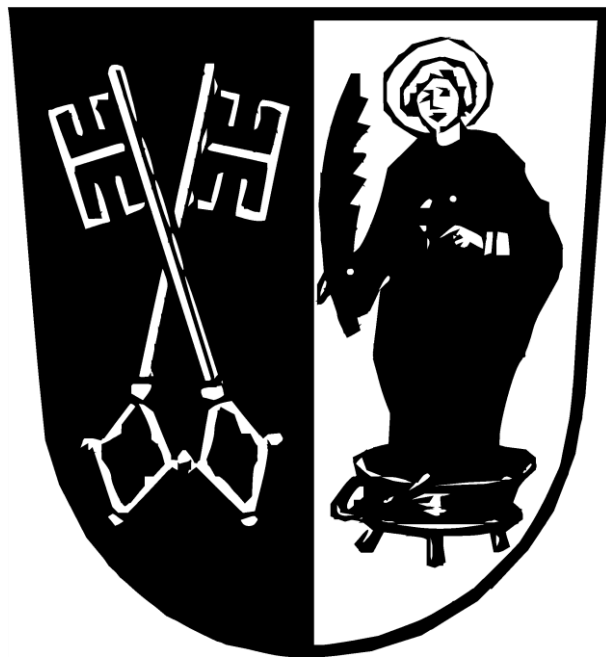


BEGRÜNDUNG

ZUR 69. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
„HATZTE“



ENTWURF

SAMTGEMEINDE ZEVEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
VERFAHRENSVERMERKE	5
PLANZEICHNUNG	NACH S. 8
1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	9
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	9
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	9
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm	10
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	11
2.3 Flächennutzungsplanung	12
2.4 Archäologische Bodenfunde	12
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	13
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	13
3.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	14
3.2.1 Immissionsschutz	15
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima	15
3.3.1 Artenschutz	16
3.4 Altlasten	19
4. Verkehrliche Erschliessung, Ver- und Entsorgung	19
4.1 Verkehrliche Erschließung	19
4.2 Wasserversorgung	20
4.3 Schmutzwasserbeseitigung	20
4.4 Oberflächenwasserbeseitigung	20
4.5 Strom- und Gasversorgung	20
4.6 Abfallentsorgung	20
5. Umweltbericht gemäss § 2 a BauGB	21
5.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes	21
5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	21
5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	23
5.3.1 Schutzgut Boden	24
5.3.2 Schutzgut Wasser	25
5.3.3 Schutzgut Fläche	25
5.3.4 Schutzgut Klima/Luft	26
5.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt	26
5.3.6 Schutzgut Landschaft	31
5.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	31
5.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32

5.3.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen).....	32
5.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	33
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	33
5.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	35
5.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	36
5.7	Maßnahmen des Monitorings	36
5.8	Ergebnis der Umweltprüfung	36
5.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	36
6.	Verfahren / Abwägung	37
6.1	Darstellung des Verfahrens	37
6.2	Chronologie des Verfahrens	38
6.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	38
6.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	38
	Quellenverzeichnis	39

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 58 und 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Zeven diese 69. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:5000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen, Regionaldirektion Otterndorf

3. Der Entwurf der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Telefon 04261 / 92930 Fax 04261 / 929390
E-Mail info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den

.....
(Diercks)
Planverfasser

4. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

5. Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 4 a (3) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

6. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

7. Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.:
.....) vom heutigen Tage unter Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rotenburg (Wümme), den

Landkreis Rotenburg (Wümme)
Der Landrat
Im Auftrag

.....

8. Der Rat der Samtgemeinde Zeven ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:)
.....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am bekannt gemacht worden. Die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Zeven, den

.....
()
Samtgemeindebürgermeister

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 69. Änderung befindet sich auf nördlicher Seite der Kreisstraße K 142 zwischen den Ortschaften Ehestorf und Hatzte der Gemeinde Elsdorf. (siehe Abbildung 1). Das Planänderungsgebiet beinhaltet einerseits den vorhandenen Gewerbebetrieb sowie unbebaute landwirtschaftliche Flächen und hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

