



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 26**  
**„Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil III“**  
(zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14  
„Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“)  
**Gemeinde Elsdorf**

- Abschrift-

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	5
2.	PLANUNTERLAGE .....	5
3.	GELTUNGSBEREICH .....	5
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben.....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	9
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	10
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	11
7.4	Verkehrsflächen .....	11
7.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	11
7.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	12
7.7	Flächen für Ver- und Entsorgung.....	12
7.8	Fläche für die Wasserwirtschaft.....	12
7.9	Leitungsrecht.....	12
7.10	Immissionsschutz.....	12
7.11	Flächenübersicht.....	13
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	13
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	13
8.2	Wasserwirtschaft .....	13
8.3	Verkehr .....	14
8.4	Immissionsschutz .....	15
8.5	Wirtschaft.....	16
8.6	Ver- und Entsorgung .....	16
8.7	Landwirtschaft.....	16
9.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	16
10.	RECHTSFOLGEN .....	18
11.	UMWELTBERICHT .....	18
11.1	Einleitung .....	18
11.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	18
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	19
11.1.2.1	Landschaftsrahmenplan.....	19
11.1.2.2	Landschaftsplan .....	20
11.1.3	Schutzgebiete und -objekte .....	20
11.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes .....	20
11.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	20
11.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft.....	20
	a) Menschen .....	21

b)	Fläche .....	21
c)	Pflanzen und Tiere.....	22
d)	Boden.....	24
e)	Wasser.....	25
f)	Klima / Luft.....	25
g)	Landschaftsbild.....	26
h)	Biologische Vielfalt.....	27
i)	Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	28
j)	Schutzgebiete- und -objekte.....	28
k)	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	28
11.2.2	Zusammenfassende Darstellung.....	28
11.2.3	Besonderer Artenschutz .....	29
11.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	31
11.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung.....	32
11.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	32
11.2.5.2	Beschreibung und Bewertung der Eingriffssituation .....	32
a)	Menschen .....	32
b)	Fläche .....	33
c)	Pflanzen und Tiere.....	33
d)	Boden.....	34
e)	Wasser.....	34
f)	Klima / Luft.....	35
g)	Landschaftsbild.....	35
h)	Biologische Vielfalt.....	35
i)	Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	35
11.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung .....	36
11.2.6	Eingriffsbilanz .....	36
11.2.6.1	Rechtliche Grundlagen .....	36
11.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	37
11.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	38
11.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen .....	39
11.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	39
11.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j).....	40
11.3	Zusätzliche Angaben .....	41
11.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	41
11.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	41
11.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	42
11.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	42

- Anhang I:** Verkehrsuntersuchung (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Stand: 06.04.2021)
- Anhang II:** Schallgutachten (TAD – Technische Akustik, Düsseldorf, Stand: 07.04.2021)
- Anhang III:** Baugrunduntersuchung (Contrast GmbH, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 07.12.2012)
- Anhang IV:** Steckbriefe zu den externen Kompensationsmaßnahmen (Instara GmbH, Bremen, Stand: 19.08.2021 sowie 27.12.2021)
- Anhang V** Biotoptypen-Karte (Instara GmbH, Bremen, Stand: 06.07.2021)
- Anhang VI** Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung Gewerbe- und Logistikflächen in der Gemeinde Elsdorf (SG Zeven), (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Stand: 17.12.2021)

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Bauausschuss der Gemeinde Elsdorf in seiner Sitzung am 10.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 " Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil III" beschlossen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Rotenburg zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 9,74 ha große Geltungsbereich befindet sich im südlich der Ortschaft Elsdorf, Gemeinde Elsdorf, südlich der Autobahn A1 (Anschlussstelle 48 „Elsdorf“), entlang der Landesstraße 131. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

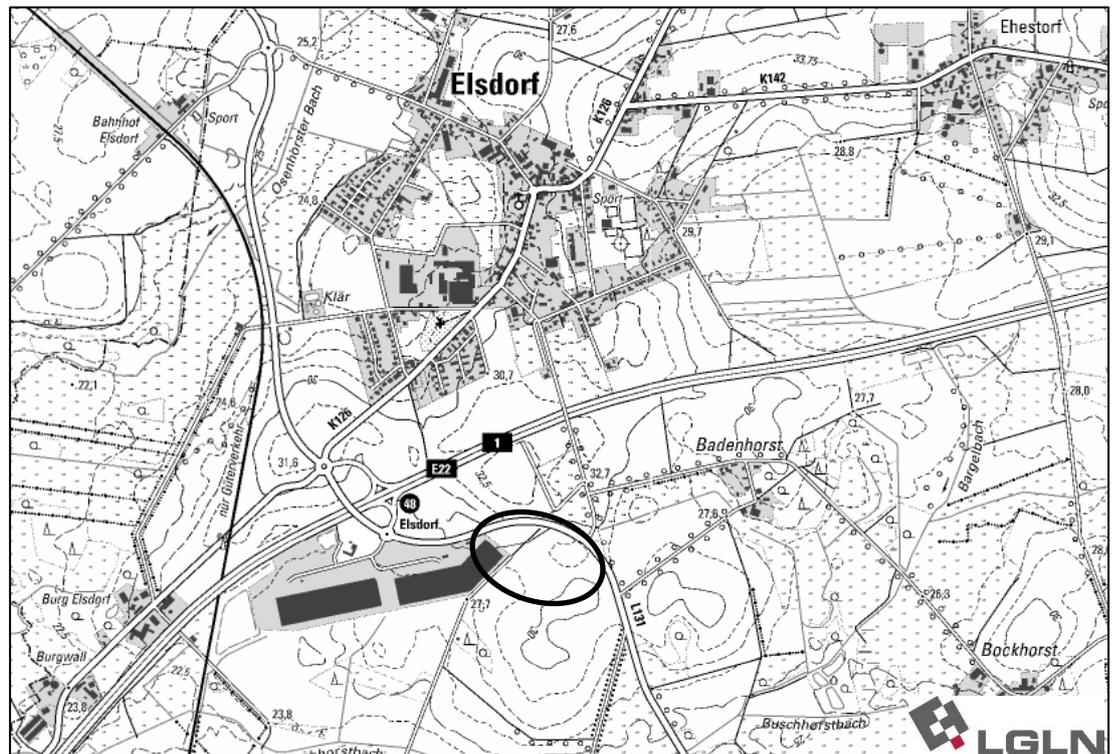


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Elsdorf und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 i. d. F. von 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 01** *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. [...]“*

**1.1 02** *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].*

*Dabei sollen*

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]*

**1.1 07** *„Die ländlichen Regionen sollen 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. Sie sollen mit moderne Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. [...]“*

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1.05** *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*

Mit der vorliegenden Planung soll ein *Gewerbegebiet* zur Schaffung von neuen Gewerbeflächen in der Gemeinde Elsdorf planungsrechtlich vorbereitet werden. Dafür sollen Flächen im Anschluss an das bestehende Industriegebiet „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ in Anspruch genommen werden, die über die Landesstraße 131 und der Nähe zur Autobahn A1 mit der Anschlussstelle Elsdorf über eine verkehrsgünstige Lage verfügen. Das Plangebiet ist daher für eine gewerbliche Nutzung besonders geeignet. Die vorliegende Planung ist mit den Inhalten der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme)** enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 01** *„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.“*

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1.01** *„Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne einer Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...] Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche*

**Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. [...]“**

**2.1.03 „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ist Elsdorf.“**

**2.1.06 „Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind auf die Zentralen Orte sowie den Standort Elsdorf zu konzentrieren. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Anschlussstellen der BAB 1 und der Güterverkehrsstrecken. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“**

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Gemeinde Elsdorf als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* sowie als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* gekennzeichnet. Für das Plangebiet selbst trifft das RROP 2020 keine gesonderten Darstellungen. Die westlichen und weiter nördlich anschließenden Flächen enthalten ebenfalls keine gesonderten Darstellungen.

Die im Norden des Plangebietes verlaufende Landesstraße 131 ist als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* dargestellt, die in nördlich Richtung zur A1 und der Anschlussstelle Elsdorf führt, die als *Vorranggebiet Autobahn / Anschlussstelle* gekennzeichnet sind.

Südlich schließt sich ein *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials* an. Weiter westlich des Plangebietes ist eine *Rohrfernleitung für Gas* dargestellt, weiter östlich befindet sich zudem ein *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*. Die Vorbehaltsgebiete sowie die Rohrfernleitung werden von dem vorliegenden Geltungsbereich jedoch nicht tangiert.

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, soll mit der vorliegenden Planung die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Schaffung von attraktiven Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage in der Gemeinde Elsdorf geschaffen werden. Die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen soll sicherstellen, dass die Gemeinde Elsdorf ihrer in der Neuaufstellung des RROP 2020 zugeordneten raumordnerischen Funktion als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* gerecht wird. Die in Rede stehende Fläche befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Ortsumgehungsstraße (L 131), welche u. a. direkt an die Anschlussstelle „Elsdorf“ der Autobahn A1 führt, womit das geplante Gewerbegebiet sowohl regional als auch überregional gut erreichbar ist.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum vorhandenen „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ (Bebauungsplan Nr. 14), womit auch dem Ziel der Raumordnung entsprochen wird, vorrangig Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu nutzen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit mit den Zielen und Inhalten der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.



Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme)  
(Die Lage des Plangebietes ist markiert)

#### 4.2

#### Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven ist der überwiegende Teil des Plangebietes als *gewerbliche Baufläche (G)* dargestellt. Im südlichen Randbereich ist eine *Eingrünung* dargestellt.

Westlich und nördlich befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen. Östlich und Südlich grenzen *Flächen für die Landwirtschaft* an. Die nördlich gelegene Autobahn A 1 und die Ortsumgehung (L 131) sind als *Hauptverkehrsstraßen* dargestellt.

Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird für den vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

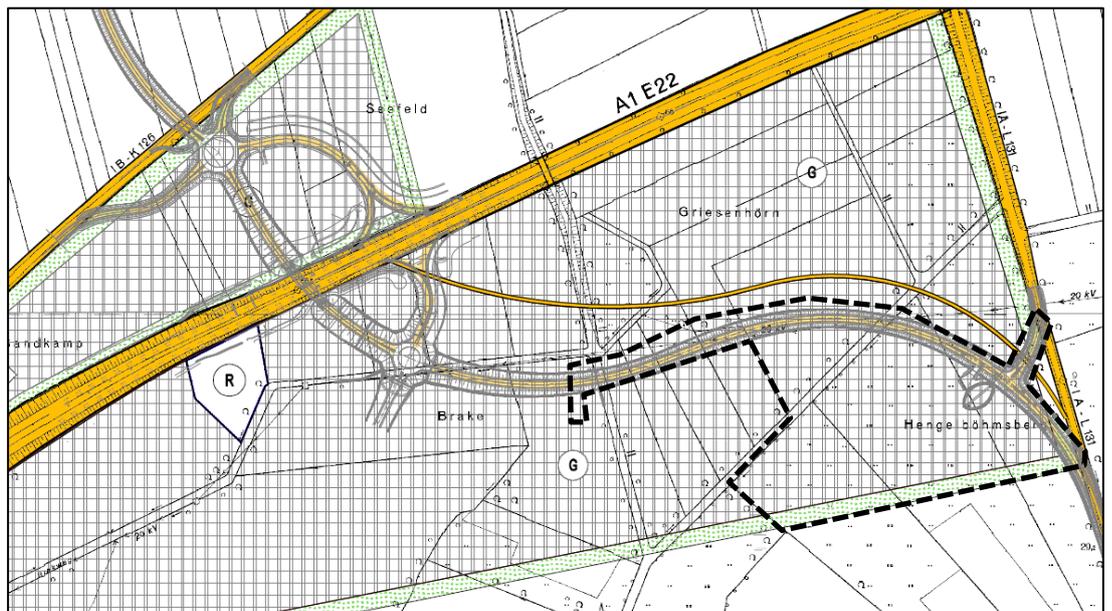


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven)  
(Die Lage des Plangebietes ist markiert)

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des Plangebietes wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Westlich befindet sich jedoch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“, der *Industriegebiete* (GI) festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt geregelt:

<i>Grundflächenzahl (GRZ):</i>	0,8
<i>Baumassenzahl (BMZ):</i>	10,0
<i>Höhe baulicher Anlagen:</i>	15,0 bzw. 30,0 m
<i>Abweichende Bauweise:</i>	Gebäudelängen > 50 m zulässig

Im Bebauungsplan Nr. 14 werden die festgesetzten *Industriegebiete* in Anlehnung an die festgesetzten Emissionskontingente in die Bereiche GI 1 – GI 4/GI 4\* unterteilt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 14 *Straßenverkehrsflächen*, einen *landwirtschaftlichen Weg*, *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* sowie interne Kompensationsmaßnahmen fest.



Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 kommt es zu einer Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 14 im Bereich des festgesetzten *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL1*. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieser Bereich nunmehr als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt.

Neben der vorliegenden Planung stellt die Gemeinde Elsdorf derzeit zudem den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil II“ auf, der ebenfalls ein Industriegebiet festsetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 befindet sich nördlich des vorliegenden Plangebietes zwischen der L 131 und der A1.

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass es sich überwiegend um bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Maisacker) handelt. Die landwirtschaftlichen Flächen quert ein landwirtschaftlich genutzter Weg, der von einer Gehölzkulisse aus Bäumen und Sträuchern eingefasst wird. Ebenfalls Bestandteil des Plangebietes ist ein Teil der Landesstraße 131 und der Langen Straße in Richtung Elsdorf. Des Weiteren befindet sich ein Stillgewässer im Plangebiet sowie ein schmaler Streifen aus Gräsern und vereinzelte Gehölzbestände, die von den Ackerflächen umgeben werden. Bei dem Stillgewässer handelt es sich um ein Regenrückhaltebecken für die Landesstraße 131.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den westlich gelegenen Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf Teil I mit seiner gewerbegebietstypischen Bebauung an. Diese umfasst einerseits großvolumige Hallen, Lagerstätten und weitere infrastrukturelle Gebäudekörper.

Nördlich der L 131 befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünstrukturen und ein landwirtschaftlicher Weg, die durch den in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil II“ überplant werden. Weiter nördlich verläuft die Autobahn A1, die über die Anschlussstelle Elsdorf von der L 131 aus erreicht werden kann.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Elsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes im Anschluss an den vorhandenen Gewerbe- und Logistikpark an der Autobahn A1 schaffen. Die Erschließung und Entwicklung des Gewerbegebietes erfolgt gemeinsam mit der Niedersächsischen Landgesellschaft NLG.

Ziel ist es, sowohl ortsansässigen als auch ansiedlungswilligen kleineren und mittleren Unternehmen attraktive Flächen mit einer sehr verkehrsgünstigen Lage anzubieten, um die Wirtschaftsstruktur am Standort Elsdorf langfristig zu stärken. In Hinblick auf die Ziele der Raumordnung zur Ausweisung von neuen Gewerbeflächen (siehe Kap. 4.1) hat die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ die weitere Gewerbegebietsentwicklung auf autobahnahe Flächen konzentriert, weshalb die Samtgemeinde Zeven auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits großflächige gewerbliche Bauflächen dargestellt hat.

Im Vorfeld der Planung wurde durch die Gemeinde geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Rahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfolgen kann oder ob eine landwirtschaftliche Fläche, den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, für eine Umnutzung in Anspruch genommen werden muss. Im Rahmen der Prüfung von alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung wurde insbesondere geprüft, ob die Revitalisierung von Brachflächen, eine Schließung von bestehenden Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung möglich sind. Eine Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche ist für die Ausweisung von Gewerbeflächen nach Auffassung der Gemeinde nicht zielführend, da diese zum einen den erforderlichen Flächenbedarf nicht abdecken können und zum anderen zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten mit der gewachsenen Wohnbebauung im Ort führen würden. Insofern ist es bei Gewerbeflächen sinnvoll, diese im Bereich bereits vorhandener Gewerbegebiete oder am Siedlungsrand auszuweisen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die in der Ortslage Elsdorf vorhandenen Gewerbeflächen bereits vollständig ausgeschöpft sind und eine Erweiterung dieser aufgrund der vorstehend genannten Gründe nicht zielführend wäre.

Insofern bietet sich der nun in Rede stehende Standort an, zumal er eine sehr verkehrsgünstige Lage aufweist, sich an ein vorhandenes Industriegebiet anschließt und die Standortfrage für eine gewerbliche Weiterentwicklung bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen wurde. Eine Erweiterung der Gewerbeflächen an dieser Stelle ist daher aus städtebaulicher Sicht ausgesprochen sinnvoll, zumal die Flächen auch für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als *Gewerbegebiet* (GE) festgesetzt, allerdings sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen, da die neu geplante Gewerbefläche, auf Grund eines Mangels an Gewerbegrundstücken sinnvollerweise ausschließlich für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen soll.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Höhe baulicher Anlagen** und die **Geschossigkeit** sowie die **Grundflächenzahl** (GRZ), die im Gewerbegebiet GE mit der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 0,8 festgesetzt wird, um das Plangebiet optimal nutzen zu können.

Die **Geschossigkeit** wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt, welche zusammen mit der **maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen**, im Bebauungsplan mit einer maximalen Höhe von 15 m festgesetzt, eine für gewerbliche Bebauung ausreichende Geschoss- und Höhenbeschränkung darstellt. Diese orientiert sich an der Festsetzung weiterer Bebauungspläne in der Gemeinde Elsdorf für die Ausweisung von Gewerbegebieten und soll somit zu einer guten Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke beitragen. Als Bezugshöhe wird die vorgelagerte Erschließungsstraße festgelegt.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Erreichung einer bestmöglichen Ausnutzung wird im Gewerbegebiet eine **abweichende Bauweise** festgesetzt und so definiert, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind, ansonsten aber die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten.

Es werden großflächige, zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen, sog. „Bauzonen“ festgesetzt, die ebenfalls zu einer optimalen Ausnutzung der späteren Gewerbegrundstücke beitragen soll. Entlang der Landesstraße 131 wird ein Abstand von 20 m zur überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Dadurch soll der Regelung des Niedersächsischen Straßengesetzes Rechnung getragen werden, die Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m zur Fahrbahngrenze entlang von Landes- und Kreisstraßen einzuhalten (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 NStrG).

### 7.4 Verkehrsflächen

Die nördlich der Gewerbegebiete verlaufende Landesstraße L 131 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und in die *Straßenverkehrsfläche* des Bebauungsplanes mit einbezogen. Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine von der Landesstraße abgehende Planstraße mit Wendeanlage deren Maße so gewählt wurden, dass sie problemlos gewerbliche Verkehre aufnehmen können. Für die Anbindung der Planstraße an die Landesstraße ist am Knotenpunkt die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes geplant, die Größe der *Straßenverkehrsfläche* wurde dimensioniert, dass der Ausbau der Landesstraße innerhalb dieser bereits berücksichtigt wird.

Ebenfalls Bestandteil der festgesetzten *Straßenverkehrsfläche* sind die nördlich und südlich der Landesstraße verlaufenden Randbereiche, in denen der Ausbau eines Fuß- und Radweges (südlich der Landesstraße) und ein gemeindlicher Weg als Versorgungstrasse (nördlich der Landesstraße) für das herzustellende Regenrückhaltebecken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil II“ vorgesehen sind.

### 7.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* festgesetzte *landwirtschaftliche Weg* verfügt über eine umfangreiche Gehölzkulisse. Um diese Eingrünung dauerhaft zu sichern wird über die textlichen Festsetzungen für den Weg geregelt, dass die vorhandene Gehölzkulisse dauerhaft zu erhalten ist. Dies erfolgt, da der landwirtschaftliche Weg und seine

Gehölkulisse gemeinsam mit der Weiterführung des Weges nördlich der Landesstraße 131 (im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18) in seiner naturschutzfachlichen Funktion als "Fledermausroute" dauerhaft gesichert werden soll.

Entlang der Landesstraße ist zudem die Einrichtung eines Fuß- und Radweges vorgesehen, der bis an den Gewerbe- und Logistikpark Eldorf, Teil I führt. Die Anbindung zwischen dem Gewerbe- und Logistikpark Teil I und der Landesstraße wird als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg* festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde sicherstellen, dass im Bereich des vorliegenden Plangebietes zu keiner direkten Anbindung von der Landesstraße an den Gewerbe- und Logistikpark Teil I für den motorisierten Verkehr kommt.

#### **7.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Süden des Plangebietes wird eine 5 m breite *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* festgesetzt, in welcher standortheimische Gehölze gepflanzt werden sollen, um das Plangebiet in die offene Landschaft zu integrieren. Die Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde Eldorf in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Die Anpflanzung ist dauerhaft vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu unterhalten.

#### **7.7 Flächen für Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Plangebietes werden zwei *Flächen für Ver- und Entsorgung* mit der Zweckbestimmung *Abwasser* bzw. *Elektrizität* festgesetzt. Diese dienen der Unterbringung einer für die Versorgung erforderlichen Trafo-Station und eines Pumpwerks für das Schmutzwasser. Die erforderliche Flächengröße wurde im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.

#### **7.8 Fläche für die Wasserwirtschaft**

Im Norden des Plangebietes ist eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* vorgesehen, innerhalb welcher ein Regenrückhaltebecken (RRB) vorgehen ist. Das Regenrückhaltebecken dient dazu, das vorhandenen Regenrückhaltebecken der L 131 zu ersetzen, welches im Zuge des Ausbaus des Knotenpunktes zum Kreisverkehrsplatz beseitigt werden muss.

#### **7.9 Leitungsrecht**

Zur Sicherung eines herzustellenden Regenwasserkanals wird im Südwesten des Plangebietes eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Begünstigt werden die Leitungsträger sowie die Gemeinde. Eine weitere mit Leitungsrechten zu belastende Fläche westlich der Fläche für das Regenrückhaltebecken dient der Sicherung einer Zufahrt für die Feuerwehr und begünstigt die Gemeinde.

#### **7.10 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde durch TAD – Technische Akustik aus Düsseldorf ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches sich mit den Belangen des Immissionsschutzes auseinandergesetzt hat (siehe hierzu auch Kap. 8.4).

Ziel der Untersuchung war u. a. die Ermittlung von Emissionskontingenten, die im Plangebiet räumlich abgrenzbar sind. Auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens werden für die Tag- und Nachtzeit jeweils Emissionskontingente festgesetzt, die im Gewerbegebiet GE 1 bei 63/48 dB(A) und im *Gewerbegebiet* GE 2 bei 61/46 dB(A) liegen. Es werden zudem Zusatzkontingente festgesetzt, die in Abhängigkeit zu den in der Planzeichnung festgelegten Richtungssektoren bis zu 10 dB(A) betragen können.

Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass von dem Gewerbegebiet keine schädlichen Auswirkungen durch Schallimmissionen auf die nächstgelegene schutzwürdige (Wohn-)Bebauung ausgehen.

Bezüglich der vom Verkehr auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Bau-Schalldämm-Maßes für die Außenbauteile gem. DIN 4109 in Abhängigkeit des zum maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt.

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionen des Gewerbe- und Logistikparks Elsdorf Teil I (Bebauungsplan Nr. 14) wird außerdem eine *Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes* festgesetzt, innerhalb derer eine Anordnung von Räumen mit offenbaren Fenstern in Richtung des Gewerbe- und Logistikpark Teil I nicht zulässig ist.

