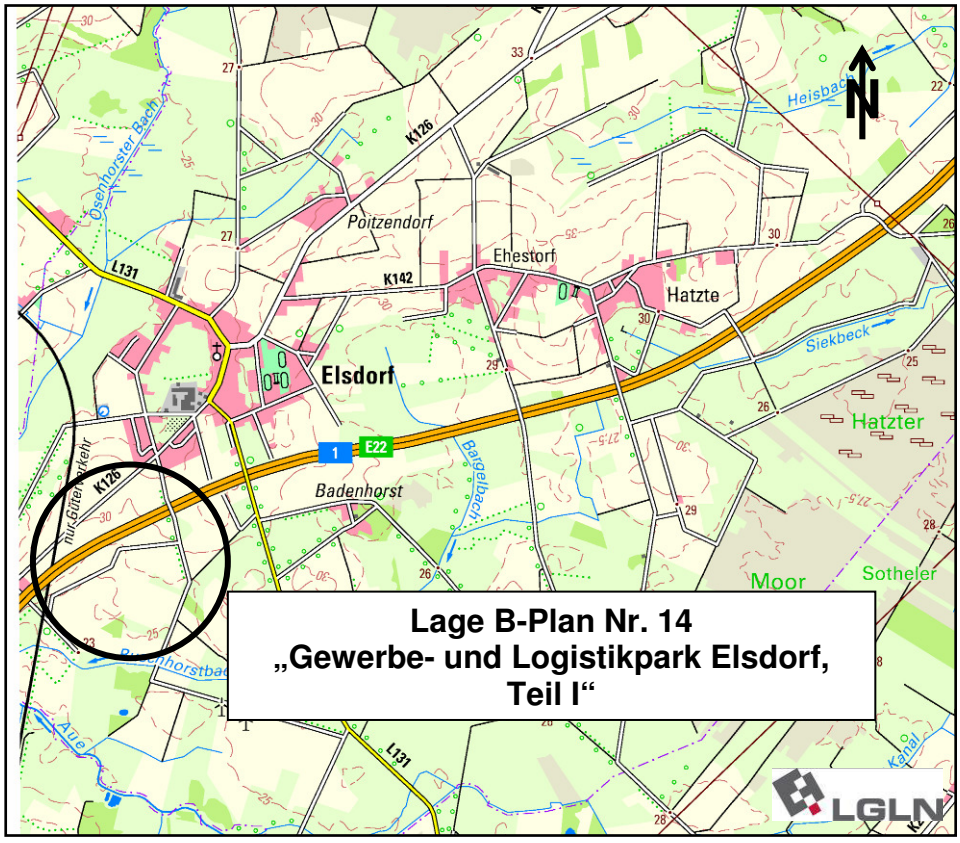
Gemeinde Elsdorf

Bebauungsplan Nr. 14
„Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“
mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Begründung



Quelle Kartengrundlage: LGLN, Katasteramt, Darstellung NLG; Plan unmaßstäblich

Stand: **Satzungsbeschluss, Mai 2015**

Bearbeitung: Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung
des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 – 40
Telefon: 0 42 31 / 92 12 – 0
E-Mail: info@verden.nlg.de
www.nlg.de

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes 5

1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss 5
2 Planunterlage 5
3 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes 5
4 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und angrenzende Nutzungen 6
5 Erforderlichkeit / Planungsanlass 6
6 Städtebauliches Gesamtkonzept 7
7 Übergeordnete Planungen 9
7.1 Allgemeines 9
7.2 Regionales Raumordnungsprogramm 10
7.3 Flächennutzungsplan 11
7.4 Landschaftsrahmenplan (LRP) 2003 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 13
8 Bestehende angrenzende Bebauungspläne: Windpark Elsdorf 14
9 Festsetzungen 15
9.1 Art der baulichen Nutzung und Einschränkungen 15
9.2 Zulässigkeit von sog. „Annexhandel“ 17
9.3 Festsetzungen zu sog. „Störfallbetrieben“ 18
9.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) 20
9.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) 21
10 Verkehrliche Erschließung 21
10.1 Erschließung innerhalb des Plangebietes 21
10.2 Verkehrsgutachten 22
10.2.1 Aufgabenstellung 22
10.2.2 Ergebnisse 23
10.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 24
10.4 Anbaurechtliche Bestimmungen (Bauverbotszonen) 26
10.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg 27
11 Belange von Natur und Landschaft/ Grünordnung 28
11.1 Allgemeines 28
11.2 Grundlagen für die Umweltprüfung 28
11.3 Schutzgutbezogene Darstellung 29
11.3.1 Schutzgut Pflanzen 29
11.3.2 Schutzgut Tiere 29
11.3.3 Schutzgut Boden 29
11.3.4 Schutzgut Landschaftsbild 30
11.4 Eingriffsregelung 30
11.5 Grünplanerische Festsetzungen im Geltungsbereich 32
11.5.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches 32
11.5.2 Externe Maßnahmen 37
12 Landwirtschaft 38
12.1 Allgemeines 38
12.2 Flächen für die Landwirtschaft im Plangebiet 38
13 Immissionen/ Schallschutz 38
13.1 Emissionen/ Immissionen durch die Eisenbahnstrecke Rotenburg-Zeven-Bremervörde 43
14 Erdgasleitung 44
15 Bodenverhältnisse / Grundwasser/ Versickerungsfähigkeit 45

16 Ver- und Entsorgung 48
16.1 Löschwasserversorgung 48
16.2 Schmutzwasserentsorgung 49
16.3 Oberflächenwasserentsorgung - Bestand 50
16.4 Oberflächenwasserentsorgung – Planung 52
16.5 Abfallbeseitigung 58
16.6 Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekom 58
17 Altlasten 58
18 Kampfmittel 58
19 Archäologische Bodendenkmalpflege/ Denkmalschutz 58
20 Durchführung, Bodenordnung 60
21 Städtebauliche Daten 60

Teil II: Begründung zur örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungs-plan Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ 62

Teil III: Umweltbericht 63

Abbildungen:

Abbildung 1: Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf - Übersicht Gesamtkonzept..... 7
Abbildung 2: B-Plan Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil 1“ (Stand: Aufstellungsbeschluss) 9
Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme) 11
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven 12
Abbildung 5: B-Plan Nr. 12 „Windpark Elsdorf“..... 14
Abbildung 6: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse der Kommission für Anlagensicherheit..... 19
Abbildung 7: Bemessungsfahrzeug „Eurocombi-60t“ 22
Abbildung 8: Teilflächen für Emissionskontingente sowie Richtungssektoren für Zusatzkontingente gemäß DIN 45691: 2006-12 A2 41
Abbildung 9: Geplante Löschwasserzisterne..... 49
Abbildung 10: Entwässerungssituation BAB A1 im Plangebiet..... 51
Abbildung 11: Entwässerungssituation L 131 im Plangebiet 52
Abbildung 12: Entwässerungsplanung westlicher Teil - Entwurf..... 54
Abbildung 13: Entwässerungsplanung östlicher Teil (mit Teilen des II. BA) - Entwurf 56
Abbildung 14: Übersichtsplan archäologische Prospektion/ Suchschnitte im Geltungsbereich 59

Anlagen:

- Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf: **Übersicht Gesamtkonzept**
- **Schalltechnisches Gutachten** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe und Logistikpark Elsdorf“; AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 28.01.2015
- Erschließung Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf: **Baugrunduntersuchung**; CONTRAST GmbH - Institut für Geotechnik, 07.12.2012
- Erschließung Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf: Baugrunduntersuchung vom 07.12.2012 - **Ergänzende Bewertung** der lokal in dem untersuchten Mutterboden festgestellten EOX-Gehalte; CONTRAST GmbH, Institut für Geotechnik, Schreiben vom 06.03.2013
- Erschließung Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf: Ergänzende Baugrunduntersuchung; CONTRAST GmbH, Institut für Geotechnik, 07.03.2014
- Erschließung Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf: Ergänzende Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Standsicherheit der RRB-Böschung und Verwendung des Geschiebelehms im Kanalbau; CONTRAST GmbH, Institut für Geotechnik, 09.07.2014
- **Verkehrsuntersuchung**: Gewerbe- und Logistikpark an der A 1 in der Gemeinde Elsdorf, SG Zeven; Zacharias Verkehrsplanungen, Juli 2013
- **Archäologische Prospektion:** Bericht zu archäologischen Voruntersuchungen der Kreisarchäologie Rotenburg (Wümme) im Gewerbe- und Lokistikpark Elsdorf, November 2014

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Elsdorf hat in seiner Sitzung am 14.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der v. g. Beschluss ist am 14.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2 Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom LGLN - Katasteramt Bremervörde - angefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der näheren Umgebung dar.

3 Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südwestlich der neuen Anschlussstelle Elsdorf an der BAB A 1 bzw. südwestlich der neuen Ortsumgehung Elsdorf L 131. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf“ beträgt ca. 30 ha.[1] Bis auf einige Teilflächen von Flurstücken im südlichen Bereich (Flurstücke 3/2, 2/2 und 7 (hier: Gemarkung Elsdorf, Flur 6), liegen alle Flurstücke in der Gemarkung Elsdorf, Flur 7.

Direkt nördlich an das Plangebiet grenzt die BAB A 1 und ein vorhandenes Regenrückhaltebecken. Nordöstlich des Geltungsbereiches liegt die L 131 (neue Ortsumgehung). Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Rotenburg – Zeven – Bremervörde (Flurstück 60/4, Flur 7, Gemarkung Elsdorf) bzw. eine Wegeparzelle (Flurstück 59, Flur 7, Gemarkung Elsdorf). Richtung Süden schließt sich die freie Feldmark an. Die südliche Abgrenzung des Plangebietes wurde durch die Flurbereinigung festgelegt. Ergänzt wurde diese im Westen um die südlichen Grenzen des Flurstückes 43/5, Flur 7, Gemarkung Elsdorf. Die östliche Grenze des Plangebietes bilden die östliche Grenze des Flurstückes 31/2 bzw. nordöstliche Grenze des Flurstückes 7 (beide Gemarkung Elsdorf, Flur 7) sowie die südöstliche Grenze des Flurstückes 67/1 (landwirtschaftliche Weg/ Burgweg).[2]

Die nächstgelegene Bebauung nördlich des Plangebietes und nördlich der BAB A1 bilden die Ortslagen Burg Elsdorf (Entfernung: ca. 150 m) und Elsdorf (Entfernung ca. 500-550 m) sowie im Osten/Südosten die Ortslagen Badenhorst (Entfernung ca. 800 m) und Bockhorst (Entfernung ca. 1,9 km).

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

[2] Der Geltungsbereich hat sich im Vergleich zum Vorentwurf um ca. 15.500 m² vergrößert, weil Teile des Flurstückes 31/2 (Gemarkung Elsdorf, Flur 7) südlich der L 131, Teile des Burgweges (Flurstück 67/1, Gemarkung Elsdorf, Flur 7) und Teile des Flurstückes 7 (Gemarkung Elsdorf, Flur 7) mit einbezogen wurden. Vorgenannte Flächen sind als GI-Flächen (Flurstück 31/2), als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Burgweg) und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Flurstück 7) festgesetzt worden.

4 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerland). An den vorhandenen landwirtschaftlichen Wegen im Plangebiet erstrecken sich zum Teil Gehölzreihen.
Die Topographie des Plangebietes fällt von Norden und Osten nach Südwesten ab. Der Höhenunterschied beträgt zwischen 3 und 7 m.
Südlich des Plangebietes liegt der Windpark Elsdorf (Entfernung: ca. 500 m). Ansonsten grenzen - abgesehen von der BAB A 1 und der L 131 – überwiegend landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

5 Erforderlichkeit / Planungsanlass

Mit Realisierung der Ortsumgehung Elsdorf (L 131 n) im März 2012 und des Autobahnanschlusses Elsdorf im Oktober/November 2012 wurde die verkehrliche Infrastruktur im Raum Zeven und Umgebung deutlich verbessert. Der Bau der zusätzlichen Autobahnanschlussstelle wurde im Zuge des sechsstreifigen Ausbaus der A 1 verwirklicht. Die vorhandenen Anschlussstellen Sittensen und Bockel liegen rund 20 Kilometer entfernt.

Durch die verkehrstechnisch günstige Lage ergibt sich ein klarer Standortvorteil für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben, deren Zu- und Abgangsverkehr nunmehr direkt über die Anschlussstelle abfließen kann.

In der vorbereitenden Bauleitplanung (30. Änderung F-Plan) sind die Planungsziele für die Samtgemeinde Zeven in diesem Bereich bereits dokumentiert (vgl. Kap.7.3). Als Gründe für eine Ansiedlung von Gewerbe und Industrie werden u. a. genannt:

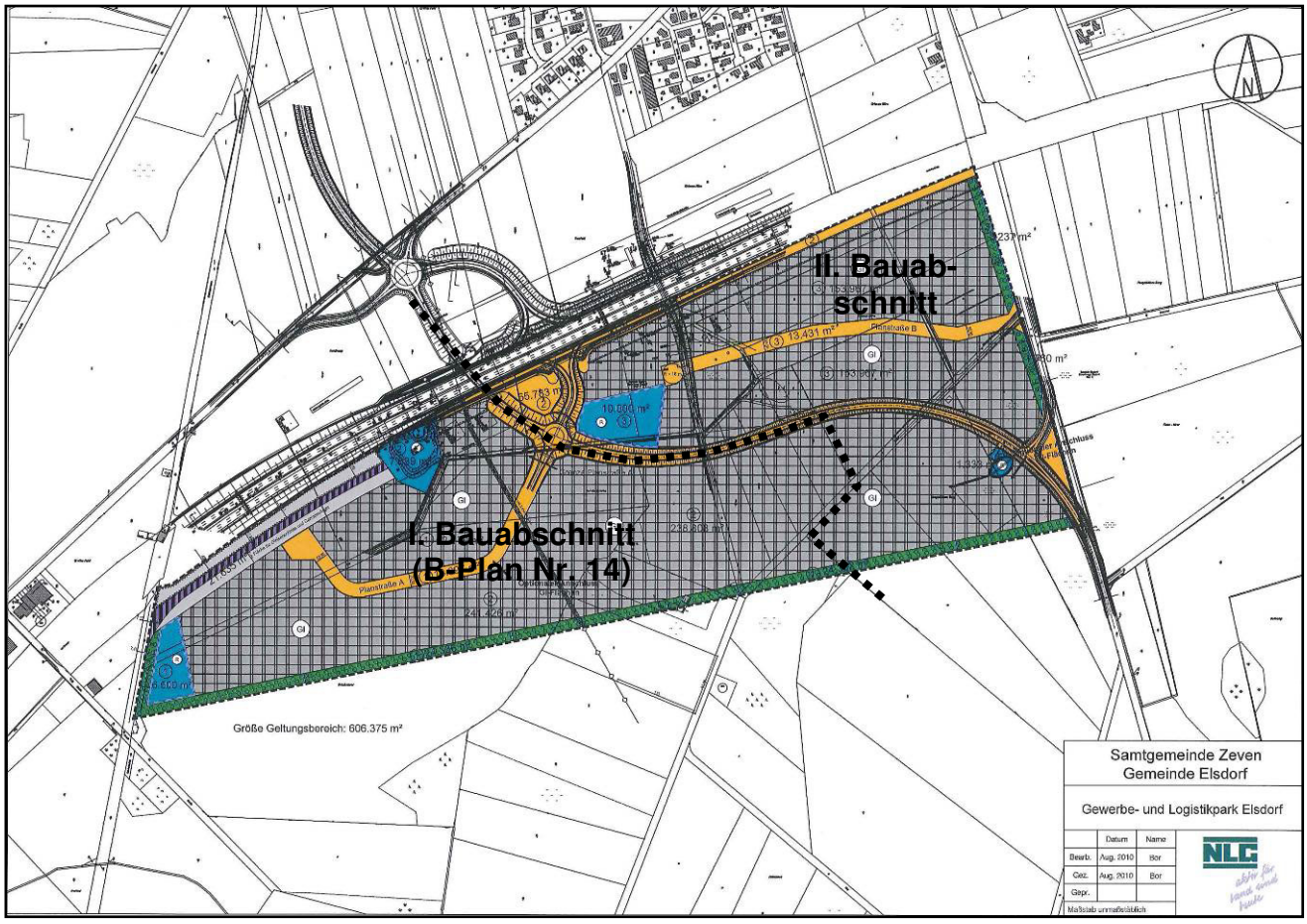
- Die räumliche Konzentration von gewerblichen Bauflächen ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Hier bietet sich die Autobahn an, über die der Verkehr optimal verteilt werden kann.
- Der Standort liegt etwa in der Mitte zwischen den großen Zentren Bremen und Hamburg und auch zwischen den Häfen Bremerhaven und Hamburg.
- Westlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Zeven-Rotenburg, so dass auch ein Gleisanschluss für den Transport der Güter gesichert werden kann. Über diese Bahnlinie ergibt sich in Rotenburg ein Anschluss an die Bahnlinien Hamburg – Bremen und Rotenburg – Verden.
- Trotz der relativ großen Zahl an gewerblichen Bauflächen, die im Landkreis Rotenburg (Wümme) noch zur Verfügung stehen, kann das Angebot nicht als optimal angesehen werden, weil nur ein Drittel dieser Flächen an der Autobahn gelegen sind. Da Standorte an der Autobahn bei den Investoren aus dem In- und Ausland sehr begehrt sind, kann die Lagegunst des Standortes südlich von Elsdorf für eine deutliche Verbesserung des Angebotes sorgen.
- Nördlich der Autobahn sind zwischen dem südwestlichen Ortsrand von Elsdorf, der Kreisstraße 126 und der Bebauung von Burg-Elsdorf im F-Plan ebenfalls gewerbliche Bauflächen dargestellt, so dass hier eine Konzentrationswirkung erzielt werden kann.
- Aufgrund der Lage der gewerblichen Bauflächen direkt an den übergeordneten Straßenverbindungen werden lange Wege für schwere Kraftfahrzeuge über Land vermieden. Die bebauten Ortsbereiche werden damit vom Schwerlastverkehr entlastet.

- Der Ort Elsdorf gehört zwar nicht zu den in den Raumordnungsplänen ausgewiesenen zentralen Orten, er gehört aber zu den Orten mit einer den Grundzentren weitgehend entsprechenden Infrastruktur, die eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung rechtfertigen (Quelle: Begründung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes, Kap. 3.1, S. 17).