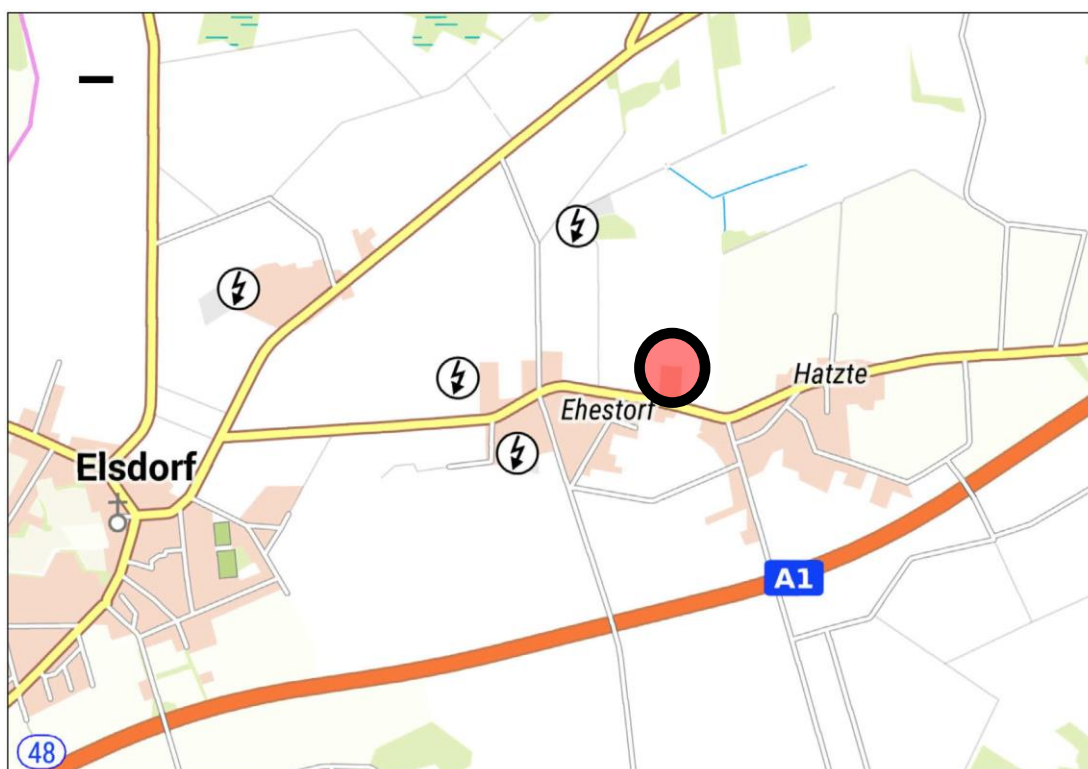


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Planänderungsgebiet

Das Planänderungsgebiet liegt in der Ortschaft Hatzte der Gemeinde Elsdorf, nördlich der Kreisstraße K 142 (Neue Straße) (s. Abbildung 1).

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind teilweise unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil befinden sich ein Gewerbebetrieb und ein betriebszugehöriges Wohnhaus. An der Westseite sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Südlich des Planänderungsgebietes befinden sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen sowie ein Sportplatz mit Gastwirtschaft. Weiterhin ist hier eine Wohnbauentwicklung geplant. Ansonsten grenzen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.

Die Gemeinde Elsdorf ist Bestandteil der Samtgemeinde Zeven und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Die ländlichen Regionen sollen durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Die Ortslage Elsdorf liegt inmitten der beiden Oberzentren Bremen und Hamburg mit direktem Autobahnanschlussstelle. Mit der vorangegangenen Ausweisung von Gewerbegebieten und der Ansiedlung großer Firmen besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Elsdorf.

Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche einer Bebauung zugeführt werden muss. Mit der anvisierten Realisierung von Erweiterungsflächen für einen ansässigen Betrieb und Flächenreserven für weitere kleinere Handwerksbetriebe soll ein verträgliches Maß an zusätzlichen Gewerbeflächen geschaffen werden. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen.

Im zeichnerischen Teil des Lands-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 ist für die Ortschaft Elsdorf keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastenden Folgen zu vermeiden, ist in den Orten ohne zentralörtliche Funktion die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung ist in der Ortschaft Elsdorf möglich, da Elsdorf zu den Orten im Landkreis Rotenburg (Wümme) zählt, die eine den Grundzentren weitgehend entsprechende Infrastruktur aufweist. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

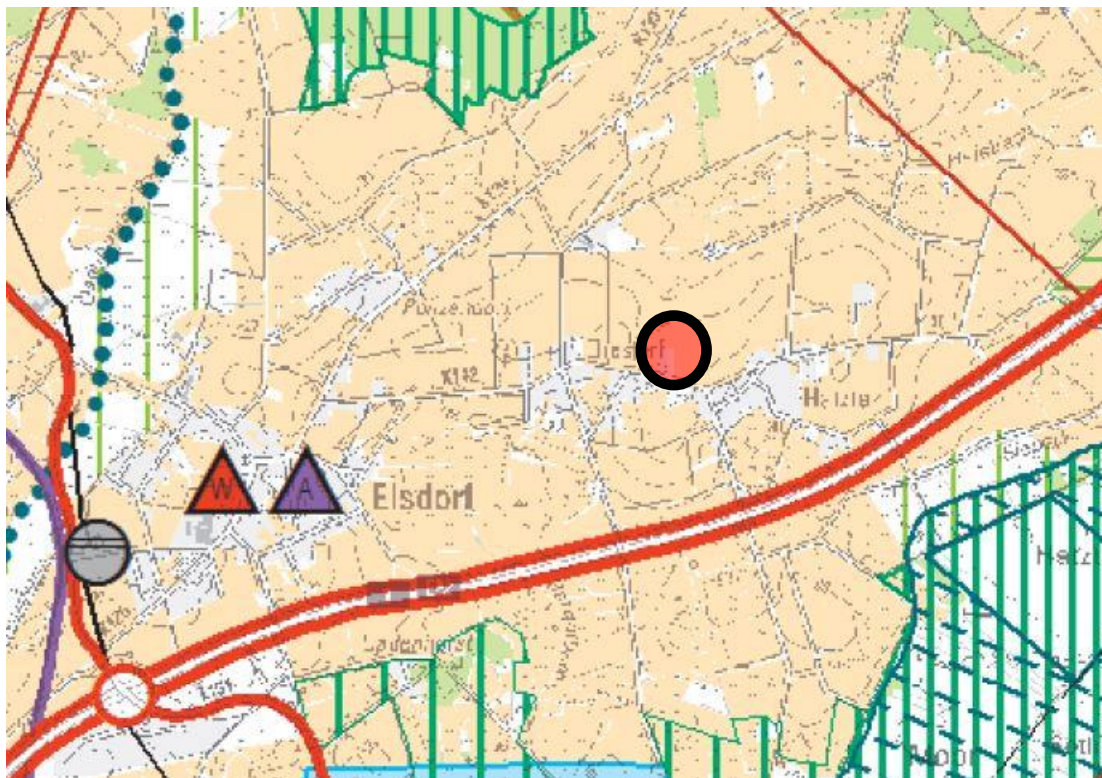


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme)

Im zeichnerischen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine besonderen Nutzungen vorgesehen.

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche im Planänderungsgebiet ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 vereinbar.

Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes überwiegend Flächen für die Landwirtschaft dar. Das vorhandene Betriebsgrundstück ist bereits teilweise als gemischte Baufläche dargestellt.

