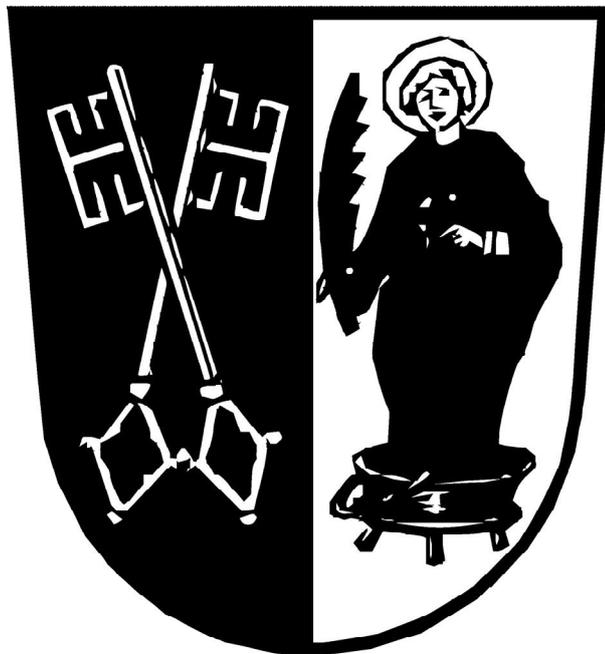


# BEGRÜNDUNG

ZUR 50. ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
„BURG ELSDORF“



SAMTGEMEINDE ZEVEN  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>4</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>5</b>
<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>nach Seite 8</b>
<b>1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches</b>	<b>9</b>
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	9
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	9
<b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>10</b>
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm	10
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	10
2.3 Flächennutzungsplanung	12
<b>3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	12
3.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	14
3.2.1 Immissionsschutz	14
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima	14
3.3.1 Artenschutz	15
3.4 Altlasten	19
<b>4. Verkehrliche Erschliessung, Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>
4.1 Verkehrliche Erschließung	19
4.2 Wasserversorgung	19
4.3 Schmutzwasserbeseitigung	19
4.4 Oberflächenwasserbeseitigung	19
4.5 Strom- und Gasversorgung	20
4.6 Abfallentsorgung	20
<b>5. Umweltbericht gemäss § 2 a BauGB</b>	<b>21</b>
5.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes	21
5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	21
5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	24
5.3.1 Schutzgut Boden	24
5.3.2 Schutzgut Wasser	25
5.3.3 Schutzgut Fläche	25
5.3.4 Schutzgut Klima/Luft	26
5.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt	27
5.3.6 Schutzgut Landschaft	30
5.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	31
5.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32

---

5.3.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen).....	32
5.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	32
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	32
5.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .....	35
5.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung.....	35
5.7	Maßnahmen des Monitorings .....	35
5.8	Ergebnis der Umweltprüfung .....	35
5.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	35
<b>6.</b>	<b>Verfahren / Abwägung .....</b>	<b>36</b>
6.1	Darstellung des Verfahrens .....	36
6.2	Chronologie des Verfahrens.....	37
6.3	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	37
6.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	37
6.5	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	38
6.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	38
	<b>Quellenverzeichnis.....</b>	<b>40</b>







---

6. Der Rat der Samtgemeinde Zeven hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am 30.01.2020 beschlossen.

Zeven, den 01.07.2020

gez. Fricke  
Samtgemeindebürgermeister

LS

---

7. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 63 ROW 617260/ 235) vom heutigen Tage gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Rotenburg (Wümme), den 28.09.2020.....Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Landrat  
Im Auftrag  
gez. Schröder  
(Schröder)

LS

---

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

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen.

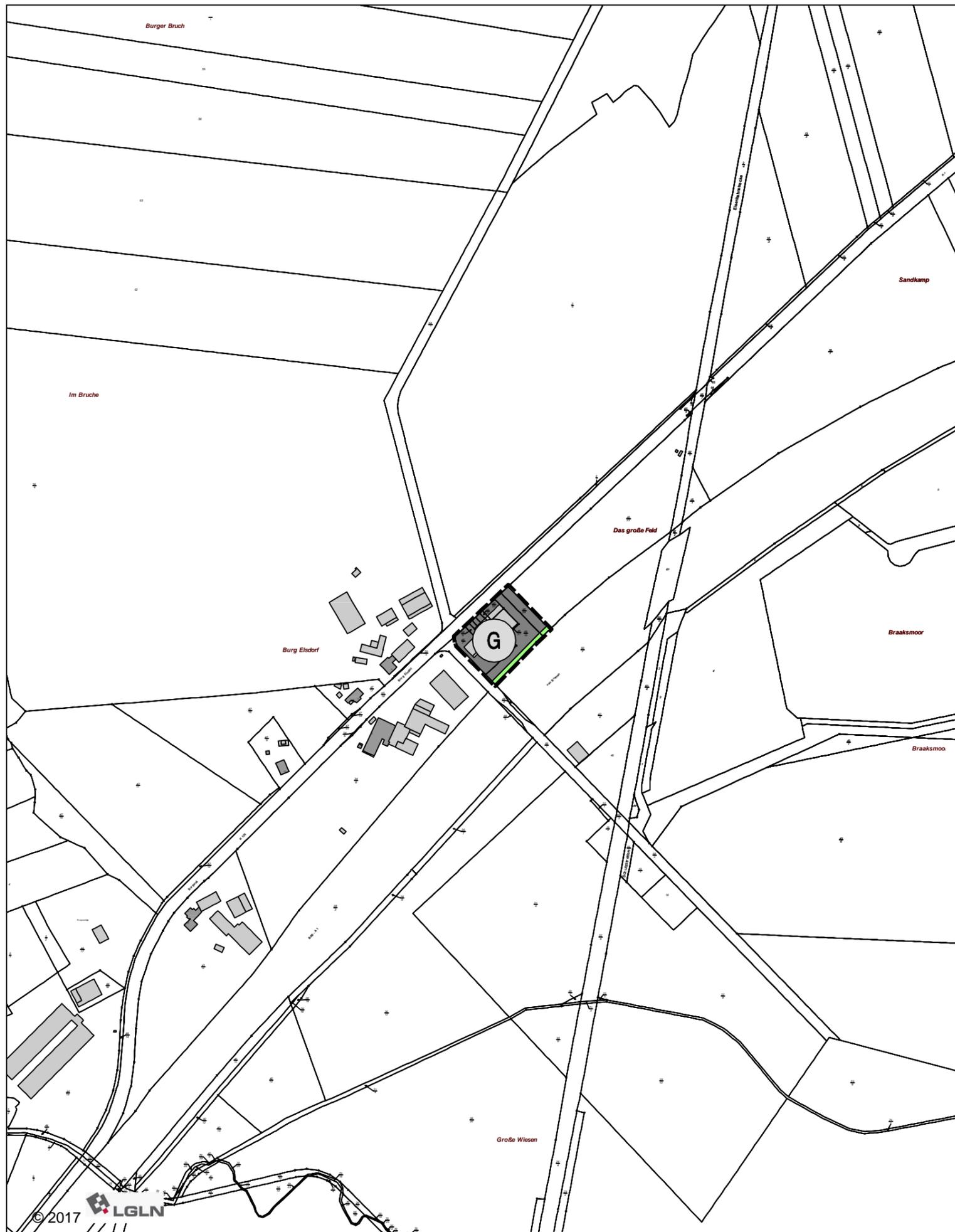
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Zeven, den .....