### 7.11 Flächenübersicht

Fläche	Größe in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Gewerbegebiete	54.459 m <sup>2</sup>	56,2 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.804 m <sup>2</sup>	1,8 %
Straßenverkehrsflächen	37.191 m <sup>2</sup>	37,7 %
Landwirtschaftlicher Weg	1.673 m <sup>2</sup>	1,7 %
Fuß- und Radweg	234 m <sup>2</sup>	0,6 %
Regenrückhaltebecken	1.933 m <sup>2</sup>	1,7 %
Flächen für Ver- und Entsorgung	101 m <sup>2</sup>	0,3 %
<b>Gesamt</b>	<b>97.395 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird für das Plangebiet erstmals verbindliches Baurecht geschaffen. Dies stellt in diesen Bereichen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist. Die Eingriffsregelung ist Bestandteil des Umweltberichtes ab Kapitel 11.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass sich für den vorliegenden Bebauungsplan in der Summe nach dem hier angewandten Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags (2013) in Folge der Beeinträchtigungen ein Kompensationsdefizit von **63.547 Flächenwerten** ergibt. Dieses soll auf externen Flächen gedeckt werden, womit ein vollständiger Ausgleich erfolgt. Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um eine 31.773,5 m<sup>2</sup> große Fläche in der Gemeinde Heeslingen (Flurstücke 32/3, 41/13 und 41/14, jeweils Flur 2 und Gemarkung Wiersdorf), auf der als naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme die Entwicklung eines Eichenmischwaldes erfolgen soll.

Das geplante *Gewerbegebiet* führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dennoch werden an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches Anpflanzungen vorgenommen, um das Schutzgut Landschaftsbild zusätzlich aufzuwerten.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen damit als vollständig ausgeglichen.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Planung zu einer dauerhaft höheren Versiegelung des Bodens kommt. Im Zuge der Vorplanungen wurde eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben, die von der Contrast GmbH aus Osterholz-Scharmbeck bereits im Dezember 2012 erarbeitet wurde. Zur Beurteilung des Baugrundes wird ausgeführt, dass aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchungen unterhalb des Mutterbodens Sande/Schluffe anstehen, die von Geschiebelehm-/Geschiebemergelformationen unterbrochen bzw. unterlagert werden. Somit besteht die Möglichkeit der Stauwasserbildung, weshalb Wasserhaltungsmaßnahmen berücksichtigt werden sollten. In Bezug auf die

Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung aufgrund der nicht einzuhaltenden Mindestabstände zwischen den Versickerungsanlagen zum Grundwasser nicht empfohlen wird. Die vollständige Baugrunduntersuchung kann Anhang III entnommen werden.

Zur ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung des Gewerbegebietes sieht die Erschließungsplanung daher vor, dass anfallendes Oberflächenwasser über ein Kanalnetz im Straßenraum in eine vorhandene Entwässerungseinrichtung im Bereich des Gewerbe- und Logistikparks Teil I eingeleitet wird, welches noch über ausreichende Kapazitäten verfügt.

Das innerhalb des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken dient als Ersatzmaßnahme für die Beseitigung des vorhandenen Beckens der L 131, welches im Zuge des Knotenpunktausbaus zum Kreisverkehrsplatz beseitigt werden muss.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

### 8.3

#### Verkehr

Die Anbindung des Gewerbegebietes ist über die Planstraße vorgesehen, die an den Knotenpunkt 3 der Landesstraße 131 (L 131 / Anbindung Elsdorf „Lange Straße“) führt.

Um zu überprüfen welche Auswirkungen das voraussichtliche Verkehrsaufkommen der vorliegenden Planung sowie das geplante Industriegebiet im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil II“ nördlich der L 131 auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität des angesprochenen Knotenpunktes haben werden, wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, die vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen aus Hannover erarbeitet wurde. Die Untersuchung wurde erstmalig im Juli 2013 erarbeitet und im März 2020 und zuletzt im April 2021 aktualisiert.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen bei Umsetzung des Gesamtgebietes (Bebauungspläne Nr. 18 und 26) auf Grundlage eines pauschalen Ansatzes abgeschätzt. Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde vom Gutachter ein Verkehrsaufkommen von 100 Kfz-Zu- und Abfahrten / ha und Tag angesetzt, woraus sich überschlägig 470 Kfz-Zu- und Abfahrten / Werktag ergeben. Dabei wird von einem LKW-Anteil von 50 % ausgegangen. Die Verteilung auf die Tag- und Nachtzeit erfolgt mit 70 % zu 30 %.

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsmengen und Verkehrsbeziehungen des Knotenpunktes wurde eine im Januar 2020 Videozählung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die L 131 nördlich des Knotenpunktes mit rund 3.800 Kfz / Werktag belastet ist, südlich des Knotenpunktes mit rund 4.950 Kfz / Werktag und auf der Langen Straße ergeben sich rund 1.300 Kfz / Werktag. Im Vergleich zur ersten Untersuchung im Jahr 2013 haben die Verkehrsmengen um mehr als 50 % zugenommen, was neben einem allgemein gesteigerten Verkehrsaufkommen insbesondere aus der Umsetzung des Gewerbe- und Logistikparks Elsdorf Teil I resultiert. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurden die Verkehre vom Gutachter bis zum Prognosehorizont 2035 um 10% hochgerechnet.

Auf Grundlage des geschätzten Verkehrsaufkommens durch das Gewerbegebiet und den prognostizierten Verkehren wurde die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes durchgeführt. Maßgeblich hierfür sind die Spitzenstunden, die im vorliegenden Fall werktags von 7-8 Uhr (9,6 % der Tagesbelastung) und 16.30-17.30 Uhr (9,7 % der Tagesbelastung) ermittelt wurden. Für das geplante Gewerbe- und Industriegebiet wurde unter Berücksichtigung der zu erwartenden Prognoseverkehre von einem Zu- und Abfluss von 10 % der prognostizierten Tagesbelastung ausgegangen. Auf dieser Grundlage wird für den Knotenpunkt (der im Zuge der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes dann über 4 (bisher 3) Knotenarme verfügt) an der L 131 eine gute Verkehrsqualität der Stufe A bescheinigt. Bei Ausbau des Knotenpunktes zu einem 4-armigen Kreisverkehrsplatz ergibt sich weiterhin eine sehr gute Leistungsfähigkeit der Stufe A.

Da bereits auf Höhe des Gewerbe- und Logistikparks Elsdorf Teil I der Knotenpunkt der L 131 als Kreisverkehrsplatz gestaltet wurde und es sich somit um eine in diesem Bereich gewohnte Verkehrsführung handelt, hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, den in Rede stehenden Knotenpunkt im Zuge der vorliegenden Planung ebenfalls zu einem Kreisverkehrsplatz auszubauen. Somit kann auch zukünftig eine sehr hohe Verkehrsqualität im gesamten Bereich des Gewerbe- und Logistikparks Elsdorf gewährleistet werden.

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang I beigefügt.

Da sich das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet, ist gem. § 24 Abs. 1 NStrG eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab dem äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, im Plangebiet zu beachten. Das festgesetzte Baufenster wurde so platziert, dass den Anforderungen des NStrG Rechnung getragen wird.

Im Zuge des Planverfahrens wurde auf Anregung der Autobahn GmbH des Bundes eine ergänzende Stellungnahme zur bereits bestehenden Verkehrsuntersuchung erarbeitet, um gutachterliche Aussagen zur Qualitätsstufe sowie zu einem möglichen Rückstau an den beiden Knotenpunkten der Anschlussstelle Elsdorf zu treffen (siehe Anhang VI). Im Ergebnis kommt die ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung hierbei zu dem Schluss, dass das per Videotechnik gezählte Verkehrsaufkommen an den beiden dafür herangezogenen Kreisverkehrsplätzen während eines Wochentages im November 2021 eine sehr gute Verkehrsqualität mit der Stufe A aufweist. Lediglich am nördlichen Kreisverkehr erlangt der Zufahrtsbereich von der Autobahn A1 die Verkehrsqualität B. Somit wird die geforderte Mindestqualität D mehr als eingehalten. Auch bezüglich eines möglichen Rückstaus zeigt die ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung auf, dass ein längerer Rückstau auf der Rampe der Autobahn A1 oder gar auf der Verzögerungsstrecke der A1 nicht zu erwarten sind.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

#### 8.4

#### **Immissionsschutz**

Zur Überprüfung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, die von der TAD – Technische Akustik aus Düsseldorf erarbeitet wurde. Untersuchungsgegenstand war die Überprüfung der durch das Plangebiet generierten Emissionen auf die vorhandene Wohnbebauung, die Überprüfung der durch den Verkehr auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen sowie Immissionen der umliegenden Gewerbebetriebe.

Für die Festlegung der Emissionskontingente wurden sieben Immissionsorte außerhalb des Plangebietes (in den Bereichen Elsdorf, Burg Elsdorf und Badenhorst) bestimmt, bei denen es sich um die dem Plangebiet nächstgelegene Wohnbebauung handelt. Es erfolgte eine Unterteilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche zur Verteilung der Emissionskontingente (*Gewerbegebiete* GE 1 und GE 2). Im *Gewerbegebiet* GE 1 wurden Emissionskontingente von 63 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 48 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht ermittelt. Für das *Gewerbegebiet* GE 2 hingegen wurden Emissionskontingente von 61 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 46 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht berechnet.

Mit diesen Kontingenten werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den jeweiligen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschritten, womit die Irrelevanz gemäß DIN 45691 nachgewiesen wird und in der Konsequenz eine Vorbelastung nicht mit zu betrachten ist. Da die Werte teilweise unterschritten werden, können in Abhängigkeit zu den in der Planzeichnung abgebildeten Richtungssektoren (siehe hierzu auch Kap. 7.10) zudem noch Zusatzkontingente bis zu 10 dB(A) für die Tag- und Nachtzeit vergeben werden.

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, erfolgte auch die Überprüfung der Auswirkungen der Verkehrsimmissionen im Plangebiet. Dies betrifft neben den Verkehren auf der nördlich verlaufenden L 131 und der vom Knotenpunkt abgehenden Langen Straße auch die Verkehre auf der A1. Auf Grundlage der im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten Verkehrsmengen und den Ergebnissen der automatischen Verkehrszählung für die A1 wurden im Nahbereich der Gewerbegebiete zur L 131 Beurteilungspegel zwischen 61 und 72 dB(A) ermittelt.

Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete am Tag um bis zu 7 dB(A) überschritten werden. Aus diesem Grund ist nach Aussage des Gutachters im Rahmen der Planumsetzung für die jeweiligen gewerblichen Nutzungen ein Bau-Schalldämmmaß bis 39 dB nachzuweisen.

Neben den Auswirkungen der Verkehrsimmissionen wurden die Auswirkungen der umgebenden gewerblichen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes mit betrachtet. Dabei wurde zusätzlich zum Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ auch der in der Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbe- und Logistikparks Elsdorf Teil II“ berücksichtigt. Innerhalb des vorliegenden Plangebietes ergeben sich in der Tagzeit Beurteilungspegel zwischen 56 – 68 dB(A), so dass es in einem schmalen Randbereich in Richtung des Bebauungsplanes Nr. 14 zu einer geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Für die Bereiche des Plangebietes, mit einem Beurteilungspegel > 65 dB(A) ist eine Anordnung von Räumen mit offenbaren Fenstern in Richtung des Gewerbe- und Logistikpark Teil I nicht zulässig.

Da eine Wohnnutzung nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist, ist eine Betrachtung der für die Nachtzeit ermittelten Beurteilungspegel durch Verkehrs- und Gewerbeimmissionen nach Einschätzung des Gutachters nicht erforderlich.

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang II beigefügt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

#### **8.5 Wirtschaft**

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Gemeinde Elsdorf Arbeitsplätze gesichert und neu geschaffen werden können.

#### **8.6 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des *Gewerbegebietes* an das Ver- und Versorgungsnetz soll über einen Ausbau an die bestehende Infrastruktur, die aufgrund des angrenzenden Industriegebietes bereits vorhanden ist, erfolgen.