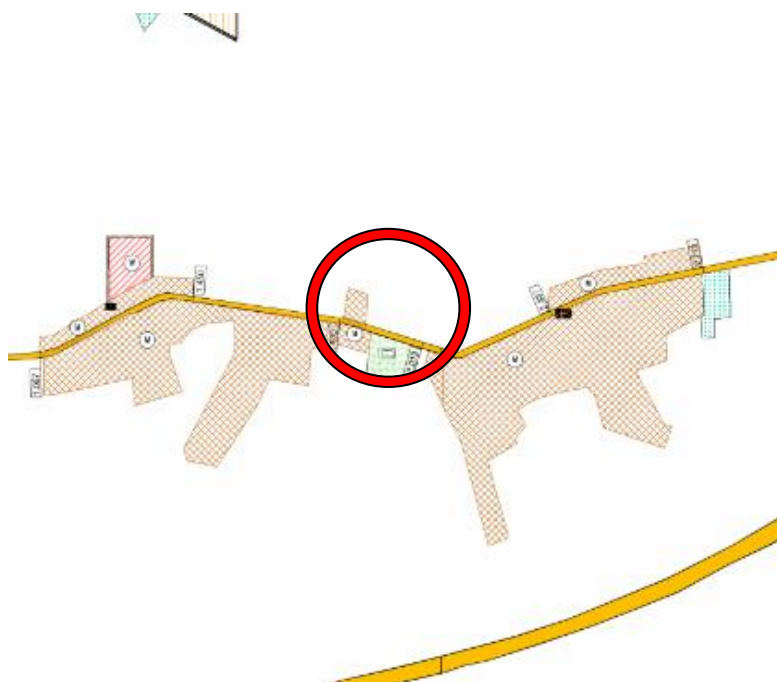


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven

2.4 Archäologische Bodenfunde

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Flächennutzungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. Im Planänderungsgebiet werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). In den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elsdorf wird ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven und die nachfolgende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Elsdorf soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Die Gemeinde beabsichtigt in diesem Bereich nicht die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes für weitere Gewerbebetriebe zu schaffen, da die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe schwerpunktmäßig im Bereich der Anschlussstelle zur Autobahn erfolgen soll. Konkret sollen Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen mittelständischen Betrieb geschaffen werden. Dahingehend wurde ein vorläufiges Betriebskonzept des Gewerbebetriebes angefordert, um die Planungsabsichten aufzuzeigen. Das Betriebskonzept ist zum jetzigen Zeitpunkt eine erste Idee, die im weiteren Verfahren fokussiert werden soll.

Zur Erläuterung der Erweiterungsabsichten und des anliegenden Betriebskonzeptes wird folgendes ausgeführt:

Der im Planänderungsgebiet befindliche Betrieb ist mit der Produktion von hitzebeständigen Textilgeweben befasst. Gegründet wurde das Unternehmen im Jahr 1934 als Schneiderei mit einer Nebenerwerbslandwirtschaft. Anfang der 70er Jahre wurde das Geschäftsfeld "Maßschneiderei" zunehmen schwieriger. Daraufhin wurde ein neues Geschäftsfeld gesucht und gefunden: Die textile Isolierung für hitzeführende Teile. Die ehemalige Scheune der Nebenerwerbslandwirtschaft wurde zur Produktion umgebaut, im Februar 1972 startete das Unternehmen mit 3 Mitarbeitern. Das Unternehmen wuchs kontinuierlich. Im Jahr 1980 wurde die erste Produktionshalle gefertigt. Über die Jahre hinweg wurde die Produktionsstätte immer wieder erweitert. Neu entwickelte Produkte wurden vom Markt gut angenommen. Mittlerweile beschäftigt das Unternehmen 40 Mitarbeiter in Vollzeit.

Im Jahr 2017 trat die vierte Generation ins Unternehmen ein. Neue, unverzichtbare Produkte, die für die Abgasbereiche der Bundesmarine entwickelt wurden und unter europäischem Patentschutz stehen, erfordern eine extrem kurze Reaktionszeit. Gleiches gilt für die Bereiche Großkraftwerke sowie dezentrale Energieversorgung, wo Stillstandzeiten minimiert sein müssen. Somit ist zum Verbleib und zur Stärkung des Betriebes ein Neubau unverzichtbar. Alternativ wird das Unternehmen somit in jetziger Form langfristig nicht bestehen bleiben können.

Geplant ist daher ein Neubau um die Produktionsabläufe zu optimieren und die Arbeitsbedingungen zu verbessern und an heutige Maßstäbe anzupassen. Dazu muss die bestehende Produktionsfläche mindestens verdoppelt werden, um auch größere Bauteile wirtschaftlich fertigen zu können. Büro und Produktion müssen eng miteinander kommunizieren. Parallel zur Produktion muss es Zwischenlager für die Rohmaterialien geben. Am Ende der Produktion wird eine Verpackungshalle benötigt, die zum einen genügend

Platz, zum anderen auch alle Verpackungsmaterialien vorhält. Von dort muss auch der Versand, d.h. die Abholung der Pakete und Sendungen, erfolgen.

Weiterhin müssen die Flächen für Mitarbeiterparkplätze erweitert werden. Auch ist der Platz zum Rangieren von großen LKWs, die die Materialien anliefern, bislang zu klein. Insgesamt sind die Flächen im Planänderungsgebiet für eine gewerbliche Entwicklung von mittelständischen Betrieben gut geeignet.

Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist größer als der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die gewerbliche Baufläche schließt mit einer Eingrünung an der Ostseite ab. Das Gebiet des Bebauungsplanes stellt den ersten Abschnitt der gewerblichen Entwicklung dar und orientiert sich an dem oben beschriebenen Betriebskonzept des vorhandenen Gewerbebetriebes. Dieses sieht die Bebauung mit einer weiteren Produktionshalle sowie Stellplatz- und Rangierflächen vor, die das östliche Flurstück 57/14 nur in Teilbereichen in Anspruch nimmt. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets bis zur östlichen Grenze der Flächennutzungsplanänderung wird somit dem Gewerbetreibenden zukünftig in Aussicht gestellt. Eine Eingrünung in Form einer festgesetzten Anpflanzreihe für diesen ersten Planungsabschnitt wird seitens der Gemeinde nicht befürwortet. Hier soll lieber durch eine Festsetzung einer privaten Grünfläche das Gewerbegebiet abgegrenzt werden. Zur optischen Eingrünung sollen Pflanzmaßnahmen festgesetzt werden, die ggfs. bei einer Erweiterung überplant werden. Bei einer ggf. erforderlichen Erweiterung sollte dann am östlichen Ende ein Pflanzstreifen ermöglicht werden. Alternativ auch eine breitere Grünfläche mit Einzelbäumen. Dies bietet für den Grundstückseigentümer eine größere Gestaltungsfreiheit, ohne die Notwendigkeit einer Eingrünung zu vernachlässigen. Nach Norden und Westen sollen die vorhandenen Grünstrukturen fortgeführt werden.