.....  
( )  
Samtgemeindebürgermeister

---





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

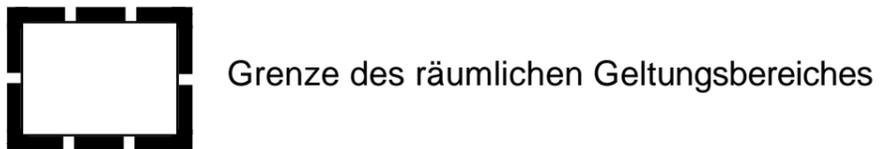
### Art der baulichen Nutzung



### Grünflächen



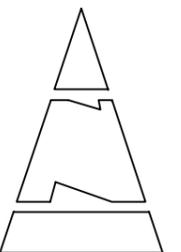
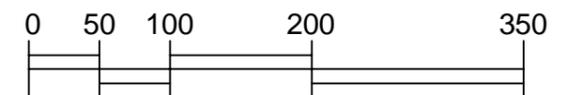
### Sonstige Planzeichen



## SAMTGEMEINDE ZEVEN

### 50. Änderung des Flächennutzungsplanes Burg Elsdorf

Maßstab: 1 : 5.000  
Stand: 17.02.2017



## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Ortsteil Burg Elsdorf, am Kreuzungsbereich des Wirtschaftsweges „Weideweg“ mit der Kreisstraße K 126 (siehe Übersichtsplan). Das Planänderungsgebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche mit Gebäudebestand und hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

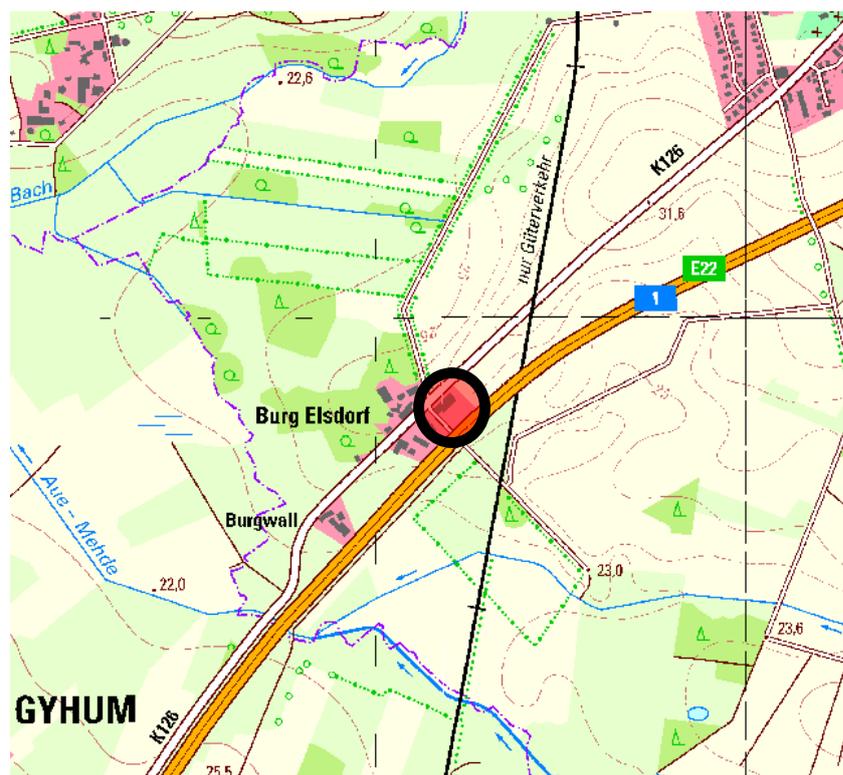


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Im Planänderungsgebiet befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Betriebsgebäuden. Südlich angrenzend verläuft die BAB A 1, die hier mit einer Lärmschutzwand begrenzt ist. In deren Windschatten ist im Planänderungsgebiet ein kleinerer Baumbestand vorhanden.

Westlich befindet sich der Siedlungsbereich der Ortschaft, eine gemischte Nutzung aus landwirtschaftlichen Hofstellen und dem Wohnen. Nördlich und östlich des Planänderungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

---

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes-Raumordnungsprogramm**

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Die Samtgemeinde Zeven als auch die Gemeinde Elsdorf liegen im ländlichen Raum. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume 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. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. Teilräume mit besonderen Strukturproblemen und Wachstumsschwächen sowie mit vordringlich demografisch bedingtem Anpassungsbedarf der öffentlichen Infrastruktur sollen in großräumige Entwicklungsstrategien eingebunden und mit wirtschaftsstärkeren Teilräumen vernetzt werden.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen enthalten.

### **2.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Der geänderte Entwurf 2019 des RROP wurde am 27.06.2019 durch den Kreistag beschlossen. Die Rechtskraft steht noch aus.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird die Stadt Zeven als Mittelzentrum eingestuft und mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ und „Erholung“ dargestellt.

In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.

Außerdem wird Zeven als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Arbeitsstätten“ und „Erholung“ ausgewiesen.

Dies gilt auch für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2019. Daneben enthält der Entwurf den Grundsatz, dass „in allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) ... eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein (soll)“.

Für Elsdorf ist eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung möglich, da die Gemeinde Elsdorf zu den Orten im Landkreis Rotenburg (Wümme) zählt, die eine den Grundzentren weitgehend entsprechende Infrastruktur aufweist. Die dazugehörigen Ortschaften haben gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 für die Siedlungsentwicklung keine besonderen Aufgaben. Für Burg Elsdorf ist die bauliche Entwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

Für das Planänderungsgebiet werden in der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms keine Darstellungen abgebildet.

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

## 2.3 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar. Südlich angrenzend ist die BAB A 1 als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Östlich angrenzend sind parallel zur Autobahn gewerbliche Bauflächen dargestellt.

