

**BEGRÜNDUNG**  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13  
"SIEKS WIESEN II

**URSCHRIFT**

**GEMEINDE ELSDORF  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

---

## Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	5
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	5
2.2 Flächennutzungsplanung .....	5
2.3 Bodenschutz- und Abfallrecht .....	6
2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne .....	6
2.5 Bodenschutz- und Abfallrecht .....	7
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ...	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung .....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen.....	9
3.2.3 Belange von Natur und Landschaft .....	9
3.2.4 Immissionsschutz.....	11
3.2.5 Verkehr.....	11
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	11
5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	12
6. BODENORDNUNG.....	13
7. KOSTEN.....	13
8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB.....	13
8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	13
8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....	14
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet.....	15
8.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme.....	15
8.3.2 Bestandssituation .....	15
8.4 Prognose über die Auswirkungen der Planung .....	17
8.4.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft .....	17
8.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	18
8.4.3 Wechselwirkungen.....	19
8.4.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	19
8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	19

---

8.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	19
8.5.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	20
8.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	20
8.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	21
8.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	21
8.9 Ergebnis der Umweltprüfung .....	21
8.10Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen von Elsdorf, westlich der Poststraße (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 22/19, 22/20, 22/21 und 601 der Flur 2 in der Gemarkung Elsdorf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

#### Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden, bis auf die bereits bebauten Grundstücksbereiche an der Poststraße mit ihren Gartenflächen, zurzeit landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Entlang der Poststraße ist eine Wohnbebauung vorhanden.

---

Südlich angrenzend befinden sich eingeschossige Wohngebäude. Westlich des Plangebietes liegt eine Fläche für die Regenwasserrückhaltung. Östlich der Poststraße besteht eine gemischte bauliche Nutzung.

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### *Landes-Raumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm*

Die Gemeinde Elsdorf liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (W.) 2005 ist für die Gemeinde Elsdorf eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung möglich, da die Gemeinde Elsdorf zu den Orten im Landkreis Rotenburg (Wümme) zählt, die eine den Grundzentren weitgehend entsprechende Infrastruktur aufweist. Ansonsten sind für die Gemeinde Elsdorf keine besonderen Ziele dargestellt.

Durch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Plangebiet wird die Gemeinde Elsdorf der o.g. Einstufung gerecht.

Insgesamt ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Sieks Wiesen II“ im westlichen Teil eine Wohnbaufläche, im östlichen Teil eine gemischte Baufläche und im nördlichen Bereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Am westlichen Rand des Plangebietes ist eine Eingrünung zur freien Landschaft dargestellt.

---

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Sieks Wiesen II“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf die Festsetzung einer Eingrünung am westlichen Rand des Plangebietes wurde verzichtet, weil der Gehölzbestand an dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Regenwasserrückhaltebecken als Eingrünung vollkommen ausreichend ist. Einer weiteren Eingrünung des allgemeinen Wohngebietes gegenüber den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen bedarf es daher nicht mehr. Der im Norden des Bebauungsplangebietes als „Maßnahmenfläche“ festgesetzte Pflanzstreifen wird das Plangebiet zukünftig gegenüber der benachbarten Freifläche eingrünen, die durch die umgebende Bebauung an der Poststraße und der Langen Straße bereits stark vorgeprägt ist. Der Bebauungsplan weicht aufgrund der geringeren Breite der festgesetzten „Maßnahmenfläche“ leicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Größenordnung der „Maßnahmenfläche“ wurde aber nicht aus besonderen landschaftspflegerischen oder Naturschutzgründen gewählt. Der Erläuterungsbericht zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält bezüglich der „Maßnahmenfläche“ keine Aussagen. Sie ist weder als Ausgleichsfläche vorgesehen worden, noch ist die dargestellte Breite zum Schutz wertvoller angrenzender Naturräume oder des Orts- und Landschaftsbildes unbedingt erforderlich. Die dargestellten Ziele des Flächennutzungsplanes in Form einer Wohnbaufläche sowie einer „Maßnahmenfläche“ als Abgrenzung zur freien Landschaft werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch weiterverfolgt und konkretisiert. Somit ist der Bebauungsplan aus den Zielen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **2.3 Bodenschutz- und Abfallrecht**

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

### **2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Sieks Wiesen II“ überdeckt im Bereich des Flurstücks 601 (Weg) Grundstücksflächen, die durch den Bebauungsplan Nr. 4 „Sieks Wiesen“ bereits als Grünfläche rechtsverbindlich überplant sind. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13 „Sieks Wiesen II“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 in diesem Bereich, der durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 überlagert wird, außer Kraft.

---

## **2.5 Bodenschutz- und Abfallrecht**

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

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

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Ziel der Gemeinde Elsdorf ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzliche Wohngrundstücke zu schaffen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde, weitere Bauplätze auszuweisen. Es ist geplant, dass die Grundstücke von der Gemeinde erschlossen und verkauft werden. Damit will die Gemeinde ihrer Aufgabe aus dem RROP nachkommen, eine über den Eigenbedarf hinaus gehende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und die Bevölkerung mittelfristig mit Wohnbaugrundstücken an ihrem Wohnort zu versorgen.

Die Flächen sind schon länger im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven als Wohnbaufläche dargestellt. Es besteht jetzt die Möglichkeit, diese Flächen zu erschließen und das südlich angrenzende Wohngebiet unter Einbezug der vorhandenen Bebauung an der Poststraße abzurunden.

In Elsdorf besteht mit der Molkerei Heideblume ein großer Arbeitgeber, dessen Mitarbeiter vermehrt auch Grundstücke in der Gemeinde nachfragen.

In der Gemeinde Elsdorf ist eine gute Infrastruktur mit Schule, Sportzentrum, Kindergarten, Kirche und verschiedenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Ebenso wird sich die Attraktivität durch die neue Autobahnanschlussstelle an der A1 weiter verbessern (gute Anbindung an die Oberzentren Hamburg und Bremen).

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 ist am südlichen Rand das Flurstück 601 mit einbezogen worden, auf dem durch den Bebauungsplan Nr. 4 eine Grünfläche festgesetzt ist. Dieses Flurstück, das eine Breite von 4 m aufweist, soll zukünftig für die Erschließung des Plangebietes genutzt werden. Die Verbindung zu dem Plangebiet „Sieks Wiesen II“ wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Sieks Wiesen“ zwar bereits vorausschauend berücksichtigt, aber noch nicht als Straße ausgebaut, weil die nördlich anschließende Fläche noch nicht zur Verfügung stand.

---

Damit die Erschließungskosten für das südliche Baugebiet nicht unnötig erhöht wurden, wurde diese Verbindung zunächst als Grünanlage hergestellt. Aus der Flächennutzungsplanung ist bereits zu entnehmen, dass die Fläche des Gebietes „Sieks Wiesen II“ einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. In dem neuen Baugebiet entstehen nur wenige Grundstücke. Der geringe zusätzliche Verkehr ist für das bereits bestehende Baugebiet „Sieks Wiesen I“ zumutbar. Eine Einschränkung der Sicherheit der Bewohner durch die zusätzlichen Fahrzeuge ist nicht zu erwarten.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die unbebauten Flächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im gesamten Wohngebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu gewährleisten und die angrenzende Nutzung des Wohngebietes fortzusetzen.

Zulässig ist entsprechend der im Plangebiet und südlich angrenzend vorhandenen baulichen Struktur, die aus eingeschossigen Gebäuden besteht, eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss.

Des Weiteren sind eine offene Bauweise und nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dabei sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens 2 Wohnungen pro Einzelhaus bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende freie Landschaft zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfes oder zu erwartender Störungen (z.B. Tankstellen) nicht einfügen würden oder durch diese Nutzungen erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung bestehen würde. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 (4) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen nicht überschritten werden, um im allgemeinen Wohngebiet eine zu hohe Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Um in diesem an die freie Landschaft angrenzenden Plangebiet eine entsprechende aufgelockerte Bebauung zu erhalten, ist im allgemeinen Wohngebiet eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> und pro Grundstück für eine Doppelhaushälfte von mindestens 350 m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

Entlang der Poststraße ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, da der Flächennutzungsplan hier eine Gliederung der Bauflächen vorsieht und gemischte Bauflächen darstellt. Als Maß der baulichen Nutzung ist in diesem Bereich eine Grundflächen-



---

zahl (GRZ) von 0,4, ein Vollgeschoß als Höchstgrenze sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Um unzuträgliche Immissionen zu vermeiden, sind im Mischgebiet Tankstellen nicht zulässig. Diese Nutzung würde der geplanten Steigerung der Attraktivität des Ortskerns und des Ortsbildes entgegenstehen. Die durch die Tankstellen zu erwartenden Immissionen und das vermehrte Verkehrsaufkommen würden, insbesondere in Anbetracht der umgebenden Nutzung mit Wohngebäuden sowie der Verkehrsbelastungen auf den anliegenden Straßen, negative Auswirkungen mit sich bringen, die hier nicht vertretbar wären.

Ebenso werden im Mischgebiet Gartenbaubetriebe aufgrund ihres großen Flächenbedarfes und zur Vermeidung von Beeinträchtigung der Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im Mischgebiet sind auch Vergnügungsstätten nicht zulässig. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Elsdorf ist es, die Attraktivität des Plangebietes zu sichern und den Bereich für das Wohnen interessant zu gestalten. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dies zu einer Strukturveränderung der angrenzenden Wohngebiete führen kann. Daher und weil genügend Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Ortskern vorhanden bzw. zulässig sind, werden sie im Plangebiet ausgeschlossen.

### **3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der Straßen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, damit der Straßenraum nicht durch angrenzende oder sehr nahe gelegene Hochbauten optisch zusätzlich eingeengt wird.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass den Bauherren genügend Spielraum zur Verwirklichung ihrer baulichen Anlagen bleibt und die angrenzenden/ noch anzulegenden Grünstrukturen berücksichtigt werden.

### **3.2.3 Belange von Natur und Landschaft**

Der überplante Bereich liegt am nordwestlichen Rand von Elsdorf. Dieser wird bis auf die bereits bebauten Grundstücke an der Poststraße landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der angrenzenden Siedlungen sind wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft nicht betroffen. Westlich angrenzend besteht ein eingegrüntes Regenrückhaltebecken, welches das Oberflächenwasser des südlichen Baugebietes aufnimmt. An der westlichen Seite und entlang eines Grabens, der in nördliche Richtung verläuft, ist eine Strauch-Baumhecke vorhanden. Weiter nördlich befindet sich Grünland, das an seiner Nordseite von einer weiteren Strauch-Baumhecke abgegrenzt wird. Nach Westen ist demzufolge keine zusätzliche Eingrünung erforderlich. Um den nördlich angrenzenden Bereich abzuschirmen, ist entlang der Nordseite eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier soll eine Strauch-Baumhecke entwickelt werden.

#### Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 100/160
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball	2 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-4 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist zum Schutz vor Verbiss mit einem temporären Wildschutzzzaun 5-7 Jahre lang zur freien Landschaft einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen, damit die Hecke eine Verbindungsfunktion zur angrenzenden Landschaft wahrnehmen kann.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Elsdorf in der ersten Pflanzperiode (November-April) nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

#### Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Auf dem Flurstück 2/8 der Flur 1 der Gemarkung Rüspel sind ca. 1.475 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche, siehe Anlage 2) gemäß der potenziell natürlichen Vegetation aufzuforsten. Die Fläche unterliegt derzeit einer Grünlandnutzung auf einem feuchten Standort. Ziel ist die Entwicklung eines Traubenkirschen-, Erlen- und Eschenwaldes. Bei der Aufforstung muss es sich um heimische standortgerechte Gehölze handeln. Die Bestockung der Flächen sowie die Einzäunung der Fläche sind mit der Forstbehörde und der unteren Waldbehörde abzustimmen.

---

Die Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde Elsdorf in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

### 3.2.4 Immissionsschutz

Das Bebauungsplangebiet ist nach Osten und Süden von einer aufgelockerten Wohnbebauung umgeben. Mögliche Schallquellen liegen südöstlich weiter entfernt am Molkereistandort der Heideblume Elsdorf.

Aufgrund der großen Entfernung zu diesem Gewerbebetrieb sind Nutzungseinschränkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

### 3.2.5 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die ausgebaute Gemeindestraße Sieks Wiesen, die nach Norden in das Plangebiet hinein verlängert wird. Hierfür wird das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4 als Grünfläche festgesetzte Flurstück 601 genutzt. Die Erschließung des Baugebietes soll im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB so flächensparend wie möglich durchgeführt werden.

Die bereits bebauten Grundstücke sind über die Poststraße erreichbar.

Die Erschließung des Flurstücks 22/21 kann ebenfalls von der Poststraße aus erfolgen, u.U. ist aber auch eine privatrechtlich gesicherte Zuwegung zu der geplanten Wendeanlage möglich.

## 4. VER- UND ENTSORGUNG

### • Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die *Wasser- und Löschwasserversorgung* erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Samtgemeinde Zeven. Das Abwasser wird zur Kläranlage in Zeven weitergeleitet. Die Abwasserreinigungsanlage hat genügend Kapazitäten frei, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Bodenerkundung (Contrast GmbH vom 28.11.2011) sind die im Plangebiet anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse für eine Versickerung nicht geeignet. Das im Plangebiet anfallende *Oberflächenwasser* wird daher über das westlich angrenzende Regenwasserrückhaltebecken in das angrenzende Gewässer III. Ordnung abgeleitet. Um eine Überlastung des Regenwasserrückhaltebeckens zu vermeiden, kann das Oberflächenwasser des Bebauungsplangebietes in einem unterirdischen Rückhaltespeicher in der öffentlichen Fläche zurückgehalten und dann gedrosselt mit einem Drosselabfluss von 2,0 l/s in das vorhandene Kanalnetz des

---

benachbarten Wohngebietes geleitet werden. Über dieses Kanalnetz fließt es dann dem Regenwasserrückhaltebecken zu. Der endgültige Nachweis über die schadlose Beseitigung erfolgt im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung. Die erforderlichen Anträge auf Änderung der wasserbehördlichen Erlaubnis werden zu gegebener Zeit bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

## 5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 56, 97 und 98 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die freie Landschaft einfügt.

- **Dächer**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die historischen Dacheindeckungen in Elsdorf haben eine Neigung von mehr als 20°.

Im Plangebiet sind (mit Ausnahme von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Wintergärten und Dachaufbauten) nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20 Grad zulässig.

Dacheindeckungen sind, mit Ausnahme von begrünten Dächern, nur in den Farbtönen rot, braun und anthrazit zulässig, damit sie sich in die umgebende Struktur einfügen.

- **Sockelhöhen**

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche – gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks – liegen, damit sich keine Gebäude durch hoch aus dem Boden aufragende Kellergeschosse störend auf das Ortsbild auswirken.

- **Einfriedungen**

Im Plangebiet sind Einfriedungen entlang der Straßen nur in Form von Staketenzäunen oder Laubschnitthecken zulässig. Dabei dürfen die Zäune eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Die Höhen sind von der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der Strassenfront des Grundstücks zu messen.

---

Damit soll insgesamt eine Eingrünung der Grundstücke erreicht und eine unverhältnismäßig hohe Umzäunung vermieden werden.

- **Ordnungswidrigkeiten**

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

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 91 Abs. 3 NBauO können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **6. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. KOSTEN**

Für die Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Elsdorf keine Kosten.

## **8. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB**

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

### **8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde, weitere Bauplätze auf gemeindeeigenen Grundstücken auszuweisen. Damit will die Gemeinde auch ihrer Aufgabe aus dem RROP nachkommen, eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und die Bevölkerung mittelfristig mit Wohnbaugrundstücken an ihrem Wohnort zu versorgen.

Bezüglich der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Zielvorstellungen wird auch auf Punkt 3.1 der Begründung verwiesen.

---

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

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003).

### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bundesartenschutzverordnung**

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

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

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

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

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005**

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

Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

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

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotop auf das BNatSchG.

---

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

### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (W.) (2003) trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften): Das Plangebiet ist gekennzeichnet als Bereich, in dem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts stark eingeschränkt ist.

Karte II (Landschaftserleben): Das Planänderungsgebiet liegt nach den Darstellungen des LRP im Siedlungsraum. Der Teilaspekt Ruhe ist eingeschränkt.

Karte III (Schutzgebiete und Schutzobjekte): Aussagen zum Plangebiet und seiner Umgebung sind nicht getroffen.

Karte IV (Anforderungen an die Nutzungen): Das Plangebiet hat allgemeine Anforderung an Siedlung, Industrie und Gewerbe.

## **8.3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

### **8.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme**

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Luftbildauswertung,
- Bestandserfassung der Biotoptypen im Jahre 2011 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ 2004),
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLFb 1997),
- Orientierende Baugrunderkundung zur Erschließung eines Baugebietes in Elsdorf, Poststraße, Contrast GmbH vom 28.11.2011

### **8.3.2 Bestandssituation**

#### **Schutzgüter Naturhaushalt**

##### *Boden und Wasser*

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Einheit der Harsefelder Geest. Es handelt sich nach der Bodenübersichtskarte von Niedersachsen im westlichen Bereich um den Bodentyp Plaggenesch unterlagert von Braunerde und die Bodenart Sand. Dieser Bereich wird ackerbaulich bewirtschaftet. Der östliche Bereich des Plangebietes ist Gley-Podsol und von baulichen Anlagen weitestgehend überprägt.

---

Die Bodeneigenschaften sind durch die vorhandenen Nutzungen in ihren Eigenschaften stark verändert und somit von geringer Bedeutung, da Werte und Funktionen teilweise vollständig verloren gegangen sind.

Die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes liegt im langjährigen Mittel bei nicht versiegeltem Boden bei 201-250 mm/a. Das Gefährdungspotenzial des Grundwassers ist als gering einzustufen. Das Schutzgut Wasser ist in seiner Eigenschaft und Funktion durch die teilweise vorhandene Bebauung eingeschränkt.

#### *Tiere und Pflanzen*

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden bis auf die bereits bebauten Grundstücke an der Poststraße ackerbaulich bewirtschaftet. Westlich angrenzend besteht ein eingegrüntes Regenrückhaltebecken, welches das Oberflächenwasser des südlichen Baugebietes aufnimmt. An der westlichen Seite und entlang eines Grabens, der in nördliche Richtung verläuft, ist eine Strauch-Baumhecke vorhanden. Weiter nördlich befindet sich Grünland, das an seiner Nordseite von einer weiteren Strauch-Baumhecke abgegrenzt wird.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der angrenzenden Siedlungen sind wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen nicht betroffen.

#### *Klima/Luft*

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Elsdorf und ist teilweise bebaut. Durch angrenzend großflächige Freiflächen und Gehölzbestände gilt das Schutzgut Klima/ Luft weitgehend unbelastet.

#### *Landschaft*

Das Landschaftsbild wird durch die vorhandene Bebauung im Süden und Osten geprägt. Das westlich anliegende mit Bäumen bewachsene Regenrückhaltebecken sowie eine nach Norden verlaufende Strauch-Baumhecke schirmen den Ortsrand von der freien Landschaft ab. Das Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes von geringer Bedeutung.

### **Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts**

Die Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgt gemäß der Liste der Biotoptypen und Wertstufen des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie in fünf Wertstufen, veröffentlicht in der Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz von 2002. Die übrigen Schutzgüter werden analog dieser 5-stufigen Skala bewertet.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotyp mit sehr hoher Bedeutung,  
W 4 = Biotyp mit hoher Bedeutung,      W 3 = Biotyp mit mittlerer Bedeutung,  
W 2 = Biotyp mit geringer Bedeutung;    W 1 = Biotyp mit sehr geringer Bedeutung.  
Versiegelte Flächen und Biotoptypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.



<b>Schutzgut</b>	<b>Wertstufe</b>
<u>Tiere/Pflanzen</u>	1-2
<u>Boden und Wasser</u>	2
<u>Klima/Luft</u>	3-4
<u>Landschaft</u>	2

### **Schutzgut Mensch**

#### *Schallimmissionen*

Das Bebauungsplangebiet ist nach Osten und Süden von einer aufgelockerten Wohnbebauung umgeben. Schallquellen liegen südöstlich weiter entfernt am Molkereistandort der Heideblume Elsdorf.

Aufgrund der großen Entfernung sind Nutzungseinschränkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet wird von Süden als Verlängerung bestehender Straßen erschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl neuer Baugrundstücke ergibt sich nur ein geringer zusätzlicher Verkehr im angrenzenden bebauten Bereich.

#### *Erholung*

Das Plangebiet weist aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Bebauungen keine besonderen Erholungsfunktionen auf.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

## **8.4 Prognose über die Auswirkungen der Planung**

### **8.4.1 Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft**

#### *Boden und Wasser*

Eine Beeinträchtigung erfolgt auf den bisher noch landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes durch Aufschüttung, Einbringung von Fremdmaterialien, Versiegelung und Überbauung. Überbauter oder versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktionen), seine Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen sowie als Dokument der bodengeschichtlichen Entwicklung.

---

Auch die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist damit verbunden, da der Boden nicht mehr vollständig der Versickerung dient. Das zukünftig anfallende Oberflächenwasser wird jedoch innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und über das vorhandene Regenrückhaltebecken einem Vorfluter zugeleitet. Damit steht das Oberflächenwasser der Grundwassererneuerung nur noch eingeschränkt zur Verfügung.

#### *Klima/ Luft*

Mit der Umsetzung der Planung ergeben sich durch die mögliche Versiegelung nur minimale Veränderungen auf das Schutzgut Klima/Luft. Aufgrund einer geringen Grundflächenzahl sowie anliegender Freiflächen, die zur Frischluftentstehung dienen und der Rückhaltung des anfallenden Regenwassers sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### *Tiere und Pflanzen*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur Biotoptypen von geringer Bedeutung. Aufgrund der geringen Bedeutung der Ackerfläche und der Bebauung sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten. Anliegende Gehölze werden von der Planung nicht in Anspruch genommen.

#### *Landschaft*

Auf das Schutzgut Landschaft ergeben sich durch die Erweiterung der Wohnbebauung in die freie Landschaft hinaus erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die bereits anliegende Bebauung können diese Beeinträchtigungen jedoch als ausgleichbar gelten. Zudem ist das Plangebiet nach Westen bereits eingegrünt. Nach Norden erfolgt durch eine festgesetzte Maßnahmenfläche ebenfalls eine Abgrünung, um Beeinträchtigungen zu mindern.

### **8.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### *Schallbelastungen*

Schallbelastungen der Umgebung sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten. Hierzu wird auch auf Punkt 3.2.4 der Begründung verwiesen.

#### *Erholung*

Das Plangebiet weist keine Funktionen für die Erholungsnutzung auf. Negative Auswirkungen der Planung ergeben sich daher unter dem Aspekt Erholungsnutzung nicht.

#### **Kultur- und Sonstige Sachgüter**

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

### 8.4.3 Wechselwirkungen

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Versiegeln, Abgraben, Aufschütten, Einbringen von Fremdmaterialien	Verlust und Veränderung von Lebensräumen oder Teillebensräumen.
	<b>Klima/ Luft</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Erweiterung baulicher Anlagen	Weitere Überprägung der freien Landschaft. Das Landschaftserleben wird weiter eingeschränkt.

### 8.4.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 würden die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen über längere Zeit bestehen bleiben.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

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

### 8.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§15 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits deutlich anthropogen vorgeprägt ist und an weitere Wohnnutzungen anliegt,
- der als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nur geringe Bedeutung besitzt,
- der bereits weitgehend ausgebaute Wege nutzt.

Diesem Grundsatz wird auch Rechnung getragen, indem durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche eine Eingrünung nach Norden gesichert wird.

### 8.5.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen

- der Schutzgüter Boden und Wasser durch Überbauung, Überschüttung und Versiegelung
- des Schutzgutes Landschaft durch Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft

sind Eingriffe im Sinne von § 18 BNatSchG.

*Ausgleichsberechnung*

Plangebiet gesamt: ca. 10.160 m <sup>2</sup> davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehendes Mischgebiet: ca. 3.810 m<sup>2</sup></li> <li>- Allgemeines Wohngebiet: ca. 5.300 m<sup>2</sup></li> <li>- Straße: ca. 540 m<sup>2</sup></li> <li>- Bestehender Weg: ca. 125 m<sup>2</sup></li> <li>- Fläche für Natur und Landschaft: ca. 385 m<sup>2</sup></li> </ul>
Innerhalb des Mischgebietes ergibt sich aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen und versiegelten Flächen kein erhöhter Ausgleichsbedarf.
<i>Allgemeines Wohngebiet</i> <i>Grundflächenzahl 0,4 + 50% mögliche Überschreitung = 0,6</i> <i>ca. 5.300 x 0,6 = ca. 3180 + ca. 540 m<sup>2</sup> (Straße) = ca. 3.720 m<sup>2</sup></i>
Ausgleichsfaktor für das Schutzgut Boden 1:0,5 <i>ca. 3.720 m<sup>2</sup> x 0,5 = ca. 1.860 m<sup>2</sup></i>
<i>Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke innerhalb des Plangebietes</i> <i>ca. 385 m<sup>2</sup></i>
<i>Extern</i> <i>ca. 1.475 m<sup>2</sup></i>

Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben im Plangebiet verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaft erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebietes (s. textl. Festsetzung Nr. 6). Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 1.475 m<sup>2</sup> wird auf einer externen Fläche gedeckt (s. Kapitel 3.2.3).

### 8.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Ausweisung von weiteren Wohnbaugrundstücken ist im Plangebiet sinnvoll, da die angrenzend vorhandene aufgelockerte Wohnbebauung fortgesetzt werden kann.

---

Die Flächen sind schon länger im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven als Wohnbaufläche dargestellt, so dass die Planungsabsicht der Gemeinde hier bereits dargelegt ist. Es besteht jetzt die Möglichkeit, diese Flächen zu erschließen und das südlich angrenzende Wohngebiet unter Einbezug der vorhandenen Bebauung an der Poststraße abzurunden.

Unter diesen Voraussetzungen und der Zielsetzung einer kurzfristigen Wohnraumversorgung in Elsdorf sind gleichwertige Planungsalternativen nicht vorhanden.

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

Probleme bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen ergaben sich nicht. Es wurden bis auf die Bodenuntersuchung keine besonderen Rechenverfahren angewendet.

### **8.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 umgesetzten Anpflanzung auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung durch die Gemeinde Elsdorf. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Elsdorf zu hinterlegen.
- Die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde Elsdorf ebenfalls zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal überprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung werden als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Elsdorf hinterlegt.

### **8.9 Ergebnis der Umweltprüfung**

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

### **8.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die weitere Wohnraumversorgung in Elsdorf geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde, weitere Bauplätze auf gemeindeeigenen Grundstücken auszuweisen. Damit will die Gemeinde auch ihrer Aufgabe aus dem RROP nachkommen, eine über den Eigenbedarf hinausge-

hende Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und die Bevölkerung mittelfristig mit Wohnbaugrundstücken an ihrem Wohnort zu versorgen.

Die Flächen sind schon länger im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven als Wohnbaufläche dargestellt. Es besteht jetzt die Möglichkeit, diese Flächen zu erschließen und das südlich angrenzende Wohngebiet unter Einbezug der vorhandenen Bebauung an der Poststraße abzurunden.

Die Baugebietsflächen werden als allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist nach Osten und Süden von einer aufgelockerten Wohnbebauung umgeben. Mögliche Schallquellen liegen südöstlich weiter entfernt.

Aufgrund der großen Entfernung zum Molkereistandort der Heideblume Elsdorf sind Nutzungseinschränkungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Plangebiet werden keine wertvollen Bereiche von Natur und Landschaft in Anspruch genommen. Umweltbeeinträchtigungen ergeben sich durch die geplante Überschüttung, Versiegelung und Überbauung von Boden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes sind durch die weitere Überbauung der freien Landschaft zu erwarten. Diese sind jedoch durch die anliegenden bereits prägenden baulichen Nutzungen ausgleichbar.

Die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden ausgeglichen. Ausgleichsmaßnahmen sind für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft erforderlich. Der Ausgleich wird durch die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke innerhalb des Plangebietes erbracht. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche in Form einer Aufforstung gedeckt.

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

Elsdorf, den .....

.....  
(Klintworth)  
Gemeindedirektor

**Anhang:**     Anlage 1     Biotoptypen und Nutzungen  
                  Anlage 2     Lage und Abgrenzung der externen Ausgleichsfläche