Ziel der Samtgemeinde Zeven bzw. der Gemeinde Elsdorf ist es, den vorhandenen Gewerbebetrieb in seiner Entwicklung zu stärken und nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern.

Durch die direkte Lage an der Kreisstraße ist eine schnelle Erreichbarkeit gegeben, ohne bebaute Ortslagen durchfahren zu müssen. Der BAB-Anschluss befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Ziel der Samtgemeinde Zeven ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Fortentwicklung des Standorts zu schaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Elsdorf bezüglich der östlich vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu unterstützen. So kann eine Abrundung/ Vervollständigung der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung erzielt werden.

3.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die im Geltungsbereich der Planänderung gelegenen Flächen werden zukünftig als gewerbliche Baufläche und Eingrünung dargestellt.

3.2.1 Immissionsschutz

Durch die vorgesehene Darstellung als gewerbliche Baufläche sind keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt am Rande einer bereits bestehenden gemischten Bebauung. Südlich der Kreisstraße ist eine Wohnbauentwicklung durch die Gemeinde geplant. Im Planänderungsgebiet ist bereits eine Gewerbenutzung vorhanden.

Von der gewerblichen Nutzung im Planänderungsgebiet gehen Schallemissionen aus. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um eventuelle Beeinträchtigungen und entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu ermitteln. Grundsätzlich gibt es in der anschließenden konkreten Planung genügend gewerbliche Nutzungen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben, so dass eine Ausweisung auf F-Plan Ebene ohne Bedenken erfolgen kann. Daher ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich.

3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Das Planänderungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Hatzte und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche und entlang der Neuen Straße ein Intensivgrünland. Im westlichen Bereich des Planänderungsgebietes befinden sich ein Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus. Die baulichen Anlagen sowie die Gartenflächen werden zur umliegenden freien Landschaft von zahlreichen Baum-Strauchhecken gut eingegrünt. Weitere Gehölzstrukturen sind entlang der Neuen Straße in Form von Einzelbäumen und Baum-Strauchhecken außerhalb des Planänderungsgebietes vorhanden.

Mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Mit dem geplanten Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da eine zusätzliche Versiegelung von unbebauten Flächen zugelassen wird. Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Überplanung Einzelbäumen/Baumgruppen/Hecken ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen. Detaillierte Aussagen zur möglichen Überplanung oder Erhalt dieser Bestände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind die genannten erheblichen Beeinträchtigungen zu konkretisieren und der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die Eingriffe als ausgleich- und vertretbar.

3.3.1 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es 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 Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungs-

gebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Der vorhandene Gebäudebestand bleibt auch zukünftig bestehen. Derzeit sind lediglich Erweiterungen von baulichen Anlagen vorgesehen. Sollten zukünftig Gebäudeabrisse oder Umbaumaßnahmen erforderlich werden, sind diese vor Baubeginn auf Fledermausbesatz zu untersuchen und ggf. geeignete Maßnahmen durchzuführen. Der Baumbestand im Planänderungsgebiet gab bei einer Begutachtung aktuell keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde. Aufgrund des eher geringen Stammumfanges der Bäume können Winterquartiere ausgeschlossen werden. Ein Teilbereich des Gehölzbestandes bleibt auch zukünftig erhalten. Der betroffene Gehölzbestand ist vor einer möglichen Rodung nochmal von einem Gutachter zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin sollte die Rodung außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes und einer Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der Brut- und Setzzeit kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben werden vorwiegend weitere landwirtschaftliche Flächen bebaut und versiegelt. In einem Teilbereich des Planänderungsgebietes sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Demnach sind die Flächen im Planänderungsgebiet bereits Störeinträgen aus der intensiven landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung mit Geräuschen und Lichtimmissionen ausgesetzt. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Gehölzstrukturen sowie die Randbereiche der landwirtschaftlichen Flächen als Jagdareale genutzt werden. Ein Teilbereich der Gehölze bleibt auch weiterhin bestehen und wird durch Neuanpflanzungen ergänzt. Demzufolge wird sich die Situation vor Ort nicht wesentlich ändern. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen werden neue Jagdlebensräume geschaffen und die umliegenden Ackerflächen stehen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen

Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen sowie die Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die Flächen im Planänderungsgebiet sind jedoch bereits von Störeinflüssen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Zudem wird die Eignung der landwirtschaftlichen Flächen für Offenlandarten durch den Gehölzbewuchs deutlich eingeschränkt. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen im Planänderungsgebiet von ubiquitäre Arten genutzt werden. Eine Störung von lokalen Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden, da in nördlicher Richtung ausreichend Ausweichräume vorhanden sind. Weiterhin werden mit den Anpflanzungen im Planänderungsgebiet neue Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Verbotsstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Fledermäuse

Mit der Durchführung der Planung werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beseitigt. Ein Abriss/Umbaumaßnahmen von Gebäuden ist derzeit nicht vorgesehen. Bei einer Begutachtung der Bäume konnten keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde festgestellt werden. Zudem können aufgrund des eher geringen Stammumfanges der Bäume Winterquartiere ausgeschlossen werden.

Weiterhin sind die Bäume vor einer Rodung nochmals zu kontrollieren. Sollten dabei wiedererwartet Quartiere festgestellt werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen eignen sich für einige Arten als Brutplatz. Im Planänderungsgebiet sowie umliegend verbleiben ähnliche Strukturen, die sich weiterhin als Brutplatz anbieten. Zudem werden mit den Anpflanzungen neue Gehölzlebensräume geschaffen, sodass ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlicher Nähe verbleiben. Die landwirtschaftlichen Flächen dürften höchstens von Arten in Anspruch genommen werden, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Bau- und Feldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit werden die Auswirkungen auf ein Mindestmaß reduziert. Die ökologische Funktion wird auch zukünftig erfüllt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

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

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist soweit möglich, die Rodung des Gehölzbestandes sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit vorzunehmen. Des Weiteren sind die Gehölze vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen und vorsorglich sollte die Rodung der Gehölze außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen.