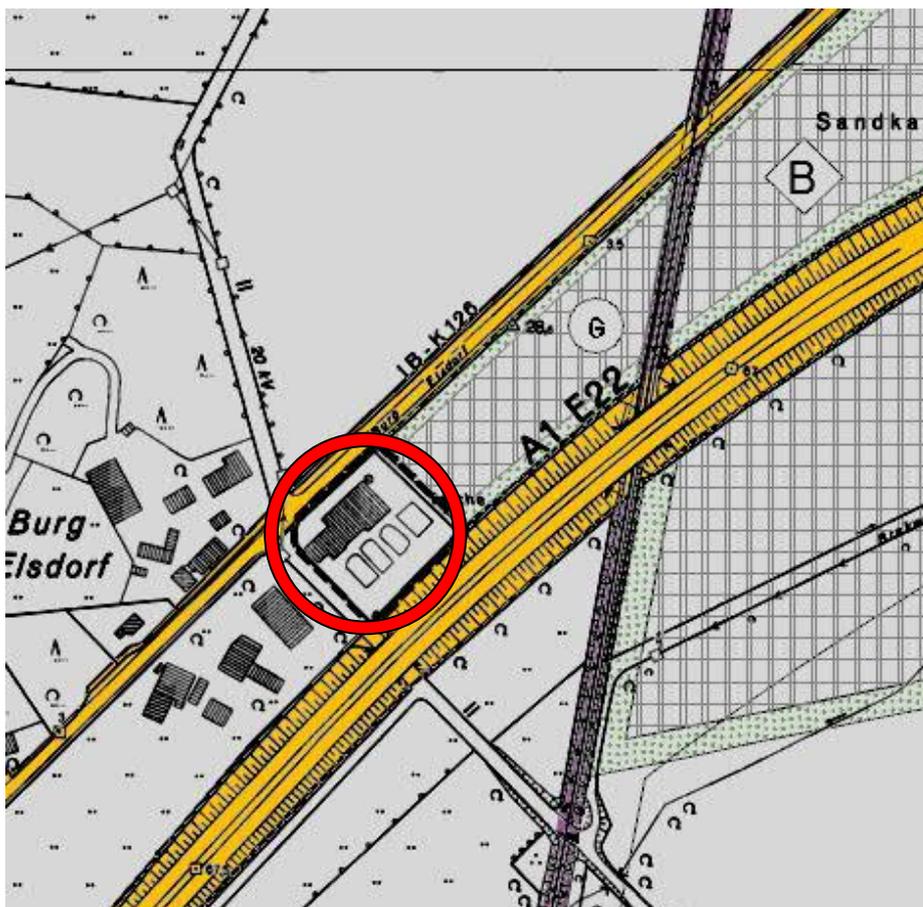


Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven

## 3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 3.1 Städtebauliche Zielsetzung

In Burg Elsdorf befindet sich zwischen der Kreisstraße K 126 und der Autobahn A 1 ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb (Brennerei), die seit längerer Zeit nicht mehr für diesen Zweck genutzt wird. Der Eigentümer möchte die Gebäude wieder nutzbar machen und einen Hallenneubau ergänzen, um sie gewerblich für Lagerzwecke zu nutzen. Hier sollen Unterstellplätze für Fahrzeuge und Maschinen entstehen, die u.a. an örtliche Landwirte vermietet werden sollen.

---

Die gewerblichen Bauflächen südlich der Autobahn sind von dem Verlauf der Umgehungsstraße und der Zufahrten zu den Gewerbegebieten sowie Autobahnauffahrten durchschnitten. Eine gewerbliche Entwicklung bietet sich daher weiterhin auch auf nördlicher Seite der Autobahn an. Die Gemeinde Elsdorf hat zu Beginn des Jahres 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sandkamp“ zur Entwicklung des Areals zwischen Umgehungsstraße und Burg Elsdorf beschlossen. Somit soll eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich in den nächsten Jahren entstehen. Die Flächen im Planänderungsgebiet werden zu dieser östlich gelegenen gewerblichen Entwicklung gehören und Teil der o.g. verbindlichen Bauleitplanung sein. Zukünftig wird sich der Siedlungsbereich Burg Elsdorf, wie im vorhandenen F-Plan bereits vorgesehen, an das zukünftige Gewerbegebiet anschließen. Es entsteht ein schmales gewerbliches Band nördlich der BAB 1, erschlossen über die parallel verlaufende Kreisstraße K 126.

Die vom Landkreis Rotenburg (Wümme) im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB geäußerten Befürchtungen hinsichtlich einer Splittersiedlung können zurückgewiesen werden, da das Planänderungsgebiet zukünftig Teil einer größeren Gewerbeentwicklung sein wird und sich dann westlich der Siedlungsbereich von Burg Elsdorf anschließt.

Es bestehen weiterhin zahlreiche Anfragen unterschiedlicher Gewerbetreibender bei der Gemeinde Elsdorf zur weiteren Ausweisung von Gewerbeflächen an der Anschlussstelle in Elsdorf. Die Bahnlinie Rotenburg – Zeven führt hier zu einer Zerschneidung der Flächen in einen östlichen und westlichen Teil, aber auch kleinere Grundstücke für die mittelständische Wirtschaft und Handwerksbetriebe werden nachgefragt, die hier ihren Platz finden könnten. Für diese Flächen in einer Größenordnung von ca. 8 ha wird die Gemeinde Elsdorf den Bebauungsplan Nr. 20 „Sandkamp“ aufstellen.

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind Teil dieser größeren gewerblichen Entwicklung und der geplanten verbindlichen Bauleitplanung. Gleichzeitig ist es weiterhin städtebaulich sinnvoll, vorhandene Gebäudestrukturen zu reaktivieren und umzunutzen. Dahingehend kann das Planverfahren nun fortgesetzt werden, da die ehemalige Brennerei zukünftig ein Teil des anliegenden Gewerbegebietes sein wird.

Es wird nochmals betont, dass die bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Flächen in Angriff genommen und eine Fortführung/ Abrundung der Gewerbeflächen in diesem Bereich erzielt werden kann. Städtebaulich handelt es sich somit um eine Verbesserung durch die Angliederung an die Bauflächen des geltenden Flächennutzungsplanes.

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

Ziel der Samtgemeinde Zeven ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzbarkeit des Standorts zu schaffen und die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Elsdorf bezüglich der öst-

---

lich vorhandenen gewerblichen Bauflächen zu unterstützen. So kann eine Abrundung/Vervollständigung der bestehenden vorbereitenden Bauleitplanung erzielt werden.

### **3.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

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

#### **3.2.1 Immissionsschutz**

Durch die vorgesehene Darstellung als gewerbliche Baufläche sind keine unzumutbaren Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Die ehemalige Brennerei soll weiterhin einer gewerblichen Nutzung unterliegen. Welche explizite Nutzung sich in diesem Bereich ansiedelt, kann erst im Rahmen der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes Nr. 20 „Sandkamp“ abschließend gesagt werden. Auf dieser Planungsebene ist die Erstellung eines schalltechnischen Gutachten hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den anliegenden Wohnnutzungen durchzuführen. Grundsätzlich gibt es jedoch genügend gewerbliche Nutzungen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben, so dass eine Ausweisung auf F-Plan Ebene ohne Bedenken erfolgen kann. Daher ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich.