6 Städtebauliches Gesamtkonzept

Der Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“ bildet – wie der Titel bereits verrät - einen von mehreren Bauabschnitten der geplanten gewerblichen Entwicklung im Bereich Elsdorf. Von den insgesamt ca. 60 ha Gewerbe- und Industrieflächen werden im I. Bauabschnitt mit dem „B-Plan Nr. 14“ ca. 30 ha entwickelt. Die restlichen Flächen südlich und nördlich der L 131n (neue Ortsumgehung) sind Teil des II. Bauabschnittes.

Abbildung 1: Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf - Übersicht Gesamtkonzept



(Quelle: Darstellung NLG)

Das Gesamtkonzept umfasst alle in der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes - Änderungsbereich 30.1- dargestellten gewerblichen Bauflächen südlich der BAB A 1 (vgl. Kap. 7.3). Neben der per Planfeststellungsbeschluss bereits festgelegten Trassenführung der L 131 (Ortsumgehung) sind zwei Haupterschließungsstraßen vorgesehen:

- die Planstraße A zwecks Erschließung der südwestlichen Industrieflächen
- die Planstraße B zwecks Erschließung der nördlich der L 131 gelegenen Industrieflächen

Die östliche Teilfläche des Gewerbe- und Logistikparks Elsdorf, der sich südlich der Landesstraße L 131 befindet und Teil des II. Bauabschnitts ist, kann über die vorbeschriebenen Erschließungsstraßen nicht verkehrlich erschlossen werden. Für die verkehrliche Erschließung dieser Teilfläche soll im Bereich der Einmündung der „Lange Straße“ (ehemalige L 131) in die L 131 ein weiterer KVP gebaut werden.

Der Teilbereich des II. Bauabschnitts, der sich nördlich der L 131 befindet, wird über die „Lange Straße“ verkehrlich erschlossen. Der Straßenquerschnitt im II. Bauabschnitt soll die gleichen Abmessungen erhalten, wie der Straßenquerschnitt im I. Bauabschnitt (vgl. Kap. 10).

Das Gesamtkonzept sieht die Ausweisung von „Industriegebieten“ vor. Für die Bereiche südlich der L 131 ist vorwiegend die Ansiedlung von verkehrsaffinen Betrieben, wie Logistik und Handel geplant. Die nördlich der L 131 gelegenen GI-Flächen sollen in der Konzeption auch kleinere Handwerksbetriebe zulassen, wobei eine weitere Untererschließung aufgrund der Flächengrößen nicht auszuschließen ist. Die Wahl eines „Industriegebietes“ als Gebietskategorie nach der BauNVO basiert vor allem auf den durch Logistikbetriebe erzeugten Lärm – auch in der Nacht – der durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht „gedeckt“ wäre.

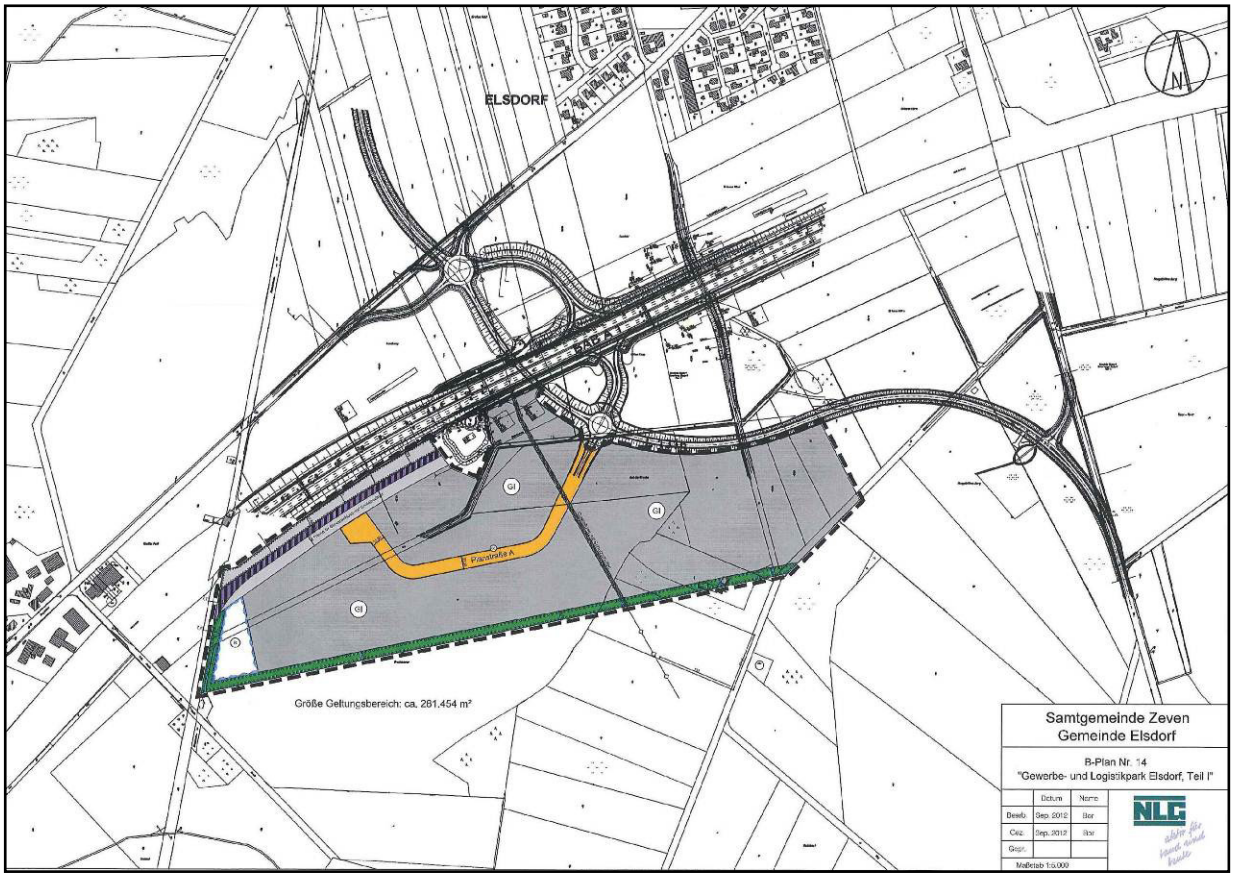
Darüber hinaus sind für jeden Bauabschnitt Regenrückhaltebecken vorgesehen, die das anfallende Niederschlagswasser sammeln und Richtung Südwesten zum Vorfluter ableiten.

Das Plangebiet wird nach Süden, Westen und Osten durch einen – wie im F-Plan vorgesehenen – Grünstreifen eingegrünt.

In der Konzeption ist direkt an der Autobahn im westlichen Teilbereich auch ein Bahnanschluss an die Eisenbahnstrecke Rotenburg – Zeven - Bremervörde vorgesehen. Dieser wurde in den nachfolgenden Planungen jedoch vorerst verworfen.

Basierend auf dem Gesamtkonzept wurde im ersten Schritt der Aufstellungsbeschluss für den I. Bauabschnitt gefasst. Der Geltungsbereich ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen. Dieser wurde im Vorentwurf und Entwurf überarbeitet bzw. geringfügig erweitert.

Abbildung 2: B-Plan Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil 1“
(Stand: Aufstellungsbeschluss)



(Quelle: Darstellung NLG)

7 Übergeordnete Planungen

7.1 Allgemeines

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 „Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung“ heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.
(3) Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraumes einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraumes soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).

Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnungsprogramm (BROP)
> daraus entwickelt das
II Landesraumordnungsprogramm (LROP)
> daraus entwickelt das
III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den o. g. Zielen der Raumordnung anzupassen.

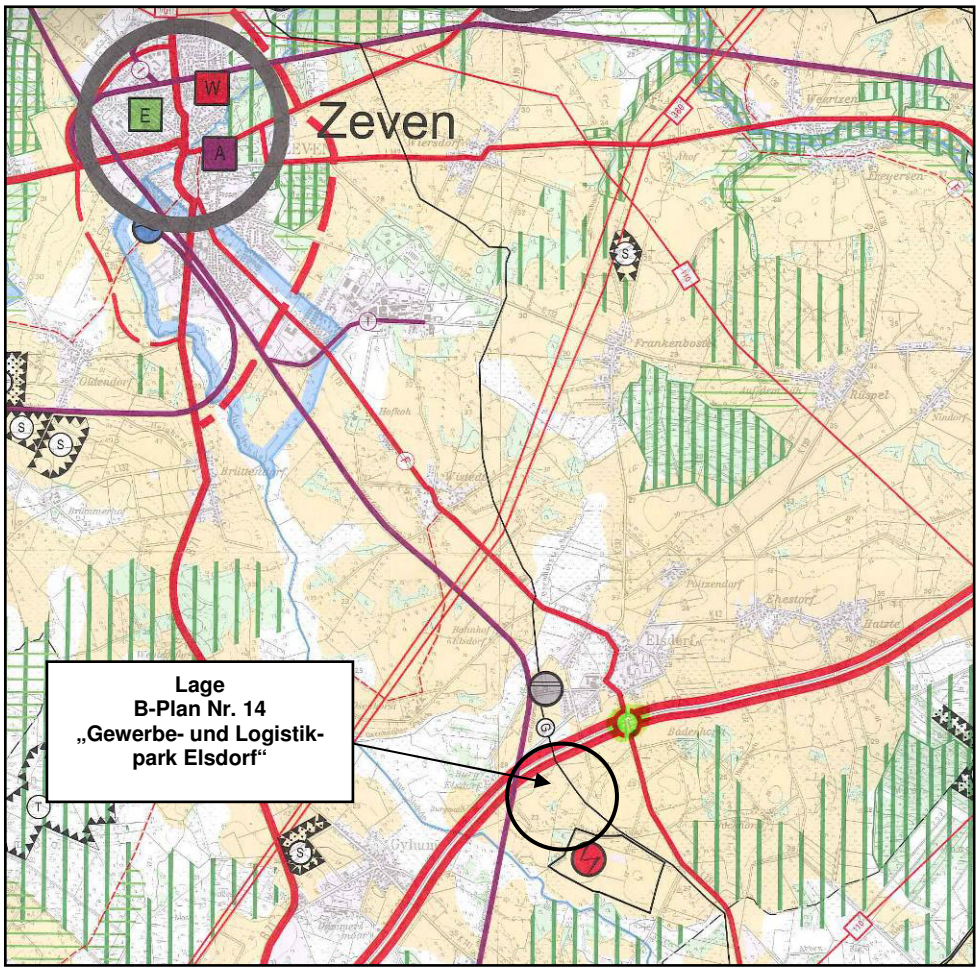
7.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Rahmen der 30. Flächennutzungsplanänderung (Änderungsbereich 30.1) – vgl. nachfolgendes Kapitel - wurde auf die Entwicklung aus dem Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) bereits eingegangen. Die wesentlichsten Aussagen aus der Begründung werden nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben und z. T. ergänzt:

- Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist die Stadt Zeven als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Für die Gemeinde Elsdorf ist keine zentralörtliche Funktion festgelegt.
- Neue gewerbliche Bauflächen größeren Ausmaßes sind auf die zentralen Orte sowie auf gewerbliche Schwerpunkte auf den Verkehrsachsen zu konzentrieren.
- In räumlicher Nähe zur Autobahn BAB A1 sind ausreichend Flächen für die gewerbliche Wirtschaft bereitzustellen (Ziel 3.1 02).
- Südlich von Elsdorf eine (damals noch) geplante Anschlussstelle an die BAB A1 gekennzeichnet. (Die 2012 realisierte Anschlussstelle „Elsdorf“ liegt westlich davon.)
- Die Samtgemeinde Zeven geht davon aus, dass die Flächen südlich von Elsdorf nach Fertigstellung der Anbindung an die BAB A1 ebenfalls für die Ausweisung als Gewerbeschwerpunkt prädestiniert sind (analog zu den Flächen in Bockel/ Mulmshorn).
- In der Begründung zum RROP wird hierzu ausgeführt, dass „Elm und Elsdorf derzeit weder als Gewerbeschwerpunkt noch als Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung dargestellt sind, da die vorgesehenen Anschlussstellen planerisch noch nicht abgestimmt sind. Entsprechende Planungsabsichten werden vom Landkreis begrüßt“ (s. 52).
- In der zeichnerischen Darstellung des RROP sind im Bereich südlich von Elsdorf, bzw. südlich der BAB A1 Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotenzials dargestellt.
- Die Gasfernleitung ist als solche gekennzeichnet.
- Südlich des Plangebietes ist ein Vorrangstandort für die Windenergienutzung festgelegt.
- Als Verkehrswege sind die Autobahn A1, die Landesstraße L 131 und die Eisenbahnstrecke mit aufgenommen worden.
- Fazit: Da die geplanten gewerblichen Bauflächen südlich der BAB A1 nur im räumlichen Zusammenhang zum Ort Elsdorf und an der neuen Anschlussstelle Elsdorf sinnvoll sind, wird den Belangen der gewerblichen Wirtschaft der Vorrang gegenüber den Belangen der Landwirtschaft gegeben (vgl. Kap. 12). Die Erdgas-

fernleitung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Die beabsichtigten Nutzungen sind mit den Zielen des RROP vereinbar.

Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme)



Plan unmaßstäblich

7.3 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes (Änderungsbereich 30.1) wurde der gesamte Bereich zwischen L 131 (alt), Autobahn A 1 und Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Am westlichen, südlichen und östlichen Rand der gewerblichen Baufläche ist ein Grünstreifen (ohne genaue Vermassung) dargestellt. Die geplante Umgehungsstraße (Verbindungsstraße zwischen der L 131 und BAB A1) ist als übergeordnete Straßenverbindung mit der Trassenführung gem. damaligem Planungsstand übernommen worden. Sie kreuzt das Plangebiet von Südosten Richtung Nordwesten. Der Flächennutzungsplanausschnitt zeigt auch die bereits gebaute Umgehungsstraße L 131, die vom ursprünglich geplanten Trassenverlauf abweicht.

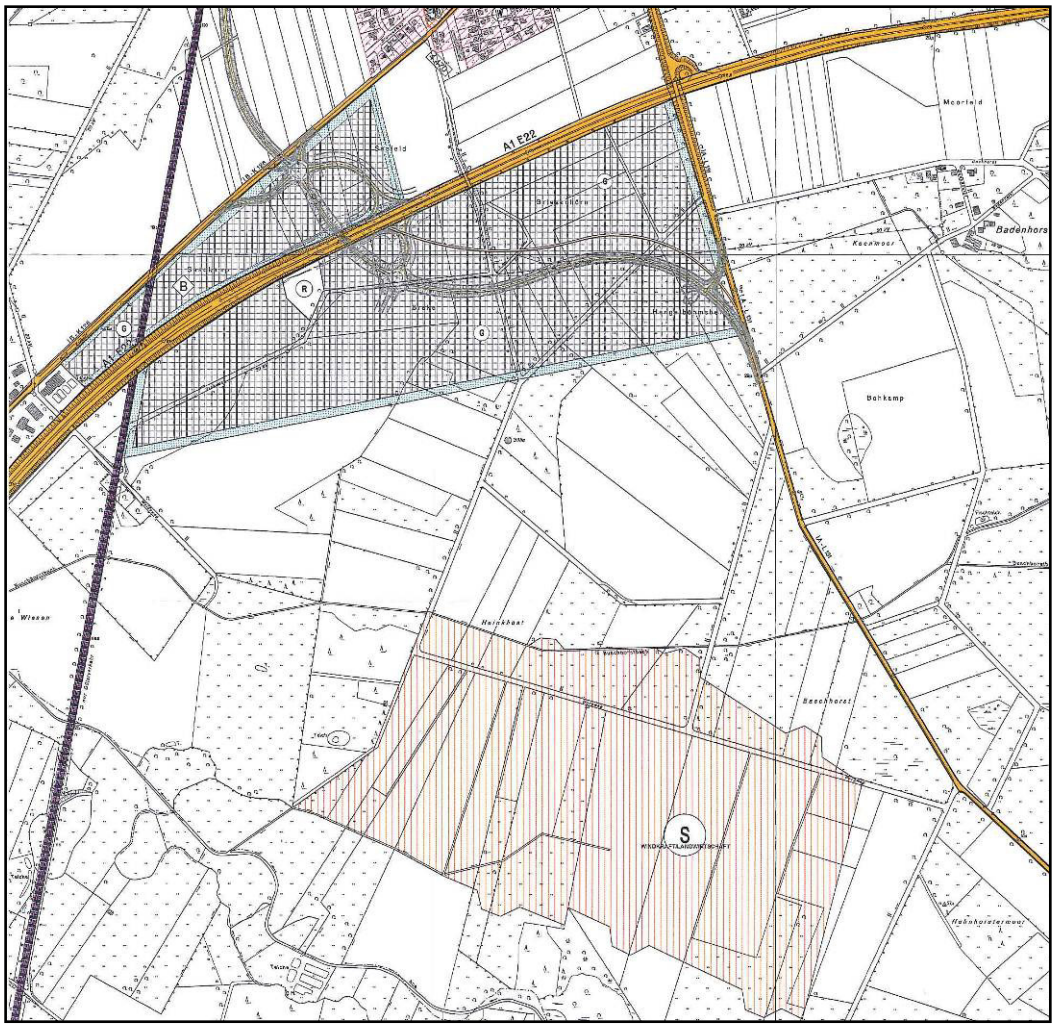
An der Autobahn BAB A1 ist ein Regenrückhaltebecken dargestellt, welches im vorliegenden B-Plan nicht mit in den Geltungsbereich einbezogen wurde, da es im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB A1 steht.

Die BAB A1 und L 131 sind als überörtliche Verkehrsstraßen dargestellt. Die Eisenbahnstrecke Rotenburg-Bremervörde ist als Bahnanlage gekennzeichnet.

Südlich der gewerblichen Bauflächen liegt die Sonderbaufläche „Windkraft/Landwirtschaft“ (vgl. Kap. 8), die ebenfalls im Rahmen der 30. Flächennutzungsplanänderung mit aufgenommen wurde (Änderungsbereich 30.2).

Nördlich der Autobahn sind weitere gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven



Quelle: Samtgemeinde Zeven; Plan unmaßstäblich

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 14 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven entwickelt.

