Teil II: Umweltbericht)

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung

Stand: 21. April 2026

Samtgemeinde Zeven
Am Markt 4, 27404 Zeven
Tel.: 0 42 81-716 243
E-Mail: christoph.schiemann@zeven.de

M O R PartG mbB
Architekten • Stadtplaner • Ingenieure
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung	1
1.2 Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches	1
2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet	2
3 Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans	6
3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele	6
4 Städtebauliche Planung und Abwägung	8
4.1 Inhalt der Planung	8
4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung	14
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	14
4.4 Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs	16
5 Flächenangaben	17

Teil II: Umweltbericht (*wird nach Fertigstellung nachgereicht*)

Anhang:

Schalltechnisches Gutachten für die Aufstellung des B-Plans Nr. 17 in der Gemeinde Elsdorf,
T & H Ingenieure GmbH, 17.02.2026

Vorbemerkungen

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, werden gebeten, sich in diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Scoping) zur Planung und zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Derzeit erfolgt ergänzend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Mühlenberg II“ der Gemeinde Elsdorf. Mit dieser soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Erweiterung der Gewerbefläche sowie die Entwicklung von einem Wohngebiet vorbereitet werden. Geplant ist neben der Festsetzung von einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet ebenfalls die Festsetzung von Verkehrsflächen, von einem Regenrückhaltebecken, einer privaten Grünfläche, Flächen für Randeingrünungen, Flächen für Lärmschutzmaßnahmen und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Ein in Elsdorf bereits lange Jahre ansässiges Bauunternehmen beabsichtigt, seinen Standort zu erweitern. Mit dieser 63. Änderung des Flächennutzungsplanes soll diese Standorterweiterung ermöglicht werden. Das Unternehmen hat sich in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt und erweitert.

Zugleich sollen die westlich der gewerblichen Fläche gelegenen Wohnnutzungen sowie die dahinterliegenden Freiflächen zur Ergänzung von weiteren Wohnbauflächen mit in die Änderung des Flächennutzungsplanes einbezogen werden. Diese werden derzeit als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die Samtgemeinde Zeven fördert die Gewerbeentwicklung in ihren Mitgliedsgemeinden und unterstützt die Erweiterungsabsichten. Ebenfalls unterstützt wird die Absicht, neuen Wohnraum zu schaffen und dafür die Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechend des Planungsziels anzupassen.

Die vorgesehene Erweiterung der Gewerbefläche sowie die Ausweisung von Wohnbauflächen erfordert die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP). Dieser trifft für einen Großteil des Änderungsbereiches derzeit keine Darstellung und stellt dementsprechend eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Zudem werden auf Teilflächen im Norden des Änderungsbereichs gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen dargestellt. Die vorhandenen Wohnnutzungen sowie die Fläche der geplanten Erweiterung der Wohnnutzungen werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Die Planung eines Gewerbegebietes sowie von Wohnbauflächen widerspricht diesen Darstellungen, so dass der Flächennutzungsplan zu ändern ist.

1.2 Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche liegt im bisher unbeplanten Außenbereich, am nordöstlichen Rand des Elsdorfer Siedlungsgefüges. Einbezogen sind die Flurstücke 127/5, 127/6, 127/7, 127/8, 128/16, 129/10, 123/1, 123/2 und 124/4 sowie teilweise die Flurstücke 125/5, 126/5, 128/12, 129/11, 166/5 und 166/6 der Flur 3 der Gemarkung Elsdorf. Der Geltungsbereich der Änderung bezieht einen Teil der bereits vorhandenen Gewerbefläche mit ein.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,58 ha. Die räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet

Die Änderungsfläche befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Ortschaft Elsdorf. Im Nordosten bzw. Nordwesten grenzt es unmittelbar an die bestehende Betriebsfläche des Bauunternehmens. Ein Teil dieser Betriebsfläche wird in den Änderungsbereich einbezogen. Richtung Süden schließen sich Acker- und Grünflächen an, zudem befinden sich südlich der Änderungsfläche in ca. 150 m Entfernung weitere Siedlungsstrukturen Elsdorfs. Nördlich des Bereichs verläuft die K 142 - Mühlenberg. Im Norden und Osten befinden sich Ackerflächen sowie unmittelbar östlich angrenzend eine Wegeparzelle.

Das Änderungsgebiet stellt sich momentan zu weiten Teilen als Ackerfläche dar. Im Westen sind Grünlandflächen vorhanden. Im Norden überdeckt der Änderungsbereich Teile der vorhandenen Gewerbefläche sowie die vorhandenen Wohnnutzungen entlang der Straße Mühlenberg, es sind somit bereits Versiegelungen vorhanden. Im südöstlichen Bereich wird der Geltungsbereich der Änderung von einer Wegefläche geteilt. Auf dem überplanten Teil der Gewerbefläche sind ein bewachsener Lärmschutzwall, eine Grünfläche und ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Die Änderungsfläche ist über die nördlich verlaufende Straße Mühlenberg – K 142 erschlossen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden keine Aussagen für den Änderungsbereich getroffen. Südlich der Ortschaft Elsdorf wird entlang der Bundesautobahn (BAB) 1 ein Vorranggebiet Autobahn dargestellt. Zudem erfolgt ca. 2,7 km nordöstlich die Darstellung eines Vorranggebiets Kabeltrassenkorridor Gleichstrom (SuedLink-Korridor). Folgende Inhalte des textlichen Teils des LROP 2017 sind für die Planung relevant. Gemäß Kapitel 1.1 Ziffer 02 und 05 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ des LROP 2017 sollen Planungen und Maßnahmen der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zum nachhaltigen Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen.

Die Funktionsfähigkeit der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur soll gesichert werden. Zudem soll gem. LROP eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung in allen Teilräumen erreicht und die Möglichkeiten zur Erschließung von Standortpotenzialen ausgeschöpft werden.

Gemäß Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziffern 04-06 und 09 soll sich die Entwicklung von Gebieten für Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren. Zudem soll sich die Festlegung solcher Gebiete flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten, und zwar unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Infrastrukturfolgekosten. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

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

Die vorliegende Planung schafft Erweiterungsmöglichkeiten für einen lange ortsansässigen Betrieb.

Dies trägt zum Erhalt und zur Schaffung zusätzlicher örtlicher Arbeitsplätze bei, steigert die Wettbewerbsfähigkeit und fördert zugleich die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung der Gemeinde Elsdorf. Es findet durch die Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes eine Konzentration von Nutzungen statt. Mit der Planung wird ergänzend die Möglichkeit geschaffen, in einem infrastrukturell gut aufgestellten Ort Wohnraum zu entwickeln.

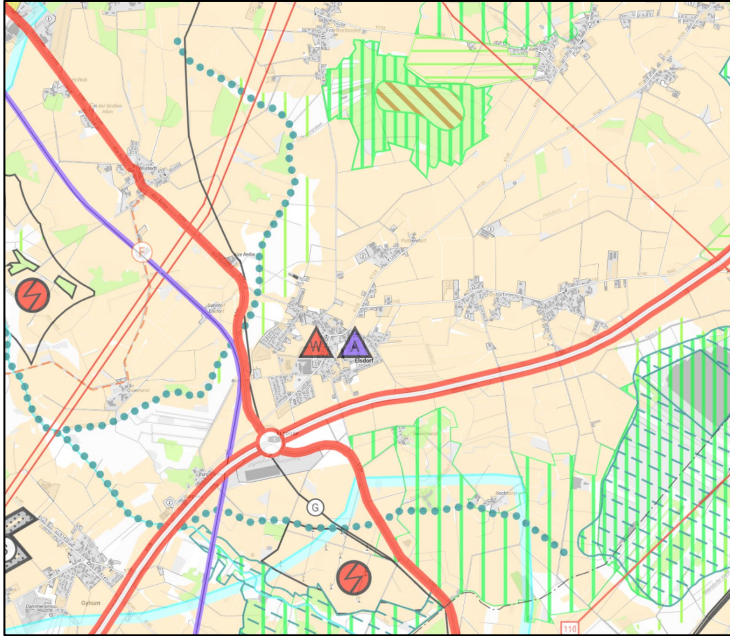


Abb. 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020

Gem. dem RROP 2020 sind Siedlungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die Ortschaft Elsdorf wird im RROP 2020 aufgrund eines ausgewiesenen überregionalen Gewerbegebiets und der Nähe zur Autobahnanschlussstelle als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt.

Gleichzeitig wird es aufgrund der vorhandenen Angebote und Einrichtungen der Daseinsvorsorge als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten dargestellt.

Zeven als nächstes Mittelzentrum befindet sich ca. 6 km nordwestlich von Elsdorf. Das nächstgelegene Grundzentrum stellt das ca. 8 km Luftlinie nördlich gelegene Heeslingen dar.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Ortslage Elsdorf. Für die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen werden keine Darstellungen getroffen.

Die weiteren Teile des Plangebiets werden als Teil eines großflächigen Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials dargestellt. Der Geltungsbereich befindet sich am Rande innerhalb dieses großflächigen Vorbehaltsgebietes. Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Ca. 860 m südlich des Änderungsgebiets verläuft die BAB 1, welche als Vorranggebiet Autobahn ausgewiesen wird. Zudem befindet sich unmittelbar südwestlich von Elsdorf ein Vorranggebiet Anschlussstelle.

Mit der L 131 verläuft westlich der Ortschaft eine Straße von regionaler Bedeutung, über die die Autobahnanschlussstelle erreicht werden kann.

Für die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des textlichen Teils des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant.

Gemäß der Begründung zu Ziffer 01 des Kapitels 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Sicherung der Standortattraktivität berücksichtigt werden, dass, möglichst wohnortnah, vielseitige Arbeitsplätze erhalten bleiben und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden.

Für die weitere Entwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Unternehmen ist ein ausreichendes Flächenangebot unter Beachtung der ökologischen Funktionen des Raumes vorzuhalten und insbesondere in den gewerblichen Schwerpunkten zu entwickeln.

Dabei sind laut Ziffer 01 des Kapitels 2.1 bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen. Als Begründung wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Eine Förderung der zentralen Orte sowie des Ortes Elsdorf als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung in Verbindung mit einer entsprechenden Wohnbauansiedlung bietet die Möglichkeit einer mit Blick auf die Erschließung kostengünstigen Konzentration von Gewerbe- und Wohnbauansiedlungen sowie einer verbesserten Auslastung des schienen- und straßengebundenen ÖPNV. Ferner trägt sie dazu bei, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind daher vorrangig auf die zentralen Orte und den Standort Elsdorf zu konzentrieren bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.“

Die Planung der Erweiterung der Gewerbefläche konzentriert sich auf einen bereits bestehenden gewerblichen Schwerpunkt am Rand des im RROP 2020 ausgewiesenen Standortes für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und schafft die Voraussetzung für die Standorterweiterung und die weitere wirtschaftliche Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes. Durch die unmittelbare Anbindung an bestehende Betriebsflächen kann die Erschließung flächensparend erfolgen. Zu dem ergeben sich Synergieeffekte hinsichtlich betrieblicher Abläufe. Die Arbeitsplätze bleiben somit in der Ortschaft vorhanden.

Gem. Kap. 2.1/01 des RROP ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Eine bauliche Entwicklung hat im Hinblick auf den demographischen Wandel vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems und unter Berücksichtigung der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs zu erfolgen. Elsdorf wird als besonderer Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen.

Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 das sog. 30-ha-Ziel festgelegt, d. h. bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringert werden. Zur Erlangung dieses Ziels sind bei der gemeindlichen Entwicklung neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden.

Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken (vgl. RROP Kap. 2.1/05).

Die Fläche wird bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Es erfolgt lediglich die Änderung der Darstellung (Wohnbaufläche anstelle einer gemischten Baufläche) und keine Neuausweisung von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen.

Hinsichtlich der geplanten Erweiterung der gewerblichen Baufläche handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Gewerbeflächen an einem bestehenden gewerblichen Standort.

Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1.1/02 auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden. Vorliegend wird auf Ebene des Flächennutzungsplanes entlang des östlichen Randes des Geltungsbereichs der Änderung eine Fläche zur Anpflanzung einer Randeingrünung dargestellt. Zudem erfolgt im Süden die Darstellung einer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Boden ist als endliche Ressource schützenswert. Insbesondere zu erhalten sind Plaggeneschböden, die eine besondere Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landkreises Rotenburg (Wümme) haben (vgl. RROP Kap. 3.1.1/03). Ein Suchraum für einen solchen Boden liegt gem. dem Nibis ® Kartenserver westlich und nördlich des Änderungsbereichs vor.

Vorranggebiete für den Biotopverbund und für Natur und Landschaft sind durch die Planung nicht betroffen. Gem. RROP Kap. 3.1.2/03 sollen im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum Landschaftselemente wie Hecken, Feldraine oder Gehölze erhalten bzw. neu geschaffen werden. Hierauf nimmt die Planung Rücksicht.

Weite Teile der Planänderungsfläche liegen in einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung. Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (vgl. RROP Kap. 3.2.1/ 01). Es handelt sich bei der Änderungsfläche um eine im Vergleich zur Gesamtausdehnung kleinteilige Randfläche des Vorbehaltsgebiets. Die westliche Teilfläche wird bereits als Siedlungsfläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Mit der geplanten Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Osten soll eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs am Standort ermöglicht werden. Die Flächen der Änderungsfläche grenzen an vorhandene Bebauungsstrukturen an, sind durch Wohn- und Gewerbenutzungen vorgeprägt und ergänzen das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Die Entwicklung in den Außenbereich wird als maßvoll und verträglich angesehen und ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

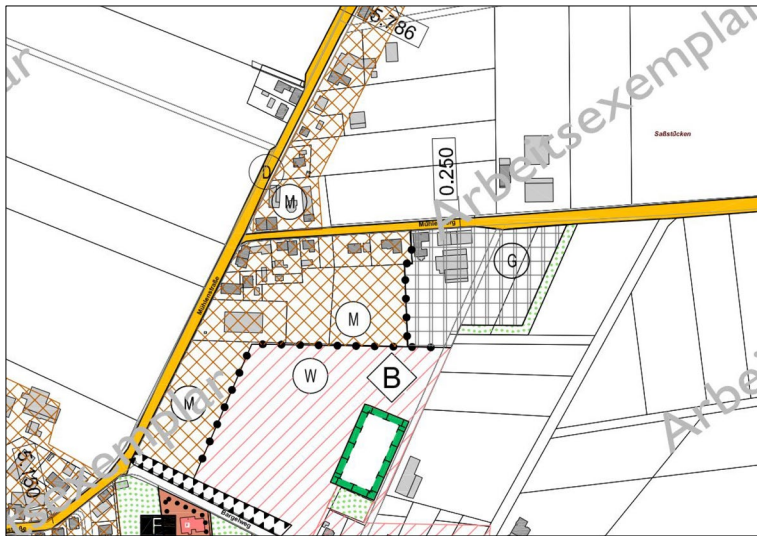


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Zeven/ ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für den Osten des Änderungsbereichs weitestgehend Flächen für die Land- und Forstwirtschaft dar.

Ein Teil des Geltungsbereichs dieser 63. Änderung des Flächennutzungsplanes überdeckt zudem eine Fläche, auf der momentan gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dargestellt werden. Der westliche Teil des Änderungsgebiets wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Im Norden grenzen an den Geltungsbereich der Änderung Verkehrsflächen, sowie darüber hinaus Flächen ohne Darstellung, bzw. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft an.

Östlich und südlich schließen sich ebenfalls Flächen für die Land- und Forstwirtschaft an. Des Weiteren befindet sich südlich des Änderungsbereichs anschließend an die Fläche für die Land- und Forstwirtschaft und die gemischte Baufläche eine Wohnbaufläche. Zudem befindet sich südlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Westlich erfolgt die Darstellung weiterer gemischter Bauflächen.

Da der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche sowie gemischte Baufläche dargestellt wird, können das geplante Gewerbegebiet und das geplante Wohngebiet nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Daher erfolgt diese 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven, sodass der nachfolgende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Die Änderungsfläche ist zu weiten Teilen unbebaut und wird im Osten als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die bisher unbebaute westliche Teilfläche des Änderungsgebiets stellt sich als Grünland dar. Teile der Änderungsfläche sind zudem als Straßen- oder Hoffläche des Gewerbebetriebes sowie durch Wohngebäude bereits versiegelt. Zudem befindet sich ein Regenrückhaltebecken und ein begrünter Lärmschutzwall im Geltungsbereich der Änderung. Im westlichen Teil der Änderungsfläche befinden sich ergänzend Bäume und Sträucher, welche in den letzten 10 Jahren gewachsen sind. Zudem ist im Zentrum des Gebiets eine Grünfläche vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg Wümme (Stand Fortschreibung 2016) ordnet das Plangebiet entsprechend als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein.

Der tiefste Punkt des Geländes befindet sich mit 30,1 m ü NN im Südosten, der höchste Punkt mit ca. 34,7 m ü NN im Nordwesten des Änderungsbereichs. Die Höhendifferenz innerhalb des Geltungsbereichs beträgt somit auf einer Strecke von 321 m ca. 4,6 m.

Innerhalb des Änderungsbereichs ist des Weiteren ein bepflanzter Lärmschutzwall vorhanden, welcher gem. dem Bebauungsplan Nr. 8 „Am Mühlenberg“ eine Mindesthöhe von 1,5 m aufweisen soll.

Entlang des östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Weges befinden sich weg-
begleitende Einzelbaumbestände. Zudem wird die Straße Mühlenberg von straßenbeglei-
tenden Einzelbäumen gesäumt. Auch entlang der innerhalb der Änderungsfläche vorhan-
denen Wegeparzelle befinden sich wegbegleitend Einzelbäume.

In der Karte 2 – Landschaftsbild wird das Änderungsgebiet dem Siedlungsbereich zuge-
ordnet und somit keiner Landschaftsbildeinheit zugeordnet. Die östlich und nördlich an-
grenzende Umgebung wird als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung eingestuft.

Gem. Karte 3 – Boden des LRP befindet sich ein großer Teil der Ortschaft Elsdorf inner-
halb eines Suchraumes für Plaggeneschböden. Dies sind Böden mit kulturgeschichtlicher
Bedeutung. Der westliche Teil der Änderungsfläche befindet sich in diesem Suchraum.
Bei Betrachtung der Kartengruppe Suchräume für schutzwürdige Böden des Nibis ® Kar-
tenservers wird deutlich, dass der Suchraum für schutzwürdige Böden (hier: Böden mit
kulturgeschichtlicher Bedeutung – Plaggenesch) erst westlich der Änderungsfläche be-
ginnt. Im Planänderungsgebiet herrschen gem. Textkarte 3.3/1 LRP terrestrische Böden
mittlerer Standorte vor.

In den Karten 4 - Wasser, 5 - Zielkonzept und 6 – Schutzgebiete des LRP werden keine
Darstellungen für die Änderungsfläche getroffen.

Wie der Textkarte 3.4/3 – Grundwasserneubildung und Nitratauswaschungsgefährdung
des LRP entnommen werden kann, befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit sehr
großer Nitratauswaschungsgefährdung und einer Grundwasserneubildung von 301-
400 mm/a. Für den westlichen Teil des Gebiets wird eine große Nitratauswaschungsge-
fährdung dargestellt, bei einer Grundwasserneubildung von 201-300 mm/a.

In den Karten 4.3/1 Biotopverbund Wälder, 4.3/4 Biotopverbund Moore/Sümpfe und 4.3/5
Biotopverbund Grünland des LRP liegt das Änderungsgebiet jeweils innerhalb der kriti-
schen maximalen Vernetzungsdistanz des jeweiligen Biotopverbundes, wird jedoch als
Siedlungsbereich dargestellt.

Das Änderungsgebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerks Zeven, je-
doch nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn befindet sich das Änderungsgebiet in einem Bereich, in
dem der Lden 2022 (day, evening, night) nach EU-Umgebungsärmrichtlinie ab 55 dB(A)
und bis zu 59 dB(A) beträgt.

Der Lnight 2022 beträgt ab 50 dB(A) bis 54 dB(A).

Eine genaue Bewertung der jeweiligen Biotoptypen erfolgt im ergänzenden Umweltbericht
im Rahmen der detaillierten Abarbeitung der Eingriffsregelung.

4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Größe:	Gesamt ca. 3,58 ha
Lage:	Siedlungsrand
Nutzung:	Landwirtschaftliche Ackerfläche, Grünland, Wegefläche, teilw. Gewerbefläche, Wohngebäude/Siedlungsstrukturen, Grünfläche, Lärmschutzwall u. RRB, Baumbestand entlang der Wege und in der Grünlandfläche
Umgebung:	Gewerbenutzung, Landwirtschaft, Wohnnutzung, Güllesilo, straßenbegleitend Baumbestände,
Allgem. Entwicklungsziel:	Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, Sicherung von betrieblichen Strukturen und Arbeitsplätzen, Ergänzung von Wohnbauflächen und Überplanung von vorhandenen Wohnnutzungen
bisherige FNP-Darstellung:	Ca. 13.824 m ² Fläche für die Land- und Forstwirtschaft, ca. 4.327 m ² gewerbliche Baufläche, ca. 1.927 m ² Grünfläche, ca. 15.732 m ² gemischte Bauflächen
neue FNP-Darstellung:	Ca. 1,43 ha gewerbliche Bauflächen (davon ca. 0,2 ha Randeingrünung und ca. 0,07 ha Lärmschutzwall), ca. 0,3 ha private Grünflächen (davon ca. 0,09 ha Lärmschutzwall), ca. 0,27 ha SPE-Flächen, ca. 1,58 ha Wohnbauflächen
Erschließung:	Erschließung der Gewerbefläche ausschließlich über bestehende Gewerbegebietsflächen oder die Straße „Mühlenberg“ im Norden des Änderungsbereiches; Erschließung der Wohnbauflächen: über die Straße „Mühlenberg“ im Norden des Änderungsbereiches Die Straße Mühlenberg mündet in die K 126 – Mühlenstraße als Verbindung zur Autobahnanschlussstelle
Siedlungsgefüge:	Gewerblich vorgeprägter Siedlungsrand mit entsprechenden Bebauungsstrukturen
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Gewerbliche Nutzungen, Übergang zur freien Landschaft, angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, Güllesilo, Wohnnutzungen
Ver- und Entsorgung:	Gewerbefläche: Anbindung an erweiterungsfähigen Bestand grundsätzlich möglich, Wohnbaufläche: Anbindung an Bestand ist zu prüfen
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlung, Baumbestände, Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften sowie mögliche Beeinträchtigungen sind zu prüfen
Raumordnung u. Landesplanung:	Maßvolle Erweiterung eines bestehende Gewerbebestandes innerhalb eines Standortes für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten Sicherung und Ausbau bestehender Strukturen vor Neuausweisung externer Flächen; Maßvolle Erweiterung der Wohnbauflächen eines Standortes für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Überplanung einer im FNP bereits als gemischte Baufläche dargestellten Fläche für Wohnbau land
Eingriffsregelung:	Ausgleich insbes. für Neuversiegelung erforderlich

4.1 Inhalt der Planung

Mit dieser 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven soll die planungsrechtliche Grundlage für eine bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Gewerbebestandes in Elsdorf erfolgen. Zudem soll eine bislang als gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche überplant und zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, da in diesem Bereich die Entwicklung von Wohnraum vorgesehen ist.

Vorgesehen ist künftig auf ca. 14.255 m² die Darstellung als gewerbliche Baufläche. Davon werden ca. 2.041 m² als Fläche zum Anpflanzen dargestellt, sodass eine Randeingrünung erfolgen kann. Zudem wird auf ca. 763 m² der Gewerbefläche die Darstellung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) getroffen. Ergänzend werden gemäß dem vorhandenen Bestand ca. 3.034 m² private Grünflächen dargestellt, wovon ca. 973 m² von der Darstellung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) überlagert werden.

Für ca. 15.787 m² erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen. Schließlich wird auf ca. 2.734 m² die Darstellung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund des vergleichsweise kleinen Maßstabs nicht parzellenscharf. Vorgegeben wird die beabsichtigte Entwicklungsrichtung auf Samtgemeindeebene. Daher wird auf die Darstellung von Verkehrsflächen vorliegend verzichtet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können diesbezüglich konkrete Festsetzungen getroffen werden. Auch für ein ggf. erforderliches Regenrückhaltebecken erfolgt keine explizite Darstellung im Flächennutzungsplan, da Vorhaben der Wasserwirtschaft im Außenbereich bzw. auf Flächen für die Landwirtschaft zulässig sind.

Verkehr/ Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der geplanten gewerblichen Baufläche soll ausschließlich über das bestehende Betriebsfläche und ggf. über eine direkte Anbindung an die Straße Mühlenberg erfolgen. Die Straße dient bereits der Erschließung der vorhandenen Betriebsfläche und ist als Kreisstraße ausreichend dimensioniert.

Die Erschließung der Wohnbauflächen kann ebenfalls über die Straße Mühlenberg erfolgen. Die Straße Mühlenberg (K 142) mündet im Westen in die Mühlenstraße (K 126). Die K 142 führt in östlicher Richtung zu der Ortschaft Hamersen. Über die K 126 – Mühlenstraße kann in südwestlicher Richtung die Anschlussstelle an die BAB 1 erreicht werden, sodass eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Die Gewerbeflächen können an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Eventuelle Ausbaurfordernisse sind im Zuge der konkreten Planung zu ermitteln.

Bezüglich des Anschlusses der Wohnbauflächen an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze werden im Zuge des Scopings Einschätzungen von den Leitungsbetreibern erbeten.

Immissionsschutz:

Landwirtschaft:

Nördlich der Änderungsfläche befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle. Östlich ist ein Güllesilo in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereiches vorhanden.

Die Flächennutzungsplanung stellt die beabsichtigte Entwicklung auf Samtgemeindeebene dar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. Festsetzungen zum Immissionsschutz zu treffen, bspw. durch die Setzung von Baugrenzen und den Ausschluss von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen in den ggf. von Geruchsmissionen betroffenen Bereichen.

Eine Einschränkung landwirtschaftlicher Betriebe ist durch die Planung nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

Gewerbliche Immissionen aus dem Plangebiet:

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen. Zudem sind innerhalb des Planänderungsgebiets Wohnnutzungen vorhanden.

Südlich befinden sich ca. 150 m vom Änderungsgebiet entfernt schutzbedürftige (Wohn-) Nutzungen. Des Weiteren sind nordwestlich der Änderungsfläche ebenfalls Wohnnutzungen vorhanden.

Mit dieser 63. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen westlich der Gewerbefläche zudem Wohnbauflächen anstelle der gemischten Bauflächen dargestellt werden.

Es könnten sich aufgrund der im Umfeld des Änderungsgebiet befindlichen und geplanten Wohnnutzungen ggf. Immissionskonflikte ergeben.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Elsdorf wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche inzwischen vorliegt.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass tagsüber und nachts keine Konflikte bzgl. der gewerblichen Geräuschimmissionen und der anzusetzenden Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten, bzw. unterschritten.

Ergänzend ist bereits ein Lärmschutzwall auf der Gewerbefläche und der privaten Grünfläche vorhanden, welcher als Darstellung in den Flächennutzungsplan übernommen wird.

Im Zuge der Bauphase kann es ergänzend temporär zu Staubimmissionen kommen.

Verkehrliche Immissionen:

Bereits heute wird die Gewerbefläche über die Straße „Mühlenberg“ erschlossen. Der Immissionsschutz wird voraussichtlich nicht negativ berührt. Voraussichtlich erhöht sich das Verkehrsaufkommen aufgrund der Erweiterung der Gewerbefläche nur geringfügig. Für die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen bestehen durch die K 142 und K 126 sowie Bundesautobahn 1 (BAB 1) erhebliche Vorbelastungen, sodass durch das Vorhaben der Erweiterung der Gewerbefläche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Planung wird ergänzend die Entwicklung eines neuen Wohngebiets vorbereitet und im Zuge der Verwirklichung werden Erschließungsverkehre auftreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Elsdorf wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche inzwischen vorliegt. In dem Schallgutachten wurde die Verkehrslärmfernwirkung betrachtet. Die Erschließungsverkehre können jedoch auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht konkret abgeschätzt werden, da im Flächennutzungsplan keine Darstellungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und somit zur Bebauungsdichte getroffen werden. Es ist aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung davon auszugehen, dass sich der Beurteilungspegel der Verkehrslärmfernwirkung lediglich geringfügig erhöht.

Auf die Änderungsfläche und insbesondere auf die geplanten Wohnnutzungen wirkt Verkehrslärm ein, welcher durch die verschiedenen umliegenden Kreisstraßen (K 123, K 142) sowie der Bundesautobahn 1 (BAB 1) entsteht.