### **3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima**

Das Planänderungsgebiet liegt am Siedlungsrand von Burg Elsdorf, direkt nordwestlich an die Autobahn (A1) angrenzend. Der Änderungsbereich ist bereits weitestgehend mit baulichen Anlagen einer ehemaligen Brennerei sowie Nebenanlagen bebaut und versiegelt. Weiterhin haben sich auf den unversiegelten Flächen im Änderungsbereich Ruderalfluren entwickelt. Zusätzlich sind im Planänderungsgebiet verschiedene Einzelsträucher, Einzelbäume/Baumgruppen sowie ein kleiner Bestand einer Strauch-Baumhecke vorhanden. Die Bäume bestehen vorwiegend aus der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von < 40 cm. Lediglich im Kreuzungsbereich besitzt eine Stieleiche einen Stammumfang von ca. 50 cm. Ansonsten sind im Änderungsgebiet vereinzelt junge Bäume der Baumart Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von < 20 cm vorhanden. Die Sträucher bestehen vorwiegend aus Weiden (*Salix spec.*). Ansonsten wird das Änderungsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben sowie die Autobahn (A1) umgeben.

Mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche für die Landwirtschaft in eine gewerbliche Baufläche geändert werden. Der Eigentümer des Grundstücks möchte das Gelände der ehemaligen Brennerei wieder nutzbar machen und gewerblich für Lagerzwecke nutzen. Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen entspricht das geplante Vorhaben dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB).

---

Dennoch sind mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten, da eine zusätzliche Versiegelung von unbebauten Flächen zugelassen wird. Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Überplanung von Ruderalfluren, Einzelbäumen/Baumgruppen, Einzelsträuchern und einer Strauch-Baumhecke erhebliche Beeinträchtigungen. Detaillierte Aussagen zur möglichen Überplanung oder Erhalt dieser Bestände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind die genannten erheblichen Beeinträchtigungen zu konkretisieren und der Ausgleichsbedarf zu ermitteln. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die Eingriffe als ausgleich- und vertretbar.

### **3.3.1 Artenschutz**

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

---

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet 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

Im Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Nach einer Begehung des Änderungsgebietes ist jedoch mit einem erheblichen Fledermausvorkommen in Form von Quartieren oder besonders wichtigen Jagdräumen nicht zu rechnen. Der vorhandene Gehölzbestand gab bei einer Begutachtung keine expliziten Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehende Rinde. Jedoch konnten die Bäume durch die Belaubung nicht vollständig eingesehen werden. Für gebäudebewohnende Fledermäuse gibt es mit den leerstehenden baulichen Anlagen sowie Nebenanlagen potentielle Quartierorte. Ein direkter oder indirekter Nachweis konnte an den Gebäuden bei der Begehung des Änderungsgebietes nicht erbracht werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Bäume sowie Abriss der Gebäude zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor dem Abriss nochmals 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 sowie Abriss außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

##### Vögel

An den Gebäuden und in dem Gehölzbestand konnten keine Brutplätze bei einer Begehung festgestellt werden. Um einen dennoch möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, ist vor Abriss/Umbau der Gebäude und vor Rodung der betroffenen Gehölze sicherzustellen, dass keine besetzten Nester vorhanden sind. Vorsorglich sollten die Rodung des Gehölzbestandes sowie die Abrissmaßnahmen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgen. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

---

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

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**

##### Säugetiere

Aufgrund der Lage des Planänderungsgebietes an der Autobahn A1 und der Straße „Burg Elsdorf“ ist das Planänderungsgebiet bereits mit Störeinträgen wie Geräusche und Lichtemissionen vorbelastet. Dennoch ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Gehölzbestandes im Planänderungsgebiet ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Auch die umliegenden Gehölzstrukturen, wie u.a. die nordwestlich gelegenen Waldbestände sowie der Gehölzbestand entlang der Autobahn A1 stellen potentielle Jagdareale/Quartierorte für Fledermäuse dar. Des Weiteren kann die angrenzende Ackerfläche als Jagdareal von Fledermäusen genutzt werden. Von einem signifikant hohen Fledermausvorkommen ist jedoch nicht auszugehen. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass Quartiere im Änderungsgebiet vorhanden sind. Durch diesen potentiellen Verlust an Quartieren ist eine Gefährdung einer lokalen Population nicht zu erwarten und eine Störung des Erhaltungszustandes kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Umliegend ist eine Vielzahl von weiteren geeigneten Standorten vorhanden und die geplante gewerbliche Baufläche kann auch zukünftig überflogen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

##### Vögel

Die Beseitigung von Gehölzen und ruderalen Flächen sowie der Abriss von Gebäuden stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Der betroffene Bereich im Planänderungsgebiet ist jedoch bereits durch die angrenzende Autobahn A1 und die Straße „Burg Elsdorf“ von Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die betroffenen Bereiche im Planänderungsgebiet von ubiquitären Arten genutzt werden, die auch umliegend im Siedlungsraum vermehrt vorkommen. In der näheren Umgebung sind weitere Gehölzstrukturen und Gehöfte vorhanden, die als Ausweichlebensraum dienen können. Des Weiteren werden auch im Änderungsgebiet Strukturen verbleiben, die als Lebensraum dienen. Dementsprechend kann die ökologische Funktion weiterhin erfüllt werden und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

##### Säugetiere

Die Gehölze und Gebäude stellen potentiell geeignete Lebensräume dar. Ein Nachweis konnte bei einer Begutachtung jedoch nicht erbracht werden. Mit der Rodung der Bäume und dem Abriss der Gebäude können potentiell geeignete Lebensräume entfernt werden. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökolo-

---

gische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. In Bezug auf geeignete Ausweichlebensräume für baumbewohnende Arten sind umliegend ähnliche Vegetationsstrukturen vorhanden. Weiterhin werden auch im Änderungsgebiet Gehölzstrukturen verbleiben. Vor dem Beginn von Abriss- und Rodungsarbeiten sind die Gebäude und Bäume auf mögliche Quartiere bzw. Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten bei der Untersuchung Quartiere ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse im Planänderungsgebiet auszugleichen. 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 Gebäude sowie Gehölzstrukturen und Ruderalfluren eignen sich trotz ihrer Störeinträge für einige Arten als Brutplatz. Dabei sollten jedoch nur Arten betroffen sein, die jährlich einen neuen Brutplatz anlegen. Mit dem Abriss der Gebäude und der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07) kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

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

#### ***Fazit***

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass:

- die Rodung der Gehölze und Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie fledermausaktiven Zeit erfolgt.
- die Gebäude vor Abriss und die Bäume vor der Rodung nochmals von einem Fledermausexperten auf Besatz zu untersuchen sind.
  - o Bei positivem Besatz sind weitere Maßnahmen, wie bergen, versorgen, auswildern und das Anbringen einer künstlichen Nisthilfe für Fledermäuse durchzuführen.

#### Hinweis:

---

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

### **3.4 Altlasten**

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

## **4. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die Kreisstraße K 126 und den Wirtschaftsweg „Weideweg“. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens wird eine genauere Betrachtung des Verkehrsaufkommens und der möglichen Knotenpunktgestaltung erfolgen.