7.4 Landschaftsrahmenplan (LRP) 2003 für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Rahmen der Abwägung sind gem. § 1a BauGB die Ziele von Landschaftspflege und Naturschutz zu berücksichtigen, die in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen dargestellt sind.
Den Ausführungen im Umweltberichtes (Kap. 1.2.2.3) ist zu entnehmen, dass sich der Landschaftsrahmenplan in seinen Aussagen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und sein unmittelbares räumliches Umfeld im Wesentlichen auf die allgemeine Darstellung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft beschränkt. Neben Angaben zu den im Gebiet vorkommenden Arten- und Lebensgemeinschaften, den ihnen zugeteilten Wertigkeiten sowie den Möglichkeiten des Landschaftserlebens, richten sich die für den Planungsraum formulierten Maßnahmenvorschläge zur Pflege und Entwicklung vornehmlich an die Landwirtschaft, welche hier die Hauptnutzungsart darstellt. Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. nationalem oder europäischem Recht sind durch die Planung nicht betroffen.

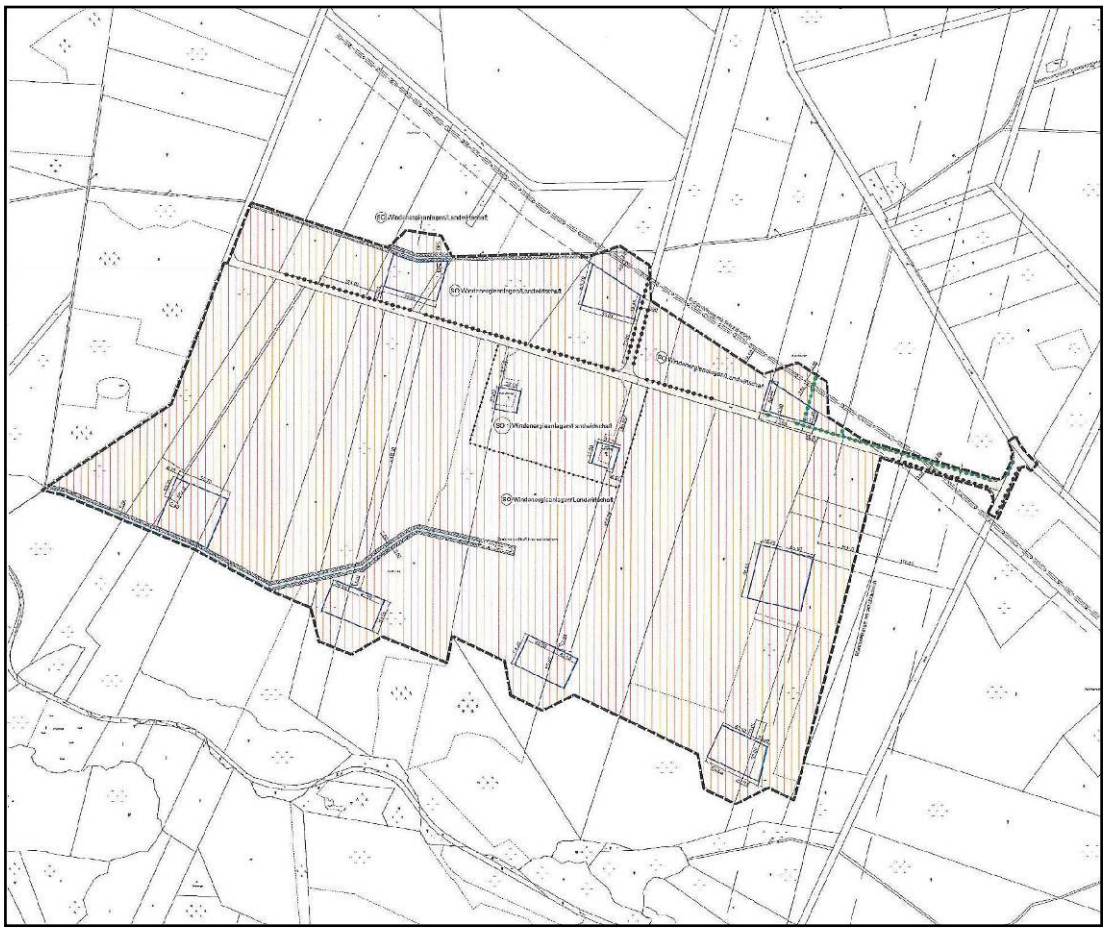
Im Einzelnen enthält der Landschaftsrahmenplan die folgenden Hinweise und Anforderungen:

- Aufgrund des hohen Anteils landwirtschaftlicher Nutzfläche am Plangebiet (Ackerstandorte), wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als stark eingeschränkt beurteilt. Einige wenige Grünlandstandorte sowie die wegebegleitenden Heckenbestände und Gehölzgruppen werden in ihrer Funktion als Vernetzungselemente innerhalb der Agrarlandschaft höher bewertet.
- Eine besondere Erwähnung finden die im Plangebiet vorhandenen kulturhistorisch bedeutsamen Podsol-Plaggeneschböden sowie die als geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 22 NAGBNatSchG zu wertenden Wallhecken mit Schwerpunktvorkommen zwischen Mulmshorn und Elsdorf. Die Wallhecken befinden sich außerhalb des Plangebietes.
- Bedingt durch die Nähe zur BAB A1 und den von ihr ausgehenden visuellen und akustischen Störreizen unterliegt die landschaftsgebundene Erholung starken Beeinträchtigungen.
- Die landschaftspflegerischen Zielvorgaben für das Plangebiet beziehen sich auf den Erhalt und die Verbesserung der Grünländer sowie Schutzmaßnahmen für den Boden und das Grundwasser.
- Zur Verbesserung und Bewahrung der Luftgüte insbesondere in und am Rande von städtisch-industriellen Bereichen sowie in verkehrlichen Ballungsräumen werden ausdrücklich Maßnahmen zur Sicherung der Luftqualität und zum Abbau von Beeinträchtigungen empfohlen.

8 Bestehende angrenzende Bebauungspläne: Windpark Elsdorf

In einer Entfernung von 500 m (Minimum) zum südlichen Rand des Plangebietes liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Windpark Elsdorf“. Dort ist ein Sondergebiet „Windenergieanlagen/Landwirtschaft“ mit insgesamt 10 Windkraftanlagen festgesetzt (2 kleine Windkraftanlagen, 8 raumbedeutsame Windkraftanlagen). Die 8 raumbedeutsamen Windkraftanlagen haben eine Nabenhöhe von 100 m und eine Rotordurchmesser von 90 m. Die Gesamthöhe der Anlagen beträgt 145 m.

Abbildung 5: B-Plan Nr. 12 „Windpark Elsdorf“



Plan unmaßstäblich

9 Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung und Einschränkungen

Als Nutzungsart wird im vorliegenden Bebauungsplan ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Nach § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiet der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Innerhalb des Industriegebietes sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Emissionskontingentierung (vgl. Kap. 13) ist eine Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Industriegebiet (tagsüber und nachts 70 dB) im gesamten Plangebiet nicht auszuschließen. Da gesunde Wohnverhältnisse unter diesen Bedingungen kaum mehr möglich sind, werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausgeschlossen. Dies gilt auch für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), die ebenfalls ausgeschlossen werden.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o. ä.) nicht zulässig.

Derartige Nutzungen werden städtebaulich zu den Gewerbebetrieben (nicht zu den Vergnügungsstätten) gezählt. Mit dem Ausschluss soll verhindert werden, dass im Gebiet milieuartige Strukturen auftreten. Diese könnten das Gebietsimage negativ prägen und der Entwicklung eines attraktiven Gewerbe-/Industriestandortes zuwider laufen.

Damit im Plangebiet kein eigenständiger Solarpark o. ä. entsteht, werden selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung ausgeschlossen. Eine derartige Nutzung entspricht nicht der von der Gemeinde Elsdorf an diesem Standort favorisierten Gewerbeansiedlung (siehe Nutzungskonzept).

Anlagen der in der Planzeichnung eingetragenen Abstandsklassen I-III gem. Abstandsliste des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3-8804.25.1 vom 06.06.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, das die im Abstandserlass aufgeführten, stark emittierenden Betriebe auch hinsichtlich möglicher Gerüche zum Schutz der Wohnbebauung in Elsdorf (Abstand zum Plangebiet: ca. 500-550 m) von vornherein ausgeschlossen sind. Ziel der Planung ist es, im Plangebiet verkehrsaffine Betriebe aus dem Bereich der Logistik anzusiedeln. Da die Abstandsklassen I-III vorwiegend produzierende Betriebe (mit erheblicher Emissionslast) umfassen, ist

auch aus städtebaulicher Sicht ein Ausschluss gerechtfertigt. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm werden darüber hinaus durch festgesetzte IFSP (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) getroffen.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die die folgenden, **nicht zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimente** der „Zevener Liste“ führen (vgl. **TF 3**):

Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Möbel Matratzen Büromöbel Spiegel Küchen
Sonstiger Einzelhandel	• Bau- und Heimwerkerbedarf • Gartenbedarf, -möbel • Baustoffe • Werkzeuge, Maschinen • Sanitärartikel (inkl. Installationsbedarf, Badeinrichtungen) • Farben, Tapeten • Teppiche, Bodenbeläge • Kamine • Markiesen • Fahrräder • Campingartikel, Zelte, Campingwagen • Motorradbedarf • Autozubehör, Reifen, Kraftfahrzeuge
Elektrowaren	• Elektrogroßgeräte („weiße Ware“)
Bekleidung, Schuhe, Sport	• Sportgroßgeräte
Bücher, PBS, Schreibwaren	• Bürobedarf/ Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	• Freilandpflanzen • Sämereien/ Düngemittel/ landwirtschaftlicher Bedarf • Tiere/ zoologischer Bedarf • Tierfutter

Mit der v. g. Festsetzung sind im Umkehrschluss alle Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/ nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment grundsätzlich ausgeschlossen.

Ziel der vorgenannten Festsetzung ist es, den innenstadtrelevanten/ zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und damit Einzelhandelskonzentrationen zu verhindern, die geeignet sind, Kaufkraft aus den umliegenden Innenstädten/ Ortszentren, wie z. B. aus der Stadt Zeven und Gemeinde Elsdorf, abzuziehen. Die nachfolgend erläuterten Ausnahmen bei „Randsortimenten“ soll den Betrieben eine gewisse Flexibilität ermöglichen, um Ergänzungswarengruppen anbieten oder unerlässliche Bestandteile von Marketingkonzepten umsetzen zu können.

Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung ist als Randsortiment im branchenüblichen Umfang allgemein zulässig, sofern er untergeordnet und dem Betrieb räumlich zugeordnet ist (vgl. **TF 4**).[3]

Wie aus dem Begriff „Rand“-sortiment folgt, kann dieses zu einem spezifischen Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und möglicherweise Verwandtschaft mit den Waren des Hauptsortimentes haben. Das Angebot des Randsortimentes muss dem Hauptsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtung deutlich untergeordnet sein. Diese Festsetzung soll unter bestimmten Bedingungen bei den allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben gem. TF 3 zentrenrelevante Randsortimente ermöglichen. Hierzu zählen z. B. Tankstellenshops, Backshops, Kioske oder kleinere Nahversorgungseinrichtungen.

Als Orientierungsgröße für die Auslegung des „untergeordneten Randsortiments“ kann ein Anteil von 10% an der Netto-Verkaufsfläche und max. 100 m² Netto-Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zugrunde gelegt werden. Die Nettoverkaufsfläche für Tankstellenshops sollte in Summe für das Plangebiet 300 m² nicht überschreiten. Diese Orientierungswerte dienen nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit.

Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes zum Stadtkern von Zeven (als nächstgelegenem Versorgungszentrum) sowie der üblichen Preisgestaltung z. B. an Tankstellen sind keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Zeven zu befürchten.

Weitere Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Zeven und Gemeinde Elsdorf haben und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dies gutachterlich nachzuweisen (Einzelfallentscheidung), (vgl. **TF 5**).

9.2 Zulässigkeit von sog. „Annexhandel“

Ergänzend zu den v. g. „Ausnahmefällen“ wird auch der sog. „Annexhandel“ bzw. „Werksverkauf“ in begrenztem Maße zugelassen:

[3] Im Vergleich zum Vorentwurf wurde auf die Angabe von bestimmten Verkaufsflächengrößen in der vorliegenden Entwurfsfassung verzichtet.
Eine Festsetzung, die die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben von der Größe der Verkaufsfläche abhängig macht, entspricht nur dann § 1 Abs. 9 BauNVO (als rechtliche Voraussetzung), wenn durch die Angabe der Verkaufsfläche eine bestimmte Art einer Einzelhandelsnutzung zutreffend gekennzeichnet wird.
„Die Obergerichte haben Festsetzungen überwiegend für nichtig erklärt, mit denen an die Größe der Verkaufsfläche angeknüpft wurde. In aller Regel kann nicht hinreichend dargelegt werden, warum mit der Beschränkung der Verkaufsfläche ein bestimmter Anlagentyp zutreffend gekennzeichnet werden sollte“, d. h. es konnte keine bestimmte Anlagenart i.S. des § 1 Abs. 9 BauNVO definiert werden. […] Weiter ist zu berücksichtigen, dass unterschiedliche Einzelhandelsnutzungen ganz unterschiedliche Verkaufsflächengrößen benötigen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. Hieraus folgt, dass eine einheitliche Flächengröße für Einzelhandelsbetriebe im Bebauungsplan zu ganz unterschiedlichen Konsequenzen für die verschiedenen Einzelhandelsnutzungen führt und damit zur Typisierung ungeeignet ist. Diese unterschiedlichen Konsequenzen machen es in der Sache im übrigen unmöglich, die besonderen städtebaulichen Gründe für die Differenzierung abwägungsfehlerfrei zu begründen.“ (Quelle: Dr. Olaf Bischopink, Steuerung von Einzelhandelsnutzungen in der Bauleitplanung; BauR 7/2004, S. 1094)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten der Eigenproduktion eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetriebes stehen, dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein (vgl. **TF 6**).

Die Festsetzung zum Annexhandel/ Werksverkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglicht es den Betrieben, auf einem kleinen Teil ihrer Betriebsfläche eigene Produkte zu verkaufen. Diese Regelung dient der Vermeidung unbeabsichtigter Härten, wenn die Betriebe unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Belange eigene Produkte am Ort der Produktions- bzw. Betriebsstelle vermarkten. Das Erfordernis des räumlichen Zusammenhangs stellt sicher, dass die Verkaufsstelle dem eigentlichen Betrieb zugeordnet sein muss und als dessen Bestandteil wahrnehmbar ist. Die funktionale Zuordnung garantiert, dass nur solche Artikel verkauft werden dürfen, die in dem betreffenden Betrieb hergestellt oder weiterverarbeitet wurden. Mit der Begrenzung der Verkaufsfläche des Annexhandels durch die deutliche Unterordnung der Werksverkaufsfläche unter die Gesamtbetriebsfläche soll verhindert werden, dass sich der „Annexhandel“ zu einem eigenständigen Einzelhandel von städtebaulichem Gewicht entwickeln kann.

Gemäß Leitsatz aus dem Urteil des 4. Senats des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die von den Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgung des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang mit einzubeziehen.

Auf der Grundlage des v. g. Leitsatzes sollte als Orientierungsgröße für die Auslegung des Ausnahmetatbestandes eine maximale Größe der Verkaufsfläche von ca. 150 -200 m² zugrunde gelegt werden. Dieser Orientierungswert dient nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern nur der Rechtsklarheit.

9.3 Festsetzungen zu sog. „Störfallbetrieben“

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sogenannte "Dennoch-Störfälle", die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso- II-Richtlinie) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Das Ziel soll erreicht werden, indem zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) einerseits und den schutzbedürftigen

Bereichen und Nutzungen andererseits ein „angemessener Abstand" eingehalten wird.

Zu den schutzbedürftigen Nutzungen und Vorhaben zählen Wohnhäuser sowie Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke und öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr - auch Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen - als auch wichtige Verkehrswege.

Die Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umweltschutz, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat einen Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ herausgegeben. Darin werden folgende Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung (ohne Detailkenntnisse) im Anhang 1 aufgeführt:

Abbildung 6: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse der Kommission für Anlagensicherheit

Anhang 1

Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse mit Erläuterungen - Achtungsabstände

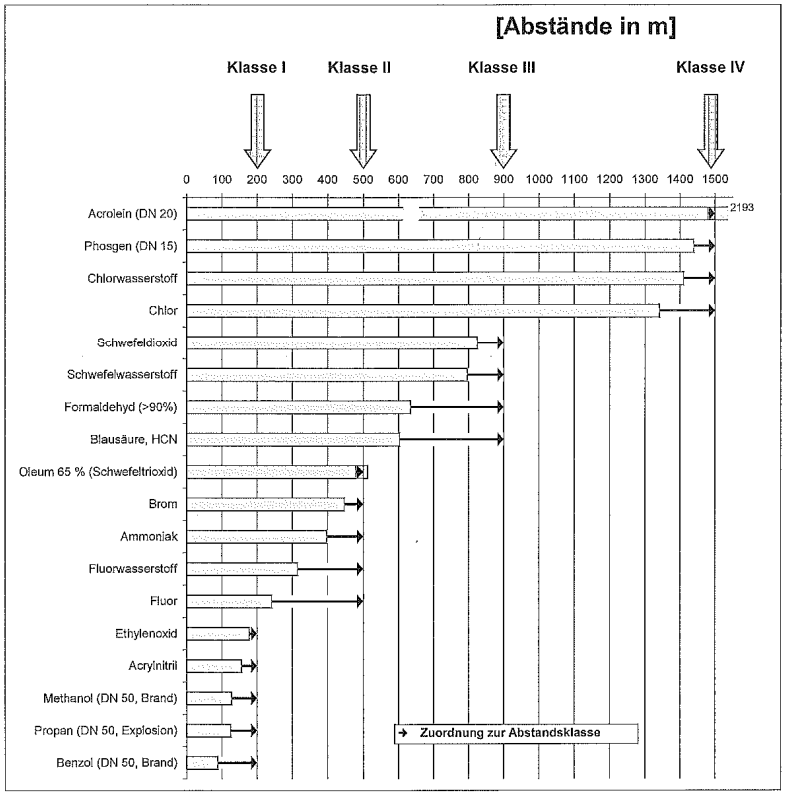


Bild 1: Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse

Auf der Grundlage der v. g. Empfehlungen wurde eine entsprechende Festsetzung zum Thema „Störfallbetriebe“ getroffen, die die örtlichen Verhältnisse, d. h. die Schutzbedürftigkeit der nördlich des Plangebietes verlaufenden BAB A1 und der Ortslage von Elsdorf berücksichtigt.

Demnach sind in dem als GI 4* gekennzeichneten Bereich alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Zulässig sind demnach hier nur Betriebe der Abstandsklasse I, da der Mindestabstand gem. Abbildung 6 von 200 m gewährleistet ist.
In allen übrigen GI-Gebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, aufgrund der Nähe zur BAB A1 und umliegender Siedlungsbereiche (v. a. Ortschaft Elsdorf) grundsätzlich ausgeschlossen. Gemäß Abbildung 6 kann für keine der v. g. Anlagen der erforderliche Mindestabstand eingehalten werden.

Mit der v. g. Festsetzung werden die Ansprüche des § 50 BImSchG hinreichend berücksichtigt.

Ein kompletter Ausschluss von sog. „Störfallbetrieben“ lässt sich aus den möglichen Gefährdungspotenzialen für umliegende schützenswerte Nutzungen pauschal städtebaulich nicht begründen und hätte im um Umkehrschluss nicht unerhebliche Auswirkungen auf die „Ansiedlungsfreiheit“ der Gewerbetreibenden. Darüber hinaus wäre in einem solchen Fall nachzuweisen, dass im Gemeindegebiet weitere GE- oder GI-Gebiete ausgewiesen sind, in denen solche „Störfallbetriebe“ zulässig sind (sog. gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dies ist jedoch im Gemeindegebiet von Elsdorf nicht der Fall.

9.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten für das gesamte Plangebiet die Obergrenzen für Industriegebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0. Damit wird für diesen verkehrsgünstig gelegenen Bereich die maximale Ausnutzbarkeit der Flächen ermöglicht.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Höhe baulicher Anlagen in den als GI 1-GI 3 festgesetzten Bereichen maximal 15 m betragen. In dem als GI 4 festgesetzten Bereich darf die Höhe baulicher Anlagen insgesamt 30 m nicht überschreiten. Als untere Bezugsebene gilt die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt. Als oberer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen können durch technische oder untergeordnete Bauteile in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden.

Die festgesetzten Höhen können durch maximal eine Werbeanlage (Werbeturm) innerhalb des Plangebietes bis zu einer Gesamthöhe von 50 m (inkl. untergeordneter Nebenanlagen wie Antennen o. ä.) überschritten werden.

9.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäudelängen und –breiten von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

10 Verkehrliche Erschließung

10.1 Erschließung innerhalb des Plangebietes

Die verkehrliche Erschließung des I. Bauabschnitts erfolgt über den an der BAB-Anschlussstelle Elsdorf vorhandenen Kreisverkehrsplatz (KVP) auf der Südseite der BAB A 1. Das Plangebiet wird - ausgehend von diesem Kreisverkehrsplatz - über zwei Planstraßen erschlossen:

Die an den KVP anschließende **Planstraße A** wird von Ost nach West in den Gewerbe- und Logistikpark hineingeführt. Sie endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 28 m. Von dem v. g. Wendehammer zweigt ein Stichweg mit einer Breite von 6,0 m Richtung Nordwesten ab, der auf der Grundlage einer bereits vorliegenden Investorenplanung für das westlich angrenzende Grundstück der Erschließung/ Erreichbarkeit von Stellplätzen dient.

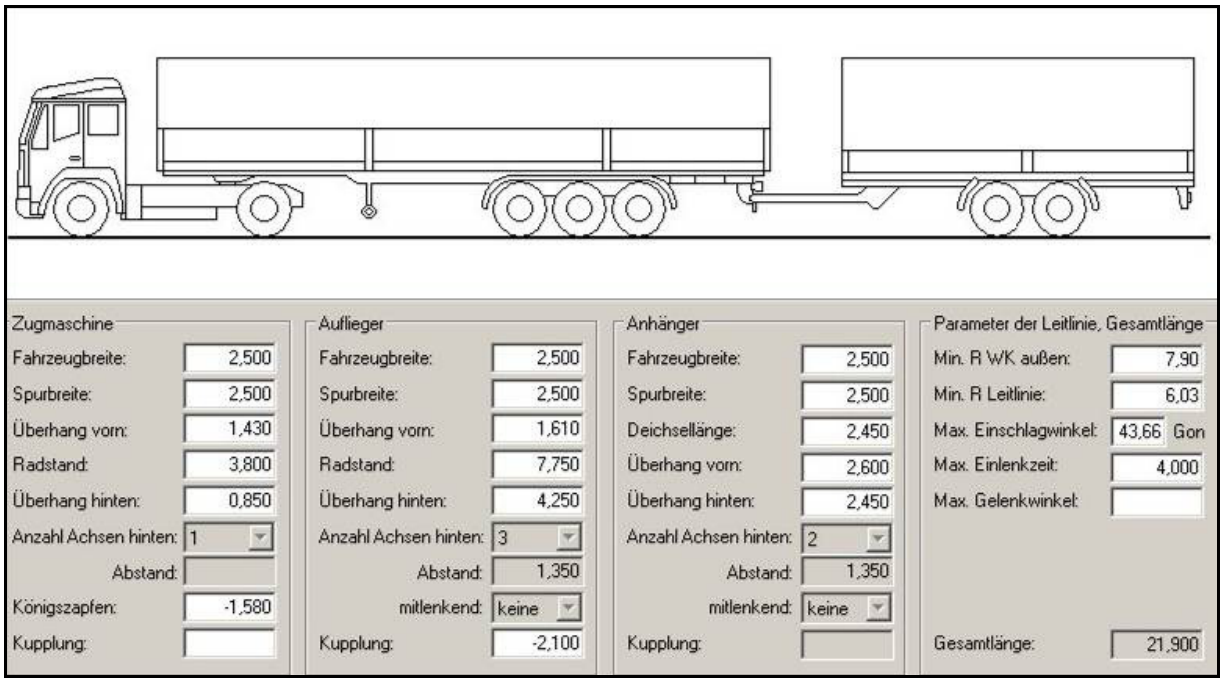
Die **Planstraße B** bindet an die Planstraße A ca. 80 m westlich vom Anschlusspunkt an den KVP an, verläuft zunächst auf kurzer Strecke nach Süden und wendet sich dann nach Osten. Sie endet ebenfalls in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 28 m.

Der Regelquerschnitt beider Planstraßen weist eine Gesamtbreite von 16,00 m auf. Er gliedert sich wie folgt:

- 1,75 m Grünstreifen
- 7,50 m Fahrbahn
- 3,50 m Parkstreifen
- 2,50 m Geh-/Radweg
- 0,75 m Grünstreifen
- 16,00 m Gesamtbreite

Als Bemessungsgröße für die Dimensionierung der Straßenbreiten und Wendeanlagen diente der sog. „Eurocombi-60t“ mit einer Gesamtlänge von ca. 22 m (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 7: Bemessungsfahrzeug „Eurocombi-60t“



Quelle: Darstellung NLG

Weitere Zuwegungen von der L 131 werden durch die Festsetzung von Zu- und Abfahrtsverboten ausgeschlossen.
Die Zu- und Abfahrtsverbote sind darüber hinaus in der Planzeichnung auch für Böschungs- und Kurvenbereiche entlang der Planstraßen A und B festgesetzt.

10.2 Verkehrsgutachten

10.2.1 Aufgabenstellung

Im Zuge der Entwicklung der Gewerbe-/ Industriegebietsflächen des Gewerbe- und Logistikparks Elsdorf wurde vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Das Gutachten ist dieser Begründung im Anhang beigefügt. Es berücksichtigt dabei alle Flächen des Gesamtkonzeptes.

Folgende Frage-/ Aufgabenstellungen standen bei der Verkehrsuntersuchung im Vordergrund:

- Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens für die im Gewerbe- und Logistikpark geplanten Nutzungen auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten und Prognosewerte;
- Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für die relevanten Knotenpunkte auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Ausgabe 2009);
- Ableitung von Hinweisen zur erforderlichen Gestaltung der Knotenpunkte sowie möglichen Verbesserungen der Verkehrssituation.

Die Verkehrsuntersuchung diente insbesondere auch als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung.

10.2.2 Ergebnisse

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Da exakte Nutzungen und Ansiedlungsvorhaben derzeit noch nicht feststehen, wird für die Flächen von einem pauschalen Ansatz ausgegangen. Dabei dürften die direkt an der AS liegenden Flächen südlich der Ortsumgehung verkehrsintensivere Nutzungen aufnahmen, als die über die ehemalige L 131 zu erreichenden Flächen zwischen der Ortsumgehung und der A 1:
  - 150 Kfz-Zufahrten/ ha; 30% Schwerverkehrsanteil: südwestliche Fläche x 36,8 ha = 5.520 Kfz-Zufahrten/ Tag
  - 75 Kfz-Zufahrten/ ha; 30% Schwerverkehrsanteil: nordöstliche Flächen x 18,2 ha = 1.365 Kfz-Zufahrten/ Tag.

- In Summe fahren dem Gebiet pro Tag ca. 6.885 Kfz zu und 6.855 Kfz wieder ab. Darin enthalten sind ca. 2.065 Schwerverkehrs-Zufahrten und ca. 2.065 Schwerverkehrs-Abfahrten.

- Die Zu- und Abfahrtsrichtungen werden wie folgt angenommen:
  - ca. 40,0 % über die A 1/Südwesten (z. B. Bremen)
  - ca. 40,0 % über die A 1/ Ost (z. B. Hamburg)
  - ca. 7,5% über die L 131/ Nord (z. B. Zeven)
  - ca. 7,5% über die L 131/ Süd (z. B. Scheeßel)
  - ca. 2,5% über die K 126 Nordost oder die ehem. L 131 (z. B. Elsdorf)
  - ca. 2,5% über die K 126/ Südwest (z. B. Gyhum).

- Die sich ergebenden Verkehrsmengen wurden über Modellrechnungen ermittelt und sind im Gutachten, Abbildung 6, dargestellt.

- Da die derzeitigen Nutzungen noch nicht feststehen, kann lt. Gutachten auch die Verteilung der Verkehre im Tagesgang nur grob abgeschätzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass sich an der derzeitigen Tag-/ Nachtanteilen auf dem Hauptstraßennetz keine Änderungen ergeben.

	Landes-, Kreis-, Gemeindestraße		Autobahn	
	Kfz	SV	Kfz	SV
Tag	93%	89%	89%	76%
Nacht	7%	11%	11%	24%

- Für die Spitzenstunde werden pauschal 10% der Zu- und 10% der Abfahrten angesetzt.

- Die Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der Knotenpunkte unter der Annahme eines Anteils der Spitzenstundenbelastung am Tagesverkehr für alle Verkehrsströme mit pauschal 10% ergeben, dass alle 4 betrachteten Knotenpunkte über eine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügen.

- An den Knoten K 1 (5-armiger Kreisverkehrsplatz, Verkehrsqualitätsstufe A) und K 2 (4-armiger Kreisverkehrsplatz, Verkehrsqualitätsstufe C) sind keine Maßnahmen erforderlich.
- Der Knoten K 3 (Einmündung der ehemaligen L 131 in die Ortsumgehung) verfügt ebenfalls über eine gute Verkehrsqualität der Stufe B. Maßnahmen sind hier nicht erforderlich.
- Der Knoten 4 (Anbindung GE/GI an die ehemalige L 131) ist neu anzulegen. Im Zuge der ehemaligen L 131 sollte ein Linksabbiegestreifen mit Mindestaufstellstrecke vorgesehen werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Es ergibt sich eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A.

- Es ergeben sich laut Gutachten noch deutliche Leistungsfähigkeitsreserven, so dass auch mögliche Schwankungen innerhalb der Spitzenstunde, etwas ungünstigere Verkehrsbeziehungen in der Spitzenstunde, höhere Spitzenstundenanteile bei Verkehren mit Bezug zu den geplanten Nutzungen oder auch höhere Schwerverkehrsanteile nicht zu einer Überlastung der Verkehrsanlagen führen würden.

10.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet wurden mehrere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) bzw. Geh- und Fahrrechte (GF) mit unterschiedlichen Funktionen festgesetzt.

GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie des Unterhaltungspflichtigen des RRB (außerhalb des Geltungsbereiches)
GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des verrohrten Gewässers
GF 3: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Unterhaltungspflichtigen der Bahnstrecke und der BAB A1
GF 4: Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungspflichtigen der L 131
GFL 5: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gasunie Deutschland

Die **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 1** dienen überwiegend der Unterbringung öffentlicher Leitungen, wie Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle bzw. der Schmutzwasserdruckrohrleitung (vgl. hierzu auch Kap. 16.2 und 16.4). Auf Wunsch des Versorgungsträgers (hier: Stadtwerke Zeven) wurden die Trassen als öffentliche Flächen festgelegt und gehen damit in das Eigentum der Gemeinde Elsdorf über. Durch v. g. Festsetzung sind die Flächen z. B. zu Reparaturzwecken jederzeit begeh- bzw. befahrbar.

Im Bereich des GFL 1 westlich der Fläche GI 2 verläuft neben der Schmutzwasserdruckrohrleitung eine Regenwasserleitung. Zwecks Einräumung einer Wendemöglichkeit für die Unterhaltung des RRB außerhalb des Geltungsbereiches weitet sich das GFL 1 auf Höhe des RRB auf.

Im östlichen Plangebiet – nördlich der Planstraße B – ist zwecks Ableitung von Schmutz- und Regenwasser sowie Anbindung mit weiteren Versorgungsmedien (Strom, Gas, Telekommunikation) in Verbindung mit dem nördlich der L 131 gelegenen Plangebiet (siehe Gesamtkonzept) ebenfalls ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1

zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (Breite: 7,0 m – 12,50 m)[4]. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 16.2 und 16.4 zu entnehmen.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (Breite 6 m) liegt im westlichen Teil des Geltungsbereiches, nordwestlich des Wendehammers am Ende der Planstraße A. Es bildet die Verlängerung/ Verbindung des vom Wendehammer abzweigenden Stichweges zur Fläche für die Wasserwirtschaft. Über den Stichweg bzw. das v. g. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt eine Ableitung/ Weiterleitung des über einen Regenwasserkanal in den Planstraßen gesammelten Niederschlagswassers zum Rückhaltebecken.

Das **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2** wurde zugunsten des Unterhaltungspflichtigen eines im Plangebiet verrohrten Gewässers festgesetzt. Es verläuft am nordwestlichen Rand des Plangebietes (nördlich der GI 1-Fläche) auf öffentlichen Flächen und ist hier somit jederzeit begeh- bzw. befahrbar. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kap. 16.4 zu entnehmen. Der 2. Teil des GFL 2 liegt am östlichen Rand des GI 2. Es verläuft auf privaten Flächen (in Verlängerung des GF 4) und ist entsprechend dinglich im Grundbuch zu sichern. Ein direkter Zugang von der Planstraße A ist über festgesetzte Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

Das **Geh- und Fahrrecht 3** - an der westlichen Plangebietsgrenze - bildet die Verlängerung des vorhandenen Weges (außerhalb des Plangebietes) an der Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde Richtung Norden. Über das v. g. Geh- und Fahrrecht wird die Unterhaltungszufahrt (inkl. Wendemöglichkeit) zum autobahnparallelen Graben, der nördlich an das Plangebiet angrenzt, sichergestellt. Darüber hinaus dient es zur Unterhaltung des Grabens entlang des Bahndammes. Das Geh- und Fahrrecht 3 verläuft auf öffentlichen Flächen.

Das **Geh- und Fahrrecht 4** entlang der L 131 (Südseite) wurde zugunsten des Straßenbaulastträgers zwecks Unterhaltung der Böschung der L 131 festgesetzt (Breite 5,0 m parallel zur Landesstraße, 4,0 m am nördlichen Rand der GI 2-Fläche). Es verläuft auf den privaten Grundstücken und ist entsprechend dinglich im Grundbuch zu sichern.

Für die durch das Plangebiet verlaufende Gashochdruckleitung der Gasunie Deutschland wurde das **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 5** mit einer Breite von insg. 6 m festgesetzt. Es verläuft auf den privaten Grundstücken und ist entsprechend dinglich im Grundbuch zu sichern. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kap. 14 zu entnehmen.

[4] Im geplanten Leitungsgraben werden die Medien höhengestaffelt, d. h. versetzt übereinander verlegt. Richtung Straßendamm der L 131 erfolgt dann aufgrund der geplanten Kreuzung/ Durchführung unter der Landesstraße eine „Auffächerung“ der einzelnen Medien. Daher wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an dieser Stelle breiter.

10.4 Anbaurechtliche Bestimmungen (Bauverbotszonen)

Das Plangebiet grenzt an die Südostseite der Bundesautobahn A 1 Hamburg-Bremen und an die Südwestseite der Landesstraße 131 Zeven-Scheeßel außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Gemeinde Elsdorf.

Entlang der Bundesautobahn A 1 sind die v. g. anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 40 m bis zum äußeren Fahrbahnrand (Standspur) der BAB gem. § 9 Abs. 1 FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standspur) der A1, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn zu beeinträchtigen.

Auszug § 9 FStrG:

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden **(Bauverbotszone)**

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.
   Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes-, oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn **(Baubeschränkungszone)**

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet,
   erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke
   bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
   Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrechtanzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Entlang der Landesstraße L 131 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 Abs. 1 NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

Auszug § 24 NStrG:

(1) Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- oder Kreisstraßen **(Bauverbotszone)**

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren 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.

(2) Im übrigen ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn **(Baubeschränkungszone)**

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.
   Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die anzeigepflichtig sind. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Regelungen gelten Kraft des FStrG und NStrG unmittelbar.

In der Planzeichnung sind die Bauverbotszonen durch die Festsetzung von „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB abgesichert. Ein allgemeiner Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

10.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: landwirtschaftlicher Weg

Am östlichen Rand des Plangebietes werden Teile eines bestehenden landwirtschaftlichen Weges (Burgweg) mit seitlich angrenzenden Gräben und Gehölzbeständen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - landwirtschaftlicher Weg – und zu erhaltender Bepflanzung festgesetzt.
Auf der Grundlage der Fledermauskartierung (siehe Umweltbericht) wurde entlang des Burgweges eine durch die Arten Zwerg- und Breitflügelfledermaus regelmäßig frequentierte Fledermausflugroute nachgewiesen. Die Flugstraße verbindet mutmaßlich Quartiere der Arten im Raum Badenhorst mit südlich an das Plangebiet angrenzenden Jagdhabitaten. Aus Gründen des funktionalen Erhalts der Fledermausflugstraße und zur Vermeidung der Artenschutzproblematik gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden die von den nachgewiesenen Fledermausarten als Leitlinien genutzten Baum- und Strauchheckenabschnitte am Burgweg als Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Ein Wegfall der angestammten Flugbeziehung würde eine erhebliche Störung der betroffenen Arten hervorrufen, die eine Änderung des gewohnten Flugverhaltens nach sich ziehen und im schlimmsten Fall zum Verlust von bedeutenden, über die Flugstraße erreichten Habitaträumen führen könnte. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht im Anhang III zu entnehmen.
Der Burgweg dient darüber hinaus weiterhin der Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen östlich des Plangebietes, die erst im Zuge des II. Bauabschnittes überplant werden (siehe Gesamtkonzept).

11 Belange von Natur und Landschaft/ Grünordnung

11.1 Allgemeines

Die Belange des Umweltschutzes werden entsprechend der Anlage zu § 2 (4) sowie § 2a Nr. 2 BauGB im Umweltbericht dargelegt (s. Teil III).

Der Umweltbericht orientiert sich an den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie den Wechselwirkungen unter ihnen. Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB darüber hinaus aufgeführten Belange des Umweltschutzes werden thematisch vorwiegend im Rahmen der Betrachtung dieser Schutzgüter behandelt. In diesem Zusammenhang werden die Schutzgüter zunächst in ihrem Bestand erfasst. Die prognostizierten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter werden daraufhin unter verschiedenen Aspekten beurteilt.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Gem. dem Grundsatz der Eingriffsregelung (§ 13 BNatSchG) werden im Umweltbericht die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfasst (rechnerische Bilanz und verbal argumentativer Ansatz) und der hieraus resultierende Kompensationsbedarf ermittelt.

Zusätzlich erfolgt im Umweltbericht eine artenschutzrechtliche Prüfung von Verbotstatbeständen gem. §§ 44 und 45 BNatSchG.

11.2 Grundlagen für die Umweltprüfung

Im Vorfeld der Umweltprüfung wurden zur Vervollständigung der über das Plangebiet vorhandenen naturschutzfachlich relevanten Daten die folgenden Untersuchungen in Auftrag gegeben:

- Erfassung der Vegetationsstruktur (Biotoptypenkartierung 15.05.2014),
- Erfassung der Tierartengruppen Vögel, Amphibien und Libellen (2014) und
- Erfassung und Kontrolle von Höhlenbäumen mit potenzieller Bedeutung als Fledermausquartiere (2013/14).
- Aufstellung eines Schalltechnisches Gutachtens zur Ermittlung der vom Gewerbegebiet ausgehenden Schallemissionen (2013/14).

Darüber hinaus kann für die Darstellung des Umweltzustandes auf weitere Gutachten, die im Zusammenhang mit Bauvorhaben im räumlichen Nahbereich des Plangebietes erstellt wurden, zurückgegriffen werden. Hierbei handelt es sich um:

- Erhebungen zu Vögeln und zur Fledermausfauna sowie Biotoperfassung und Landschaftsbildanalyse im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Windpark Elsdorf II" (2007),
- Erhebungen zu Vögeln, Fledermäusen, Amphibien und Libellen sowie Erfassung der Biotoptypen im Zuge der Aufstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zur Ortsumgehung Elsdorf (2007) und
- einer Bestandsaufnahme des Naturhaushaltes im Rahmen der Unternehmensflurbereinigung Elsdorf (2008).

11.3 Schutzgutbezogene Darstellung

Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten ist gem. Umweltbericht festzustellen, dass die Anlage des geplanten Gewerbegebietes erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden und Landschaftsbild zur Folge hat.

11.3.1 Schutzgut Pflanzen

Beeinträchtigungen von **Biotopen** ergeben sich durch die großflächige Entnahme von vorhandenen Vegetationsstrukturen im Zuge der Baufeldfreimachung. Hiervon betroffen sind v.a. Ackerbiotope im Umfang von rd. 26 ha mit einer vergleichsweise geringen Wertigkeit. Anteilig kommt es zum Verlust von wertvollen Gehölzbeständen (rd. 1 ha), Eichenmischwald (1.860 m^2) und Teilen eines feuchten Weidengebüschs (rd. 100 m^2). Das Weidengebüsch an der südwestlichen Außenkante des Plangebietes zählt aufgrund seiner hohen Schutzwürdigkeit zu den im Bundesnaturschutzgesetz als "gesetzlich geschützte Biotope" benannten Vegetationseinheiten. Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung dieses Biotops führen, sind grundsätzlich verboten. Seine anteilige Entnahme bedarf einer durch die Gemeinde zu erteilenden Ausnahme oder Befreiung von dem Beeinträchtigungsverbot und ist nur zu gewähren, wenn ein Ausgleich für das geschädigte Biotop hergestellt werden kann.

11.3.2 Schutzgut Tiere

Für ein am südöstlichen Rand des Plangebietes nachgewiesenes **Brutrevier des Neuntöters** ist mit Störungen während der Bau- und Betriebsphase des Gewerbegebietes zu rechnen, die sich in Abhängigkeit von ihrer Art und Dauer erheblich auswirken und zu einer Aufgabe des Reviers führen können. Durch die geplante Überbauung von Flächen im unmittelbaren Nahbereichs des Brutplatzes kommt es zudem zu einer Abnahme der Habitatqualität, die ein weiterer möglicher Auslöser für die Abwanderung der Art aus dem Gebiet sein kann.
Bereits 2007 wurde entlang der heutigen südöstlichen Außengrenze des Plangebietes eine regelmäßig durch die Arten **Zwerg- und Breitflügelfledermaus** frequentierte Flugstraße entlang der wegebegleitenden Gehölzstrukturen am Burgweg festgestellt. Ein Wegfall der angestammten Flugbeziehung würde eine erhebliche Störung der betroffenen Arten hervorrufen, die eine Änderung des gewohnten Flugverhaltens nach sich ziehen und im schlimmsten Fall zum Verlust von bedeutenden, über die Flugstraße erreichten Habitaträumen führen könnte.

Im Rahmen der Kartierungen (2013/14) wurden mehrere Bäume mit hohlen Stammabschnitten, Spalten oder Faulstellen nachgewiesen, die eine grundsätzliche Eignung als **Fledermausquartiere** aufweisen. Zwei Höhlenbäume wurden bereits 2013 im Zuge der Aufstellung von Werbetafeln entfernt. Sie werden innerhalb des laufenden Bauleitplanverfahrens als Verluste angerechnet. Ein weiterer Höhlenbaum wird im Zuge der Baufeldfreimachung eingeschlagen. Die durch die Baumfällungen ausgelöste Verknappung von potenziellen Fledermausquartieren ist vorsorglich als erhebliche Beeinträchtigung für Arten einzustufen, die aufgrund ihrer besonderen Lebensweise auf häufige Quartierwechsel und somit auf ein ausreichendes Angebot an Quartieralternativen innerhalb ihres Lebensraumes angewiesen sind.

11.3.3 Schutzgut Boden

Funktionsverluste für das **Schutzgut Boden** ergeben sich durch die baubedingte Bodenbearbeitung und die Neuversiegelung in Höhe von 17,9 ha. Die Neuversiegelung führt zum vollständigen Verlust der Regulationsfunktion für den Boden- und Bodenwasserhaushalt sowie der Bedeutung des Bodens als biotischer Lebensraum.

11.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Im Hinblick auf das **Schutzgut Landschaftsbild** verfügt der betroffene Landschaftsraum über weitreichende Vorbelastungen, die durch die Nähe zur Landes- und Bundesstraße und der Überprägung der Landschaft durch andere raumwirksame Bauvorhaben (insbesondere Windpark Elsdorf II) hervorgerufen werden. Durch die Realisierung des Gewerbegebietes wird der Landschaftsraum weiter in seiner Natürlichkeit eingeschränkt und vorhandene, auf die landschaftsbezogene Wahrnehmung einwirkende Negativfaktoren weiter verstärkt.

11.4 Eingriffsregelung

Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen werden verschiedene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Wirkraumes des Gebietes umgesetzt.

Eine **Vermeidung** von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen lässt sich mithilfe der folgenden Maßnahmen erzielen:

1. Anteilig lässt sich der Erhalt von wertvollen Vegetationsbeständen innerhalb des Plangebietes sicherstellen. Hierzu zählen Gehölzbestände, die innerhalb der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen liegen, inklusive der dort befindlichen Höhlenbäume mit potenzieller Quartiereignung für Fledermäuse sowie der überwiegende Großteil an gesetzlich geschützten Biotopen. Die Gehölzbestände am Burgweg mit besonderer Leitlinienfunktion für Fledermäuse bleiben vollständig erhalten, so dass eine mögliche Beeinträchtigung der Flugbeziehung vermieden wird. Zum Schutz eines im Zuge der Bautätigkeit angeschnittenen Gehölzbestandes wird dieser mit einer vorgelagerten Schutzpflanzung versehen, um gegenüber dem angrenzenden Plangebiet einen geschlossenen Gehölzsaum zu entwickeln.

2. Für einen zu fällenden Höhlenbaum findet unmittelbar vor seiner Entnahme eine erneute Kontrolle der Höhlen auf Fledermausbesatz statt, um eine mögliche Tötung von Individuen auszuschließen.

3. Die Fällung von Bäumen im Zuge Baufeldfreimachung wird zum Schutz von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchgeführt.

4. Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion von Fledermausquartieren im räumlichen Zusammenhang, werden sechs Fledermauskästen als Ersatzquartiere an geeigneten, störungsfreien Standorten im Nahbereich installiert.

5. Zum Erhalt und zur Aufwertung eines Bruthabitats des Neuntöters wird der Grünlandbestand im Südosten des Plangebietes erhalten und durch ein angepasstes Bewirtschaftungskonzept extensiviert. Durch die Anlage einer mehrreihigen Sichtschutzpflanzung gegenüber dem zu bebauenden Bereich wird eine Abschirmung und optische Beruhigung der Grünlandparzelle erzielt. Anteilig werden die von der Art für ihr Brutgeschäft bevorzugt genutzten Gehölzstrukturen (Dorngebüsch) entwickelt.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch die folgenden **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** zu kompensieren:

1. Entlang der südlichen und westlichen Außenkante des Plangebietes wird eine fünfreihige Strauch-Baumhecke entwickelt. Sie übernimmt die künftige Funktion der Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft und der Minderung optischer Störwirkungen für das Landschaftsbild. An einem weiteren Standort werden zusätzlich sechs Eichen als Einzelgehölze gepflanzt.

2. Als Ausgleich für die erlittenen Waldverluste findet eine Erstaufforstung von Eichenmischwald im Sinne des niedersächsischen Waldgesetztes statt. Mittel- bis langfristig wird diese Fläche zusätzlich eine Funktion als Nahrungs- und/oder Lebensstätte für Fledermäuse entwickeln.

3. Die kleinteilige Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Biotopen wird auf einer an den betroffenen Biotopbestand angrenzenden Fläche durch die Entwicklung des selben Biotoptyps (feuchtes Weidengebüsch) ausgeglichen.

4. Da durch die Maßnahmen innerhalb und im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes lediglich ein anteiliger Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Biotope, Boden und Landschaftsbild erzielt werden kann, findet der überwiegende Großteil der Kompensation im Hatzter Moor statt. Für Teilflächen des Hatzter Moores östlich von Badenhorst wurde im Jahr 2009 eine Vereinbarung zwischen dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als Flächeneigentümer und der Stiftung Naturschutz des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Renaturierung und künftige Pflege der Flächen getroffen. Die seit 2009 eingeleiteten Maßnahmen zur Wiedervernässung der Moorflächen werden in einem Umfang von **182.258 Wertpunkten als Ersatz** für die sich im Zuge des B-Planes Nr. 14, Teil I ergebenden Beeinträchtigungen angerechnet.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ergibt sich ein Ausgleich bzw. Ersatz beeinträchtigter Funktionen des Boden durch die Neuanlage von Gehölzpflanzungen und einer Waldfläche, die Extensivierung einer Grünlandparzelle sowie die Renaturierung von Moorflächen im Hatzter Moor.

Biotopverluste werden durch Gehölzpflanzungen, die Erstaufforstung von Wald und die Maßnahme im Hatzter Moor ausgeglichen bzw. ersetzt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch abschirmende Heckenpflanzungen anteilig gemindert werden. Ein Ersatz für verbleibende Funktionsverluste findet ebenfalls im Hatzter Moor statt.

Eine Schädigung von Tieren oder ihren Lebensstätten kann durch die ordnungsgemäße Durchführung der genannten Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden.

11.5 Grünplanerische Festsetzungen im Geltungsbereich

Auf der Grundlage der vorgenannten Ergebnisse des Umweltberichtes wurden folgende Festsetzungen zum Thema Natur und Umwelt im Geltungsbereich getroffen:

11.5.1 Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

1. Auf der Fläche **M1** mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Gehölzbestände und Grabenstrukturen dauerhaft zu erhalten. Baubedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

2. Die auf der Fläche **M2** mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern vorhandenen Gehölz- und Ruderalbiotope sind dauerhaft zu erhalten und im Rahmen der natürlichen Bestandssukzession in Richtung einer geschlossenen, sichtdichten Strauch-Baumhecke zu entwickeln. Ein Rückschnitt der Gehölze ist - sofern er nicht der allgemeinen Verkehrssicherheit dient - unzulässig. Die Vegetation ist gegenüber dem Plangebiet durch Anlage eines ortsfesten Schutzzaunes wie folgt zu schützen: Herstellung des Zaunes aus Draht-Knotengeflecht (Wildzaun). Die Bodenverankerung erfolgt durch Holzpfosten oder Forstprofile. Die Höhe beträgt 1,80 m. Die exakte Lage des Zaunes ist dem Maßnahmenplan 2 zum Umweltbericht zu entnehmen. Zuständig für die Umsetzung und Kontrolle der Sicherungsmaßnahme ist die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. Im Anschluss geht die Fläche in Gemeindebesitz über.

3. Auf der Fläche **M3** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölzbestände und Grabenstrukturen dauerhaft zu erhalten. Baubedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden. Anteilig (auf rd. 300 m²) ist die Entwicklung von Weidengebüsch einzuleiten. Hierfür sind vor Ort gewonnene Weidensteckhölzer (rd. 100 Stck., Länge 80 - 150 m) auf der Fläche wie folgt auszubringen: Steckloch mit Eisenstab oder Bohrgerät vorbohren; Pflanztiefe ca. 30 - 50 cm; ca. 3 bis 5 Stecklinge pro laufenden Meter; truppweises ausbringen (15 - 20 Stck.) mit dazwischenliegenden Freiflächen. Bei Abnahme der Maßnahme ist das Anwuchsergebnis zu kontrollieren. Bei Pflanzausfällen größer als 10% der Gesamtstückzahl ist für Ersatz zu sorgen. Bei der Anlage der Gehölzflächen ist auf den geplanten Ablaufkanal des Rückhaltebeckens und auf ein verrohrtes Gewässer Rücksicht zu nehmen. Die gemeinsame Leitungstrasse ist auf einer Breite von insgesamt 8 m von Gehölzbewuchs freizuhalten. Die Eingriffe in vorhandene Gehölz- und Grabenstrukturen bei der Herstellung des Anschlusses der beiden Leitungen an das Gewässer sind auf ein Minimum zu beschränken.
   Die Maßnahme erfolgt zum Zeitpunkt der Gebietserschließung und ist spätestens nach deren Abschluss fertig zu stellen. Maßnahmenträger ist die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. Im Anschluss geht die Fläche in Gemeindebesitz über.

4. Die im Bereich der Fläche **M4** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wachsenden Einzelgehölze und

Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Entlang der nordwestlichen Außenkante der Fläche M4 ist auf 90 m Länge eine 5 m breite sichtdichte, mehrreihige Baum-Strauchhecke gem. der Darstellung im Umweltbericht (Maßnahmenplan 2, Pflanzfläche A) dauerhaft anzulegen und zu unterhalten. Hierfür sind Stammbüsche (3x verpflanzt, Durchmesser 12 - 14 cm, Höhe mind. 2,50 m) und Heister (2x verpflanzt, Höhe 1,5 - 2 m) im Verhältnis 1:5 zu verwenden. Die Pflanzung der Heister erfolgt in einem Raster von 2 x 2 m, zu den Stammbüschen sind Abstände von 4 m einzuhalten. Es ist standortgerechtes, gebietsheimisches Pflanzmaterial der Pflanzliste 1 zu verwenden. 15% der Pflanzfläche A sind als Dorngebüsch (Brombeere) zu entwickeln. Die Pflanzung in der Pflanzfläche A ist in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des B-Planes umzusetzen. Zur Sicherung ist ein Schutzzaun aus dammwild- und kaninchensicherem Knotengeflecht (Höhe 1,80 m) anzubringen, der nach 5-8 Jahren abzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen ist. Maßnahmenträger ist die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. Die ordnungsgemäße Pflege der Hecke ist durch die Gemeinde Elsdorf als künftige Flächeneigentümerin zu erbringen.

Entlang der östlichen Außenkante der Fläche M4 sind 6 Eichen (Stammbüsche, 3x verpflanzt, Durchmesser 12 - 14 cm, Artbezeichnung gem. Pflanzliste 1) in Abständen von 10 - 12 m in Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf der im Umweltbericht (Maßnahmenplan 2) dargestellten Pflanzfläche B vorzunehmen. Die Pflanzung in der Pflanzfläche B ist mit einem Schutzzaun, wie zuvor beschrieben, zu sichern. Sie ist in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des B-Planes vorzunehmen. Maßnahmenträger ist die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. Die ordnungsgemäße Baumpflege ist durch die Gemeinde Elsdorf als künftige Flächeneigentümerin sicherzustellen.

Die auf der Fläche M4 vorhandene Grünlandvegetation ist zu erhalten und durch ein nach naturschutzfachlichen Aspekten optimiertes Pflegeregime zu extensivieren:

- zweischürige Mahd (1. Schnitt ab dem 15.6., 2. Schnitt im September). Ein Bearbeiten der Fläche im Zeitraum von Anfang März bis Mitte Juni ist unzulässig.
- Abräumen des Mähgutes. Keine Kalkung oder Behandlung mit Pflanzenschutzmitteln. Keine Düngung bis zum 6. Pflegejahr, danach ist eine Entzugsdüngung mit 50 kg N, 20 kg P, 40 kg K pro Jahr und ha bis zum 20.03. und nach dem 15.6. gestattet.
- Kein Umbruch, keine Veränderungen der Bodengestalt.
- Die Grünlandpflege ist im Rahmen einer vertraglichen Pflegevereinbarung zwischen Flächeneigentümer und Bewirtschafter festzusetzen. Sie ist in der ersten Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des B-Planes einzuleiten. Maßnahmenträger ist die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. Die weitere Pflege übernimmt die Gemeinde.

5. Auf der Fläche **M5** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölzbestände am westlichen Rand der Fläche dauerhaft zu erhalten. Baubedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

Unbegrünte Bereiche der Fläche M5 sind mit einer sichtdichten, fünfreihigen Gehölzpflanzung wie folgt zu bepflanzen:

- Mittlere Gehölzreihe: Verwendung von Stammbüschen (3x verpflanzt, Durchmesser 12 - 14 cm, Höhe mind. 3,00 m) in einem wechselnden Pflanzabstand von 6 bis 12 m, 50% Erlen und 50% andere Laubgehölze der Pflanzliste 1.
- Angrenzende Gehölzreihen: Verwendung von Stammbüschen (3x verpflanzt, Durchmesser 12 - 14 cm, Höhe mind. 2,50 m) und Heistern (2x verpflanzt, Höhe 1,5 - 2 m) im Verhältnis 1:5, in einem wechselnden Pflanzabstand von 4 bis 10 m, mind. 20% Dornsträucher (Weißdorn, Schlehe) und mind. 20% Vogelnährgehölze (Schlehe, Kirsche, Eberesche, u.a).
- Äußere Gehölzreihen: Verwendung von Sträuchern (2x verpflanzt) mit wechselnden Pflanzabständen von 4 bis 8 m, mind. 20% Dornsträucher und mind. 20% Vogelnährgehölze.
- Die 5 Gehölzreihen sind in einem Abstand von je 1,5 m zu setzen. Zum Industriegebiet ist ein Abstand von 1 m einzuhalten. Für die dem Plangebiet zugewandte Seite der Bepflanzung sind schnittverträgliche Arten zu verwenden. Auf flachwurzelnde Gehölze ist aus Gründen des Schutzes von Leitungen zu verzichten. Es ist standortgerechtes, gebietsheimisches Pflanzmaterial der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- Nach Süden ist ein 3 m breiter Streifen mit einer Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil einzusäen und der Sukzession zu überlassen.
- Bei der Anlage der Gehölzflächen ist auf den geplanten Ablaufkanal des Rückhaltebeckens und eine weitere Trasse für ein verrohrtes Gewässer Rücksicht zu nehmen. Jede Leitungstrasse ist auf einer Breite von 6 m von Gehölzbewuchs freizuhalten.
- Die Pflanzung ist mit einem Schutzzaun (dammwild- und kaninchensicheres Knotengeflecht, Höhe 1,80 m, Rückbau nach 5-8 Jahren) zu sichern.

Die Maßnahme erfolgt zum Zeitpunkt der Gebietserschließung und ist spätestens nach deren Abschluss fertig zu stellen. Maßnahmenträger ist die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. Die ordnungsgemäße Pflege der Hecke ist durch die Gemeinde Elsdorf als künftige Flächeneigentümerin zu erbringen.

6. Auf der Fläche **M6** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten. Baubedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden.

   Unbegrünte Bereiche der Fläche M6 sind mit einer sichtdichten, fünfreihigen Gehölzpflanzung wie folgt zu bepflanzen:

   - Gehölzpflanzungen sind wie unter der Festsetzung Nr. 22 beschrieben vorzunehmen und durch einen Schutzzaun zu sichern.. In der mittleren Gehölzreihe sind mind. 40% Eichen, 30% Birken und 30 % andere Laubgehölze der Pflanzliste 1 zu setzen.
   - Entlang der südlichen und westlichen Außenkante der Fläche M6 ist ein 3 m breiter Streifen mit einer Saatgutmischung mit hohem Kräuteranteil einzusäen und als gehölzfreier Ruderalsaum zu entwickeln. Die Mahd ist 1x jährlich nach dem 15.6. vorzunehmen. Entlang der Außenkante des Plangebietes sind zur Kennzeichnung der Flurstücksgrenze Eichenspaltpfähle in Zweiergruppen zu

setzen. Die Gruppen weisen einen Abstand von 5-7 m auf. Im Zusammenhang mit den Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben des § 50 NNachbG einzuhalten.

Die Maßnahme erfolgt zum Zeitpunkt der Gebietserschließung und ist spätestens nach deren Abschluss fertig zu stellen. Maßnahmenträger ist die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. Die ordnungsgemäße Pflege der Hecke ist durch die Gemeinde Elsdorf als künftige Flächeneigentümerin zu erbringen.

7. Auf der Fläche M7 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölzbestände dauerhaft zu erhalten und gegenüber Beeinträchtigungen zu schützen. Soweit erforderlich, sind die im Bereich der Pflanzfläche C (Maßnahmenplan 2 zum Umweltbericht) existenten Gehölze zu entfernen und aus Gründen des Schutzes freigestellter Bäume vor Witterungseinflüssen durch standortgerechte, gebietsheimische Gehölze (Heister, 2x verpflanzt, Höhe 2,0 m, Pflanzraster 1 x 2 m) der Pflanzliste 1 zu ersetzen. Eichen mit einem BHD größer 40cm sind zu erhalten und in die Schutzpflanzung einzubeziehen. Die Pflanzung ist mit einem Schutzzaun (dammwild- und kaninchensicheres Knotengeflecht, Höhe 1,80 m, Rückbau nach 5-8 Jahren) zu sichern. Maßnahmenträger ist die Niedersächsische Landgesellschaft mbH. Die ordnungsgemäße Pflege des Bestandes ist durch die Gemeinde Elsdorf als künftige Flächeneigentümerin zu erbringen. Es sind standortgerechte, gebietsheimische, raschwüchsige Gehölze (Heister, 2x verpflanzt, Höhe 2,0 m, Pflanzraster 1 x 2 m) der Pflanzliste 1 zu verwenden.

8. Sämtliche Gehölzfällungen innerhalb des Plangebietes im Zuge der Baufeldfreimachung sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln in der Zeitspanne vom 1.10. bis 28.2. zulässig.

9. Unmittelbar vor der Fällung des **Höhlenbaumes HB2** ist durch geeignete Untersuchungen festzustellen, ob sich darin überwinternde Fledermäuse aufhalten. Die Kontrollen der Baumhöhlen sind durch einen fachkundigen Biologen durchzuführen. Aufgefundene Tiere sind durch geeignete Maßnahmen zu bergen und umzusiedeln.

10. Um eine mögliche Lockwirkung der im Gewerbegebiet verwendeten Beleuchtungstechnologie auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse zu verringern, sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB bei der Straßenbeleuchtung sowie der Außenbeleuchtung an Gebäuden ausschließlich Lampen mit einem niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich (LED- oder Natriumdrucklampen) zu verwenden.

    Die vorgenannte Festsetzung gilt als Teil der grünordnerischen Maßnahmen, wird diesen jedoch auf der Planzeichnung vorangestellt, weil sie allgemeingültigen Charakter besitzt und nicht nur für Baugrundstücke gilt, die von grünordnerischen Maßnahmen betroffen sind.

Pflanzliste 1			
Botanischer Name	**Deutscher Name**	**Standortansprüche**	
		trocken	feucht
Bäume			
Alnus glutinosa	Schwarzerle		x
Betula pendula	Sandbirke	x	
Carpinus betulus	Hainbuche		x
Fagus sylvatica	Rotbuche	x	x
Fraxinus excelsior	Esche		x
Malus sylvestris	Wildapfel		x
Populus tremula	Zitterpappel		x
Prunus avium	Süßkirsche	x	
Prunus padus	Gemeine Traubenkirsche		x
Pyrus pyraster	Wildbirne		x
Quercus petraea	Traubeneiche	x	(x)
Quercus robur	Stieleiche	x	x
Salix alba	Silberweide		x
Salix caprea	Salweide		x
Salix fragilis	Bruchweide		x
Salix pentandra	Lorbeerweide		x
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	x	x
Sträucher			
Corylus avellana	Haselnuss	(x)	x
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		x
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		x
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		x
Rhamnus frangula	Faulbaum		x
Prunus spinosa	Schlehe	x	x
Rosa canina	Hundsrose	x	
Rubus fruticosus	Brombeere	(x)	x
Salix aurita	Ohrweide		x
Salix cinerea	Grauweide		x
Salix triandra	Mandelweide		x
Salix viminalis	Korbweide		x
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x	x
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	(x)	x

11.5.2 Externe Maßnahmen

11. Zur Vermeidung einer möglichen Verknappung von Fledermausquartieren sind auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB im unmittelbaren Umfeld der hiervon betroffenen Fledermauspopulation Ersatzquartiere wie folgt zu installieren:
    - Installation von 4 Flachkästen sowie von 2 Großraumkästen an geeigneten Gehölzen in weitestgehend störungsfreier Lage.
    - Die exakte Standortwahl und das Ausbringen der Kästen sind durch einen fachkundigen Biologen durchzuführen.
    - Die Kästen sind für die Dauer ihrer Nutzung regelmäßig auf Schäden und ggf. Insektenbefall zu kontrollieren. Bei der Verwendung von selbstreinigenden Kästen ist keine zusätzliche Reinigung nötig.
    - Da es sich um eine artenschutzrechtlich begründete Maßnahme handelt, wird diese vor der Entnahme der potenziellen Quartierbäume durchgeführt.
    - In den ersten 6 Jahren nach Umsetzung der Maßnahme sind regelmäßige Erfolgskontrollen durchzuführen (2 x jährliche Kontrolle der Kästen auf Nutzungsspuren und Besatz im Sommer und Herbst).

12. Als Ausgleich für erlittene Waldverluste ist eine Erstaufforstung von Eichenmischwald (mind. 40 % Eiche in der 1. Baumschicht unter Beimischung von mind. 30 % Birke, Erle, Weiden) im Umfang von 2.800 m² durchzuführen. Bei der Beschaffung des Pflanzgutes ist das nach dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) rechtsverbindlich festgelegte Herkunftsgebiet zu beachten. Angaben zu standortgerechtem, gebietsheimischem Pflanzmaterial sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Die Flächenfestlegung findet im Rahmen der Besitzeinweisung des Flurbereinigungsverfahrens (Flurbereinigung Elsdorf, Verfahrensnr. 3102438) statt. Bei der Standortwahl sind die folgenden Kriterien zu beachten:
    - Die Bestandsbegründung ist ausschließlich an einem für die Entwicklung des Zielbiotoptyps geeigneten Standort durchzuführen.
    - Es sind ausschließlich Flächen mit geringen Biotopwerten (Wertstufen I - II) aufzuforsten.
    - Bei der Standortwahl ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.
    - Die Maßnahme erfolgt nach Abschluss der Gebietseinweisung im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens. Maßnahmenträger ist die zuständige Flurbereinigungsbehörde.

13. Die Maßnahmen innerhalb eines Gesamtkomplexes von 66,6 ha auf den Flurstücken 45/1, 46, 47, 48 und 49 der Flur 1 Gemarkung Hatzte beinhalten die Wiedervernässung der stellenweise bis auf den mineralischen Untergrund abgetorften Flächen sowie - soweit möglich - der entwässerten Moorwaldflächen, die sukzessive Entwicklung verschiedener naturnaher Moor- und Heidebiotope u.a. Anteile der o.g. Flurstücke werden durch landschaftspflegerische Maßnahmen so aufgewertet, das 182.258 Ökopunkte entstehen und dieser Zustand dauerhaft erhalten bleibt. Die genaue Zuordnung der Ökopunkte auf die genannten Flurstücke unterliegt der Entscheidung des Landkreises als Eigentümer im Einvernehmen mit der Stiftung Naturschutz im Landkreis Rotenburg (Wümme), die vertraglich geregelt das Management vor Ort durchführt.

12 Landwirtschaft

12.1 Allgemeines

Durch die vorliegende Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.
Im Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Rotenburg sind die im Plangebiet befindlichen Flächen aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Kap. 7.2).

Gemäß NIBIS Kartenserver des LBEG (Layer Bodenkunde->Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten->Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotenzial) sind die Flächen (bis auf kleine Ausnahmen) mit einem **geringen** ackerbaulichen Ertragspotenzial bewertet worden.

Die in weiten Teilen des Plangebietes vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung bestätigt die aus der Historie begründete Wertigkeit der Flächen als Agrarstandorte. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Geländebegehung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (2003) werden die im Plangebiet vorhandenen Plaggeneschflächen nicht als kulturhistorisch bedeutsame Böden eingestuft, da sie aufgrund von verschiedenen Vorbelastungen degradiert und in ihrer Bedeutung als Bodenarchiv erheblich beeinträchtigt sind.

Die Standortvorteile für die Ausweisung eines Gewerbe-/ Industriegebietes an der neuen Anschlussstelle Elsdorf wurden bereits im Kapitel 5 „Erforderlichkeit/ Planungsanlass“ dargelegt. Unter Abwägung aller Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) wird dem Belang der Landwirtschaft ein geringeres Gewicht beigemessen, als dem Belang der Ausweisung eines Industriegebietes. Nach einschlägigen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes ist das „Abwägungsgebot“ nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit für die Zurücksetzung eines anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange ist eine geradezu elementare Entscheidung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welche Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln will. Die v. g. Gewichtung der einzelnen Belange ist daher rechtens.

12.2 Flächen für die Landwirtschaft im Plangebiet

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Sie ragt als „Dreiecksfläche“ in den Geltungsbereich des B-Planes. Ziel der Planung ist es, die durch die Flurbereinigung festgelegte südliche Abgrenzung des Plangebietes (gerade Linie) zu erhalten. Da die landwirtschaftliche Fläche erst kürzlich mit einer neuen Drainage versehen wurde und ansonsten weiter im Verbund mit den südlich angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt wird, bleibt sie als solches erhalten.

13 Immissionen/ Schallschutz

Durch die Nachbarschaft zur Ortschaft Elsdorf im Norden und einzelnen Siedlungen im Außenbereich sind Konflikte durch Geräuschimmissionen von den anzusiedelnden Betrieben im Industriegebiet nicht auszuschließen. Daher ist im Rahmen der vor-

liegenden Planung nachzuweisen, dass der Schutzanspruch der angrenzenden Nutzungen zum Plangebiet gesichert bleibt.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Büros AMT wurde ermittelt, in welchem Umfang emissionsseitige Einschränkungen im Plangebiet festzusetzen sind, um den Schutzanspruch im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Nutzungen sicherzustellen. Als Instrument steht hierfür die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 zur Verfügung.

Bei der **Geräuschkontingentierung** wird das Plangebiet in Teilflächen untergliedert, denen Kontingente für Schallemissionen zugeordnet werden. Auf diese Weise wird verhindert, dass die Unternehmen, die sich zuerst im Plangebiet ansiedeln, die zulässigen Immissionsrichtwerte an den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen durch ihre Schallemissionen bereits ausschöpfen und damit die weitere Entwicklung im Plangebiet einschränken. Durch die Festlegung von flächenbezogenen Geräuschemissionskontingenten besteht für die Unternehmen bereits beim Erwerb einer Fläche Planungssicherheit, was die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten angeht, und andererseits wird der Schutzanspruch der Nachbarschaft dauerhaft gewährleistet.

Ziel der schalltechnischen Untersuchung war es, Geräuschkontingente zu berechnen, die eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebietes erlauben. Da eine spätere Erweiterung des Gewerbe- und Logistikparks in östliche Richtung möglich ist, sollen auch für die potentiellen Erweiterungsflächen Geräuschkontingente berücksichtigt werden, um die künftige Nutzung dieses Gebietes zu ermöglichen. Flächen nördlich der Autobahn wurden nicht berücksichtigt.

Des Weiteren erfolgte eine Aufteilung des Plangebiets in **Lärmpegelbereiche** nach der DIN 4109 ‘Schallschutz im Hochbau‘, um allgemeine Anforderungen an den passiven Schallschutz zu formulieren. Als relevante Geräuschquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden betrachtet:

- gewerbliche und industrielle Anlagen (Plangebiet, Molkerei Elsdorf, Windpark Elsdorf),
- Straßenverkehr (Autobahn A2, Straßen im Außenbereich, Straßen im Gewerbegebiet, Hauptstraßen in der Gemeinde Elsdorf),
- Schienenverkehr (Güterverkehr Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (evb)).

Weitere Schallquellen, welche immissionsrelevant auf den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 14 bzw. auf die betroffenen Gebiete der Ortschaft Elsdorf und die Siedlungen im Außenbereich einwirken, sind nicht bekannt.

Das schalltechnische Gutachten ist der Begründung im Anhang beigefügt.

Die aus der Untersuchung hervorgehenden Vorschläge für die Grenzen der Teilflächen der Emissionskontingente und Lärmpegelbereiche sowie Vorschläge für textliche Festsetzungen (Kapitel 7) sind auf der Planzeichnung vermerkt. Sie beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplans Nr. 14. Die Emissionskontingente erlauben jedoch auch die zukünftige Nutzung der östlich angrenzenden Flächen (vgl. Gesamtkonzept Kap. 6 und Emissionskontingente aus Abschnitt 6 des Gutachtens).

Folgende Empfehlungen für textliche Festsetzungen wurden in die Planzeichnung mit aufgenommen:

Textliche Festsetzung Nr. 12

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,i nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche i *	$L_{EK,\ tags}$	$L_{EK,\ nachts}$
S1	*68*	*54*
S2	*65*	*54*
S3	*65*	*54*
S4	*68*	*54*
S5	*68*	*55*
S6	*69*	*55*
S7	*70*	*55*

**siehe nachfolgende Übersicht*

Textliche Festsetzung Nr. 13

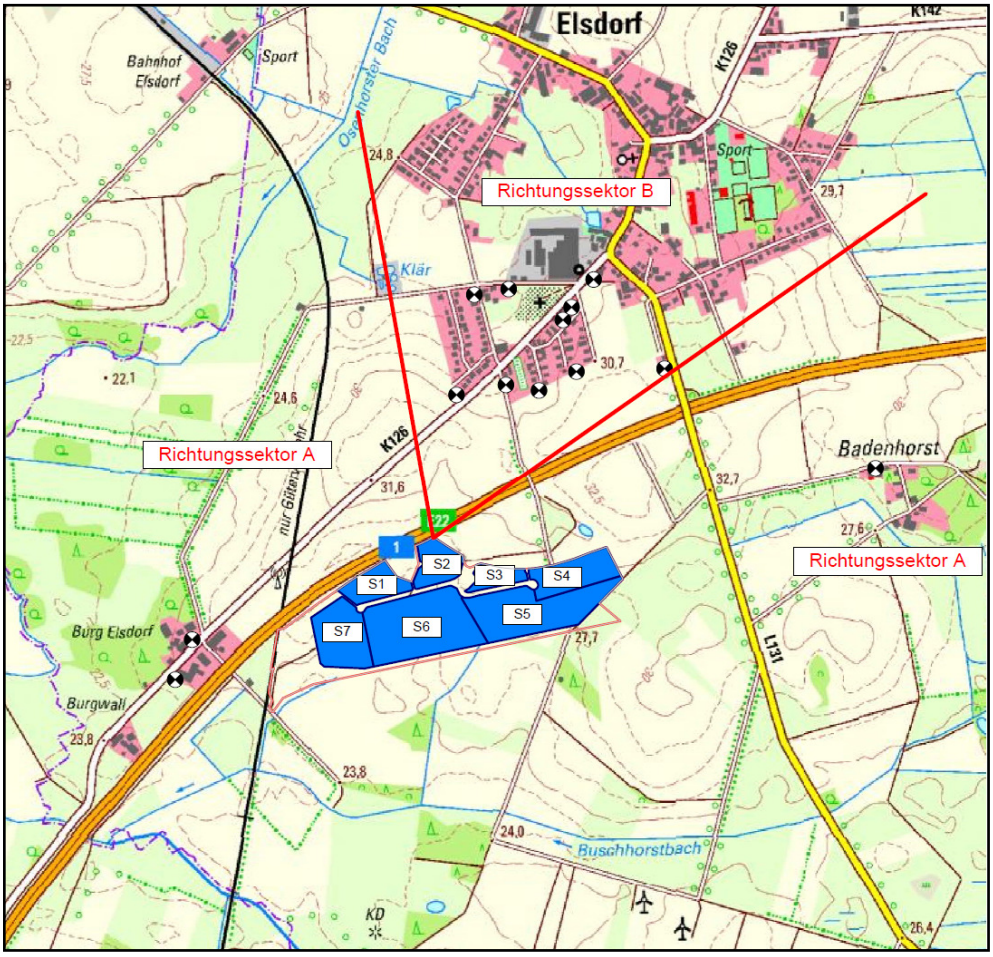
Zur Erhöhung der Emissionskontingente sind in Anlehnung der DIN 45691:200612 Anhang A2 innerhalb des Plangebietes zwei Richtungssektoren festgelegt. Für die im Plan und in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ um die Zusatzkontingente gemäß folgender Tabelle. Für die Tages- und Nachtzeit können auch unterschiedliche Zusatzkontingente festgelegt werden. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,i,k}$ zu ersetzen ist.

Zusatzkontingente tags und nachts in dB für die Richtungssektoren

Richtungssektor k	***Sektor A***		***Sektor B***	
Teilfläche i	$L_{EK,\ zus,\ i,\ k,\ tags}$	$L_{EK,\ zus,\ i,\ k,\ nachts}$	$L_{EK,\ zus,\ i,\ k,\ tags}$	$L_{EK,\ zus,\ i,\ k,\ nachts}$
S1	*2*	*4*	*0*	*0*
S2	*0*	*1*	*0*	*0*
S3	*0*	*1*	*0*	*0*
S4	*2*	*4*	*0*	*0*
S5	*2*	*5*	*0*	*0*
S6	*1*	*5*	*0*	*0*
S7	*0*	*5*	*0*	*0*

Die Einhaltung der IRW bzw. der Geräuschemissionskontingente sind in den jeweiligen Bauanträgen durch entsprechende Schalltechnische Gutachten nachzuweisen.

Abbildung 8: Teilflächen für Emissionskontingente sowie Richtungssektoren für Zusatzkontingente gemäß DIN 45691: 2006-12 A2



Quelle: AMT Ingenieurgesellschaft, Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“, 2015

Textliche Festsetzung Nr. 14

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die in der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Maßgeblicher Außenlärmpegel	***Lärmpegelbereich***	***resultierendes Bauschalldämm-Maß $R'_{w, res}$***	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	*Büroräume etc.*
[dB(A)]	*-*	*[dB(A)]*	*[dB(A)]*
≤ 55	*I*	*30*	*-*
56 bis 60	*II*	*30*	*30*
61 bis 65	*III*	*35*	*30*
66 bis 70	*IV*	*40*	*35*
71 bis 75	*V*	*45*	*40*
76 bis 80	*VI*	*50*	*45*
> 80	*VII*	*-**	*50*

* *Die Anforderungen sind auf Grund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.*

Im Plangebiet sind die Lärmquellen und die zu schützenden Bereiche noch nicht bekannt. Aufgrund der Emissionskontingentierung ist eine Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Industriegebiet (tagsüber und nachts 70 dB) im gesamten Plangebiet nicht auszuschließen. Daher wurde bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche neben den um 3 dB erhöhten Verkehrsimmissionen der Gewerbelärm mit pauschal 70 dB berücksichtigt. Die Lärmpegelbereiche für das Plangebiet sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Lärmpegelbereich V, so dass die Fassaden von Büroräumen ein Schalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen müssen. Nur ein schmaler Streifen entlang der Autobahn liegt im Lärmpegelbereich VI.

Die Lärmpegelbereiche sollten für alle Geschosse gleichermaßen zur Anwendung kommen. Durch die hier notwendige Festsetzung der Lärmpegelbereiche VI bis VII ergeben sich trotz der heute üblichen Bauweisen und der allgemein einzuhaltenden Bestimmungen (z. B. Wärmeschutzverordnung) weitergehende Auflagen an die Außenbauteile. Die notwendigen Anforderungen an die Außenbauteile sind im Weiteren bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im Genehmigungsverfahren hat unter Berücksichtigung der Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu erfolgen.

Textliche Festsetzung Nr. 15

Für Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) von schutzbedürftigen Räumen, die an der von der Geräuschquelle abgewandten Seite angeordnet werden, können nach DIN 4109 bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung um 10 dB(A) verminderte Außenlärmpegel angesetzt werden, das heißt Reduzierung des Lärmpegelbereichs um eine bzw. zwei Stufen.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den oben genannten Festsetzungen sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudegeometrie geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Von der AMT Ingenieurgesellschaft wurde darüber hinaus untersucht, ob die Schallreflexionen des Straßenverkehrslärms auf der A 1 durch eine bis zu 15 m hohe Bebauung entlang der A 1 zu relevanten Pegelerhöhungen an den maßgeblichen Immissionsorten, insbesondere in der Ortslage Elsdorf, führen.
Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde dazu eine durchgehende Bebauung von 15 m Höhe entlang der Baugrenze angenommen und eine Fassade aus Beton oder Stein unterstellt, was den ungünstigsten Fall darstellt. Danach ergibt sich rechnerisch eine Pegelerhöhung von maximal 0,5 dB(A) an den maßgeblichen Immissionsorten in Elsdorf. Zusammen mit der prognostizierten Pegelerhöhung von 1,1 dB(A) durch den zusätzlichen Verkehr erhöht sich der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um weniger als 3 dB(A), so dass der erste der drei genannten Kriterien der TA Lärm weiterhin nicht erfüllt ist (vgl. S. 10 des Gutachtens).
Die Pegelerhöhung reduziert sich sogar auf 0,2 dB(A), wenn man den Zuschnitt der Grundstücke im Industriegebiet bzw. eine realistische Gebäudeanordnung mit Abstandsflächen berücksichtigt. Da die mögliche Gebäudehöhe von 15 m vermutlich nicht überall ausgenutzt wird, liegt die tatsächliche Pegelerhöhung durch Reflexion von Verkehrslärm noch darunter (vgl. Lärmgutachten, S. 11).

13.1 Emissionen/ Immissionen durch die Eisenbahnstrecke Rotenburg-Zeven-Bremervörde

Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Eisenbahnstrecke Rotenburg-Zeven-Bremervörde, die durch die Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (evb) für Güterverkehr genutzt wird.

Gemäß den Angaben der Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (evb) verkehren auf dem Gütergleis Rotenburg-Bremervörde tagsüber (6 – 22 Uhr) bis zu 56 und nachts (22 – 6 Uhr) bis zu 32 Güterzüge mit Geschwindigkeiten von 80 km/h (siehe Schalltechnische Untersuchung, Anhang F).

Durch den Eisenbahnbetrieb können Erschütterungen, Lärm und Staub hervorgerufen werden. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

Bezüglich der Lärmeinwirkungen wird auf das Kapitel 8 „Lärmpegelbereiche“ des Schalltechnischen Gutachtens der AMT-Ingenieurgesellschaft im Anhang zur Begründung verwiesen. Hier werden passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet definiert, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden durch geeignete Schalldämmung der Außenbauteile zu gewährleisten.
Aus dem Außenlärmpegel wurde gem. Schallgutachten eine Anforderung an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile eines Gebäudes definiert. Als Emittenten wurden neben dem Straßenverkehr und den Gewerbeanlagen auch der Schienenverkehr berücksichtigt. Die Summe der ermittelten Immissionen nach DIN 18005 mit um 3 dB erhöhten Verkehrsimmissionen ergibt den maßgeblichen Außen-

lärmpegel nach DIN 4109. In Abhängigkeit des rechnerisch ermittelten Außenlärmpegels sind in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche definiert.

Bei der Berechnung der Lärmpegelbereiche wurde im Gutachten neben den um 3 dB erhöhten Verkehrsimmissionen der Gewerbelärm mit pauschal 70 dB berücksichtigt.

Demnach liegt der überwiegende Teil des Plangebietes im Lärmpegelbereich V, so dass die Fassaden von Büroräumen ein Schalldämmmaß von mind. 40 dB aufweisen müssen. Nur ein schmaler Streifen entlang der Autobahn liegt im Lärmpegelbereich VI.

Gesunde Wohnverhältnisse sind unter den v. g. Bedingungen kaum mehr möglich. Im Plangebiet wurden daher Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (als ausnahmsweise zulässige Nutzung in Industriegebieten gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Die in der DIN 4109 genannten „resultierenden Bauschalldämmmaße“ für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind daher nicht zu berücksichtigen.

14 Erdgasleitung

Etwa in der Mitte des Plangebietes verläuft von Nord nach Süden die Erdgasleitung Nr. 74 Abbendorf-Bremervörde der gasunie (Durchmesser 200 mm) mit Begleitkabel. Die Leitungstrasse mit Schutzstreifen (beiderseits 3 m ab Leitungsachse) wurde eingemessen und lagegetreu in die Planzeichnung als „unterirdische Leitung“ bzw. mit 6 m breitem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers nachrichtlich übernommen.

Baumaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse sind mit der Gasunie im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.
Die eventuell anfallenden Kosten für Schutzmaßnahmen / Gutachten sind vom Verursacher zu tragen.

Innerhalb des Schutzstreifens bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung durchzuführen.

Zur Gewährleistung der Sicherheit muss der Schutzstreifen der Erdgastransportleitung sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken jederzeit uneingeschränkt zugänglich sein. Daher sind Material, Gerät und Erdaushub außerhalb des Schutzstreifens zu lagern. Bauwagen und dergleichen sind außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen.
Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden.
Während der Bauphase darf die Erdgastransportleitung nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden ohne dass sie z.B. durch Baggermatratzen gesichert worden ist.
Bei der Durchführung des Bauvorhabens sowie danach ist sicherzustellen, dass die Erdgastransportleitung nicht gefährdet wird.

Die Standsicherheit etwaiger Fundamente/ Schächte/ Gebäude müssen ein uneingeschränktes Freilegen der Erdgastransportleitung ermöglichen.
Zufahrten zu den Grundstücken sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung anzulegen.
Bei einer Zaunanlage muss uns die Zufahrt zu unserer Erdgastransportleitung jederzeit möglich sein. Es ist deshalb ein Schlüsselkasten im Torbereich zu montieren, der mit Schließung der Gasunie zu öffnen ist. In dem Schlüsselkasten ist ein Schlüssel mit der Torschließung zu hinterlegen, so dass Gasunie - Mitarbeiter im Not- und Gefahrenfall jederzeit Zutritt zur Leitungstrasse haben.
Jeder Bauantrag / jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsstreifen von je 25 m beiderseits der Leitungsachse ist der Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen.
Bereits bei Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung/ Kabel ist die Gasunie entsprechend zu informieren. In der Örtlichkeit wird durch Schilderpfähle auf die Erdgastransportleitung hingewiesen.
An der Erdgastransportleitung befinden sich Schilderpfähle mit Messanschlüssen zur Messung des Rohr-/Bodenpotenzials.

Die v. g. Schutzmaßnahmen sind auf der Planzeichnung als „Nachrichtliche Übernahme“ vermerkt. Für die betreffenden Grundstücke, auf denen die Gasleitung verläuft, wird auf die Schutzanweisungen im Rahmen des Kaufvertrages hingewiesen. Diese sind zu berücksichtigen. Die Schutzvorschriften werden den Käufern nochmals ausgehändigt.

Darüber hinaus werden alle Hinweise zum Schutz der Gasleitung auch im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung berücksichtigt.

Im Bereich der kreuzenden Erschließungsstraße (Planstraße A) müssen voraussichtlich Sicherungsmaßnahmen an der Gasleitung der Gasunie durchgeführt werden. Am südlichen Rand des Gewerbe- und Logistikparks kollidiert die Gasleitung der Gasunie mit dem geplanten Regenwassersammler (vgl. Kap. 16.4). Es ist vorgesehen, dass die Gasleitung so umgebaut wird, dass sie den Regenwassersammler zukünftig dükert.

15 Bodenverhältnisse / Grundwasser/ Versickerungsfähigkeit

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens wurde die CONTRAST GmbH - Institut für Geotechnik- damit beauftragt, Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Dabei wurden Untersuchungen zur Erschließung des Baugebietes (Kanal- und Straßenbau) und zur Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser durchgeführt und die allgemeinen Gründungsmöglichkeiten beurteilt. Das (1.) Gutachten mit Datum vom 07.12.2012 ist der Begründung im Anhang beigefügt.

Gemäß NIBIS® Kartenserver (2012): Geologische Karte Bremen Niedersachsen (1:25000 und 1:50000) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Hannover, bilden Gletscherablagerungen der Jüngeren Grundmoräne (tonig-schluffige Geschiebedecksande, mit zum Teil Stein- und Geröllbeimengungen) den oberflächennahen Untergrund. Schluffe (Geschiebelehm/Geschiebemergel) des Jüngeren Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit unterlagern diese Formationen.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse (Bodenschichtung, Grundwasser) wurden innerhalb des Baugebietes 22 Rammkernbohrungen (RKB) bis in eine Tiefe von max. 5 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt. Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass unterhalb einer Mutterbodenauflage Sande/Schluffsande anstehen, die von mindestens steifen Geschiebelehm-/Geschiebemergelformationen unterbrochen bzw. unterlagert werden.

In nahezu allen Bohrlöchern konnte Wasser gemessen werden.

Gemäß NIBIS® Kartenserver (2012): Hydrogeologische Karte Bremen Niedersachsen (1:200000). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, liegt der GW-Stand im Baufeld bei >20,0 bis +30 m NN. Trotz der Korrelation mit den Kartenangaben kann bei den festgestellten Wasserständen von Schichten-/Stauwasser ausgegangen werden, welches sich auf dem bindigen Horizont angesammelt hat. Saisonal bedingte Wasserschwankungen sind zu erwarten.

Die Versickerungseignung des Untergrundes für anfallendes Oberflächenwasser oder in Dränsystemen gesammeltes Wasser wird vorrangig vom Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f geprägt. Die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit erfolgt in Anlehnung an das Arbeitsblatt DWA-A 138 sowie an die RAS-E_w (Straßenbau).
Für Versickerungsanlagen gem. DWA-A 138 kommen Lockergesteine in Betracht, deren Wasserdurchlässigkeitswert (k_f- Wert) im Bereich von $5*10^{-3}$ bis $5*10^{-6}$ m/s liegt, während nach RAS-E_w bei Böden mit Wasserdurchlässigkeiten von kf≤ 10^{-5} m/s die Einrichtung von Versickerungsanlagen in der Regel nicht sinnvoll ist.

Die berechneten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte können zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Sande verwendet werden. Die Sande sind demnach ausreichend versickerungsfähig. Die ihnen folgenden bindigen Sedimente sind praktisch undurchlässig.

Bei der Beurteilung der Funktionsfähigkeit von Versickerungsanlagen sind auch die Wasserverhältnisse im Baugrund entscheidend. Zur Gewährleistung der Reinigungsfähigkeit des Bodens sind Mindestabstände zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und der Grundwasseroberfläche zu berücksichtigen. Diese Abstände sind für unterschiedliche Anlagentypen der DWA-A 138 zu entnehmen. Die Einhaltung der Mindestabstände für oberflächennahe Versickerungsanlagen zum Grundwasser ist nicht durchgängig gegeben. Eine Niederschlagswasserversickerung wird daher im Untersuchungsgebiet nicht empfohlen. Eine Regenwasserbewirtschaftung kann jedoch, wie bereits vorgesehen, über Regenwasserrückhaltung erfolgen.

Eine **2. Untersuchung der Firma Contrast GmbH vom 06.03.2013** beschäftigt sich mit erhöhten EOX-Gehalten einer Mutterbodenmischprobe (MP6) aus dem südlichen Randbereich des Plangebietes, die im Zuge der Bodenuntersuchungen der Monate November bis Dezember 2012 aufgetreten waren (siehe 1. Gutachten). Hierzu wurden die zur Mischprobe vermengten Proben einzeln auf EOX untersucht. Im Ergebnis wurde der untersuchte Mutterboden als „unbelastet“ klassifiziert. Details sind der ergänzenden Bewertung im Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

Da der Trassenverlauf der Abwasserdruckrohrleitung (außerhalb des Plangebietes) zwischenzeitlich geändert wurde, war eine **Ergänzung des Baugrundgutachtens**

vom 07.12.2012 erforderlich **(3. Untersuchung)**, um für die Entwässerungsplanung aussagekräftige Aussagen zu den Bodenverhältnissen zu erhalten.[5]
Darüber hinaus wurde der Asphalt im Bereich des Bruchweges (außerhalb des Geltungsbereiches – am Pumpwerk „Bruchweg“) auf PAK und Phenolindex geprüft. Ebenso wurde eine Untersuchung der Asphalttragschicht in den bestehenden Feldwegen auf Asbest vorgenommen. Die ergänzende Untersuchung ist dieser Begründung ebenfalls im Anhang beigefügt. Im Ergebnis wurde keine Belastung festgestellt: Die untersuchten Asphaltdecken sind weder teer-/pechhaltig, noch asbesthaltig.

In der **4. Untersuchung der Firma Contrast GmbH vom 09.07.2014** wird die Möglichkeit der Aufbereitung und des Einsatzes von Geschiebelehm im Bereich des Kanalbaus und die Standsicherheit der Regenrückhaltebecken-Böschung überprüft. In dem Zusammenhang werden auch die Möglichkeiten zum Ableiten/ Zurückhalten von potenziellem Stauwasser im Bereich des RRB aufgezeigt, um den Schutz der Absetzbecken zu gewährleisten.
Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Geschiebelehm nach einer entsprechenden Kalkzementbeimischung für den Einsatz im Kanalbau geeignet ist. Die Absetzbecken sollten im Anstrombereich mit einer Barriere aus den im Baufeld anstehenden, bindigen Sedimenten vor potenziellem Stauwasser geschützt werden.

Zum Aufbau des Regenrückhaltebeckens wurden folgende Empfehlungen/ Einschätzungen abgegeben:
- Fest steht: Sohle und Böschung des RRB liegen im Geschiebelehm.
- Im Böschungsbereich muss vereinzelt mit geringwasserdurchlässigen, sandigen Einschaltungen gerechnet werden – es kann eine „Sickerlinie“ entstehen (Grenze zwischen wassergesättigten und trockenem Teil eines Staudammes oder Deiches).
- Bei schwankenden Wasserständen ändert sich auch die Lage der Sickerlinie.
- Die Sickerlinie sollte nicht an der luftseitigen Böschung austreten, sondern in einer Drainage, damit das Sickerwasser schadlos abgeleitet werden kann (Vermeidung von Ausspülungen bei Dammbauwerken). Diese Vorgabe wurde bereits in der Planung berücksichtigt (vgl. Anlage 1.4 der ergänzenden Untersuchung).
- Eine zusätzliche Böschungsabdichtung des RRB im Baugrund mit durchgängig bindiger Sedimentabfolge ist nicht notwendig und auch nicht vorgesehen.

Abschließend setzt sich die ergänzende Untersuchung noch mit der möglichen Beeinflussung des westlich verlaufenden Bahndammes der EVB GmbH durch das RRB auseinander (vgl. dort Kap. 8.3). Im Ergebnis ist mit keiner Beeinträchtigung des Bahndammes zu rechnen, weil:
- das RRB in einen undurchlässigen, mehrere Meter mächtigen Geschiebelehmhorizont eingebettet ist,
- der errechnete Wasserspiegelbemessungswert bei mehr als 1 m unter GOK liegt und somit im Bereich des sich natürlich bildenden Schichtenwassers,
- die sich im RRB einstellenden Wasserspiegel deutlich darunter liegen, nämlich im undurchlässigen Bereich (Geschiebelehm/-mergel)
- eine Erhöhung des Schichtenwasserstandes im Bereich des RRB unwahrscheinlich ist,

[5] Auf die Ergebnisse wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen, da der Trassenverlauf außerhalb des Plangebietes liegt.

- die potenzielle Aufweichung des Bahndammes durch dauerhaft erhöhte Schichtenwasserstände ausgeschlossen werden kann; (eine Aufweichung kann lt. Gutachten nur dann eintreten, wenn die Dammmaterialien bindig sind. Das ist bei Bahndämmen jedoch nicht der Fall).

Eine Unterspülung des Bahndammes ist aufgrund der zu erwartenden Wasserstände und der Entfernung zum RRB (Abstand ca. 25 m) ebenfalls auszuschließen.
Aufgrund der festgestellten hohen Standsicherheit der Böschung sind Interaktionen zwischen der Böschung und der westlich verlaufenden Bahnlinie nicht zu erwarten.

16 Ver- und Entsorgung

16.1 Löschwasserversorgung

Die Samtgemeinde Zeven gewährleistet gemäß § 1 und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012, dass die laut § 41 NBauO für die Erstellung einer Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird. Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WasSVO vom 31.03.1970 und dem DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt 405 vom Februar 2008 bemessen und über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt.

Gemäß Arbeitsblatt 405 ist für Industriegebiete ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zu decken. Über die Trinkwasserleitung des Wasserwerkes Zeven können jedoch nur 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden. Weitere Mengen lässt die Hydraulik des Netzes nicht zu, ohne dass weitere Maßnahmen ergriffen werden müssen[6]. Insgesamt entsteht also eine Differenz von 144 m³/h, die anderweitig bereitgestellt werden muss.

In Abstimmung mit der Samtgemeinde, den Stadtwerken und dem Gemeindebrandmeister soll die fehlende Löschwassermenge über eine zusätzliche Löschwasserzisterne bereitgestellt werden.[7] Benötigt wird eine Menge von ca. 300 m³ für die Dauer von 2 Stunden (Differenz von 144 m³/h x 2 = 288 m³). Der Löschwasserbehälter erhält einen Durchmesser von ca. 10 m und eine Höhe von ca. 4 m. Die Befüllung erfolgt durch die Feuerwehr über einen geplanten Unterflurhydranten im Bereich des Gehwegs entlang der Planstraße A.[8] Die Sicherstellung/ Überprüfung des Wasserstandes im Löschwassertank obliegt ebenfalls der Feuerwehr.

Auf der Grundlage der v. g. Maße wurde im Bebauungsplan eine ca. 224 m² große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Löschwasserzisterne“ festgesetzt (westlich der geplanten Gasmessdruck- und Reduzierstation der Stadt-

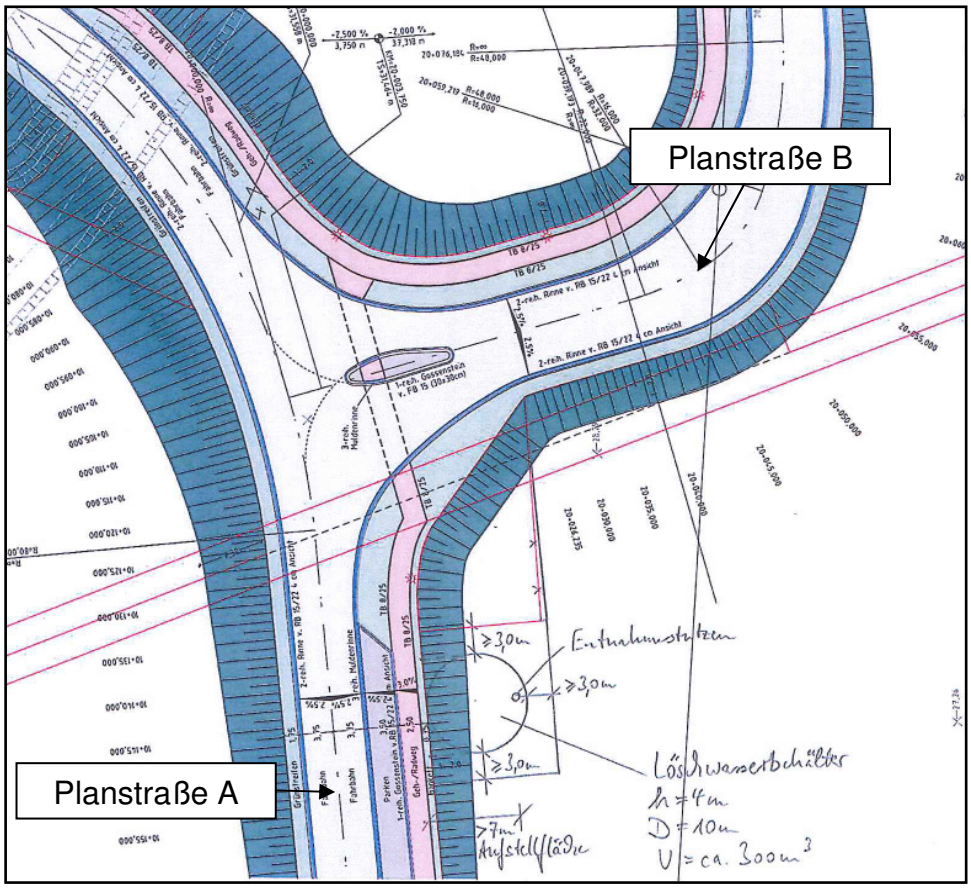
[6] Im Falle größerer Leitungen bestünde die Gefahr der Verkeimung, zumal zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzbar ist, welche Trinkwassermengen die zukünftigen Betriebe benötigen. Unter Umständen können die Abnahmemenge bei Logistikbetrieben sehr gering sein, was die Verkeimungsgefahr entsprechend erhöht.

[7] Der Einsatz von Bohrbrunnen/ Saugbrunnen ist ungünstig, da diese beschränkt leistungsfähig und wartungsaufwendig sind (max. 60-70 m³/h; 2-3 Förderbrunnen erforderlich). Löschwasserteiche kommen aufgrund der erhöhten Verschmutzungsgefahr nicht in Frage.
Auch die Frage nach der Entnahme von Löschwasser aus dem geplanten RRB im Westen des Plangebietes erübrigt sich, weil kein dauerhaft konstanter Wasserstand gewährleistet werden kann. Darüber hinaus scheidet diese Lösung bereits dadurch aus, dass bei einer Versorgung mit Löschwasser maximale Schlauchlängen der Feuerwehr (ab Entnahmestelle) von 300 m (bis zur Einsatzstelle) zu berücksichtigen sind.
Anlagen auf Privatgrundstücken sind ebenfalls nicht zu empfehlen, da die Erreichbarkeit im Brandfall nicht sichergestellt werden kann. Favorisiert wird daher eine öffentliche Löschwasserzisterne.

[8] Der Löschwassertank erhält aus hygienetechnischen Gründen keine eigene Frischwasserzuführung.

werke). Die „zentrale“ Lage der Fläche im Plangebiet wurde nach den maximalen Schlauchlängen der Feuerwehr bestimmt (300 m): Sowohl Richtung Westen, als auch Richtung Osten können somit alle GI-Flächen optimal im Brandfall mit Löschwasser versorgt werden. Die Flächengröße berücksichtigt auch die erforderlichen seitlichen Abstands-/ Bewegungsflächen. Der Löschwasserbehälter wird ausgehend vom vorhandenen Geländeniveau errichtet und dann angeschüttet. Die von der Feuerwehr gewünschte „Bewegungsfläche“ (7 m tiefe Aufstellfläche für Löschfahrzeuge bis zum Entnahmestutzen) wird auf der befahrbaren Decke des Löschwasserbehälters zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Skizze verdeutlicht die geplante Lage des Löschwasserbehälters (mit seitlichen Abständen) auf der v. g. Fläche.

Abbildung 9: Geplante Löschwasserzisterne



Quelle: Darstellung NLG

Wenn die getroffenen Maßnahmen zur Deckung des vollen Löschwasserbedarfs für den Objektschutz einzelner besonders gefährdeter baulicher Anlagen nicht ausreichen sollten, sind von den Bauherren bzw. Betreibern zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen.

16.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser im Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf soll über Freispiegelkanalisation gesammelt und einem Pumpwerk, dessen Standort sich im 1. Bauabschnitt südlich vom vorhandenen Regenrückhalteraum an der BAB A1 befindet (vgl. Flächenkennzeichnung: SW-Pumpwerk), zugeführt werden. Die Freispiegelkanäle werden in der Fahrbahn der Erschließungsstraße angeordnet. Das geplante Pumpwerk fördert das im Gewerbe- und Logistikpark anfallende Schmutzwasser

über eine Abwasserdruckleitung (Zwillingsleitung) nach Elsdorf. Der Anschlusspunkt an die vorhandene Ortsentwässerung befindet sich am vorhandenen Pumpwerk „Bruchweg“. Von dort aus gelangt das Abwasser zur Abwasserreinigungsanlage in Zeven, die nach Auskunft der Unteren Abwasserbehörde genügend Kapazitäten frei hat, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Die Trasse der Abwasserdruckleitung verläuft im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 **(GFL 1)** vom Standort des Pumpwerks aus östlich vom vorhandenen Regenrückhalteraum nach Norden, kreuzt die BAB A 1, wird dann westlich und nördlich um den nördlichen KVP der Anschlussstelle Elsdorf sowie östlich der Umgehungsstraße (L 131) zum „Bruchweg“ geführt.[9] Der Trassenverlauf außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes (also ab Querung der BAB A1) ist über Bauerlaubnisverträge mit den jeweiligen Eigentümern der Flächen gesichert. Von einer Erweiterung des Geltungsbereiches wurde daher abgesehen, da mit der v. g. Lösung eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

Zur Anbindung der Schmutzwasserkanalisation des II. Bauabschnitts an den I. Bauabschnitt muss die L 131 südöstlich vom vorhandenen KVP der Anschlussstelle Elsdorf (Südseite) gekreuzt werden. Die Anschlusstrasse südlich der L 131 ist im vorliegenden B-Plan als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

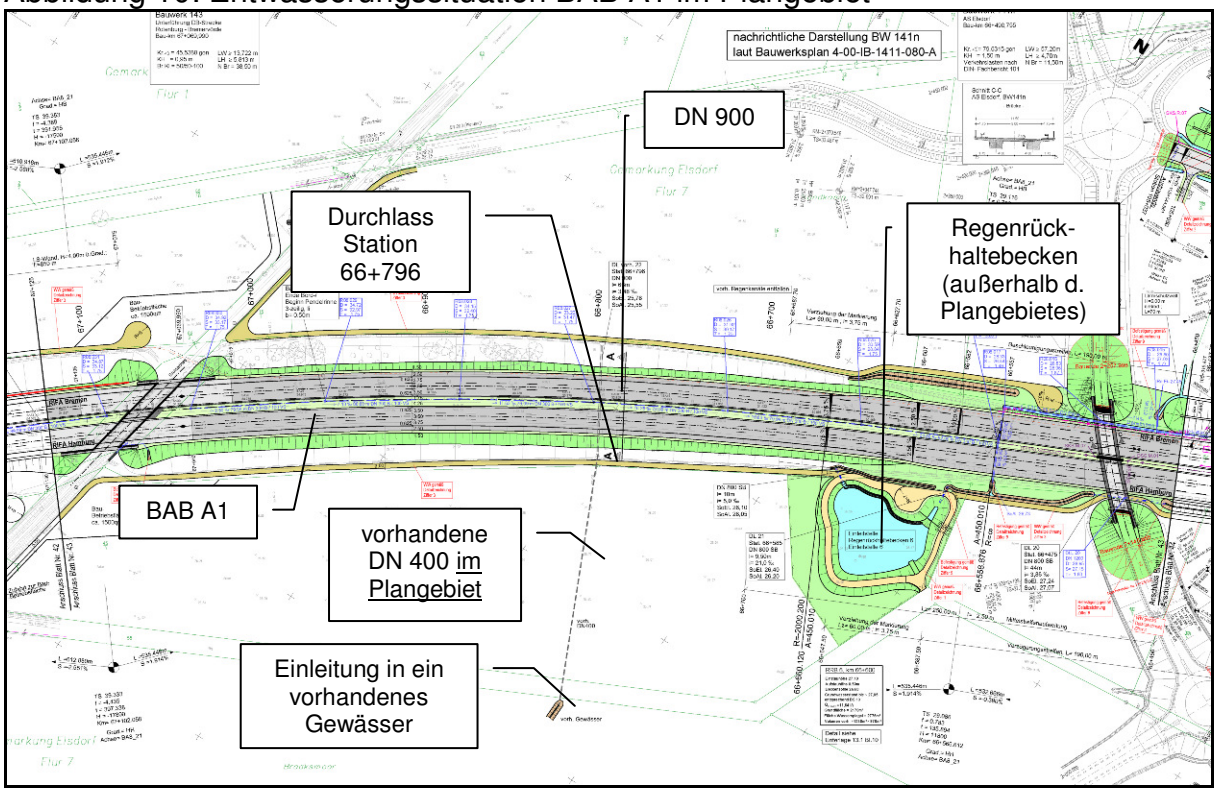
16.3 Oberflächenwasserentsorgung - Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen wasserrechtlich genehmigte Teile der Entwässerung der BAB A 1 und L 131 (Ortsumgehung Elsdorf), die im Zuge der Entwässerungsplanung mit einbezogen bzw. neu geregelt werden müssen.

Entwässerungssystem BAB A1:
Die Planfeststellung des 4. Planungsabschnittes der BAB A1 von Bau-km 60+700 bis Bau-km 70+500 umfasst die Errichtung des Regenrückhaltebeckens bei Station 66+600, die Zulauf und Ablaufflächen über Böschungen, Rohrleitungen, Mulden und Gräben und den Durchlass bei Station 66+796 für ein vorhandenes namenloses verrohrtes Gewässer III. Ordnung, in das das vorgereinigte Straßenwasser über das Regenrückhaltebecken abgeleitet wird. Nicht von der Planfeststellung umfasst ist das vorhandene, verrohrte Gewässer (DN 400) und die Einleitung. Hierfür existiert eine (verfahrensrechtlich selbständige) wasserrechtliche Genehmigung.[10]
Darüber hinaus existiert ein Durchlass DN 900 unterhalb der Autobahn, der ebenfalls in den verrohrten Graben DN 400 und dann in das offene Gewässer III. