

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24
„GEWERBE GEBIET IM GROßEN
FELDE“**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



ZUM SATZUNGSBESCHLUSS

**GEMEINDE ELSDORF
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm	5
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	5
2.3 Flächennutzungsplanung.....	6
2.4 Archäologische Bodenfunde	7
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	10
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.2.4 Private Grünfläche	11
3.2.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	11
3.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	12
3.2.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
3.2.8 Immissionsschutz.....	14
3.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	16
3.4 Bodenschutz	16
4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	16
4.1 Verkehrliche Erschließung.....	16
4.2 Wasser- und Löschwasserversorgung.....	17
4.3 Schmutzwasserbeseitigung	17
4.4 Oberflächenwasserbeseitigung	17
4.5 Strom- und Gasversorgung	17
4.6 Abfallentsorgung	17
5. BODENORDNUNG.....	18
6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	18
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	18
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	18
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	21
6.3.1 Schutzgut Boden.....	21
6.3.2 Schutzgut Wasser.....	22
6.3.3 Schutzgut Fläche.....	23
6.3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	23

Gemeinde Elsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“

6.3.5	Schutzgut biologische Vielfalt	24
6.3.6	Schutzgut Landschaft.....	27
6.3.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	28
6.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
6.3.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	29
6.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	30
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	30
6.4.1	Ausgleichsberechnung	32
6.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	34
6.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	34
6.7	Maßnahmen des Monitorings.....	34
6.8	Ergebnis der Umweltprüfung	35
7.	Artenschutz.....	35
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	39
9.	VERFAHREN / ABWÄGUNG	40
9.1	Darstellung des Verfahrens.....	40
9.2	Chronologie des Verfahrens.....	40
9.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	40
9.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	40
9.5	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	41
9.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	41
	QUELLENVERZEICHNIS.....	42

Stand: 10.11.2023

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hatzte der Gemeinde Elsdorf, nördlich der Kreisstraße K 142 (Neue Straße) (s. Abbildung 1). Es umfasst die Flurstücke 57/6, 57/7 und 57/15 sowie Teilbereiche der Flurstücke 57/1, 57/9, 57/14 und 66/4 der Flur 3 der Gemarkung Hatzte.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 3,9 ha.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Landesvermessung Niedersachsen; © 2018

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Plangebiet 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 Plangebietes 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

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 Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet 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

Gemeinde Elsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“

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.

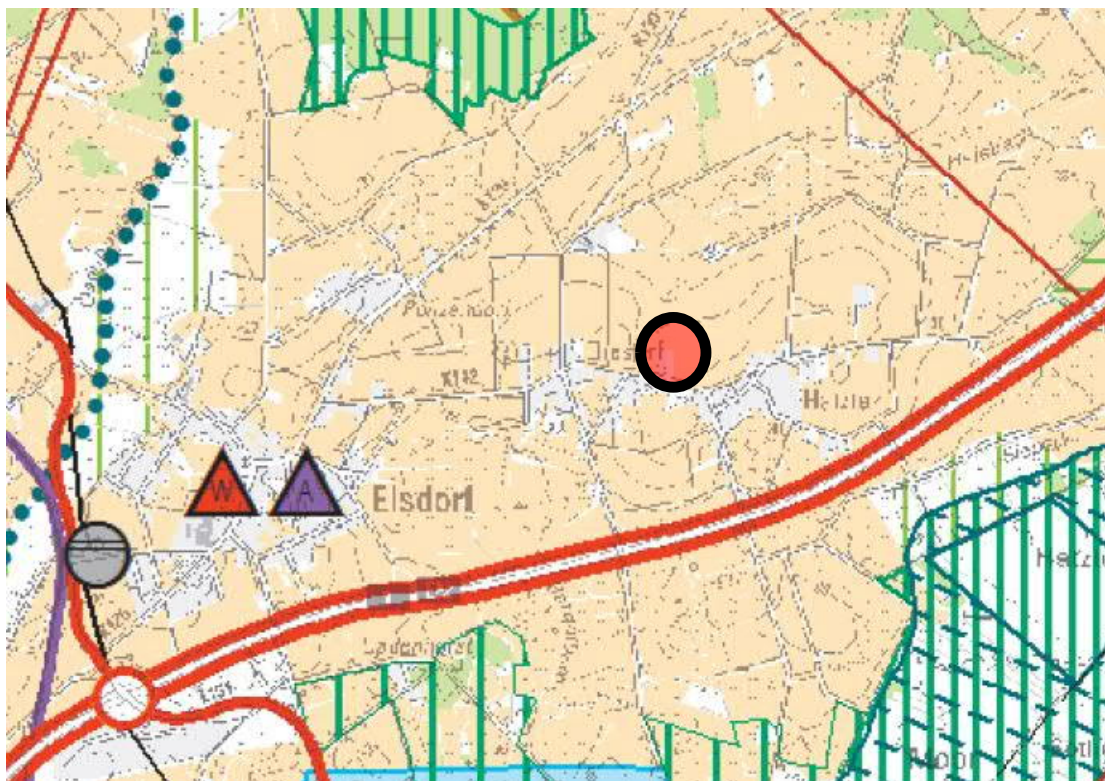


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme)

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

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Plangebiet ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich bereits gewerbliche Bauflächen und Eingrünung dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.4 Archäologische Bodenfunde

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. Im Plangebiet werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). In die Planzeichnung ist ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen worden.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Elsdorf soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen 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 entwickelt, 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 Plangebiet 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.