### **4.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven. Auf dem Grundstück befindet sich nach Anregung der Unteren Wasserbehörde noch ein ehemaliger Brunnen der Brennerei Elsdorf. Dieser Brunnen darf in dem neuen F-Plangebiet nicht zur Wasserversorgung verwendet werden und ist zurück zu bauen.

### **4.3 Schmutzwasserbeseitigung**

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt in Burg Elsdorf durch Kleinkläranlagen. Mit der Anbindung des Änderungsbereiches an die anliegenden Gewerbeflächen kann im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes gegebenenfalls eine andere Form der Schmutzwasserbeseitigung zum Tragen kommen.

### **4.4 Oberflächenwasserbeseitigung**

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

#### **4.5 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

#### **4.6 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

---

## 5. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

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

### 5.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplanes

Durch die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven sollen auf dem ehemaligen Betriebsgelände einer Brennerei die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um dort eine gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen. Weiterhin soll die Änderung als Erweiterung der östlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen dienen und somit die Entwicklung am Standort sinnvoll erweitern und eine gewerbliche Entwicklung sicherstellen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen der Planänderung wird auf Kapitel 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

### 5.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV),
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

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

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

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- 
- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
  - *den Schutz der Lebensstätten und 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 NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

### **Verordnung zur Durchführung des BImSchG (16. BImSchV)**

Die 16. BImSchV definiert unter anderem Immissionsgrenzwerte zum Schutz vor Verkehrslärm.

### **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 Planänderungsgebiet:

### Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhalten das Planänderungsgebiet sowie die angrenzenden Flächen ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Südlich der Autobahn (A1) sind Biotoptypen von mittlerer Bedeutung dargestellt.

### Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet liegt in einer Landschaftsbildeinheit von mittlerer Bedeutung, die von naturnahen Fließgewässern und ihrer Auen sowie strukturarmen Grünlandkomplexen geprägt wird. Nordöstlich grenzt der Änderungsbereich an eine Landschaftsbildeinheit von geringer Bedeutung an, die von strukturarmen Ackerlandschaften geprägt wird. Direkt südlich befindet sich die Autobahn (A1), welche eine wesentliche überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung für das Landschaftsbild beinhaltet.

### Karte III: Boden

Nach dem LRP beinhaltet das Planänderungsgebiet keine Böden mit natur- und kulturhistorischer Bedeutung. Nordöstlich unmittelbar angrenzend an das Änderungsgebiet ist ein Suchraum für Plaggenesch im LRP dargestellt.

### Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Der LRP stellt für das Planänderungsgebiet keine Flächen mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dar. Nordöstlich grenzt das Änderungsgebiet an einen Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate (> 300 mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung an.

### Karte V: Zielkonzept

Für das Planänderungsgebiet ist als Ziel eine umweltverträgliche Nutzung vorgesehen. Nordöstlich, außerhalb des Änderungsgebietes, ist ein Raum mit dem Ziel der Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter dargestellt.

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

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

---

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

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

**5.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung**

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

**5.3.1 Schutzgut Boden**

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit Abendorfer Moor- und Geestniederung. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) beinhaltet das Planänderungsgebiet ausschließlich den Bodentyp Pseudogley-Podsol-Braunerde.

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 Planänderungsgebiet tritt der Pseudogley als Mischbodentyp mit den weiteren Bodentypen Podsol-Braunerde auf. Diese sind nährstoffarme, gut durchlüftete und durchwurzelbare Sandböden. Die Wasser- und Nährstoffspeicherfähigkeit sind gering bis mittel.

Ein Großteil der Flächen im Planänderungsgebiet ist bereits mit einer ehemaligen Brennerei und Nebenanlagen bebaut und versiegelt. Aufgrund dieser Nutzung dürften die Eigenschaften und Strukturen des Bodens gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein. Um einen schutzwürdigen Boden handelt es bei den betroffenen Bodentypen nicht.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin brachliegen bzw. mit baulichen Anlagen einer ehemaligen Brennerei bebaut sein.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Ein Großteil des Planänderungsgebietes ist bereits mit einer ehemaligen Brennerei bebaut und versiegelt. Dort sind bereits dauerhafte Versiegelungen des Bodens erfolgt und der

---

Boden hat seine Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche werden zukünftig neben den bebauten Flächen auch unbebaute Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Derzeit werden die unbebauten Flächen im Änderungsgebiet nicht genutzt und liegen brach. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der brachgefallenen unversiegelten Bereiche. 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.

### **5.3.2 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im langjährigen Mittel, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) 50 - 350 mm/a und ist damit als sehr gering bis hoch eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft. Der Grundwasserstand liegt im Planänderungsgebiet bei ~ + 20 - 22,5 m NN und somit ca. 5 - 8 m unter der Geländeoberkante (GOK). Im Planänderungsgebiet sowie umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Ein Großteil des Planänderungsgebietes ist bereits bebaut und versiegelt. Demzufolge ist eine uneingeschränkte Versickerung im Änderungsgebiet bereits nicht mehr gegeben. Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen wird sich die Situation zukünftig nicht wesentlich verändern. Das zukünftige Niederschlagswasser soll trotz der Bebauung im Änderungsgebiet zur Versickerung gebracht werden. Demnach steht das Niederschlagswasser weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung und erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### **5.3.3 Schutzgut Fläche**

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

Auch ohne die Durchführung der Planung würde ein Großteil des Änderungsgebietes bebaut bzw. versiegelt sein, jedoch wäre eine gewerbliche Nachnutzung des Geländes planungsrechtlich nicht möglich. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Gemeinde Elsdorf gering, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

---

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Planänderungsgebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen und in der Samtgemeinde Zeven wird sich der Versiegelungsgrad leicht erhöhen. Wesentliche statistische Auswirkungen sind aufgrund der Gebietsgröße nicht zu erwarten. Zumal ein Großteil bereits mit einer ehemaligen Brennerei bebaut ist. Diese Bebauung wird seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt und ist vollständig brach gefallen. Der Eigentümer des Grundstückes möchte das Gelände wieder nutzbar machen und gewerblich für Lagerzwecke nutzen. Mit dem geplanten Vorhaben wird ein Standort überplant, der durch die angrenzende Autobahn (A1) verkehrlich gut erschlossen ist und die gewerbliche Baufläche kann als Erweiterung der nordöstlich angrenzenden gewerblichen Bauflächen betrachtet werden. Aufgrund der starken Nachfrage nach gewerblichen Standorten sowie der bereits vorhandenen Bebauung und Infrastruktur ist die zusätzliche Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar anzusehen. Zudem entspricht das geplante Vorhaben dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen.

#### **5.3.4 Schutzgut Klima/Luft**

Das Planänderungsgebiet befindet sich am Siedlungsrand von Burg Elsdorf, direkt nordwestlich angrenzend an die Autobahn (A1). Die Ortschaft besteht neben der ehemaligen Brennerei überwiegend aus landwirtschaftlichen Betrieben. Ansonsten ist das Planänderungsgebiet von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen sowie kleineren Waldbereichen umgeben, welche allesamt der Kalt- und Frischluftentstehung dienen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Planänderungsgebiet weiterhin vorwiegend bebaut und versiegelt sein. Der vorhandene Gebäudebestand und die unbebauten Flächen würden zunehmend mehr brachfallen.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Planänderungsgebiet befindet sich durch seine Lage an der A 1 sowie dem Gewerbegebiet in östlicher Richtung in einem durch menschliche Nutzung deutlich vorgeprägten Raum. Das Planänderungsgebiet selbst ist mit einer ehemaligen Brennerei bebaut. Diesbezüglich sind im Bereich des Änderungsgebietes bereits Immissionen zu erwarten. Durch die angrenzende freie Landschaft mit großräumigen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten sind zusätzliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft mit dem geplanten Vorhaben jedoch nicht zu erwarten. Während der Bautätigkeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die umliegende freie Landschaft sorgt jedoch auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch zusätzliche Versiegelungen und Überbauungen ausgeglichen werden können.

---

### 5.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

#### *Pflanzen*

Das Planänderungsgebiet beinhaltet vorwiegend eine Gewerbebrache (OGGb). Auf den unversiegelten Bereichen der ehemaligen Brennerei haben sich Ruderalfluren (UR) ausgebildet. Weiterhin befinden sich im Planänderungsgebiet verschiedene Einzelsträucher (BE), sonstige Einzelbäume/Baumgruppen (HBE) sowie ein kleiner Bestand einer Strauch-Baumhecke (HFM), an einem landwirtschaftlichen Silo. Entlang der Straße „Burg Elsdorf“ sind im Änderungsgebiet ausschließlich Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von < 40 cm vorhanden. Lediglich eine Stieleiche im Kreuzungsbe- reich besitzt einen Stammumfang von ca. 50 cm. Ansonsten sind im Änderungsgebiet vereinzelt jüngere Bäume der Baumart Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stamm- umfang von < 20 cm vorhanden. Die Sträucher bestehen vorwiegend aus Weiden (*Salix spec.*). Im nordöstlichen Planänderungsgebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg (OVW), auf dem sich zwischen den Fahrspuren eine Ruderalflur (UR) entwickelt hat.

Ansonsten grenzt das Planänderungsgebiet nordöstlich an Ackerflächen (A) an. Südlich befindet sich die Autobahn (OVA) mit einem Wall, welcher Ruderalfluren (UR) sowie eine Baum-Strauchhecke (HFM) beinhaltet. Im Siedlungsbereich von Burg Elsdorf sind landwirtschaftliche Produktionsanlagen (ODP) und ländlich geprägte Dorfgebiete/Ge- höfte (ODL) vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die baulichen Anlagen im Planänderungsge- biet weiter verfallen. Die Freiflächen würden weiter brach liegen und die Sukzession würde weiter voranschreiten.

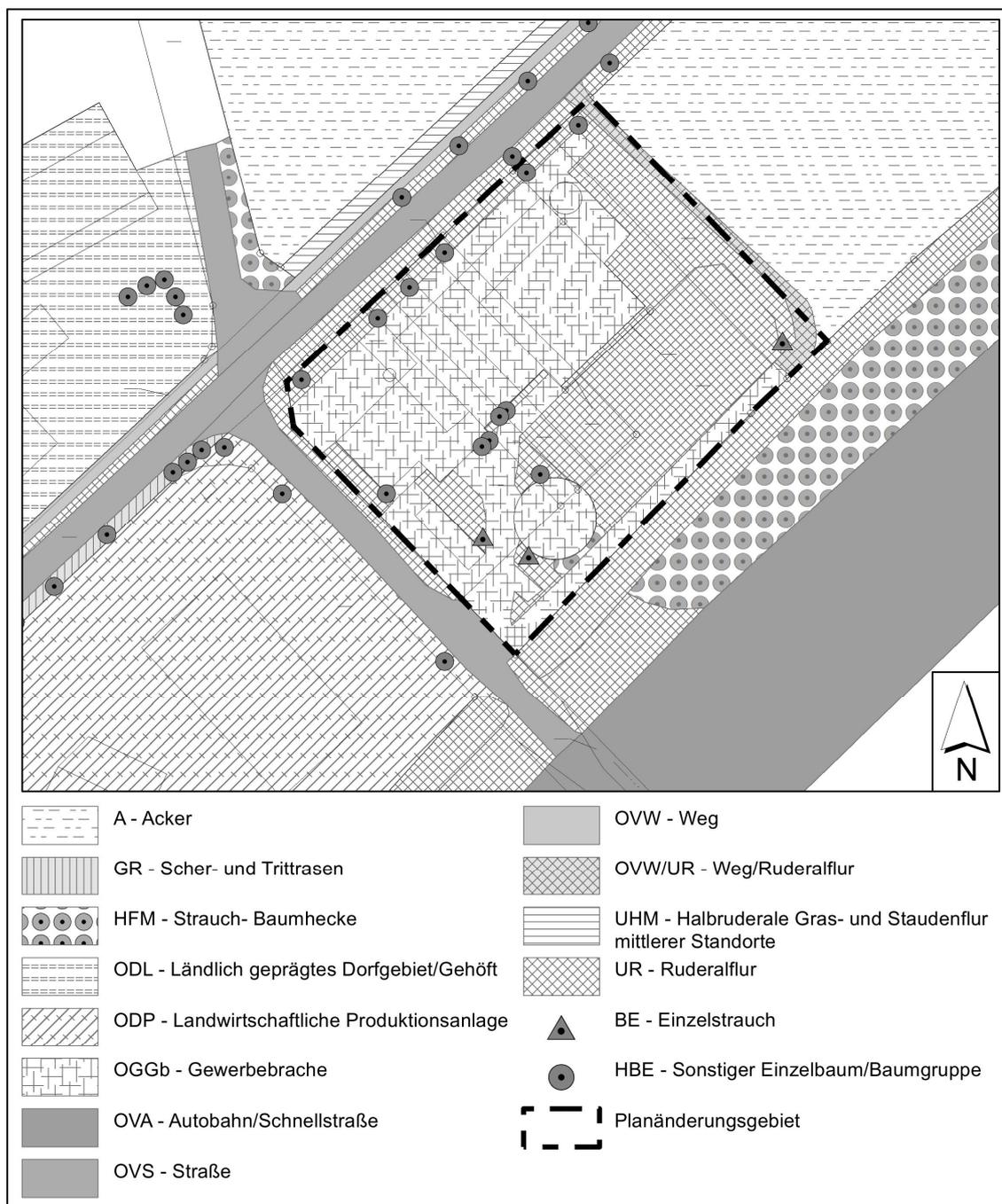


Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, E = Baum- und Strauchbestand (Ersatzpflanzung).

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertstufe Ist-Zustand</b>	<b>Wertstufe Soll- Zustand</b>
Innerhalb des Planänderungsgebietes		
- Einzelstrauch (BE)	E	1
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	1
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	1
- Gewerbebrache (OGGb)	1	1
- Weg/Ruderalflur (OVW/UR)	1/3	1
- Ruderalflur (UR)	3	1
Außerhalb des Planänderungsgebietes		
- Acker (A)	1	1
- Scher- und Trittrassen (GR)	1-2	1-2
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	3
- Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL)	1	1
- Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)	1	1
- Autobahn/Schnellstraße (OVA)	1	1
- Straße (OVS)	1	1
- Weg (OVW)	1	1
- Weg/Ruderalflur (OVW/UR)	1/3	1/3
- Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	3
- Ruderalflur (UR)	3	3

Durch das geplante Vorhaben wird überwiegend eine Gewerbebrache (OGGb) überplant. Mit den vorhandenen Gehölzstrukturen sowie den brachgefallenen unbebauten Flächen, auf denen sich eine Ruderalflur ausgebildet hat, sind im Änderungsgebiet auch Biotoptypen von mittlerer Bedeutung vorhanden. Mit einer möglichen Beseitigung dieser Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Detaillierte Aussagen zur möglichen Überplanung dieser Bestände sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

### *Tiere*

Grundsätzlich stellen Ruderalfluren sowie ungenutzte Gebäudebestände einen potentiellen Lebensraum für einige Arten dar. Die Lebensraumbedingungen sollten aufgrund der ehemaligen Nutzung als Brennerei sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe, Autobahn und der Straße „Burg Elsdorf“ bereits als beeinträchtigt bezeichnet werden können. Durch die vorhandenen Störeinflüsse, die in den Änderungsbereich hinein wirken, ist ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass eher anspruchslose Arten den Änderungsbereich nutzen.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Gebäude weiter verfallen. Auf den ruderalen Bereichen würden zunehmend mehr Gehölze aufkommen.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tieren ergeben sich mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die ehemalige Nutzung als Brennerei und die einwirkenden Störeinflüsse, insbesondere durch die angrenzende Autobahn, sind die Flächen als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse eher von geringer Bedeutung. Zudem sind umliegend ähnliche bzw. deutlich geeignetere Lebensräume vorhanden.

Um einem mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 3.3.1 Artenschutz).

### **5.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Planänderungsgebiet befindet sich am Siedlungsrand von Burg Elsdorf und direkt angrenzend ist die Autobahn (A1) vorhanden. Die Ortschaft besteht neben der ehemaligen Brennerei überwiegend aus landwirtschaftlichen Betrieben. Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen bauliche Anlagen einer ehemaligen Brennerei sowie einen ca. 40 m hohen Schornstein. Demnach ist das Landschaftsbild vor Ort bereits gewerblich vorgeprägt. Umliegend wird das Landschaftsbild von Ackerflächen und kleineren Wäldern geprägt. Die Wälder und einzelne Gehölzstrukturen in der Landschaft gliedern und durchgrünen den Raum. Nach dem LRP befindet sich das Planänderungsgebiet in einem Landschaftsraum von mittlerer Bedeutung,

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die baulichen Anlagen im Änderungsgebiet bestehen bleiben bzw. weiter verfallen und eine gewerbliche Nachnutzung wäre nicht möglich.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Planänderungsgebiet befindet sich durch seine Lage an der A 1 sowie dem Gewerbegebiet in östlicher Richtung in einem durch menschliche Nutzung deutlich vorgeprägten Raum. Das Planänderungsgebiet selbst ist mit einer ehemaligen Brennerei bebaut.

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. Das Planänderungsgebiet ist bereits einschlägig vor-

---

belastet und der vorhandene Schornstein stellt eine raumbedeutsame bauliche Anlage dar. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sollte geprüft werden, inwieweit der Schornstein zurückgebaut und der vorhandene Gehölzbestand zur Durchgrünung des Änderungsgebietes erhalten werden kann. Im wirksamen F-Plan sind nordöstlich bereits gewerbliche Bauflächen dargestellt, sodass die geringfügige Erweiterung keine weitreichenden zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild hervorrufen wird. Mit einem möglichen Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Gehölze entlang der Straße „Burg Elsdorf“ sind zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

### **5.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

#### *Wohnumfeld*

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m zur südwestlichen Planänderungsgebietsgrenze und ist Teil des Gehöfts. Gegenwärtig werden die Wohngebäude der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe von Einzelbäumen vom Planänderungsgebiet abgeschirmt.

#### *Immissionen*

Durch die zukünftigen Gewerbebetriebe im Planänderungsgebiet können sich Schallemissionen ergeben. Die ehemalige Brennerei soll weiterhin einer gewerblichen Nutzung unterliegen. Welche explizite Nutzung sich in diesem Bereich ansiedelt, kann erst im Rahmen eines Bebauungsplanes oder eines Bauantrages abschließend gesagt werden. In diesem Zuge ist dann zu entscheiden, ob ein Gutachten hinsichtlich der Vereinbarkeit der anliegenden Wohnnutzungen notwendig ist. Grundsätzlich gibt es jedoch genügend gewerbliche Nutzungen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft haben, so dass eine Ausweisung auf F-Plan Ebene ohne Bedenken erfolgen kann. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich.

#### *Erholung*

Dem Planänderungsgebiet ist aufgrund der Lage keine besondere Funktion für die Erholung zuzuordnen. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2005) sowie dem Entwurf (2019) beinhaltet das Planänderungsgebiet keine besonderen Funktionen. Direkt angrenzend wird eine Autobahn im RROP dargestellt und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen beinhalten Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Innerhalb des Planänderungsgebietes ist bereits eine ehemalige Brennerei vorhanden. Weiterhin ist eine wesentliche Zunahme der verkehrlichen Situation aufgrund der Gebietsgröße nicht zu erwarten. Gebiete mit besonderen

Erholungsfunktionen werden nicht überplant und die umliegenden Wege/Straßen stehen weiterhin uneingeschränkt der Naherholung zur Verfügung.

### 5.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

### 5.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
<b>Boden und Wasser</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten gewerblichen Baufläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teil-lebensräumen
	<b>Landschaft</b>
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
<b>Landschaft</b>	<b>Klima/ Mensch</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Land-schaftsraumes, Immissionsbelastungen	<b>Mensch</b>
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

### 5.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Null-variante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die baulichen Anlagen im Planände-rungsgebiet weiter verfallen. Die Freiflächen würden weiter brachfallen und die Sukzes-sion würde weiter voranschreiten. Eine gewerbliche Nachnutzung des Grundstückes wä-re nicht möglich.

## 5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nach-teiliger 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 bereits durch bauliche Anlagen und umgebene Bebauung vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere ausschließlich eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzt,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

<b>Schutzgut / Wirkfaktor</b>	<b>Beeinträchtigungen</b>
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbliche Baufläche)	<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 zusätzliche Versiegelungen / Bebauungen entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Planänderungsgebiet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

	<u>Anlagenbedingt:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Größtenteils mit baulichen Anlagen bebaut und umliegend Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Größtenteils mit einer Gewerbebrache bebaut und Fehlen von wertvollen Ökosystemen → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Mögliche Beseitigung von Gehölzstrukturen und Ruderalfluren → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Gewerbliche Baufläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Größtenteils mit baulichen Anlagen bebaut. Durch Gehölzstrukturen deutliche Minderung der Beeinträchtigung → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung gewerblicher Baufläche	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle akustisch und visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet. → <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) und
- des Schutzgutes Pflanzen (durch den möglichen Verlust von Gehölzstrukturen und Ruderalfluren)

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

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

Ziel der Samtgemeinde Zeven ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzbarkeit des Standorts und die vorgesehenen baulichen Ergänzungen zu schaffen. Da diese Entwicklung in Zusammenhang mit den östlich dargestellten gewerblichen Bauflächen steht und die Flächen Teil einer geplanten größeren verbindlichen Bauleitplanung werden, sind gleichwertige Alternativen nicht vorhanden.

### **5.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

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

#### **Angewendete Verfahren**

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

### **5.7 Maßnahmen des Monitorings**

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

### **5.8 Ergebnis der Umweltprüfung**

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

### **5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Ziel der Samtgemeinde Zeven ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Wiedernutzbarkeit des Standorts und die vorgesehenen baulichen Ergänzungen zu schaffen.

Eine gewerbliche Entwicklung bietet sich daher weiterhin auch auf nördlicher Seite der Autobahn an. Die Gemeinde Elsdorf hat zu Beginn des Jahres 2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Entwicklung des Areals zwischen Umgehungsstraße und Burg Elsdorf beschlossen. Somit soll eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich in den nächsten Jahren entstehen. Die Bahnlinie Rotenburg – Zeven führt hier zwar zu einer Zerschneidung der Flächen in einen östlichen und westlichen Teil, aber auch kleinere Grundstücke für die mittelständische Wirtschaft und Handwerksbetriebe werden nachge-

fragt, die hier ihren Platz finden könnten. Für diese Flächen in einer Größenordnung von ca. 8 ha wird die Gemeinde Elsdorf einen Bebauungsplan aufstellen.

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind Teil dieser größeren gewerblichen Entwicklung und der geplanten verbindlichen Bauleitplanung. Gleichzeitig ist es weiterhin städtebaulich sinnvoll, vorhandene Gebäudestrukturen zu reaktivieren und umzunutzen.

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

Der überplante Bereich beinhaltet überwiegend bauliche Anlagen einer ehemaligen Brennerei. Das Planänderungsgebiet befindet sich am Siedlungsrand von Burg Elsdorf, direkt nordwestlich angrenzend an die Autobahn (A1). Die Ortschaft besteht neben der ehemaligen Brennerei überwiegend aus landwirtschaftlichen Betrieben. Ansonsten ist das Planänderungsgebiet von weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen sowie kleineren Waldbereichen umgeben. Neben der Brennerei sind im Änderungsgebiet unbebaute Flächen vorhanden, die aufgrund der Nichtnutzung aus Ruderalfluren bestehen. Des Weiteren sind verschiedene Gehölzstrukturen im Änderungsgebiet vorhanden. Mit einer möglichen Beseitigung dieser Vegetationsstrukturen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit einer möglichen zusätzlichen Versiegelung und Überbauung auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen sind auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht zu erwarten.

Die o.g. erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes gelten auf Ebene des Flächennutzungsplanes als vertretbar. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die im Planänderungsgebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen des Änderungsgebietes festgelegt.

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

## **6. VERFAHREN / ABWÄGUNG**

### **6.1 Darstellung des Verfahrens**

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.08.2017 die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Gleichzeitig hat der Samtgemeindeausschuss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

## 6.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	27.01.2017
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	06.04.2017
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	08.03.2017 bis 04.04.2017
Auslegungsbeschluss	10.09.2019
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	07.10.2019 bis 08.11.2019
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	01.10.2019 bis 08.11.2019
Feststellungsbeschluss	30.01.2020
Rechtskraft	27.03.2021

## 6.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch einen Erörterungstermin am 06.04.2017 im Hotel-Restaurant „Zum Hollengrund“ in Heeslingen. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 08.03.2017 mit Fristsetzung bis zum 04.04.2017. Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Bauplanungsrecht, zur Landschaftspflege, zur Wasserwirtschaft und zum vorbeugenden Immissionsschutz vorgebracht. Es wurde u.a. angeregt, dass die Bauleitplanung ausschließlich der Verfestigung des Siedlungssplitters „Burg Elsdorf“ dient und somit eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung darstellt. Es handelt sich bei der Planung nicht um eine einzelne Baufläche; vielmehr ist die Planung als eine Erweiterung der schon bestehenden Darstellung von Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan einzuordnen. Für diese Flächen in einer Größenordnung von ca. 8 ha hat die Gemeinde Elsdorf indessen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Sandkamp“ eingeleitet.

Die Flächen werden städtebaulich sinnvoll erweitert und runden dann das geplante Gewerbegebiet ab. Gleichzeitig ist es weiterhin städtebaulich sinnvoll, vorhandene Gebäudestrukturen zu reaktivieren und umzunutzen. Dahingehend wurde das Planverfahren

---

fortgesetzt, da die ehemalige Brennerei zukünftig ein Teil des anliegenden Gewerbegebietes sein wird.

Die übrigen Hinweise des Landkreises betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung nicht erforderlich.

Weiterhin wurden von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen Hinweise bzgl. der Kompensationsmaßnahmen vorgetragen. Weitere Anregungen zur Durchführung der Planung wurden von der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr und der EWE Netz GmbH vorgetragen. Diese sind in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

### **6.5 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung vom 07.10.2019 bis 08.11.2019 im Rathaus der Samtgemeinde Zeven. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

### **6.6 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 01.10.2019 mit Fristsetzung bis zum 08.11.2019. Dabei wurden verschiedene Anregungen u.a. vom Landkreis Rotenburg (Wümme) zum Bauplanungsrecht, zur Landschaftspflege, zur Wasserwirtschaft und zum vorbeugenden Immissionsschutz z.T. wiederholt vorgebracht. Stellungnahmen zur Abfallwirtschaft, der Straßenverkehrsbehörde und zum Bodenschutz betrafen die nachfolgende Durchführung der Planung. Auswirkungen auf die Darstellung des Flächennutzungsplanes ergaben sich nicht.

Hinweise der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wurden wiederholt vorgetragen.

Weitere Anregungen zur Durchführung des Planung wurden von der EWE Netz GmbH, der Deutsche Telekom Technik GmbH, vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen, der Gascade Gastransport GmbH und dem Unterhaltungsverband Nr. 19 Obere Oste vorgetragen. Die Anregungen betrafen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung, für die die Gemeinde Elsdorf zuständig ist.

Zeven, den 01.07.2020

gez. Fricke  
Samtgemeindebürgermeister

LS

Stand: 01/2020

## QUELLENVERZEICHNIS

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

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

LANDKREIS ROTENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2006.

LANDKREIS ROTENBURG (2019): Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2019.

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

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

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

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

## Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

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

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

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

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

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

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

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

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