#### **8.7 Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen direkt betroffen.

Wie bereits erläutert wurde, ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aufgrund mangelnder Standortalternativen im Innenbereich erforderlich. Die Flächen weisen nur ein vergleichsweise geringes Ertragspotenzial auf und stellen unter diesem Aspekt keine besonders bedeutsamen Flächen dar.

Des Weiteren ist das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass die Standortentscheidung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen wurde. Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die in Rede stehenden Flächen vom Eigentümer zum Verkauf angeboten wurden, so dass nicht davon auszugehen ist, dass Nachteile für die betriebliche Existenz gesehen werden.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen (Geruch und Schall), die im Rahmen der Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft ersichtlich.

### **9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / NACHRICHTLICHE HINWEISE**

#### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der L131**

Entlang der L 131 dürfen gem. § 24 NStrG

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

Im Übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- oder Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

#### **Militärische Altlasten**

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur militärischen Altlastenerkundung durchgeführt. Im Ergebnis zeigt sich hierbei, dass für das Plangebiet keine Kampfmittelbelastung vermutet wird.

Sollten bei den anstehenden Erdarbeiten dennoch Kampfmittel, wie z. B. Granaten, Panzerfäuste oder Minen, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

#### **Besonderer Artenschutz**

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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.

#### **Ergänzende Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaftem und besetzten Nistplätzen sowie von besetzten Baumhöhlen (durch Vögel oder Fledermäuse) unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinterte Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## 10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

## 11. UMWELTBERICHT

### 11.1 Einleitung

#### 11.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BAUGB 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen etwa 9,74 ha großen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Elsdorf, der sich sowohl südlich der Ortschaft Elsdorf als auch südlich der Bundesautobahn Autobahn 1 (BAB 1) befindet (vgl. Abbildung 1). Das Plangebiet wird momentan vorwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt und zeigt im Bereich der Ackerfläche auch einzelne Gehölzstrukturen sowie ein Stillgewässer zur Regenrückhaltung. Des Weiteren sind im Plangebiet auch Teile der Landesstraße 131, der Langen Straße sowie ein landwirtschaftlicher Weg vorhanden, der randlich mit Gehölzen bestockt ist.

Westlich des Plangebietes grenzt unmittelbar der Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf Teil I mit seiner gewerbegebietstypischen Bebauung an. Diese umfasst einerseits großvolumige Hallen, Lagerstätten und weitere infrastrukturelle Gebäudekörper und andererseits großflächige Versiegelungen für Stellplätze sowie Lade- und Rangierzonen.

Nördlich der Landesstraße 131 befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünstrukturen und ein landwirtschaftlicher Weg, die durch den in der Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil II“ überplant werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Gemeinde ermöglicht werden, welches an den bereits bestehenden Gewerbe- und Logistikpark an der Autobahn A1 anschließt und diesen dadurch erweitert. Ziel ist es, ortsansässige und auch ansiedlungswillige auswärtige Gewerbebetriebe im Plangebiet zu etablieren und damit die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Elsdorf langfristig zu stärken.

Im Rahmen Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven besteht bereits eine Darstellung als *gewerbliche Baufläche* (G), so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich wird. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht für das überwiegende Plangebiet bisher nicht. Lediglich ein kleiner Bereich mit einem festgesetzten *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* aus dem Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 26 überplant und nun als *Straßenverkehrsfläche* festgesetzt.

Zentrale Planungsaussage des hier behandelten Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines etwa 5,5 ha großen *Gewerbegebietes* mit einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8

sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m. Im Bebauungsplan werden zudem die bestehenden Straßen als *Straßenverkehrsflächen* bzw. ein vorhandener Weg als *landwirtschaftlicher Weg* festgesetzt. Des Weiteren wird im Plangebiet eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* zur Eingrünung festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz.

Die differenzierten Regelungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zu entnehmen.

## 11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen<sup>1</sup> dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

### 11.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016) stammt aus dem Jahr 2016. Für das Gebiet des Bebauungsplanes trifft er folgende Aussagen:

**Tab. 1: Aussagen des LRP Rotenburg (Wümme) zum Plangebiet**

<b>Karte 1, Arten und Biotope</b>	Das Plangebiet wird überwiegend als <i>Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I)</i> klassifiziert, lediglich im östlichen Bereich sind kleinflächig <i>Biotoptypen mit geringer Bedeutung (Wertstufe II)</i> sowie <i>sehr hoher Bedeutung (Wertstufe V)</i> vorhanden.  Angrenzende Bereiche: Auch die Biotoptypen in der Umgebung des Plangebietes sind größtenteils als <i>Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I)</i> eingestuft. Ausgenommen hiervon sind Teilbereiche nördlich sowie westlich des Plangebietes. Hier sind <i>Biotoptypen mit geringer Bedeutung (Wertstufe II)</i> , <i>Biotoptypen mit hoher Bedeutung (Wertstufe IV)</i> und <i>Biotoptypen mit sehr hoher Bedeutung (Wertstufe V)</i> anzutreffen.
<b>Karte 2, Landschaftsbild</b>	Das gesamte Plangebiet gehört zu einer <i>Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung</i> . Der dazugehörige Landschaftsbildtyp „64 A“ weist auf eine <i>strukturarme Ackerlandschaft</i> hin, die durch <i>große Ackerschläge, einen hohen Anteil an Energiepflanzenanbau (Mais) und nur wenig gliedernden Gehölzstrukturen</i> charakterisiert wird.  Angrenzende Bereiche: Das Landschaftsbild in der Umgebung ist auch als <i>Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung</i> bewertet worden und gehört ebenfalls zum Landschaftsbildtyp „64 A“. Als <i>wesentlich überlagernde Beeinträchtigungen und Gefährdungen</i> wird die nördlich gelegene <i>Autobahn A1</i> sowie südlich vorhandene <i>raumbedeutsame Windenergieanlagen</i> dargestellt.
<b>Karte 3, Boden</b>	Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden.  Angrenzende Bereiche: Nördlich der Landesstraße 131 wird ein Bereich mit <i>natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung</i> gekennzeichnet, bei dem es sich um einen <i>Suchraum für Plaggenesch</i> handelt.
<b>Karte 4, Wasser- und Stoffretention</b>	Im Plangebiet liegen keine Angaben und Bewertungen hinsichtlich Wasser- und Stoffretention vor.  Südwestlich angrenzende Flächen sind als Bereich <i>mit hoher Grundwasserneubildung (&gt;300mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung (Problemschwerpunkt)</i> dargestellt, so dass hier <i>Bereiche mit beeinträchtigender/ gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention</i> vorhanden sind.
<b>Karte 5, Zielkonzept</b>	Für das Plangebiet sowie die überwiegend angrenzenden Flächen wird als Ziel die <i>Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (Zielkategorie IV)</i> benannt.  Nördlich des Plangebietes wird teilweise als Ziel die <i>Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter (Zielkategorie II)</i> verfolgt.
<b>Karte 6, Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft</b>	Für das Plangebiet bestehen, ebenso wie für seine angrenzenden Bereiche, keine Darstellungen / Bewertungen. Lediglich östlich der Landesstraße 131 befindet sich ein <i>Gebiet, das die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) gemäß § 26 BNatSchG i.V.m § 19 NAGBNatSchG erfüllt, bzw. Erweiterungsvorschläge bestehender Gebiete.</i>

<sup>1</sup> Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

### 11.1.2.2 **Landschaftsplan**

Für die Gemeinde Eldorf ist nach derzeitigem Stand noch kein Landschaftsplan erarbeitet.

### 11.1.3 **Schutzgebiete und -objekte**

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (geschützte Biotope, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Plangebiet nicht.

### 11.1.4 **Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

## 11.2 **Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### 11.2.1 **Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft**

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im März 2021 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis.

Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

### Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. In Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, werden in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das Modell des Niedersächsischen Städtetags in der aktuellen Fassung aus dem Jahr 2013 verwendet worden.

Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sieht das Modell eine Bewertung in einer 6-stufigen Werteskala (0-5) vor. Hierbei gilt:

**Tab. 2: Wertfaktoren nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags (2013)**

<b>Wertfaktor 5:</b>	Schutzgüter mit <b>sehr hoher Bedeutung</b>
<b>Wertfaktor 4:</b>	Schutzgüter mit <b>hoher Bedeutung</b>
<b>Wertfaktor 3:</b>	Schutzgüter mit <b>mittlerer Bedeutung</b>
<b>Wertfaktor 2:</b>	Schutzgüter mit <b>geringer Bedeutung</b>
<b>Wertfaktor 1:</b>	Schutzgüter mit <b>sehr geringer Bedeutung</b>
<b>Wertfaktor 0:</b>	Schutzgüter <b>weitgehend ohne Bedeutung</b>

Die übrigen Schutzgüter werden verbal argumentativ beschrieben und werden in folgende Bewertungsstufen unterteilt:

geringe Bedeutung (Wertstufe 1),  
mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) und  
hohe Bedeutung (Wertstufe 3).

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

#### **a) Menschen**

Das Plangebiet wird derzeit fast ausschließlich ackerbaulich genutzt. Es dient somit der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse für die menschliche Nutzung. Eine „gute fachlichen Praxis“ in der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorausgesetzt, kann nicht erkannt werden, dass durch die Nutzung nachteilige Gesundheitsauswirkungen für den Menschen zu erwarten sind.

Für die menschliche Erholung in der freien Landschaft besitzt das Plangebiet keine Bedeutung, da es sich um Flächen handelt, die einerseits landwirtschaftlich intensiv genutzt werden sowie andererseits durch Straßen ohne Fuß- und Radweg geprägt sind. Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind mit den stockenden Bäumen entlang des landwirtschaftlichen Wegen in der sogenannten „Fledermausroute“ zudem nur in einem geringen Maße vorhanden. Des Weiteren grenzt westlich an das Plangebiet ein größerer Gewerbestandort und weiter nördlich verläuft die Autobahn 1.

⇒ Durch die Bedeutung als Arbeitsstandort und die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse kann dem Gebiet in der Summe eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

#### **b) Fläche**

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit in erster Linie um eine ackerbaulich genutzte Fläche sowie um Straßenflächen und einen landwirtschaftlichen Weg. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt ca. 9,7 ha.

Im Bereich der Straßenflächen ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch eine bestehende Flächeninanspruchnahme mit einer bereits gegebenen vorhanden. Hierbei handelt es sich um Überbauungen und Versiegelungen für die Straßen. Im Bereich der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen besteht keine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzen das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) und die unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut *Fläche*.

### c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung erfolgte zunächst im Mai 2014 durch das Büro Gruppe Freiraumplanung<sup>2</sup> und wurde am 16. März 2021 im Zuge einer Plausibilitätsprüfung der Habitatfunktionen im Plangebiet vom Büro Aland<sup>3</sup> erneut erfasst.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2019) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

#### **Baumhecke (HFB)**

Entlang des landwirtschaftlichen Weges stocken beidseitig Bäume, die zusammen eine lockere *Baumhecke* bilden und nur zu einem geringen Teil mit Sträuchern durchsetzt sind. Bei den vorkommenden Baumarten handelt es sich vornehmlich um Eichen (*Quercus robur*), daneben kommen in der *Baumhecke* die Arten Sandbirke (*Betula pendula*) und Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) vor. Vorhandene Lücken innerhalb der Hecke sowie der Unterwuchs und die Randbereiche werden durch Arten einer grasreichen Staudenflur beherrscht.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Baumhecke* der Wertfaktor 3 zugewiesen.

#### **Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)**

Recht zentral innerhalb der Ackerfläche bzw. südwestlich vom Stillgewässer befindet sich eine Gebüschreihe aus Weiden (*Salix spec.*).

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Sonstigen naturnahes Sukzessionsgebüsch* der Wertfaktor 2 zugemessen.

#### **Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)**

Das im östlichen Bereich des Plangebietes gelegene kleinflächige Stillgewässer ist anthropogenen Ursprungs und dient als Regenrückhaltebecken zur Oberflächenentwässerung der Landesstraße 131. Zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung war das Stillgewässer wasserführend und wurde in seinen randlichen Bereichen von Gräsern und Kräutern der *Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM) gesäumt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere erhält das *Sonstige naturferne Stillgewässer* den Wertfaktor 1.

<sup>2</sup> Gruppe Freiraumplanung, Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbH, Landschaftsarchitekten (2014): Kurzbericht zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Gesamtkonzeptes (B-Plan Nr. 14), im Auftrag der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH. Stand: Januar 2015, Langenhagen.

<sup>3</sup> ALAND - Landschafts- und Umweltplanung (2021): Logistik- und Gewerbegebiet Elsdorf: B-Plan Nr. 14. Plausibilitätsprüfung der Habitatfunktionen in Bauabschnitt II. März 2021, Hannover.

**Weg (OVW)**

Südlich der Landesstraße 131 verläuft von südwestlicher in nordöstliche Richtung ein Weg, der landwirtschaftlich genutzt wird und in Asphaltbauweise ausgebaut ist. Des Weiteren ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 ein *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht* festgesetzt, so dass auch hier anhand des planerischen Zustandes von einem Weg auszugehen ist. Zudem führt eine kleine Wegefläche südliche der Landesstraße 131 zum Regenrückhaltebecken.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Weg* der Wertfaktor 0 zugesprochen.

**Straße (OVS)**

Bei dem Biotoptyp Straße handelt es sich um Teilbereiche der Landestraße 131 sowie der Langen Straße, die jeweils eine zweispurige asphaltierte Fahrbahn aufweisen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere erhält die *Straße* den Wertfaktor 0.

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

Im Seitenstreifen der Straßen hat sich als Straßenbegleitgrün eine grasreiche Staudenflur etabliert. Dominante Grasarten sind Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Rispengras (*Poa trivialis*) und Honiggras (*Holcus lanatus*). Daneben kommen auch die Arten wie Brennnessel (*Urtica dioica*) und Schafgarbe (*Achillea millefolia*) vor. Aufgrund der Fahrverkehre auf den Straßen unterliegt die Gras- und Staudenflur bereits gewissen Vorbelastungen und wird durch die Verkehrsemissionen beeinflusst, so dass diese Bereiche dem Straßenraum zuzuordnen sind.

Um das Stillgewässer herum hat sich ebenfalls eine grasreiche Staudenflur entwickelt, in der die aufgeführten Arten ebenso vorkommen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* der Wertfaktor 3 zugewiesen.

**Sandacker (AS)**

Der Großteil der Fläche des Plangebietes stellt sich in der Örtlichkeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar. Aufgrund der intensiven Nutzung ist nur ein sehr geringer bis gar kein krautiger Unterbewuchs vorhanden.

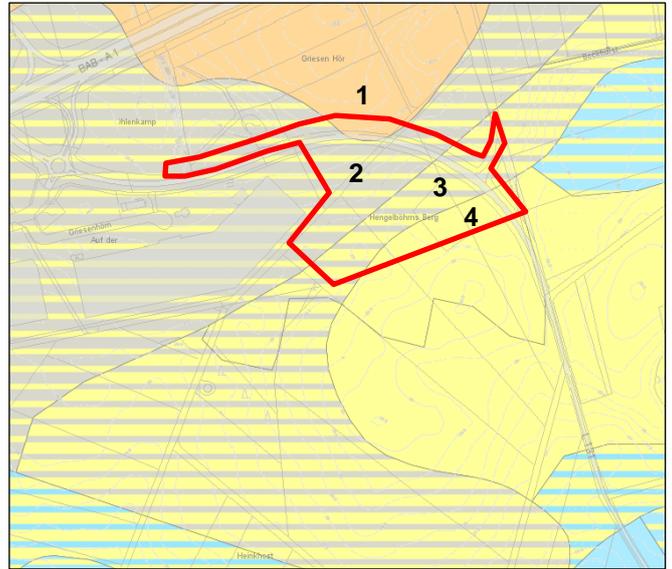
⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Sandacker* der Wertfaktor 1 zugemessen.

**d) Boden**

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) entnehmen:

**Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden**

<b>Bodentyp 1:</b>	Mittlere Braunerde
<b>Bodenlandschaft</b>	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Geestplatten und Endmoränen
<b>Bodenregion</b>	Geest
<b>Bodentyp 2:</b>	Mittlerer Podsol-Pseudogley
<b>Bodenlandschaft</b>	Lehmgebiete
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Geestplatten und Endmoränen
<b>Bodenregion</b>	Geest
<b>Bodentyp 3:</b>	Mittlerer Pseudogley-Podsol
<b>Bodenlandschaft</b>	Lehmgebiete
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Geestplatten und Endmoränen
<b>Bodenregion</b>	Geest
<b>Bodentyp 4:</b>	Mittlerer Podsol
<b>Bodenlandschaft</b>	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Geestplatten und Endmoränen
<b>Bodenregion</b>	Geest



**Abb. 5: Bodentypen des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes zählt zu der naturräumlichen Region *Stader Geest* und hier wiederum zu der naturräumlichen Haupteinheit der *Wümmeniederung* (631) und innerhalb dieser zur naturräumlichen Untereinheit der *Abbandorfer Moor- und Geestniederung* (631.10). Diese umfasst den nordwestlichen Rand des Wümmebeckens und zeigt neben ausgedehnten Moorflächen auch ein Mosaik aus Talsandflächen und Grundmoränenresten.

Das Plangebiet wird, wie für die *Abbandorfer Moor- und Geestniederung* typisch, durch Geschiebedecksande geprägt. Aus dem sandigen Ausgangsmaterial haben sich hier im Laufe

der Zeit die Bodentypen „Mittlere Braunerde“, „Mittlerer Podsol-Pseudogley“, „Mittlerer Pseudogley-Podsol“ sowie „Mittlerer Podsol“ entwickelt.

Grundsätzlich sind Braunerden leicht zu bearbeiten und haben meist einen pH-Wert im mäßig bis stark sauren Bereich. Demzufolge eignen sie sich für die landwirtschaftliche Nutzung (Acker- und Weidebewirtschaftung) sowie für die Forstwirtschaft. Dieser Bodentyp nimmt im Plangebiet allerdings nur einen sehr geringen Anteil ein (siehe vorherige Abbildung). Für Podsolböden ist allgemein eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefahr sowie eine hohe Winderosionsgefahr zu verzeichnen. Sie gelten daher als nährstoffarme Böden.

Pseudogleye zählen zu den Stauwasserböden und sind durch einen Wechsel von Staunässe und relativer Austrocknung geprägt. Durch die Staunässe und den damit verbundenen Sauerstoffmangel gelten sie bezüglich der Nutzung im Frühjahr als problematische Standorte und werden daher vornehmlich mit Gehölzen bestockt oder als Wiese genutzt.

Aufgrund der vorhandenen Straßenflächen und der damit einhergehenden Versiegelung im Plangebiet ist es hier bereits zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse kommen. Damit weist der Boden hier nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Wesentlich natürlicher, d. h. lediglich gering bis mäßig überprägt, dürften sich die Bodenstandorte des weiteren Plangebietes darstellen, das derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe) verwendet. Eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die bestehenden Versiegelungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung nicht erkannt werden.

⇒ Den gegenwärtig versiegelten und verdichteten Böden ist eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen. Den Böden des verbleibenden Plangebietes wird eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im östlichen Bereich nahe der Landesstraße 131 ein Oberflächengewässer, welches das anfallende Niederschlagswasser von der Straße auffängt und somit als Regenrückhaltebecken dient.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die anstehenden Böden des Plangebietes besitzen überwiegend ein sandiges Substrat. Im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat haben die Böden damit eine erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Demgegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

Durch die bestehenden Versiegelungen im Bereich der Straßenfläche ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt, während die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet noch ihre Fähigkeit zur Versickerung besitzen.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### f) Klima / Luft

Das Plangebiet zählt zur klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist damit durch ozeanische bzw. maritime Einflüsse geprägt. Kennzeichnend für dieses Klima sind milde, schneearme Winter und kühle, regnerische Sommer. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge

beträgt zwischen 650 und 850 mm, wobei die klimatische Wasserbilanz einen hohen Wasserüberschuss mit einem geringen bis sehr geringen Jahresdefizit im Sommer aufweist.

Im Vergleich zu eher binnenländischen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Vor diesem Hintergrund sowie in Anbetracht der ländlichen Prägung des Geltungsbereiches sind hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft keine stärkeren Schadstoffbelastungen zu erwarten. Auf kurze Zeiträume begrenzt sind durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung sowohl des betrachteten Gebietes, als auch der umgebenden Flächen, Geruchsimmissionen in einem Maß zu erwarten, wie sie im ländlichen Raum üblicherweise vorkommen.

Im Plangebiet besteht durch die Landesstraße 131, die Lange Straße sowie durch die westlich angrenzende gewerbliche Nutzung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ bereits eine gewisse Vorbelastung auf das Schutzgut Klima / Luft, die die Gesamtsituation für das Schutzgut Klima / Luft mindert.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Klima / Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine geringe bis mittlere Bedeutung (Wertstufe 1 - 2) zuzuweisen.

#### g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Typisch für den Naturraum des Plangebietes sowie die nähere Umgebung war ursprünglich eine Ackernutzung im Bereich der trockeneren Geeststandorte sowie ein kleinräumiger Wechsel von Grünland, Moorbirkenwald und Waldresten in feuchteren Bereichen, wobei hier im Bereich der Gewässerniederungen das Grünland dominierte.

Das Landschaftsbild des Plangebietes und seiner Umgebung ist durch die in den letzten Jahren vorgenommene gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Elsdorf bereits deutlich überprägt. Allerdings zeigen die tatsächlichen Flächennutzungen noch einen gewissen ursprünglichen Nutzungsmix, wobei hier Ackerflächen dominieren. Prägend ist auch im Plangebiet selbst der Acker, der sich insbesondere in südliche Richtung großräumig weiterführt.

Im Plangebiet kommen nur einzelne Gehölzstrukturen im Bereich des Weges (der „Fledermausroute“) sowie kleinflächig innerhalb der intensiv genutzten Ackerfläche vor und auch das künstlich angelegte Stillgewässer zur Regenrückhaltung besitzt keine natürlichen, die Eigenart der Landschaft prägenden Eigenschaften. Damit kommt dem Plangebiet bezogen auf das Kriterium Natürlichkeit nur eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Diese Einstufung entspricht auch der Umgebung und hier vor allem dem westlich angrenzenden Gewerbestandort. Des Weiteren sind in südliche Richtung zum Plangebiet Windenergieanlagen vorhanden, so dass auch diese als Vorbelastung auf das Plangebiet wirken.

Im Plangebiet kommen mit Ausnahme der Gehölze entlang der „Fledermausroute“ sowie einer kleineren Gebüschstruktur innerhalb der Ackerfläche keine landschaftstypischen Strukturen vor. Eine besondere Artenvielfalt ist ebenfalls nicht gegeben. Dem Plangebiet kommt daher hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt eine geringe Bedeutung zu.

Die preußische Landesaufnahme von 1898 zeigt eine Nutzung des Plangebietes vorwiegend als feuchte Wiese, die im südwestlichen und nordwestlichen Bereich zum Teil mit Nadelgehölzen bestanden war. In der historischen Karte sind die heutigen Straßen und Wege teilweise schon erkennbar. Die östlich vom Plangebiet verlaufende Lange Straße sowie der das Plangebiet kreuzende landwirtschaftliche Weg, die sogenannte „Fledermausroute“, existierten bereits Ende des 19. Jahrhunderts. Dagegen gab es zu dieser Zeit im nordwestlichen Bereich des Plangebietes einen Weg, der nach Norden in Richtung der Ortschaft Elsdorf führte, heute aber nicht mehr besteht. Im Gegensatz dazu konnte in der preußischen Landesaufnahme die heutzutage bestehende Autobahn 1 sowie die Landesstraße 131 noch nicht vermerkt werden. Aufgrund der erheblichen Veränderungen des Plangebietes durch die Neuverlegung und den modernen Ausbau von Straßen sowie die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung kommt dem Plangebiet eine geringe Bedeutung in Bezug auf das Kriterium historische Kontinuität zu. Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild des Plangebietes durch die Landesstraße 131 sowie durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Nutzung. Darüber hinaus ist in der näheren Umgebung mit dem angrenzenden Gewerbestandort im Westen sowie der weiter im Norden verlaufenden Autobahn 1 und den in südliche Richtung vorhandenen Windenergieanlagen eine weitere Beeinträchtigung gegeben. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

⇒ Dem Schutzgut Landschaftsbild kommt für das Plangebiet sowie näheren Umgebung insgesamt eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

#### **h) Biologische Vielfalt**

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Da es sich bei den im untersuchten Gebiet vorliegenden Lebensraumtypen jedoch nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

**i) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

**j) Schutzgebiete- und -objekte**

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete- und -objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

**k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

**11.2.2 Zusammenfassende Darstellung**

Tab. 4 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe* / Wertfaktor**
<b>Menschen</b>	Plangebiet	2
<b>Fläche</b>	unbelasteter Teil des Plangebietes	2
	belasteter Teil des Plangebietes	1
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<i>Baumhecke</i> (HFB)	3
	<i>Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch</i> (BRS)	2
	<i>Sonstiges naturfernere Stillgewässer</i> (SXS)	1
	<i>Weg</i> (OVW)	0
	<i>Straße</i> (OVS)	0
	<i>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</i> (UHM)	3
	<i>Sandacker</i> (AS)	1
<b>Boden</b>	versiegelte Flächen	1
	verbleibender Geltungsbereich	2
<b>Wasser</b>	Plangebiet	2
<b>Luft/Klima</b>	Plangebiet	1-2
<b>Landschaftsbild</b>	Plangebiet	1
<b>Biologische Vielfalt</b>	Plangebiet	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Plangebiet	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Plangebiet	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Plangebiet	ohne Belang

\*Wertstufe 3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung

Wertstufe 2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

\*\*Wertfaktor 5: Schutzgut Pflanzen und Tiere mit sehr hoher Bedeutung

Wertfaktor 4: Schutzgut Pflanzen und Tiere mit hoher Bedeutung

Wertfaktor 3: Schutzgut Pflanzen und Tiere mit mittlerer Bedeutung

Wertfaktor 2: Schutzgut Pflanzen und Tiere mit geringer Bedeutung

Wertfaktor 1: Schutzgut Pflanzen und Tiere mit sehr geringer Bedeutung

Wertfaktor 0: Schutzgut Pflanzen und Tiere weitgehend ohne Bedeutung

### 11.2.3 Besonderer Artenschutz

Aufgrund von einzelnen Gehölzstrukturen im Plangebiet kann ein Vorkommen besonders geschützter Arten und Lebensräume nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf“, Teil I wurden für mögliche Tierlebensräume daher bereits Erfassungen durchgeführt. Hierbei wurde das Untersuchungsgebiet in zwei Bauabschnitte unterteilt, wobei der „Bauabschnitt II“ den südlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 26 darstellt. Im Jahr 2014<sup>4</sup> fanden Brutvogel-, Fledermaus-, Amphibien- und Libellenerfassungen statt. Für die Artengruppen der Fledermäuse gab es 2017<sup>5</sup> eine weitere Erfassung.

Da für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 im Jahr 2021 die durchgeführten faunistischen Erfassungen schon ein gewisses Alter haben, wurde im März 2021 in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) eine Plausibilitätsprüfung für das Plangebiet vom Büro ALAND<sup>6</sup> durchgeführt, um zu bewerten, ob sich die Habitatfunktionen im Plangebiet ggf. insoweit verändert haben könnten, als dass für die genannten Artengruppen eine erneute Erfassung notwendig würde. Das Ergebnis der Plausibilitätsprüfung zeigt allerdings, dass sich die Strukturen nicht wesentlich geändert haben, so dass eine erneute Erfassung der Arten zu keinen grundsätzlich anderen Ergebnissen führen würden.

Folglich wird auf die bestehenden faunistischen Erfassungen aus 2014 bzw. 2017 zurückgegriffen und diese als Grundlage für die Betrachtung des besonderen Artenschutzes im Plangebietes herangezogen.

Die Erfassungen der **Vogelarten** haben ergeben, dass im Bereich des untersuchten „Bauabschnittes II“ die zwei Vogelarten Neuntöter (*Lanius collurio*) und Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*) als planungsrelevante Arten vorkommen. Diese Einstufung erfolgt anhand von Kriterien wie des Rote-Liste-Status in Niedersachsen, der BArtSchV bzw. EG-VO mit streng geschützten Vogelarten, dem Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie oder dem Kriterien „Brutnachweis“ oder „Brutverdacht“. Da es sich bei beiden genannten Vogelarten um solche handelt, die auf Gehölze und stärker strukturierte Lebensräume angewiesen sind, kann im vorliegenden Plangebiet mit der überwiegenden Ackernutzung und den vorhandenen Straßen festgestellt werden, dass hierdurch allerdings kein sonderlich geeigneter Lebensraum vorhanden ist. Aus vorsorglichen Gründen wird dennoch geprüft, ob durch die Planung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppe der Vögel gegeben ist.

Gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 ergibt sich, dass die im Rahmen des Bauvorhabens zu beseitigenden Gehölze nicht im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September gefällt werden sollten, da dies der Zeitraum der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit ist. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob Brutstätten vorhanden sind. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden. Verbotstatbestände sind somit ausgeschlossen.

Bei den Eingriffen, die im Rahmen der Umsetzung eines Bebauungsplanes erfolgen, handelt es sich nach § 44 Abs. 5 BNatSchG um „nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft.“ Im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot sowie dem Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im vorliegenden Fall somit lediglich die Arten relevant, die in Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie aufgeführt sind sowie europäische Vogelarten (vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche

<sup>4</sup> Gruppe Freiraumplanung, Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbH, Landschaftsarchitekten (2014): Kurzbericht zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Gesamtkonzeptes (B-Plan Nr. 14), im Auftrag der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH. Stand: Januar 2015, Langenhagen.

<sup>5</sup> BIOS (2017): Erfassung von Fledermäusen im Bereich des Bauabschnittes II des LogIn-Parks Elsdorf, Landkreis Rotenburg (Wümme). BIOS, Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung. November 2017, Osterholz-Scharmbeck.

<sup>6</sup> ALAND - Landschafts- und Umweltplanung (2021): Logistik- und Gewerbegebiet Elsdorf: B-Plan Nr. 14. Plausibilitätsprüfung der Habitatfunktionen in Bauabschnitt II. März 2021, Hannover.

Beschädigungsverbot liegt dabei nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

#### Tötungsverbot

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen und von Gehölzbeseitigungen können Jungvögel, die nicht in der Lage sind rechtzeitig zu fliehen, getötet sowie Gelege zerstört werden. Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase ausschließen zu können, ist bei einer Beseitigung von Gehölzen der Zeitraum außerhalb der avifaunistisch bedeutenden Brut- und Aufzuchtzeit (Anfang März bis Ende August) zu wählen. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch eine Fachperson vor den Fällarbeiten zu prüfen, ob eine Brutstätte vorhanden ist. Ist dies der Fall, darf die Fällung erst nach dem Flüggewerden der Jungvögel durchgeführt werden.

Ein erhöhtes nutzungsbedingtes Tötungsrisiko für Vogelarten, kann nicht erkannt werden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

#### Störungsverbot

Da im Bereich des Plangebietes sowie seiner Umgebung durch den im Westen anschließenden Gewerbestandort sowie durch die vorhandene Landesstraße 131 schon gewisse Störungen vorliegen, kann nicht erkannt werden, dass die vorliegende Planung zu einer Verschlechterung der lokalen Population führt. Die verbleibenden Gehölzbestände im Plangebiet entlang der „Fledermausroute“ sowie in direkter Nachbarschaft stellen weiterhin ein geeignetes Bruthabitat für die Arten dar. Die Vorsorgegebote zur Vermeidung von Tötungen führen zu einer ungestörten Brut- und Jungenaufzuchtphase.

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind zudem ausreichend zusagende Habitate vorhanden, damit die vorkommenden Tiere während der unvermeidbaren Störungen durch die Bautätigkeit ausweichen können.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

#### Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Durch die Beseitigung der Gehölze kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten besonders geschützter Arten kommen. Es kann allerdings davon ausgegangen werden, dass geeignete Habitate für die betroffenen Arten in vergleichbarer räumlicher Ausdehnung in direkter Nähe zum Plangebiet zur Verfügung stehen, da potentiell im Plangebiet betroffene Arten aufgrund der gegebenen Störungen wenig stör anfällig sind und keine speziellen Ansprüche an ihre Fortpflanzungsstätten stellen. Daher bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Bei den in 2017 erfassten **Fledermäusen** für den „Bauabschnitt „II“ handelt es sich vor allem um störungstolerante Arten wie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*). Daneben konnten auch die Arten Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*) im Plangebiet gelegentlich bzw. vereinzelt festgestellt werden.

Die vorkommenden Gehölze am landwirtschaftlichen Weg, an der sogenannten „Fledermausroute“, dienen den Fledermäusen hierbei als Leitelement zur Jagd sowie zur Orientierung. Hier ist auch die Nutzung als Quartiersbaum möglich, sofern sich in diesem entsprechende Höhlen befinden. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind daher vor dem Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes bei zu entfernenden Bäumen diese auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen.

Tötungsverbot

Im Untersuchungsgebiet sind temporäre Quartiere von Fledermäusen möglich. Um eine Tötung während der Bauphase auszuschließen, sollten die Entfernung von Bäumen während der Winterruhe der Zwergfledermäuse (Ende Oktober bis Ende März) stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, sind bei einer Fällung der Bäume diese im Vorfeld durch eine geeignete Fachperson auf eine mögliche Fledermausnutzung zu überprüfen. Sollte eine Nutzung von Fledermäusen gegeben sein, kann eine Ausnahmepfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden.

Ein erhöhtes nutzungsbedingtes Tötungsrisiko für die vorkommenden Fledermausarten kann nicht erkannt werden.

Verbotstatbestände sind somit nicht gegeben.

Störungsverbot

Da Baumaßnahmen üblicherweise außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse durchgeführt werden, können Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen, ausgeschlossen werden.

Das derzeit bestehende Störungspotential erhöht sich zudem durch die geplante Nutzung nicht.

Verbotstatbestände können daher ausgeschlossen werden.

Zerstörungsverbot (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Im Plangebiet sind keine Fortpflanzungsstätten, wohl aber temporäre Ruhestätten von Fledermäusen in den Bäumen möglich. Da Zwergfledermaus-Männchen in der Wahl ihrer Schlafplätze eine weite Bandbreite von Strukturen akzeptieren, ist davon auszugehen, dass in der Umgebung Ausweichmöglichkeiten in ausreichender Zahl vorhanden sind.

Verbotstatbestände sind daher nicht gegeben.

Die Kartierergebnisse aus 2014 zeigen, dass im Bereich des vorliegenden Plangebietes keine **Amphibien- und Libellenarten** festgestellt wurden. Verbotstatbestände sind für diese zwei Artengruppen damit nicht gegeben.

Als **Fazit** ergibt die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung, dass für die vorkommenden bzw. zu erwartenden Brutvogel- und Fledermausarten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern.

Um einen Verbotstatbestand in Bezug auf mögliche Tötungen während der Bauphase auszuschließen zu können, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase der Vögel durchgeführt werden. Im Falle einer Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtphase sind die vorkommenden Gehölze auf Nistplätze zu überprüfen. Sollten Gelege oder Jungvögel vorhanden sein, so ist die Baufeldräumung erst nach dem Flüggewerden der Jungen durchzuführen. Sollte zwischen der Baufeldräumung und dem Baubeginn eine längere Zeit liegen, so ist vor Baubeginn eine erneute Überprüfung erforderlich, sofern nicht geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bei einer Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Insgesamt stehen die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) der Planung somit nicht entgegen.

**11.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umsetzung des geplanten Gewerbestandortes und damit der Einhaltung der Ziele aus dem Regionalen Raumordnungsprogrammes nicht möglich. Die Flächen würde in diesem Fall voraussichtlich weiterhin den derzeitigen Biotoptypen zuzuordnen sein. Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung und der Beibehaltung der bestehenden Biotoptypen weiterhin eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft

zukommen. Langfristig betrachtet wäre im Plangebiet aufgrund der im Flächennutzungsplan dargestellten *gewerblichen Baufläche* (G) aber eine Bebauung wahrscheinlich.

## **11.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

### **11.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

#### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge des Gewerbebaus einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für die gewerbliche Nutzung und die Infrastruktur sowie das zukünftig größere Regenrückhaltebecken zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Aufgrund des geplanten Gewerbegebietes in einer ländlichen Region ist auf den umgebenden Straßen mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abfall wird in für Gewerbebetriebe üblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

### **11.2.5.2 Beschreibung und Bewertung der Eingriffssituation**

#### **a) Menschen**

Mit Realisierung des hier planungsrechtlich vorbereiteten Bauvorhabens verliert das Gebiet seine Bedeutung für die Landwirtschaft und damit als Produktionsfläche von Nahrungs- und Futtermitteln für die menschliche Nutzung.

Gleichzeitig erhöht sich durch die Entstehung von weiteren Gewerbeflächen die Bedeutung des Plangebietes als Wirtschafts- und Arbeitsstandort. Bei den zeitweilig auftretenden Geruchsmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Immissionen, die üblicherweise im ländlichen Raum vorkommen. Hinzu kommen Immissionen von angrenzenden Gewerbe- und Verkehrsflächen, die auf das Plangebiet einwirken. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Anhang II). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Festsetzung von Emissionskontingenten sowie von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Eine Bedeutung des Plangebietes für die menschliche Erholung in der freien Landschaft ist weiterhin nicht gegeben.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Menschen auch in Zukunft eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

#### b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme für die Erweiterung des Gewerbestandortes in der Gemeinde Elsdorf auf insgesamt 9,7 ha. In Bezug auf die derzeitige planungsrechtliche Situation stellt der geltende Flächennutzungsplan für das Plangebiet bereits eine *gemischte Baufläche* (G) dar.

Mit der Planung und der damit vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes wird die derzeitige landwirtschaftliche Fläche ihrer Nutzung entzogen. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beläuft sich auf ca. 87.000 m<sup>2</sup>. Der Flächenausweisung steht ein konkreter Bedarf gegenüber. Für die bereits vorhandene Flächeninanspruchnahme der Straßen im Plangebiet ändert sich die Situation bezüglich des Schutzgutes Fläche dagegen nicht.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch die Erweiterung an einen bereits bestehenden Gewerbestandort erreicht. Ein Neubau eines weiteren Gewerbebetriebes würde u. a. durch neue bauliche Anlagen und die Bereitstellung der Infrastruktur insgesamt eine höhere Flächeninanspruchnahme erzielen.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Minimierungen von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen, vgl. Kapitel „Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt die Straße weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1), den unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen kommt zukünftig ebenfalls nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche zu.

#### c) Pflanzen und Tiere

Bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 kommt es zu einer Überplanung von Biotoptypen, die von einem ausgehenden Wertfaktor 3 (mittlere Bedeutung), 2 (von geringer Bedeutung) oder 1 (sehr geringe Bedeutung) nun den Wertfaktor 0 (weitgehend ohne Bedeutung) erreichen. Lediglich den beiden im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen *Straße* (OVS) und *Weg* (OVW) kommt nach wie vor der Wertfaktor 0 zu. Da südlich der Fahrbahn von der Landesstraße 131 sowie östlich der Langen Straße der Bau eines etwa 2,5 m breiten Fuß- und Radweges geplant ist, wird der dort vorhandene Biotoptyp *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM) im Bereich des Straßenraumes nicht bestehen bleiben. Für den Bereich nördlich der Landesstraße 131 sowie auch westlich der Langen Straße wird hingegen davon ausgegangen, dass der Biotoptyp UHM hier weiterhin vorhanden sein wird.

Eine Gegenüberstellung der Biotopverluste ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 5 : Biotopverluste

Biototyp	Wertfaktor	Fläche in [m <sup>2</sup> ]
<i>Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)</i>	2	704
<i>Baumhecke (HFB)</i>	3	6.429
<i>Sonstiges naturferner Staugewässer (SXS)</i>	1	916
<i>Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) südlich der Landesstraße 131 bzw. östlich der Langen Straße für den Bau eines Fuß- und Radweges</i>	3	1.705
<i>Sandacker (AS)</i>	1	9.754

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sowie der umfangreichen gewerblichen Nutzung westlich sowie nördlich angrenzend, der vorhandenen Erschließungsstraßen L 131 und der Lange Straße, unterliegt das Plangebiet einem erheblichen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit dem geplanten Gewerbegebiet, kein relevanter Anstieg des Störungspotentiales bezogen auf das Schutzgut Tiere erfolgen wird.

#### d) Boden

Durch die Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 26 wird im Bereich der Straßen der bauliche Bestand festgeschrieben, so dass hier zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommt. Anders stellt sich dies in den derzeit als Acker genutzten Bereichen dar. Hier gehen Bodenfunktionen wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung teilweise oder ganz verloren. Zudem ist innerhalb der zukünftig versiegelten Bereiche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

Darüber hinaus findet durch den Bau eines neuen Kreisverkehrsplatzes für das im Plangebiet vorhandene Regenrückhaltebecken eine Verlagerung statt, indem das Becken zunächst entfernt und anschließend durch ein Größeres ersetzt wird.

⇒ Im Ergebnis ist den bereits versiegelten Bereichen weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen, aber nunmehr auch den zukünftig versiegelten Böden. Für alle von Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorte (z. B. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) kann davon ausgegangen werden, dass deren mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt.

#### e) Wasser

Aufgrund der bestehenden Versiegelung kommt es nur durch die mit der Bauleitplanung ermöglichten neuen Bauvorhaben zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Hier ist von einer Verminderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen.

Darüber hinaus kommt die erstellte Baugrunduntersuchung (siehe Anhang III) zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet aufgrund des zum Teil lehmigen Untergrundes die Möglichkeit einer Stauwasserbildung gegeben sein kann, wodurch Maßnahmen zur Wasserhaltung berücksichtigt werden sollten. Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser kann durch die zu geringen Mindestabstände zwischen Versickerungsanlagen und dem Grundwasser eine Versickerung vor Ort nicht empfohlen werden. Daher wird das anfallende Niederschlagswasser über ein Kanalnetz im Straßenraum in eine bestehende Entwässerungseinrichtung mit noch ausreichenden Kapazitäten des Gewerbe- und Logistikparks Teil I geführt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird des Weiteren durch den Bau des neuen Kreisverkehrsplatzes das bestehende Regenrückhaltebecken im Plangebiet entfernt und durch ein größeres mit entsprechend einer höheren Aufnahmekapazität ersetzt. Das neue Regenrückhaltebecken wird weiterhin das anfallende Niederschlagswasser von der Landesstraße 131 aufnehmen und verbleibt damit im lokalen Bereich.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut *Wasser* auch in Zukunft eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

#### f) Klima / Luft

Da das Plangebiet bereits Versiegelungen im Bereich der Straßen vorweist, und sich auch in der Umgebung weitere gewerbliche Bauflächen anschließen, ist bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen. Weiterhin wirkt sich auch die im Plangebiet verlaufende Landesstraße 131 sowie die Lange Straße als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus.

In Anbetracht der umgebenden Bestandssituation ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen ergeben werden.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch künftig in Bezug auf das Schutzgut von geringer bis mittlere Bedeutung (Wertstufe 1 - 2) sein wird.

#### g) Landschaftsbild

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebietes, aber auch durch das gewerblich geprägte Umfeld wird sich die zusätzliche Bebauung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Positiv zu bewerten ist zudem, dass an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ein Pflanzstreifen festgesetzt wird, der mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

#### h) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es im Bereich des Ackers sowie anteilig kleinflächig im Bereich der Gehölze auf dem Acker zu einer Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

Da diese Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugerechnet.

#### i) Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da Schutzgebiete und -objekte sowie bedeutsame Wechselwirkungen weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

### 11.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 6: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
<b>Menschen</b>	Plangebiet	2	2
<b>Fläche</b>	unbelasteter Teil des Plangebietes	2	1
	belasteter Teil des Plangebietes	1	1
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<i>Baumhecke</i> (HFB)	3	3
	<i>Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch</i> (BRS)	2	0
	<i>Sonstiges naturfernere Stillgewässer</i> (SXS)	1	1
	<i>Weg</i> (OVW)	0	0
	<i>Straße</i> (OVS)	0	0
	<i>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte</i> (UHM)	3	0
	<i>Sandacker</i> (AS)	1	0
<b>Boden</b>	zukünftig zusätzlich überbaubare Flächen	2	1
	im Bestand versiegelte Flächen	1	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
<b>Wasser</b>	Plangebiet	2	2
<b>Luft/Klima</b>	Plangebiet	1-2	1-2
<b>Landschaftsbild</b>	Plangebiet	1	1
<b>Biologische Vielfalt</b>	Plangebiet	1	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Plangebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Plangebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Plangebiet	ohne Belang	ohne Belang

\*Wertstufe 3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung

Wertstufe 2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung

Wertstufe 1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

\*\*Wertfaktor 5: Schutzgut Pflanzen und Tiere mit sehr hoher Bedeutung

Wertfaktor 4: Schutzgut Pflanzen und Tiere mit hoher Bedeutung

Wertfaktor 3: Schutzgut Pflanzen und Tiere mit mittlerer Bedeutung

Wertfaktor 2: Schutzgut Pflanzen und Tiere mit geringer Bedeutung

Wertfaktor 1: Schutzgut Pflanzen und Tiere mit sehr geringer Bedeutung

Wertfaktor 0: Schutzgut Pflanzen und Tiere weitgehend ohne Bedeutung

### 11.2.6 Eingriffsbilanz

#### 11.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Kommunen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der

Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Menschen, Fläche, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Gleichzeitig wurden die bisher im Rahmen der Eingriffsregelung betrachteten Schutzgüter um das Schutzgut „Biologische Vielfalt“ erweitert. Eine andere (höhere) Gewichtung der Belange des Umweltschutzes geht damit jedoch nicht einher.

Von der Kommune ist weiterhin abwägend<sup>7</sup> darüber zu befinden, ob/in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft mittels Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

In § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Für die vorliegende Bauleitplanung bedeutet dies, dass der durch den bestehenden Bebauungsplan bereits bebaute Bereich mit den entsprechend versiegelten Flächen bei der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen sind.

Neben der Sicherung der Kompensationsmaßnahmen durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan sieht § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB – d.h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen – oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können. Alternativ können solche Regelungen auch im Durchführungsvertrag zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

#### 11.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf eine Maß von maximal 15 m Bauhöhe, wobei Überschreitung für untergeordnete Anlagen um bis zu 4 m zulässig sind.

<sup>7</sup> In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie „auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern“ (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein Westfalen (OVG NW) hat mit seinen Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer „...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ...“ ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden würden, der zur Ungültigkeit der Satzung führte, da die Erfordernisse des Abwägungsgebots bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt würden.

Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude möglichst vermieden werden.

- Um dennoch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Bebauungsplan nach Süden eine 3 m breite Eingrünung des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzt.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere Straße und versiegelte Flächen im Bestand, auch für die geplante bauliche Erweiterung. Damit sollen eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen vermieden werden.

### 11.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestaltung oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 5 NAGBNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfangs richtet sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

#### Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Hierfür wird zunächst der derzeitige Ist-Zustand der Biotoptypen im Plangebiet ermittelt (Eingriffsflächenwert) und dann dem zukünftig geplanten Zustand gegenübergestellt (Ausgleichsflächenwert). Die Bewertung des Eingriffswertes sowie des Ausgleichswertes ergibt sich dabei aus der Vergabe der Wertfaktoren der einzelnen Biotoptypen und wird mit der Flächengröße multipliziert. Die daran anschließende Ermittlung des Kompensationsbedarfes ergibt sich aus der Differenz des Eingriffswertes und des Ausgleichswertes.

**Tab. 7: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (Ist-Zustand)**

Biotyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
<i>Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)</i>	352	2	704
<i>Baumhecke (HFB)</i>	2.143	3	6.429
<i>Sonstiges naturferner Staugewässer (SXS)</i>	916	1	916
<i>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</i>	25.673	3	77.019
<i>Sandacker (AS)</i>	61.074	1	61.074
Straße (OVS)	6.830	0	0
Weg (OVW)	407	0	0
<b>Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist-Zustand)</b>	<b>97.395</b>		<b>146.142</b>

**Tab. 8: Ermittlung des Ausgleichsflächenwertes (geplanter Zustand)**

Biotyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Wertfaktor	Flächenwert
<i>Gewerbegebiet (OGG)</i>	54.459	0	0
<i>Baum-Strauch-Hecke (HFM) / Festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	1.804	3	5.412
<i>Straße (OVS) / Festgesetzte Straßenverkehrsfläche (abzüglich des 23.968 m<sup>2</sup> großen Straßenbegleitgrüns mit dem Biotyp UHM)</i>	13.223	0	0

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als weiter vorhandenes Straßenbegleitgrün	23.968	3	71.904
Weg (OVW) / Festgesetzter Fuß- und Radweg	234	0	0
Weg (OVW) / Festgesetzte Landwirtschaftlicher Weg mit Erhalt von Gehölzen	1.673	2	3.346
Sonstiges naturferner Staugewässer (SXS) / Regenrückhaltebecken	1.933	1	1.933
Flächen für Ver- und Entsorgung	101	0	0
<b>Flächenwert Planung</b>	<b>97.395</b>		<b>82.595</b>

Nach Gegenüberstellung des Eingriffs- und des Ausgleichsflächenwertes verbleibt ein naturschutzfachliches Kompensationsdefizit von **63.547 Flächenwerten** (= 146.142 – 82.595), das auf einer externen Fläche außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden muss. Der noch erforderliche Ausgleich kann nicht im Bereich des Bebauungsplans sichergestellt werden.

#### 11.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind, wie auch schon beim westlich angrenzenden „Gewerbe- und Logistikpark Teil I“, externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, bei denen als naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme ein Waldumbau durchgeführt werden soll. Die Ermittlung der extern benötigten Ausgleichsfläche ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 9: Ermittlung der externen Ausgleichsfläche

Maßnahme	Ist-Zustand				Planung			
	Fläche in m <sup>2</sup>	Biotoptyp	Wertfaktor vorher	Flächenwert vorher	Biotoptyp	Wertfaktor nachher	Flächenwert nachher	Aufwertung
Entwicklung eines naturnahen Eichenmischwaldes	31.773,5	Fichtenforst (WZF)	2	63.547	Eichenmischwald trockener, armer (WQT)	4	127.094	63.547

Genauere Angaben zur externen Ausgleichsfläche (wie Lage, Größe, Ausgangs- und Zielbiotop sowie durchzuführende Bewirtschaftungsmaßnahmen) sind dem Steckbrief mit der Fläche 6 zu entnehmen, die der Begründung als Anhang IV beigefügt ist. Es handelt sich hierbei um eine 33.083 m<sup>2</sup> große Fläche, womit 1.309,5 m<sup>2</sup> (33.083 m<sup>2</sup> - 31.773,5 m<sup>2</sup>) für weitere Kompensationsmaßnahmen verbleiben. Bei der externen Ausgleichsfläche werden des Weiteren keine FFH-Lebensraumtypen in Anspruch genommen.

Nach Durchführung der beschriebenen Maßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter als vollständig ausgeglichen. Im Ergebnis verbleibt kein Kompensationsbedarf.

#### 11.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der Nachfrage nach Gewerbeflächen in der Gemeinde Elsdorf nicht mehr entsprochen werden. Infolgedessen würden sich sowohl ortsansässige als auch ansiedlungswillige kleinere und mittlere Gewerbetreibende andere

Standorte, auch außerhalb des Gemeindegebietes, suchen. Aus diesem Grund ist ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Gemeinde Elsdorf nicht zielführend.

Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem, dass das Plangebiet an einen im Westen gelegenen Gewerbestandort anschließt und auch nördlich des Plangebietes mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil II“ die Gewerbefläche erweitert werden soll. Außerdem liegt das Plangebiet verkehrsgünstig nahe der Autobahn 1 an der Anschlussstelle Elsdorf und ist daher sowohl regional als auch überregional sehr gut erreichbar. Das Plangebiet ist zudem bereits im Flächennutzungsplan als *gemischte Baufläche* (G) dargestellt und die Gemeinde Elsdorf wird im RROP 2020 als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten* gekennzeichnet. Eine Erschließung über die Landesstraße 131 sowie die Lange Straße im Bestand des Plangebietes ist bereits vorhanden. Weiterhin wird für die Planung eine Fläche mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Andere Standorte stellen für die Gemeinde Elsdorf aus diesen Gründen keine Alternative dar.

Grundsätzlich wird die verkehrliche Erschließung beibehalten. Mit der geplanten Straßenführung und dem Bau eines Kreisverkehrs wird des Weiteren ermöglicht, dass die Verkehrsströme möglichst reibungslos in die angrenzenden Gebiete geführt werden können.

#### **11.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)**

Das Plangebiet wird künftig als gewerblicher Standort genutzt und mit Hallen und dazugehörigen Anlagen bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen

Das Überschwemmungsgebiet der Oste 2 erstreckt sich östlich der Gemeinde Elsdorf in einer Entfernung von etwa 6 km zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt allerdings bei einer Höhe von etwa 30 m ü. NHN, die südwestliche Grenze des Überschwemmungsgebietes etwa bei 21 m ü. NHN (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS). Daher kann ein erhöhtes Hochwasserrisiko für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenereignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Gewerbestandorten kommen, so kann ein Übergreifen auf Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 700 m zum nächsten Waldgebiet ausgeschlossen werden. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Gebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (NORDEUTSCHES KLIMABÜRO 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

### **11.3 Zusätzliche Angaben**

#### **11.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte zunächst im Mai 2014 durch das Büro Gruppe Freiraumplanung<sup>8</sup> und wurde im März 2021 im Zuge einer Plausibilitätsprüfung der Habitatfunktionen vom Büro Aland<sup>9</sup> erneut durchgeführt.

Darüber hinaus wurden Erfassungen zu den Artengruppen Avifauna, Fledermäuse, Amphibien sowie Libellen durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung zur Beschreibung der Situation eine Verkehrsuntersuchung, ein Schallgutachten sowie eine Baugrunduntersuchung angefertigt.

Die Bewertung des derzeitigen Zustands und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richten sich nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag (2013).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

#### **11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

<sup>8</sup> Gruppe Freiraumplanung, Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbH, Landschaftsarchitekten (2014): Kurzbericht zur Beurteilung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Gesamtkonzeptes (B-Plan Nr. 14), im Auftrag der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH. Stand: Januar 2015, Langenhagen.

<sup>9</sup> ALAND - Landschafts- und Umweltplanung (2021): Logistik- und Gewerbegebiet Elsdorf: B-Plan Nr. 14. Plausibilitätsprüfung der Habitatfunktionen in Bauabschnitt II. März 2021, Hannover.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

### 11.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 26 soll in der Gemeinde Elsdorf nahe der Autobahn 1 der Bau eines neuen Gewerbestandortes planungsrechtlich vorbereitet werden, welches gleichzeitig an den vorhandenen „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ anschließt. Im Plangebiet soll daher vornehmlich die Festsetzung eines *Gewerbegebietes* sowie von *Strassenverkehrsflächen* erfolgen.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass sich für den vorliegenden Bebauungsplan in der Summe nach dem hier angewandten Kompensationsmodell des Niedersächsischen Städtetags (2013) in Folge der Beeinträchtigungen ein Kompensationsdefizit von **63.547 Flächenwerten** ergibt. Dieses soll auf externen Flächen gedeckt werden, womit ein vollständiger Ausgleich erfolgt. Bei den externen Ausgleichsflächen handelt es sich um eine 31.773,5 m<sup>2</sup> große Fläche in der Gemeinde Heeslingen (Flurstücke 32/3, 41/13 und 41/14, jeweils Flur 2 und Gemarkung Wiersdorf), auf der als naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahme die Entwicklung eines Eichenmischwaldes erfolgen soll.

Das geplante Gewerbegebiet führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Dennoch werden an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches Anpflanzungen vorgenommen, um das Schutzgut Landschaftsbild zusätzlich aufzuwerten.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen damit als vollständig ausgeglichen.

### 11.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

ALAND - Landschafts- und Umweltplanung (2021): Logistik- und Gewerbegebiet Elsdorf: B-Plan Nr. 14. Plausibilitätsprüfung der Habitatfunktionen in Bauabschnitt II. März 2021, Hannover.

BauGB. (4. Mai 2017). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

BNatSchG (29. Juli 2009): Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist.

Contrast GmbH (2012): Erschließung Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Baugrunduntersuchung. Projekt Nr.: 3083-1. Contrast GmbH Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 07.12.2012.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2021). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 30. 06.2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>

Landkreis Rotenburg (Wümme). (2016). *Landschaftsrahmenplan Rotenburg (Wümme), 1. Fortschreibung 2015*. Rotenburg (Wümme).

Norddeutsches Klimabüro. (2017). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 30.06. 2021 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>

von Drachenfels, O. (März 2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*, S. 336.

TA-D (2021): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbe- und Logistikpark, Teil III" der Gemeinde Elsdorf. Bericht: TA-D 2021-03-02-A. TAD-Technische Akustik. Düsseldorf, Stand: 07.04.2021.

Zacharias Verkehrsplanungen (2021). Verkehrsuntersuchung, Gewerbe- und Logistikflächen in der Gemeinde Elsdorf (SG Zeven). Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias. Hannover, Stand: 06.04.2021.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Elsdorf ausgearbeitet:

Bremen, den 15.04.2021 / 07.07.2021 / 20.08.2021 / 05.01.2022 / 08.03.2022

**instara**

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Elsdorf, den 12.08.2022

L.S.

gez. Fricke

(Fricke)

Gemeindedirektor

**Verfahrenshinweise:**

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 17.05.2021 bis 18.06.2021 in Form einer Auslegung.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 17.05.2021 bis 18.06.2021
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.09.2021 bis 22.10.2021 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Elsdorf, den 12.08.2022

L.S.

gez.Fricke

(Fricke)

Gemeindedirektor

---

**Anhang I:** Verkehrsuntersuchung (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Stand:  
06.04.2021)

---

**Anhang II:** Schallgutachten (TAD – Technische Akustik, Düsseldorf, Stand: 07.04.2021)

---

**Anhang III:** Baugrunduntersuchung (Contrast GmbH, Osterholz-Scharmbeck, Stand:  
07.12.2012)

---

**Anhang IV:** Steckbriefe zu den externen Kompensationsmaßnahmen (Instara GmbH, Bremen, Stand: 19.08.2021 sowie 27.12.2021)

---

**Anhang V:** Biotypen-Karte (Instara GmbH, Bremen, Stand: 06.07.2021)

**Anhang VI:** Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrsuntersuchung Gewerbe- und Logistikflächen in der Gemeinde Elsdorf (SG Zeven), (Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, Stand: 17.12.2021)