Hinweis:

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

3.4 Altlasten

Auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Planänderungsgebietes liegen keine Hinweise vor. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die angrenzende ausgebauten Kreisstraße K 142 und eine bereits vorhandene Zufahrt.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

4.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke im Planänderungsgebiet werden über den bereits bestehenden Anschluss des südwestlich gelegenen Grundstückes an das vorhandene Kanalnetz in der angrenzenden öffentlichen Straße angeschlossen. Von hier aus werden die Abwässer zur vorhandenen zentralen Kläranlage in Zeven geleitet.

4.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden *Oberflächenwassers* soll nach Möglichkeit durch Versickerung innerhalb des Planänderungsgebietes erfolgen. Der Nachweis ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu führen. Ist eine Versickerung nicht möglich sind Maßnahmen zur Rückhaltung und dem gedrosselten Abfluss in den nächstgelegenen Vorfluter vorzusehen.

4.5 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

4.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

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

5.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Gewerbeentwicklung zu schaffen. Es soll ein attraktives Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Elsdorf geschaffen werden, um nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern. Des Weiteren sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Für die Darstellung spricht auch die gute Erreichbarkeit der in der Nähe liegenden Bundesautobahn A 1 mit der Anschlussstelle Elsdorf.

Es ist Ziel der Gemeinde Elsdorf und der Samtgemeinde Zeven mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Standort zu schaffen und die Existenz des Betriebes zu sichern, Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen der Flächennutzungsplanänderung wird auf den Punkt „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

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

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

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plan(änderungs)gebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhalten das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Höherwertige Biotoptypen sind im Umfeld der Planung nicht vorhanden.

Karte II: Landschaftsbild

Der bereits bebaute Bereich des Planänderungsgebietes ist dem Siedlungsbereich der Gemeinde Elsdorf zugeordnet. Ansonsten befindet sich das Planänderungsgebiet in einer Landschaftseinheit, welche von einer strukturarmen Ackerlandschaft geprägt wird. Die Landschaftseinheit ist von geringer Bedeutung.

Karte III: Boden

Nach dem LRP liegen das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen allesamt in einem Suchraum für Plaggenesch. Demzufolge ist ein Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung vorhanden.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Der LRP stellt für das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen keine wertvollen Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dar.

Karte V: Zielkonzept

Als Ziel werden für das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter genannt.

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

Das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte.

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

- Biotopkartierung im Jahre 2019 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

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

5.3.1 Schutzgut Boden

Boden

Das Planänderungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Harsefelder Geest. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist im Planänderungsgebiet ausschließlich der Bodentyp Pseudogley-Podsol-Braunerde vorhanden. Der Pseudogley ist ursprünglich ein von Stauwasser geprägter Boden, der sich primär auf dicht gelager-tem Geschiebelehm mit sandiger Deckschicht entwickelt. Dieser mittel- bis tiefgründige Boden ist typisch für Naturräume, in denen Grundmoränenplatten vorherrschen. Im Planänderungsgebiet tritt der Pseudogley als Mischbodentyp mit den weiteren Bodentypen Podsol-Braunerde auf. Diese sind nährstoffarme, gut durchlüftete und durchwurzelbare Sandböden. Die Wasser- und Nährstoffspeicherfähigkeit sind gering bis mittel. Bezogen auf das Ertragspotential besitzt der Bodentyp ein geringes natürliches ackerbauliches Ertragspotential. Im ist kein schutzwürdiger Boden mit einer natürlichen oder kulturhistorischen Bedeutung vorhanden.

Ein Teil des Planänderungsgebietes ist bereits mit einem Wohngebäude sowie einem Betriebsgelände bebaut und versiegelt. Der wesentliche Bereich des Planänderungsgebietes ist jedoch unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dementsprechend dürften die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen durch die intensive landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand stark verändert sein. Die natürlichsten Bodenverhältnisse dürften noch im Bereich der Gehölzstrukturen vorhanden sein.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die wesentlichen Flächen im Planänderungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt werden. Die gewerbliche Nutzung würde weiterhin bestehen und der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben. Die landwirtschaftlichen Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Bereich der vorhandenen gewerblichen Nutzung hat der Boden seine Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes werden zukünftig mehr Flächen bebaut und versiegelt sein. Derzeit beinhalten die unbebauten Flächen vorwiegend Acker- und Grünlandflächen. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Boden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5.3.2 Schutzgut Wasser

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) 300 - 350 mm/a und ist damit als hoch eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Planänderungsgebiet als gering bewertet. Der Grundwasserstand liegt im Planänderungsgebiet bei $\sim + 25$ bis 27,5 m NN und somit ca. 8 - 10 m unter der Geländeoberkante. Im Planänderungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Jedoch direkt westlich angrenzend an den Planungsraum ist in länglicher Ausdehnung ein Stillgewässer vorhanden.

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

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im westlichen Bereich des Planänderungsgebietes ist die Versickerung aufgrund der vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen bereits als eingeschränkt zu betrachten. Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes und der damit verbundenen Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser im Planänderungsgebiet nicht mehr ungehindert vor Ort versickern. Dennoch soll das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig nach Möglichkeit im Geltungsbereich oder innerhalb der näheren Umgebung zur Versickerung gebracht werden. Demnach steht das Niederschlagswasser weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung und erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Wasser nicht erforderlich. Die Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes nachzuweisen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist einer Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss an den nächsten Vorfluter vorzusehen.

5.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Elsdorf beträgt ca. 4,75 % (Stand: 07.06.2017), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:50.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Elsdorf zwar derzeit nicht erhöhen, jedoch ständen dem ansässigen Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung und es könnten sich keine neuen Betriebe in der Gemeinde ansiedeln. Demnach würden höchstwahrscheinlich andere Bereiche versiegelt werden, die für den Naturhaushalt weitaus wertvoller sind. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Gemeinde Elsdorf geringer, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Planänderungsgebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen und in der Gemeinde Elsdorf wird sich der Versiegelungsgrad geringfügig erhöhen. Dennoch wird ein Standort überplant, welcher bereits baulich vorgeprägt ist. Aufgrund dieser baulichen Vorbelastung und der vorgesehenen Erweiterung eines ansässigen Betriebes, der bei Nichtdurchführung der Planung einen neuen Standort entwickeln müsste, ist die Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar anzusehen. Zudem ist der Standort aufgrund der Nähe zur Autobahn A 1 verkehrlich gut erschlossen.

5.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Hatzte und beinhaltet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein Teilbereich des Planänderungsgebietes ist mit einem Wohngebäude und einem Betriebsgelände bebaut. Umliegend um die Ortschaft sind großflächige landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Diese Flächen als großräumige Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die unbebauten Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und der Frischluftentstehung dienen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Lage am Ortsrand mit umliegenden großen landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Während der Bautätigkeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sorgen jedoch auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch Versiegelung und Überbauung ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

5.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Planänderungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Hatzte und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche (A). Entlang der Neuen Straße (OVS) ist ein Intensivgrünland (GI) im Geltungsbereich vorhanden. Im westlichen Bereich des Planänderungsgebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb (OGG) und ein Wohnhaus (OEL) mit Hausgarten (PH). Die baulichen Anlagen sowie die Gartenflächen (PH) werden zur umliegenden freien Landschaft von zahlreichen Baum-Strauchhecken (HFM) gut eingegrünt. In der westlichen Gehölzfläche ist zudem ein Stillgewässer (SE) vorhanden, welches jedoch vollständig außerhalb des Planänderungsgebietes liegt. Weitere Gehölzstrukturen sind entlang der Neuen Straße in Form von Einzelbäumen (HBE) und Baum-Strauchhecken (HFM) ebenfalls außerhalb des Planänderungsgebietes vorhanden. Ansonsten sind süd-

lich des Planänderungsgebietes weitere Wohnbebauungen (OEL) sowie ein Sportplatz (PSP) vorhanden.

Ohne die Durchführung der Planung würde im Planänderungsgebiet die landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzung weiterhin im Vordergrund stehen.

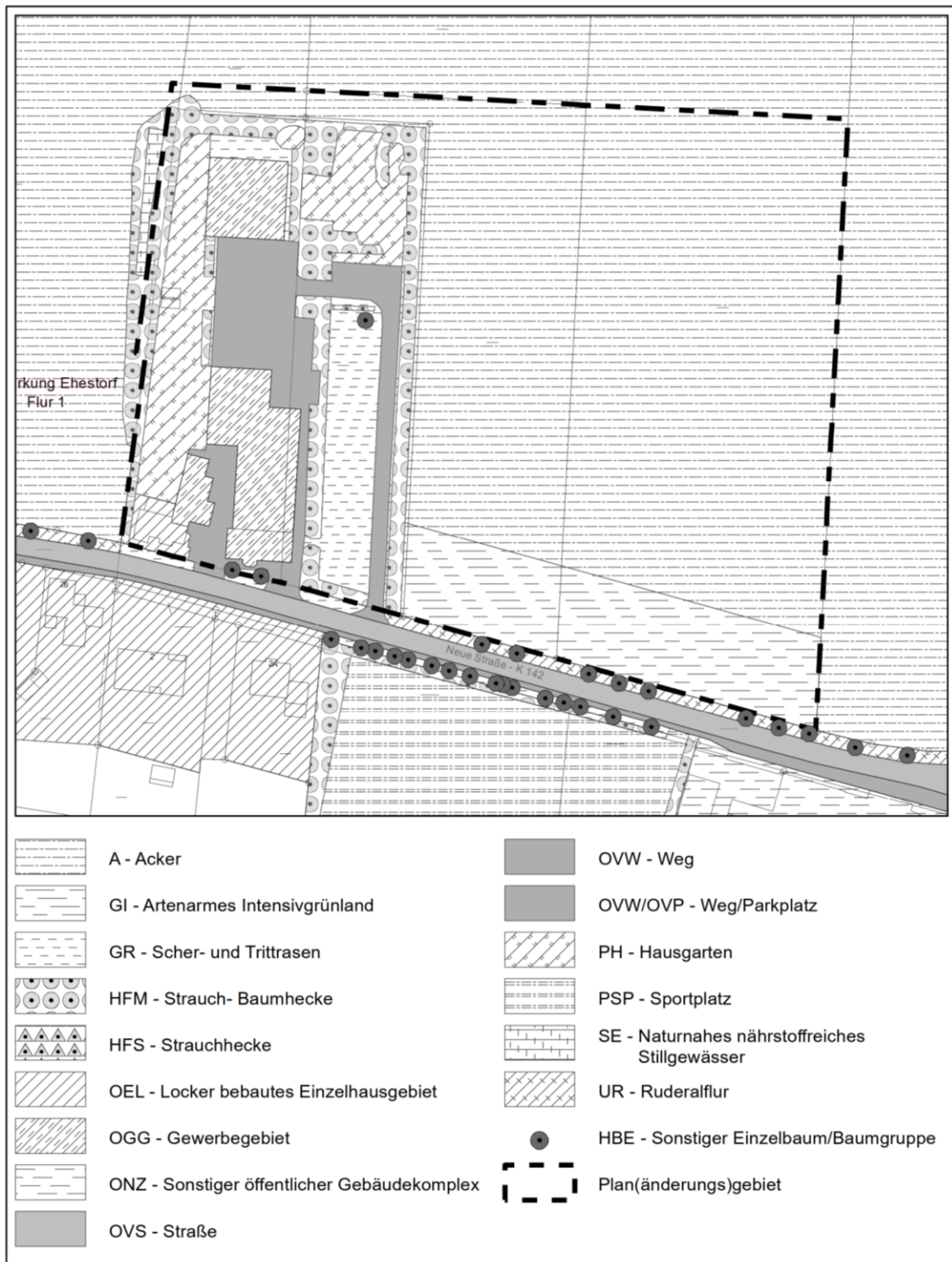


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung,

W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung,

W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, E = Baum- und Strauchbestand (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zustand
Innerhalb des Plan(änderungs)gebietes		
- Acker (A)	1	1
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	1
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	1
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) (Ausgleich 1:2)	E	1
- Baum-Strauchhecke (HFM)	3	1-3
- Strauchhecke (HFS)	3	1
- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1	1
- Gewerbegebiet (OGG)	1	1
- Weg/Parkplatz (OVW/OVP)	1	1
- Hausgarten (PH)	1-2	1
Außerhalb des Plan(änderungs)gebietes		
- Acker (A)	1	1
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E
- Baum-Strauchhecke (HFM)	3	3
- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1	1
- Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ)	1	1
- Straße (OVS)	1	1
- Weg (OVW)	1	1
- Sportplatz (PSP)	1	1
- Naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SE)	4-5	4-5
- Ruderalflur (UR)	3	3

Die vom geplanten Vorhaben betroffenen Biotoptypen sind vorwiegend von sehr geringer bis geringer Bedeutung. Lediglich von mittlerer Bedeutung sind die vorhandenen Gehölzstrukturen im Planänderungsgebiet. Mit einer möglichen Beseitigung von Baum-Strauchhecken, Strauchhecken und eines Einzelbaumes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Ein Teil des Gehölzbestandes wird jedoch zur Eingrünung des Planänderungsgebietes als zu erhalten festgesetzt. Detaillierte Aussagen zur möglichen Überplanung dieser Bestände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Tiere

Das Planänderungsgebiet beinhaltet neben den gewerblich genutzten Flächen vorwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und den Gehölzstrukturen dürfte die Lebensraumbedeutung des Ackers sowie Grünland eher von geringer Bedeutung sein. Die Störeinflüsse sind im Planänderungsgebiet als hoch anzusehen, sodass die Flächen für Offenlandbrüter als eingeschränkt zu bezeichnen ist. Insbesondere die intensive Nutzung sowie das Fehlen von nahrungs- und deckungsreichen Saumbereichen oder Rückzugsräumen stehen einer Eignung als Brutplatz für gefährdete Arten entgegen.

Der vorhandene Gehölzbestand könnte von einigen eher anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich oder gewerblich genutzt werden. Der Gehölzbestand würde vollständig bestehen bleiben und eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt ist aufgrund der intensiven sowie gewerblichen Nutzung als eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Der potentielle Gehölzlebensraum bleibt weitestgehend erhalten und wird mit den vorgesehenen Anpflanzungen vergrößert. Die landwirtschaftlichen Flächen im Planänderungsgebiet unterliegen bereits Störeinwirkungen aus der Landwirtschaft und dem angrenzenden Gewerbe. Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Planänderungsgebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Artenschutz). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

5.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Planänderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hatzte. Im Wesentlichen beinhaltet das Planänderungsgebiet derzeit landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Im westlichen Bereich sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Das Landschaftsbild wird im Bereich des Planänderungsgebietes vom Ortsrand und der intensiven Landwirtschaft geprägt. Der vorhandene Gehölzbestand schirmt die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung gut zur freien Landschaft ab. Weitere Gehölze in der Ortschaft durchgrünen das Gebiet. Ansonsten sind umliegend großräumige Ackerflächen vorhanden, die nur einen geringen Anteil an Gehölzen beinhalten. Nach dem LRP befindet sich das Planänderungsgebiet in einem Landschaftsraum von geringer Bedeutung.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die gewerbliche Entwicklung vor Ort erweitern. Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Die späteren baulichen Anlagen im Gewerbegebiet werden durch den vorgesehenen Erhalt von Gehölzen und der weiteren Eingrünung deutlich geringer aus der freien Landschaft in die Wahrnehmung geraten. Zudem wird die Höhe der baulichen Anlagen auf maximal 12 m beschränkt. Dennoch ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben und der Erweiterung der gewerblichen Nutzung in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Diese können jedoch mit der vorgesehenen Eingrünung deutlich gemindert werden.

5.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Planänderungsgebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortes Hatzte und beinhaltet mit einem Betriebswohnhaus bereits eine wohnbauliche Nutzung. Weitere wohnbauliche Nutzungen sind gegenüber der Neue Straße vorhanden. Das Wohnumfeld wird von dörflichen Strukturen mit gewerblicher Nutzung und der Landwirtschaft geprägt.

Immissionen

Das Planänderungsgebiet liegt am Rande einer bereits bestehenden gemischten Bebauung. Südlich der Kreisstraße ist eine Wohnbauentwicklung durch die Gemeinde geplant. Im Geltungsbereich ist bereits eine Gewerbenutzung vorhanden.

Von der gewerblichen Nutzung gehen Schallemissionen aus. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um eventuelle Beeinträchtigungen der Umgebung vorliegen und um ggf. entsprechende Schallminderungsmaßnahmen im Bebauungsplan festzulegen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (2005) stellt für das Planänderungsgebiet im Wesentlichen ein Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dar. Ein kleiner Bereich des Geltungsbereiches beinhaltet in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baufläche. Nach dem Entwurf des RROP (2019) beinhaltet das Planänderungsgebiet ebenfalls im Wesentlichen ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Das RROP weist für das Planänderungsgebiet sowie für die umliegenden Flächen keine Erholungsfunktionen aus. Dementsprechend können dem Planänderungsgebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet werden. Die umgebenen Straßen und landwirtschaftlichen Wege könnten zur Feierabenderholung in Anspruch genommen werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Wohnumfeld im Planänderungsgebiet ist bereits zum Teil gewerblich vorgeprägt. Wesentliche Erholungsfunktionen können dem Planänderungsgebiet nicht zugeteilt werden. Eine wesentliche Steigerung der verkehrlichen Situation ist vor Ort nicht zu erwarten. Die umliegenden Straßen und Wege stehen auch weiterhin uneingeschränkt für die Feierabenderholung zur Verfügung. Für das Schutzgut Mensch entstehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

5.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Planänderungsgebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

5.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Gewerbegebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung

Landschaft	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

5.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde der Großteil des Planänderungsgebietes weiterhin landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt werden. Eine gewerbliche Erweiterung wäre nicht möglich.

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

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

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

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

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

- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorwiegend eine sehr geringe bis geringe Bedeutung besitzt,
- der landwirtschaftlich geprägt ist,
- der bereits durch einen bestehenden Gewerbebetrieb vorgeprägt ist,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist,
- der sich am Siedlungsrand befindet, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern,
- Eingrünungsmaßnahmen des zukünftigen Gewerbegebietes,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen von max. 12 m, und
- Gestaltung von Außenwände und Dächer in gedeckten Farbtönen.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
Schutzgut Boden	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Wasser	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plan(änderungs)gebiet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Klima/Luft	
Überbauung von unbebauten Flächen (Gewerbegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen durch Baumaschinen ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut biologische Vielfalt	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung und dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen im Planänderungsgebiet sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch das Vorhaben werden zum Teil Gehölzstrukturen beseitigt. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Landschaft	
Überbauung von unbebauten Flächen (Gewerbegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Bau-

	stelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Landschaftseinheit von geringer Bedeutung. Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Mensch	
Ausweisung eines Gewerbegebietes	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet und neue Arbeitsplätze geschaffen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen:

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von einem Einzelbaum, Baum-Strauchhecke und Strauchhecke) und
- des Schutzgutes Landschaftsbild (durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die im Planänderungsgebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen des Änderungsgebietes festgelegt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen als ausgleichbar.

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

Ziel der Samtgemeinde Zeven und der Gemeinde Elsdorf ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines im Planänderungsgebiet ansässigen Betriebes zu schaffen, in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten, neu zu schaffen und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Der Betrieb im Planänderungsgebiet ist in Besitz der angrenzenden Flächen und möchte durch das Planvorhaben seine Betriebsstätte vor Ort erweitern. Der Standort ist durch die Anbindung an die Kreisstraße für Arbeitnehmer sowie Kunden und Lieferanten sehr gut erreichbar. Die vorhandenen baulichen Anlagen und Infrastruktur bieten eine gute

Grundlage zur Erweiterung des Betriebsgeländes. Zum Verbleib und zur Stärkung des Betriebes ist ein Neubau unverzichtbar. Alternativ wird das Unternehmen in jetziger Form langfristig nicht bestehen bleiben können.

Die gewerbliche Entwicklung im Planänderungsgebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine gewerbliche Nutzung bereits vorhanden ist und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut lassen zu müssen. Des Weiteren wird die Gemeinde Elsdorf durch mittelständische Unternehmen verteilt auf das Gemeindegebiet seit Jahrzehnten geprägt. Dieses Ortsbild soll auch zukünftig die Gemeinde prägen.

5.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

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

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

5.7 Maßnahmen des Monitorings

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

5.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Gewerbeentwicklung zu schaffen. Es soll ein attraktives Flächenangebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Elsdorf geschaffen werden, um nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern. Des Weiteren sollen nachfolgend durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Elsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Für die Darstellung spricht auch die gute Erreichbarkeit der in der Nähe liegenden Bundesautobahn A 1 mit der Anschlussstelle Elsdorf.

Es ist Ziel der Gemeinde Elsdorf und der Samtgemeinde Zeven mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den

Standort zu schaffen und die Existenz des Betriebes zu sichern, Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen.

Welche explizite Nutzung sich in diesem Bereich ansiedelt, kann erst im Rahmen eines Bebauungsplanes oder eines Bauantrages abschließend gesagt werden. In diesem Zuge ist dann zu entscheiden, ob ein Gutachten hinsichtlich der Vereinbarkeit mit angrenzenden Wohnnutzungen notwendig ist. Grundsätzlich gibt es jedoch genügend gewerbliche Nutzungen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben, so dass eine Ausweisung auf F-Plan Ebene ohne Bedenken erfolgen kann. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich.

Das Planänderungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Hatzte und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche und entlang der Neuen Straße ein Intensivgrünland. Im westlichen Bereich des Planänderungsgebietes befinden sich ein Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus. Die baulichen Anlagen sowie die Gartenflächen werden zur umliegenden freien Landschaft von zahlreichen Baum-Strauchhecken gut eingegrünt.

Mit der 69. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Mit der Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Mit dem geplanten Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da eine zusätzliche Versiegelung von unbebauten Flächen zugelassen wird. Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Überplanung Einzelbäumen/Baumgruppen/Hecken ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen. Detaillierte Aussagen zur möglichen Überplanung oder Erhalt dieser Bestände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind die genannten erheblichen Beeinträchtigungen zu konkretisieren und der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die Eingriffe als ausgleich- und vertretbar.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

6. VERFAHREN / ABWÄGUNG

6.1 Darstellung des Verfahrens

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 69. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

6.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	SGA 18.02.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	12.04. bis 17.05.2021
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	26.03. bis 17.05.2021
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Feststellungsbeschluss	
Rechtskraft	

6.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Einsichtnahme vom 12.04. bis 17.05.2021. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

6.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 26.03.2021 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 17.05.2021.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Regionalplanung, zum Immissionsschutz, zur Oberflächenwasserbeseitigung, zur Abfallwirtschaft, zur archäologischen Denkmalpflege sowie zum vorbeugenden Brandschutz vorgebracht. Diese Anregungen betrafen nur z.T. die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und führten zu Ergänzungen der Begründung. Die übrigen Anregungen der EWE Netz GmbH, der Stadtwerke Zeven, des Wasserwerks Zeven und der Samtgemeinde Zeven zur Löschwasserversorgung betrafen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. die Durchführung der Planung.

Zeven, den _____

Samtgemeindebürgermeister

Stand: 06/2021

QUELLENVERZEICHNIS

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

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

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

NIBIS (2019): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2019): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104

BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

16. BImSchV – Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5).