Wie aus dem Gutachten hervorgeht, kommt es durch die Verkehrslärmimmissionen sowohl tagsüber als auch nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird eingehalten, bzw. unterschritten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Diese können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgesetzt werden.

Belange der Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine etwa 1,38 ha große Ackerfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Ergänzend wird eine ca. 0,68 ha große Grünlandfläche dauerhaft ihrer Nutzung entzogen.

Hinsichtlich der Bodenfunktionskarte des NIBIS-Kartenservers ist jedoch nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) für die konkreten Flächen des Plangebietes verzeichnet.

Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen erfolgt im Randbereich des sehr großflächigen Vorbehaltsgebietes, so dass dieses in seiner Gesamtfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

Ggf. wird eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zuge externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Konkrete Aussagen zur erforderlichen Kompensation können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht getroffen werden. Bei der noch ausstehenden Flächenauswahl soll Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange genommen werden.

Natur- und Landschaft / Artenschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich überwiegend Ackerflächen sowie Grünlandflächen.

Ein Teil der Änderungsfläche ist als Gewerbefläche und Wegfläche sowie durch Wohngebäude bereits versiegelt. Zudem werden ein bestehender bepflanzter Lärmschutzwall sowie ein Regenrückhaltebecken überplant. Ergänzend wird eine private Grünfläche in die Darstellung übernommen. Des Weiteren befinden sich entlang des Weges im Planänderungsgebiet mehrere Einzelbäume. Im Westen des Änderungsgebiets befinden sich zudem mehrere Bäume und Sträucher, die in den letzten zehn Jahren gewachsen sind.

Der wegebegleitende Baumbestand entlang der Straße Mühlenberg und des östlich des Geltungsbereichs verlaufenden Weges bleibt erhalten, sodass hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit kein Eingriff zu erwarten ist. Der im Westen vorhandene Baum- und Strauchbestand wird voraussichtlich entfernt werden müssen, wenn die mit dieser Flächennutzungsplanänderung ermöglichte Wohnbaulandentwicklung umgesetzt wird. Jedoch wird die Fläche derzeit bereits als gemischte Baufläche dargestellt, im Zuge der Änderung wird die Darstellung lediglich in die Darstellung einer Wohnbaufläche geändert.

Es werden im Zuge der Realisierung der gewerblichen Bauflächen und der Wohnbauflächen umfangreiche Flächen für Bebauung und Erschließung neu versiegelt. Voraussichtlich wird durch die Erweiterung der Rückbau des Regenrückhaltebeckens und von Teilen des Lärmschutzwalles erforderlich. Des Weiteren wird ein vorhandener und mit Bäumen gesäumter Weg überplant. Jedoch wird im Osten der Änderungsfläche eine Anpflanzungsfläche dargestellt sowie im Süden eine Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Konkrete Aussagen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Änderungsgebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen. Es bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten oder geschützter Pflanzen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope bei Durchführung der Planung prognostiziert.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich. Tierarten, die über die Eingriffsregelung hinaus auch nach Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG zu betrachten sind, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Aufgrund der Habitatausstattung des Vorhabenbereichs sowie der Vorbelastungen ist jedoch nicht mit dem Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten zu rechnen.

Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass auf dieser Fläche durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden, unter der Voraussetzung, dass die unter 4.3 genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden. Die vertiefende Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Boden / Wasser / Klima / Landschaftsbild

Es befinden sich Böden von allgemeiner Bedeutung im Planänderungsgebiet. Aufgrund der vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt auf einer Teilfläche eine Vorbelastung des Bodens vor. Mit der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven werden zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Die Bodenfunktionen gehen auf den versiegelten Flächen verloren, es erfolgt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig lediglich eingeschränkt versickert werden. Ansonsten sind aus den Folgenutzungen durch das Gewerbegebiet und das Wohngebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlichen Nutzungen entfallen hingegen zukünftig. Im Planänderungsgebiet ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Weitere Oberflächengewässer sind nicht durch die Planung betroffen.

Mit der Entwicklung eines Gewerbegebiets werden bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt, die keine besondere Bedeutung für das Klima aufweisen. Zudem werden bereits gewerblich genutzte und bebaute Flächen, ein Baum- und Strauchbestand sowie ein vorhandener und mit Bäumen gesäumter Weg überplant. Konkrete Aussagen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Es werden lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas erwartet. Der Geltungsbereich der Änderung hat keine herausragende klimatische Ausgleichsfunktion.

Das Landschaftsbild wird durch die im Norden vorhandene Nutzung vorbelastet. Das Plangebiet wird bereits durch eine Baumhecke zur freien Landschaft im Osten abgeschirmt. Die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen in der Umgebung des bestehenden Gewerbegebiets sorgen bereits heute für eine Einbindung ins Ortsbild. Es handelt sich um keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild. Dennoch erfolgt eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Nutzung als Gewerbegebiet und Wohngebiet. Für eine landschaftsgerechte Einbindung der Flächen und einen Siedlungsrand mit harmonischem Übergang ist daher Sorge zu tragen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird daher im Osten der gewerblichen Baufläche eine Fläche für die Anpflanzung einer Randeingrünung dargestellt. Ergänzend erfolgt im Süden die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft.

Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter

Es wird nicht mit dem Auftreten Ur- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde im Änderungsbereich gerechnet. Es befinden sich zudem keine Denkmäler innerhalb der Änderungsfläche sowie in deren Umgebung.

Altlasten- und Kampfmittelverdacht

Es gibt derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches. Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung bekannt.

Planungsalternativen

Alternativ zur Planung wäre zunächst der Verzicht auf die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in Elsdorf zu benennen. In diesem Fall könnte der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zur Betriebserweiterung am vorhandenen Betriebsstandort nicht nachgekommen werden. Firmen- und Arbeitskräfteabwanderungen wären voraussichtlich die Folge.

Bei Flächenneuausweisungen an einem gänzlich neuen Gewerbestandort, ggf. sogar außerhalb des Gemeindegebietes können Synergieeffekte durch die direkte Anbindung an einen Bestandsbetrieb nicht wirksam werden. Es ist davon auszugehen, dass ein höherer Flächenbedarf erforderlich würde. Dies gilt insbesondere auch für die Herstellung der dann separat erforderlichen Erschließungs- und Infrastrukturen.

Ähnlich sieht es z. B. bei der Nutzung noch zur Verfügung stehender Gewerbegebietsflächen in anderen Ortschaften oder einer Erweiterung der Elsdorfer Gewerbegebiete an anderer Stelle aus. Die erforderliche Anbindung an den Bestand wäre in diesen Fällen nicht zu gewährleisten, die bereits in Anspruch genommene Fläche des bisherigen Betriebsgeländes würde nicht weiter genutzt und zusätzlich neue Flächen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden.

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes schafft den gewünschten direkten Anschluss an das Firmengelände des sich erweiternden Betriebes. Die Nutzungen ergänzen sich sinnvoll und die Immissionslage ist hinsichtlich der betrieblichen Einflüsse aus dem Gewerbegebiet selbst aber auch im Hinblick auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen voraussichtlich verträglich. Der bisherige Betriebsstandort kann weiter genutzt werden.

Es wird auf eine Fläche zurückgegriffen, die mit Ausnahme des Bodens, nur geringen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft hat. An anderen Standorten wären die Auswirkungen auf Natur und Landschaft voraussichtlich deutlich höher.

In der Abwägung stellt der gewählte Standort eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen dar. Andere, gleich gut geeignete oder verfügbare Flächen sind als mögliche Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur vorliegenden Planung gibt es nicht.

Der westliche Teil des Plangebiets wird bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Es wurde daher bereits als Siedlungserweiterung vorgesehen. Inzwischen ist jedoch langfristig an dieser Stelle nicht mehr die Entwicklung von gemischten Bebauungsstrukturen vorgesehen, sondern die Entwicklung von Wohnraum als Erweiterung der südlich der Straße Mühlenberg gelegenen Wohnnutzungen. Südlich dieser Fläche stellt der Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen dar.

Da jedoch die geplanten Wohnnutzungen nicht aus der Darstellung von gemischten Bauflächen heraus entwickelt werden können, ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Ortschaft Elsdorf wird im Regionalen Raumordnungsprogramm aufgrund der vorhandenen Infrastrukturen als Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Mit dieser Planung wird die Entwicklung von Wohnstätten vorbereitet.

4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung

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 des Naturhaushaltes 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 durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Durch die Planung kommt es durch die Versiegelung von Böden zu einem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden, der zu kompensieren ist.

Durch die Überplanung von Biotopbeständen und Habitaten (von Brutvögeln und Fledermäusen) erfolgt ein erheblicher Eingriff in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biotope, und biologische Vielfalt, der zu kompensieren ist.

Ergänzend wird das Landschaftsbild durch die Nutzung als Gewerbegebiet erheblich beeinträchtigt. Für eine landschaftsgerechte Einbindung der Flächen und einen Siedlungsrand mit harmonischem Übergang ist daher Sorge zu tragen.

Die durch das Vorhaben ausgelösten kompensationspflichtigen Eingriffe in die Schutzgüter werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und entsprechende kompensationsmaßnahmen werden festgelegt. Detaillierte Angaben zum Umfang der Eingriffe sowie zum Ausgleich können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden, da dieser nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt. Auf die Aufstellung des Flächennutzungsplanes folgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem verbindliche Festsetzungen getroffen werden.

Hier wird die Eingriffsregelung mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und die konkreten Maßnahmen verbindlich gesichert. Dementsprechend wird der erforderliche Kompensationsumfang auf Ebene dieser Flächennutzungsplanung auch nur überschlägig ermittelt.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Im Rahmen der Änderung werden die Vermeidung und Minimierung von Eingriffen unter anderem durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen mit einer geringen Biotopwertigkeit erreicht. Die Flächen ergänzen den bestehenden Siedlungszusammenhang. Es handelt sich um baulich vorgeprägte Bereiche, die als nur wenig empfindlich einzustufen sind.

Neben den vorgenannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen können weitere Maßnahmen umgesetzt werden. Hierzu zählen z.B.:

- Aktive Anwendung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, sodass der Boden und das Grundwasser nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden (DIN 19639, DIN 18300, DIN 18915, DIN 19731, BBodSchV). Keine Oberbodenarbeiten bei Nässe. Auf- und Abtrag des Bodens getrennt nach Schichten. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die ggf. in Anspruch genommenen Böden im Umfeld des Baugebietes sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.
- Fachgerechter und umsichtiger Umgang mit den Baumaschinen im Betriebsablauf und Vermeidung von Tropfverlusten.
- die Sammlung des unverschmutzten, auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers, deren Versickerung auf den Grundstücken oder in offenen Gräben oder die Zuführung in hausinterne Brauchwasserkreisläufe (Wasser)
- eine Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung und weitestgehende Verwendung wassergebundener Decken (Klima, Boden, Grundwasser)
- eine Minimierung von Erdmassenbewegungen, ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag durch optimierte Höhenplanung (Boden)
- die Trennung des Bodenaushubs bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaus erreicht werden kann (Boden)
- Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens, entsprechend § 202 BauGB (Boden)
- Erhalt und Ergänzung umgebender Biotope mit besonderer Bedeutung, insbesondere auch von standorttypischen Gehölzen und Großbäumen (Artenschutz, Landschaftsbild)
- die Verwendung standangepasster Gehölze bei Neuanpflanzungen (Artenschutz, Landschaftsbild)
- Vorkehrungen zum Schutz von Baumkronen und Wurzelwerk bei Straßenumbauten (Artenschutz, Biotope)
- die Schaffung von „weichen“ Übergängen zwischen Siedlungen und offener Landschaft durch Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Landschaftsbild)
- eine regionaltypische Gestaltung bei Neubauten im Hinblick auf Materialien, Formen, Farben und Maßstäben, Wandbegrünungen (Orts- und Landschaftsbild)
- die Verwendung regionaltypischer Einfriedungen, z.B. Hecken, Feldsteinmauern, Holzstaketenzäune (Orts- und Landschaftsbild)
- die Nutzung regenerativer Energien durch z.B. Photovoltaikanlagen (Klima)
- Beginn der Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter (d. h. nicht zwischen dem 1. März und 15. Juli). Andernfalls sind vor Brutbeginn geeignete Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen. (Artenschutz)

- Bäume und sonstige Gehölze dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrutzeit). (Artenschutz)
- Vor dem Fällen eines Baumes ist dieser innerhalb der Schnittsaison durch eine fachkundige Person nach Höhlungen und Stammrissen abzusuchen. Bei Bäumen mit Höhlenstrukturen erfolgt eine weitergehende Quartierkontrolle. Bei erbrachtem Quartiernachweis ist je festgestelltem Quartier vor dessen Beseitigung ein Ersatzfledermauskasten unter Aufsicht einer fachkundigen Person an zu erhaltenden Bäumen im nahen Umfeld zu installieren. Das Verschließen des zu beseitigenden Quartiers erfolgt vor dem Besatz durch Fledermäuse und nach dem Verlassen durch Spechte (Ende September). (Artenschutz)
- Berücksichtigung von insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung bei der Ausführungsplanung im Bereich der Verkehrsflächen (Natriumdampfhochdrucklampe (SE/ST-Lampe) oder warmweiße LED's). (Artenschutz)
- An den Geltungsbereich angrenzende Gehölze: Schutz bestehender Gehölze während der Bauphase nach DIN 18920 und RSBB. (Artenschutz)

4.4 Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Im Folgenden wird eine überschlägige Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Diese wird nach Vorliegen des fertigen Umweltberichts noch ergänzt.

Mit der Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen werden ergänzend zum Bestand bislang unbebaute Flächen zukünftig überbaut und versiegelt. Die Wertigkeit der betroffenen Ackerfläche für den Naturhaushalt ist als gering einzuschätzen. Ergänzend wird eine Grünlandfläche sowie ca. 10 Jahre alter Baum- und Strauchbestand überplant. Die bestehende Randeingrünung wird teilweise überplant und ist auszugleichen. Dafür wird eine neue Randeingrünung am östlichen Rand dargestellt. Straßenbegleitende Gehölzbestände bleiben voraussichtlich erhalten.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, z. B. die Festsetzung von Randeingrünungen, werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung konkret entwickelt und festgesetzt.

Der Eingriff beschränkt sich demnach im Wesentlichen auf die Versiegelung durch Neubebauung.

Zusammenstellen des voraussichtlichen Kompensationsbedarfes

Mit dieser 63. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zukünftig auf ca. 14.255 m² gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es ist von ca. 10 % Verkehrsflächen auszugehen (ca. 1.426 m²). Für die verbleibenden Flächen kann im Zuge der Flächennutzungsplanung ein Versiegelungswert von 80 % der Fläche angenommen werden (ca. 10.264 m²).

Ergänzend werden zukünftig auf ca. 15.787 m² Wohnbauflächen dargestellt. Es ist von ca. 10 % Verkehrsflächen auszugehen (ca. 1.579 m²). Für die verbleibenden Flächen kann im Zuge der Flächennutzungsplanung ein Versiegelungswert von ca. 40 % zzgl. einer zulässigen Überschreitung der Fläche angenommen werden, sodass von einem Versiegelungsgrad von max. 60 % auszugehen ist (ca. 8.525 m²). Somit kann im Zuge der Flächennutzungsplanänderung insgesamt von einer Versiegelung von ca. 21.794 m² ausgegangen werden.

Überplante Gehölze sind zu ersetzen.

Der Kompensationsumfang wird nach Erstellung des Umweltberichtes ergänzt.

Suchraum für Kompensationsmaßnahmen

Die Ausarbeitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Vorgaben des Naturschutzrechts und des Baurechts erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Kompensationsmaßnahmen sollen grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Rotenburg (Wümme) erfolgen. Vorzugsweise sollten die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden. In der Regel kommen hierfür Anpflanzungen standortgerechter Gehölze in Frage. Im Süden der Änderungsfläche wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Es ist dennoch davon auszugehen, dass der Eingriff durch die Planung nicht vollständig im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann, so dass ein externer Ausgleich erforderlich wird.

Erst nach Abarbeitung der Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren kann der Kompensationsbedarf gemäß den dann vorliegenden, konkreten Festsetzungen detailliert ermittelt werden. Die Ausgleichsflächen werden in diesem Zuge benannt.

5 Flächenangaben

Flächenbezeichnung	FNP Bestand	63. Änderung FNP
Gewerbliche Bauflächen	4.327 m²	14.255 m²
davon Randeingrünung	0 m ²	2.041 m ²
davon Lärmschutzwall	0 m ²	763 m ²
Private Grünfläche	1.927 m²	3.034 m²
davon Lärmschutzwall	0 m ²	973 m ²
Fläche für Land- u. Forstwirtschaft	13.824 m²	0 m²
SPE-Fläche	0 m²	2.734 m²
gemischte Bauflächen	15.732 m²	0 m²
Wohnbauflächen	0 m²	15.787 m²
Änderungsbereich ges.	35.811 m²	35.811 m²

Die Planung wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde Elsdorf und der Samtgemeinde Zeven durch das Büro MOR PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.

Zeven, den __.__.20__

.....

Samtgemeindebürgermeister