Gemeinde Elsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“

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 Plangebiet für eine gewerbliche Entwicklung von mittelständischen Betrieben gut geeignet.

Die gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan ist in östlicher Ausdehnung größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die gewerbliche Baufläche schließt dort mit einer Eingrünung an der Ostseite des Flurstücks 57/14 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. Der erste Planabschnitt im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche das Gewerbegebiet abgrenzen. 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 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 Gemeinde Elsdorf ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Fortentwicklung des Standorts zu schaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde bezüglich der östlich vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu unterstützen. Weiterhin sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Bis auf die in § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind die gesamten Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO zulässig. Dieser Ausschluss berücksichtigt die Stadtrandlage des Plangebietes. Es wird evtl. eine Betriebs-tankstelle benötigt.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll bewirkt werden, dass auf den im Plangebiet noch unbebauten Grundstücken keine Anlagen dieser Art entstehen, sondern dass diese im Wesentlichen dem Gewerbe zur Verfügung stehen. Daher und weil Anlagen dieser Art an anderer Stelle im Gemeindegebiet zulässig sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Plangebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Derartige Nutzungen können der städtebaulichen Zielsetzung entgegenwirken, da diese eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dieses zu einer Strukturveränderung im Gebiet führen kann. Daher und weil derartige Nutzungen an anderer Stelle in der Gemeinde zulässig sind, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Plangebiet sind zwei Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Dies berücksichtigt den Bestand und soll auch der Nachfolgenergeneration ermöglichen, am Betriebsgelände zu wohnen.

Die Begrifflichkeit des Wohngebäudes wurde gewählt, damit klargestellt bzw. gewährleistet wird, dass ein zusätzliches Wohngebäude zulässig ist und nicht nur eine weitere Wohnung, z.B. in dem Bestandsgebäude. Sollte sich eine derzeit nicht abzusehende andere gewerbliche Nutzung als das ansässige Unternehmen sich dort ansiedeln, ist mit der Festsetzung ebenfalls gewährleistet, dass insgesamt maximal 2 Wohngebäude innerhalb des Gewerbegebietes entstehen dürfen, sodass bei der Größe des Gewerbegebietes die Wohnnutzung gemäß BauNVO klar untergeordnet zu betrachten ist.

Weiterhin sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Lebensmittel" nicht zulässig. Diese Sortimente sollen ausschließlich im Ortskern von Elsdorf angeboten werden und nicht in Randlagen der Ortschaften, um die Funktion und Attraktivität des Ortszentrums nicht zu gefährden.

Um das Ortszentrum von Elsdorf bzw. das Zentrum der Stadt Zeven als Haupteinkaufsbereich der Gemeinde/ Stadt zu schützen, werden im Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein

zugelassen, die keine zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Zeven (Fortbeschreibung 2018, Tab. 13) als Hauptsortiment führen.

Der Ausschluss ist erforderlich, um die Attraktivität des Ortskerns bzw. der Innenstadt nicht zu gefährden. Im Bereich der Innenstadt ist eine Konzentration der Einzelhandelsnutzungen vorgesehen. Die Entstehung eines Einzelhandelsnebenzentrums am Stadtrand in Konkurrenz zum Ortskern soll deshalb vermieden werden. Diese Ziele der Stadt Zeven bzw. der Gemeinde Elsdorf werden auch durch das aktuelle Einzelhandelskonzept untermauert. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind nur als Randsortiment zulässig, sofern sie untergeordnet und dem Betrieb räumlich zugeordnet ist.

Weitere Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Zeven und weitere umliegende zentrale Orte haben und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dieses gutachterlich nachzuweisen (Einzelfallentscheidung).

Auf dieser Planungsebene sind konkrete Ansiedlungen und deren Branchenzugehörigkeiten noch nicht bekannt, so dass die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Einzelhandelsbetriebe und der damit verbundene Einzelfallnachweis sowie die Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren eine praxisorientierte Anwendung darstellt.

Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe. Die Verkaufsstätten müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein.

Die Einschränkung des Gewerbegebietes erfolgt neben dem Ausschluss einiger o.g. Nutzungen im Wesentlichen durch immissionsrechtliche Maßnahmen, die entsprechend des vorliegenden Schallgutachtens als Emissionskontingente festgesetzt sind.

Hier sind im Gewerbegebiet drei Teilflächen gekennzeichnet (s. auch 3.2.8 Immissionsschutz).

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht

ausreichend gesteuert werden kann. Um die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einzuschränken, vor allem im Hinblick auf die Ortsrandlage und den Übergang zur freien Landschaft, ist im Gewerbegebiet eine maximale Oberkante mit einer Höhe von 12 m ausgewiesen, die von der Oberkante der Fahrbahn der angrenzend verlaufenden Neuen Straße, in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, gemessen wird. Die festgesetzte maximale Oberkante der baulichen Anlagen kann durch technische oder untergeordnete Bauteile in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden.

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, da Gewerbebetriebe im Allgemeinen größere Gebäudelängen benötigen.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass einerseits dem Betrieb genügend Spielraum zur Errichtung der erforderlichen baulichen Anlagen bleibt und andererseits die erforderlichen Abstände zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen/zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und der Maßnahmenfläche eingehalten werden.

3.2.4 Private Grünfläche

Zur optischen Eingrünung sollen in der privaten Grünfläche mind. 15 großkronige Laubbäume in Reihe gepflanzt werden. Die Pflanzungen haben mindestens in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem mind. Stammumfang von 12 - 14 cm zu erfolgen. Der erste überplante Bauabschnitt soll planerisch mittelfristig erweitert werden können. Es handelt sich daher um eine zeitlich begrenzte Eingrünung, welche bei einer Erweiterung erneut überplant werden kann.

3.2.5 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5 m bzw. 6 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist zur Durchgrünung des Plangebietes der vorhandene Gehölzbestand durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu entnehmen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

3.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Um eine landschaftsgerechte Eingrünung des zukünftigen Gewerbegebietes zu gewährleisten und mögliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu minimieren, sind innerhalb der Plangebietes Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Innerhalb der nördlich gelegenen 8 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 5-reihige Baum-Strauchhecke und innerhalb der westlich gelegenen 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

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

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung der Betriebsgelände ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig. Eine Ausnahme ist die bestehende Einzäunung zum anliegenden Flurstück 66/5 nach Westen, da hier bereits eine Einzäunung aufgrund der beengten Verhältnisse an der Grenze zum Wohnhaus besteht. Die Anpflanzung wird sich jedoch langfristig auch hier hinsichtlich der Sichtbarkeit durchsetzen und die Zaunanlage nur noch untergeordnet sichtbar sein und das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

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

3.2.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plan-gebiet.

Bei der Anlage einer Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Ver- bissschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m in flächiger Pflanzung zu pflanzen. Abgängige Obstbäume sind in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.

Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mäh-terminen pro Jahr (1. Mahd nach dem 15.06.) oder mit Schafbeweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten/ha zu nutzen. Bei einer Mähwiese ist das Mähgut abzufahren. Es ist mindestens alle 2 Jahre eine Mahd oder Mulchen erforderlich, um eine Verbuschung des Grünlandes zu vermeiden. Bei einer Beweidung sind dauerhafte Schutzmaßnahmen gegen mögliche Schäden der Obstbäume erforderlich.

Eine Düngung des Grünlandes ist nicht gestattet, ausgenommen ist eine bedarfsgerechte Punkt-Düngung an den Obstbaumstandorten. Eine Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/Endprodukten aus Biogasanlagen sind nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig. Bei zwingender Erforderlichkeit ist in Einzelfällen das Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.

Auswahl regionaler Obstsorten

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>
Altländer Pfannkuchen	Bosc`s Flaschenbirne
Altländer Rosenapfel	Conferencebirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Bremervörder Winterapfel	Graue Hühnerbirne
Coulons Renette	Gute Graue
Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)	Köstliche von Charneu (Bürgermeisterbirne)
Wohlschmecker aus Vierlanden	Madame Verte
Englischer Prinz	Petersbirne
Filippa	Speckbirne
Finkenwerder Prinz	
Gelber Münsterländer	<u>Pflaumen, Zwetschen und Renekloden</u>
Goldrenette von Blenheim	Bühler Frühzwetsche
Grahams Jubiläumsapfel	Graf Althans Reneklude
Graue Französ. Renette	Hauszwetsche
Graue Herbstrenette	

Gemeinde Elsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“

Hasenkopf	Königin Victoria
Holländischer Prinz	Nancymirabelle
Holsteiner Cox	Ontariopflaume
Horneburg. Pfannkuchen	Oullins Reneklode
Jakob Lebel	The Czar
Johannsens Roter Herbstapfel	Wangenheims Frühzwetsche
Kneebusch	
Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)	<u>Süßkirschen</u>
Martini	
Moringer Rosenapfel	Büttners Rote Knorpelkirsche
Ontario	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Prinzenapfel	Prinzessinkirsche
Purpurroter Cousinot	Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Ruhm aus Vierlanden	Hedelfinger Riesenkirsche
Seestermüher Zitronenapfel	Kassins Frühe Herzkirsche
Stina Lohmann	Kronprinz zu Hannover
Uelzener Rambour	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Weißer Winterglockenapfel	Zum Feldes Frühe Schwarze
Winterprinz	

Aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung ist das Flurstück, auf einer Fläche von ca. 9.535 m², mit einer Einsaat für Extensiv-Grünland zu versehen. Dabei ist zertifiziertes Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung), wie z.B.:

- Fettwiese/Frischwiese aus dem Produktionsraum 1 der Firma Rieger-Hofmann GmbH (<https://www.rieger-hofmann.de/sortiment/mischungen/wiesen-und-saeume-fuer-die-freie-landschaft/02-frischwiesefettwiese.html>), Einsaatstärke 30 kg/ha oder 3 g/m²,
- Grundmischung „FLL RSM Regio“ der Region UG 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ der Firma Saaten Zeller (<http://www.saaten-zeller.de/regiosaatgut/ug-1>), Einsaatstärke 30-50 kg/ha oder 3-5 g/m²,
- oder vergleichbares

zu verwenden. Die Einsaat hat nach der guten fachlichen Praxis zu erfolgen.

3.2.8 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am Rande einer bereits bestehenden gemischten Bebauung. Südlich der Kreisstraße ist eine Wohnbauentwicklung durch die Gemeinde geplant. Im Plangebiet ist bereits eine Gewerbenutzung vorhanden.

Als Grundlage für das Bauleitplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Tetens Ingenieurbüro vom 02.02.2023). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde für das Plangebiet eine Emissionskontingentierung durchgeführt, die die Schallabstrahlung des Plangebietes regelt. Dabei wurden neun Immissionsorte in der Umgebung betrachtet und überprüft.

Gemeinde Elsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“

In einem zweiten Schritt wurde der konkrete Betrieb der TECHNO-Gewebe Vajen GmbH inklusive der geplanten Erweiterungsabsichten untersucht. Als Grundlage für die Untersuchung erfolgte eine Begehung des Betriebes mit einer detaillierten Aufnahme der Bau- und Betriebsbeschreibung. Die Ergebnisse wurden mit den Werten der zuvor durchgeführten Emissionskontingentierung verglichen. Diese Vorgehensweise hat zum Ergebnis, dass sowohl der Bestand als auch zukünftige Erweiterungen des Betriebes mit den zuvor ermittelten Emissionskontingenten abgedeckt sind.

Im Plangebiet werden folgende textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (TF) angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 2200 h) noch nachts (22.00 bis 6.00 h) überschreiten.

TF01 66,0 dB(A)/m² tags und 51,0 dB(A)/m² nachts,
TF02 67,0 dB(A)/m² tags und 52,0 dB(A)/m² nachts,
TF03 61,0 dB(A)/m² tags und 46,0 dB(A)/m² nachts.
- Die angegebenen Emissionskontingente beziehen sich auf die reine Nutzfläche ohne Ausgleichsflächen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.
- Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.
- Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder in öffentlich-rechtlichen Verträgen).

Generell sind auch Büroräume als mögliche schutzbedürftige Nutzungen anzusehen. Gemäß TA Lärm gilt für Büros in Gewerbegebieten ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A). Da in Büros in aller Regel nachts nicht geschlafen wird, kann aus sachverständiger Sicht in Gewerbegebieten nachts ebenfalls der Immissionsrichtwert wie tagsüber angesetzt werden. Die Berücksichtigung möglicher Schutzansprüche von Büros kann in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden.

3.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften bezüglich Dachfarben und Farbgestaltung der Aussenwände festgesetzt. Das Plangebiet liegt angrenzend zur freien Landschaft. Die zukünftigen Betriebsgebäude, die bereits in der Bauhöhe eingeschränkt sind, sollen sich deshalb so weit wie möglich in das Landschaftsbild einfügen.

Dächer der baulichen Anlagen sind nur in gedeckten Farbtönen von rot bis rotbraun und anthrazit auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Wintergärten. Zusätzlich sind begrünte Dächer und Photovoltaikanlagen zulässig. Dies ist hinreichend bestimmt und orientiert sich an Formulierungen, wie sie in zahlreichen Bebauungsplänen der Gemeinde mit der Thematik „Gewerbe“ bereits enthalten sind.

Aussenwände der baulichen Anlagen sind in gedeckten Farbtönen auszuführen. Mit der Wahl von gedeckten Farbtönen (jeglicher Farbcouleur) sollen glänzende Anstriche und grelle Farben vermieden werden, um das Landschaftsbild weitestgehend zu berücksichtigen.

Ordnungswidrigkeiten

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

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

3.4 Bodenschutz

Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes 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. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrliche Erschließung

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

4.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden im maximalen Umkreis von 300 m von jedem Planobjekt vorgehalten werden. Der Fachbereich 3 der Samtgemeinde Zeven hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung im Plangebiet sichergestellt ist. Im Weiteren betrifft die Löschwasserversorgung die Durchführung der Planung.

4.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke im Plangebiet 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 durch Ableitung in den nächstgelegenen Vorfluter erfolgen, da eine Versickerung innerhalb des Plangebietes aufgrund der undurchlässigen Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Das Oberflächenwasser wird einem Becken im Norden des Plangebietes zugeleitet, zurückgehalten und über einen gedrosselten Rohrabfluss dem nördlich weiter entfernten Entwässerungsgraben zugeleitet. Im Geltungsbereich ist eine entsprechend große Fläche für die Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt. Parallel zum Bebauungsplan wurde konzeptionell die Oberflächenentwässerung durch ein Fachbüro geprüft und mit der zuständigen Behörde Vorabstimmungen geführt. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes sind entsprechende Anträge bei der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises zu stellen.

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. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. 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.

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Elsdorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet im Großen Felde“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbeentwicklung zu schaffen. Es soll ein attraktives Flächenangebot für die Erweiterung des bestehenden Betriebes geschaffen werden, um nachhaltig Arbeitsplätze zu sichern. 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 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 des Bebauungsplanes wird auf das Kap. 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

6.2 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 Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

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 Biotop 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 NNatSchG 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.

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

Die TA Lärm ist eine allgemeine Verwaltungsvorschrift, die dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche dient. Bedeutung hat die TA Lärm für Genehmigungsverfahren von Gewerbe- und Industrieanlagen sowie zur nachträglichen Anordnung bei bereits bestehenden genehmigungsbedürftigen Anlagen. Sie ist nicht anzuwenden bei Straßenverkehrslärm, Schienenverkehrslärm, Fluglärm oder Sportlärm, nicht genehmigungsbedürftigen landwirtschaftlichen Anlagen, Tagebauen, Seehafenumschlagsanlagen, Anlagen für soziale Zwecke und Baustellen.

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

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet 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 Plangebietes ist dem Siedlungsbereich der Gemeinde Elsdorf zugeordnet. Ansonsten befindet sich das Plangebiet in einer Landschaftseinheit, welche von einer strukturarmen Ackerlandschaft geprägt wird. Die Landschaftseinheit ist von geringer Bedeutung.

Karte III: Boden

Nach dem LRP liegen das Plangebiet sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen allesamt in einem Suchraum für Plaggenesch, der eine natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung besitzt.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

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

Karte V: Zielkonzept

Als Ziel werden für das Plangebiet 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 Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte.

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

- Biotopkartierung im Jahre 2022 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),

- CONTRAST GmbH (2022): Baugrunduntersuchung – BV: Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elsdorf, „Gewerbegebiet im Großen Felde“ in 27404 Elsdorf, OT Hatzte. Contrast GmbH Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck. Stand: 15.07.2022,
- Tetens Ingenieurbüro (2023): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“ der Gemeinde Elsdorf, Osterholz-Scharmbeck. Stand: 02.02.2023.

6.3 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.

6.3.1 Schutzgut Boden

Boden

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Harsefelder Geest. Nach der Geologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000) bilden tonig-schluffige Gletscherablagerungen (Sande der Weichsel-Kaltzeit (lokal Geschiebedecksande mit zum Teil Stein- und Geröllbeimengungen) über Schluffen (Geschiebelehm, -mergel) der Jüngeren Grundmoräne des jüngeren Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit) den oberflächennahen Untergrund. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist im Plangebiet ausschließlich der Bodentyp Pseudogley-Podsol-Braunerde vorhanden. Der Pseudogley ist ursprünglich ein von Stauwasser geprägter Boden, der sich primär auf dicht gelagertem Geschiebelehm mit sandiger Deckschicht entwickelt. Dieser mittel- bis tiefgründige Boden ist typisch für Naturräume, in denen Grundmoränenplatten vorherrschen. Im Plangebiet 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 Plangebiet ist kein schutzwürdiger Boden mit einer natürlichen oder kulturhistorischen Bedeutung vorhanden. Aus einer durchgeführten Baugrunduntersuchung (CONTRAST GmbH, 2022) geht hervor, dass unterhalb des humosen Oberbodens, an den Bohrpunkten 1,3 und 8 geringmächtige Sandhorizonte anstehen, die von Geschiebelehm unterlagert, werden. In den restlichen Bohrungen fehlen diese Sandeinschaltungen und unter dem Oberboden folgten direkt Geschiebehorizonte. Der Boden wird außerdem durch die Bildung von Stauwasserhorizonten geprägt.

Ein Teil des Plangebietes ist bereits mit einem Wohngebäude sowie einem Betriebsgebäude bebaut und versiegelt. Der wesentliche Bereich des Plangebietes 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 Plangebiet 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 des geplanten 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.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) 150 - 200 mm/a und ist damit als gering bewertet. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als gering bewertet. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 25 bis 27,5 m NN und somit ca. 8 - 10 m unter der Geländeoberkante. Bei der Baugrunduntersuchung wurde in allen Bohrungen Stauwasser festgestellt. Der ermittelte Wasserstand variierte dabei in den 8 Bohrungen zwischen 0,9 und 2,3 m unter Geländeoberkante (GOK). Die Stauwasserhorizonte sind stark niederschlagsabhängig und können bis Geländeoberkante ansteigen. (CONTRAST GmbH, 2022).

Im Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebiet nicht mehr ungehindert vor Ort versickern. Eine Baugrunduntersuchung (CONTRAST GmbH, 2022) ergab das unterhalb des Oberbodens im Plangebiet vorwiegend Geschiebelehm vorhanden ist, welcher nicht versickerungs-

fähig sind. Versickerungsfähige Horizonte wurden nur kleinräumig angetroffen und sind für eine effektive Regenwasserbewirtschaftung unzureichend. Aufgrund dessen wird im nördlichen Bereich eine Regenrückhaltung mit gedrosseltem Abfluss an den nächsten Vorfluter vorgesehen. Während der Erdarbeiten könnte es zu Stauwasser kommen, welches nach gutachterlicher Einschätzung offen über Drainagen oder mit Hilfe von Tauchpumpen abgeführt werden kann. Daraus ergeben sich jedoch keine weitreichenden Grundwasserabsenkungen. Auswirkungen auf das angrenzende Stillgewässer sind nicht zu erwarten. Mit der Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken wird sich die Grundwasserneubildung verringern und dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Elsdorf beträgt ca. 4,89 % (Stand: 22.02.2022), 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, nach aktuellem Stand vom 31.12. 2020 sind in Niedersachsen 6,47 % der Landesfläche versiegelt (LBEG, 2020).

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet 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.

6.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Hatzte und beinhaltet im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ein Teilbereich des Plangebietes ist mit einem Wohngebäude und einem Betriebsgelände bebaut. Südlich des Plangebietes befinden sich eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen sowie ein Sportplatz. Umliegend um die Ortschaft sind großflächige landwirtschaftlich Flächen vorhanden. Diese Flächen dienen als großräumige Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete. Kohlenstoffreiche Böden mit einer Bedeutung für den Klimaschutz liegen nach der Bodenkarte von Niedersachsen (1:50000) im Planbereich nicht vor.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die unbebauten Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und der Frischluftentstehung dienen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die 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. Erheblich erhöhte Immissionen nach Umsetzung des Planvorhabens sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet nur Gewerbebetriebe zugelassen werden, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. 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.

6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Hatzte und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche (A) (Abb. 3). Entlang der Neuen Straße (OVS) ist ein Intensivgrünland (GI) im Geltungsbereich vorhanden. Im westlichen Bereich des Plangebietes 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 Plangebietes liegt. Weitere Gehölzstrukturen sind entlang der Neuen Straße in Form von Einzelbäumen (HBE) und Baum-Strauchhecken (HFM) ebenfalls außerhalb des Plangebietes vorhanden. Ansonsten sind südlich des Plangebietes weitere Wohnbebauungen (OEL) sowie ein Sportplatz (PSP) vorhanden.

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

Gemeinde Elsdorf
 Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“



	A - Acker		OVS - Straße
	GI - Artenarmes Intensivgrünland		OVW - Weg
	GR - Scher- und Trittrasen		OVW/OVP - Weg/ Parkplatz
	HFM - Strauch-Baumhecke		PH - Hausgarten
	HFS - Strauchhecke		PHG - Hausgarten mit Großbäumen
	OEL - Locker bebautes Einzelhausgebiet		PSP - Sportplatz
	OGG - Gewerbegebiet		SE - Naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer
	ONZ - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex		HBE - Sonstiger Einzelbaum/ Baumgruppe
	UR - Ruderalflur		Plangebiet

Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Gemeinde Elsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“

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-Zu- stand	Wertstufe Soll- Zu- stand	Kompensa- tionsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	-
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	1	-
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	1	-
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) (3 Einzelbäume)	E	1	3 Bäume
- Baum-Strauchhecke (HFM)	3	1-3	ca. 2.125 m ² (ca. 720 m ² erhalten)
- Strauchhecke (HFS)	3	1	ca. 20 m ²
- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1	1	-
- Gewerbegebiet (OGG)	1	1	-
- Weg/Parkplatz (OVW/OVP)	1	1	-
- Hausgarten (PH)	1-2	1	-
- Hausgarten mit Großbäumen (PHG)	2-3	1	-
Außerhalb des Plangebietes			
- 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 Plangebiet. Die westlich und nördlich gelegene Strauch-Baumhecke soll zu großen Teilen bei dem geplanten Vorhaben zur Eingrünung erhalten bleiben. Mit einer Beseitigung von Baum-Strauchhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen im Plangebiet ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Diese erfordern Kompensationsmaßnahmen.

Tiere

Das Plangebiet 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 Plangebiet 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 in großen Teilen erhalten und wird mit den vorgesehenen Anpflanzungen vergrößert. Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet unterliegen bereits Störeinflüssen aus der Landwirtschaft und dem angrenzenden Gewerbe. Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kapitel 7 „Artenschutz“). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

6.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Hatzte. Im Wesentlichen beinhaltet das Plangebiet derzeit landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Im westlichen Bereich sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Das Landschaftsbild wird im Bereich des Plangebietes 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 Plangebiet 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 sein. Östlich ist eine private Grünfläche mit mind. 15 Einzelbäumen vorgesehen, da langfristig eine weitere Entwicklungsmöglichkeit nach Osten offengehalten werden soll. Demnach soll die abschließende Eingrünung erst nach Realisierung des gesamten Gewerbegebietes des Flächennutzungsplanes erfolgen. 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 sowie Maßnahmenfläche deutlich gemindert werden.

6.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

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

Schallimmissionen

Das Plangebiet 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. Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um eventuelle Beeinträchtigungen der Umgebung zu überprüfen. Im Ergebnis werden für das Gewerbegebiet Teilbereiche für schallmindernde Maßnahmen festgesetzt, so dass sowohl der Bestand als auch zukünftige Erweiterungen des Betriebes mit den ermittelten Emissionskontingenten abgedeckt sind.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (2020) stellt für das Plangebiet im Wesentlichen ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Ein kleiner Bereich des Geltungsbereiches beinhaltet in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baufläche. Das

RROP weist für das Plangebiet sowie für die umliegenden Flächen keine Erholungsfunktionen aus. Dementsprechend können dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet werden. Die umgebenen Straßen und landwirtschaftlichen Wege könnten zur Feierabenderholung in Anspruch genommen werden. Der auf der gegenüberliegenden Seite der „Neuen Straße“ befindliche Sportplatz mit Gastwirtschaft dient der Freizeitgestaltung und Vergnügung.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

6.3.9 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
Landschaft	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

6.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

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

6.4 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,
- Maßnahmenfläche mit Anlage einer Streuobstwiese,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen von max. 12 m, und
- Gestaltung von Außenwänden und Dächer in gedeckten Farbtönen.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
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>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnte eine kleinräumige Ableitung von auftretendem Stauwasser erforderlich sein. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Keine Versickerung möglich – Verringerung der Grundwasserneubildung. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
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> umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung und dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen im Plangebiet 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>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Gewerbegebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar.

Gemeinde Elsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“

	→ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Landschaftseinheit von geringer Bedeutung. Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines Gewerbegebietes	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine 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 Wasser (durch Verringerung der Grundwasserneubildung),
- 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. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Plangebiet, innerhalb der Maßnahmenfläche durch das Anlegen einer Streuobstwiese sowie durch die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

6.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden/Wasser

Plangebiet gesamt: ca. 38.805 m ²
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E): ca. 25.310 m ²
- davon Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern: ca. 720 m ²
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 325 m ²
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: ca. 9.535 m ²
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher: 1.200 m ²

Gemeinde Elsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“

<ul style="list-style-type: none">- Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken: ca. 1.860 m²- Private Grünflächen: ca. 900 m²
<p><u>Gewerbegebiet (GE/E)</u> Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Gewerbegebietes (GE/E) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung im GE/E von 80 % ausgegangen.</p> <p>ca. 25.310 m² x 0,8 = ca. 20.250 m² 20.250 m² - 5.375 m² davon bereits bebaut und versiegelt = ca. 14.875 m²</p>
<p><i>Betroffenes Schutzgut: Boden/Wasser</i></p> <p><u>Gewerbegebiet</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 14.875 m² x 0,5 => <u>ca. 7.440 m²</u></p> <p><u>Flächen für die Abwasserbeseitigung, hier Regenrückhaltung</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: 1.860 m² x 0,5 => <u>ca. 930 m²</u></p> <p>Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden/Wasser insgesamt ca. <u>8.370 m²</u></p>
<p><u>Intern:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Streuobstwiese) ca. 9.535 m²- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher ca. 1.200 m²- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher innerhalb des Gewerbegebietes ca. 325 m²

Schutzgut Pflanzen

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich durch die mögliche Beseitigung der Baum-Strauchhecken (ca. 2.125 m²), der Strauchhecke (ca. 20 m²) sowie der drei Einzelbäume (ca. 0,1 m, 0,2 m und 0,8 m Durchmesser -> ca. 80 m²). Die Biotoptypenkartierung und Berechnung basiert auf den bei der Biotoptypenkartierung 2022 vorgefundenen Begebenheiten. Im Zuge einer vorausgegangenen Genehmigung für die Bebauung des vorderen Bereichs an der westlichen Seite des Plangebietes mit einem neuen Wohnhaus, wurde ein Teil der Baum-Strauchhecke entfernt. Dieser wird im Zuge dieses Verfahrens kompensiert. Dabei handelt es sich um zusätzlich ca. 380 m² Baum-Strauchhecke. Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen ein Ausgleichsbedarf von **ca. 2.605 m²**. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen wird ebenfalls innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese, sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vollständig erbracht.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft erfolgt innerhalb des Plangebietes, in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese sowie der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 3.2.7 beschrieben. Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen werden insgesamt **ca. 10.975 m²** werden mit der Anlage der Streuobstwiese und Baum-Strauchhecke vollständig kompensiert.

6.5 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 Plangebiet ansässigen Betriebes zu schaffen, in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten, neu zu schaffen und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Der Betrieb im Plangebiet 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 Plangebiet 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.

6.6 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.

6.7 Maßnahmen des Monitorings

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahmen in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn

der Vegetationsperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Elsdorf zu hinterlegen.

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 6 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese, zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Elsdorf zu hinterlegen.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

7. Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 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 Abs. 1 Nr. 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-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

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

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. 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 potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit 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 Gebäudeabriss oder Umbaumaßnahmen erforderlich werden, sind diese vor Baubeginn auf Fledermausbesatz zu untersuchen und ggf. geeignete Maßnahmen durchzuführen. Der Baumbestand im Plangebiet gab bei einer Begutachtung aktuell keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde. Aufgrund des eher geringen Stammumfangs 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 und 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. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben werden vorwiegend weitere landwirtschaftliche Flächen bebaut und versiegelt. In einem Teilbereich des Plangebietes sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden. Demnach sind die Flächen im Plangebiet bereits Störeinwirkungen 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 Plangebiet sind jedoch bereits von Störeinwirkungen 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 Plangebiet 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 Plangebiet neue Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand 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 Plangebietes nicht zu erwarten.

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

Säugetiere

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 wiedererwarten 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 Plangebiet 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 Baufeldfreimachung 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 Plangebietes 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 Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist soweit möglich, die Rodung des Gehölzbestandes sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) 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.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Elsdorf sollen vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Geltungsbereich befindlichen Gewerbebetriebes geschaffen werden. Geplant ist ein Neubau, um die Produktionsabläufe zu optimieren und die Arbeitsbedingungen zu verbessern und an heutige Maßstäbe anzupassen. Für die Festsetzung spricht auch die gute Erreichbarkeit der in der Nähe liegenden Bundesautobahn A 1 mit der Anschlussstelle Elsdorf.

Es ist Ziel der Gemeinde Elsdorf 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.

Von der gewerblichen Nutzung im Plangebiet gehen Schallemissionen aus. Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um eventuelle Beeinträchtigungen der Umgebung zu überprüfen. Im Ergebnis werden für das Gewerbegebiet Teilbereiche für schallmindernde Maßnahmen festgesetzt, so dass sowohl der Bestand als auch zukünftige Erweiterungen des Betriebes mit den ermittelten Emissionskontingenten abgedeckt sind.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Hatzte und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche und entlang der Neuen Straße ein Intensivgrünland. Im westlichen Bereich des Plangebietes 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 Planung soll die gewerbliche Nutzung erweitert werden. Dazu werden im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen und bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen. Umliegend um den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb sind zahlreiche Gehölzstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen und Hecken) vorhanden. Für die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes bleibt eine Beseitigung von Teilbeständen jedoch unumgänglich. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen. Mit der Versiegelung und Überbauung von unbebauten Flächen im Plangebiet ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Aufgrund dessen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht ohne weiteres möglich ist und die Grundwasserneubildung im Plangebiet verringert wird, kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser. Durch die Bebauung in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter können vollständig im Plangebiet durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, entlang der Plangebietsgrenzen, mit den Anpflanzungen von Strauch-Baumhecken und in der Maßnahmenfläche durch die Anlage einer Streuobstwiese kompensiert werden.

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

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

9. VERFAHREN / ABWÄGUNG

9.1 Darstellung des Verfahrens

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 22.01.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 24 gefasst. Am 18.11.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde 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.

9.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	22.01.2020
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	23.08. bis 24.09.2021
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	16.08. bis 24.09.2021
Auslegungsbeschluss	09.03.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	30.05. bis 30.06.2023
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	17.05. bis 30.06.2023
Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

9.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Einsichtnahme vom 23.08. bis 24.09.2021. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

9.4 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 16.08.2021 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 24.09.2021.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zur Regionalplanung, Naturschutz, zur Oberflächenwasserbeseitigung, zur Abfallwirtschaft, zur archäologischen Denkmalpflege, zum Baurecht sowie zum vorbeugenden

Brandschutz vorgebracht. Die Anregungen zu den Betriebswohnungen führte zu einer Änderung der textlichen Festsetzung. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs führte zu einer Erweiterung des Geltungsbereichs durch eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Weiterhin wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Oberflächenwasserbeseitigung aufgenommen.

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer Stade bezüglich des zentralen Versorgungsbereichs führte zu Ergänzung der Begründung. Die übrigen Anregungen der EWE Netz GmbH, der Stadtwerke Zeven, des Wasserwerks Zeven und der Samtgemeinde Zeven zur Löschwasserversorgung betrafen die Durchführung der Planung.

9.5 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. BauGB erfolgte durch Einsichtnahme vom 30.05. bis 30.06.2023. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

9.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 17.05.2023 per Post und E-Mail mit Fristsetzung bis zum 30.06.2023.

Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Naturschutz, zur Oberflächenwasserbeseitigung, zur Abfallwirtschaft, zum Baurecht sowie zum vorbeugenden Brandschutz vorgebracht. Die Anregungen zu den örtlichen Bauvorschriften und zum Baurecht führten jeweils zu einer Ergänzung der Begründung. Die Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden aufgrund einer Anregung des NABU – Kreisverband Bremervörde-Zeven redaktionell ergänzt.

Die Anregung der Industrie- und Handelskammer Stade bezüglich des zentralen Versorgungsbereichs führte zur Ergänzung der Begründung. Die Anregungen verschiedener Leitungsträger wurden z.T. wiederholt vorgetragen und betrafen die Durchführung der Planung.

Elsdorf, den

Der Bürgermeister

Gemeinde Elsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“

QUELLENVERZEICHNIS

CONTRAST GmbH (2022): Baugrunduntersuchung – BV: Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elsdorf, „Gewerbegebiet im Großen Felde“ in 27404 Elsdorf, OT Hatzte. Contrast GmbH - Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck. Stand: 15.07.2022.

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

LBEG (2020): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://www.lbeg.niedersachsen.de/boden_grundwasser/bodenschutz/flaecheninanspruchnahme_und_bodenversiegelung/flaecheninanspruchnahme-und-bodenversiegelung-in-niedersachsen-797.html)

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

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

NIBIS (2022): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

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.

TETENS INGENIEURBÜRO (2023): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“ der Gemeinde Elsdorf, Osterholz-Scharmbeck. Stand: 02.02.2023.

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

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

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

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07. 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

NNatSchG - Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02. 2010, Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022 geändert worden ist.

Gemeinde Elsdorf
Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Im Großen Felde“

16. BImSchV – Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503 ff., zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 01. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).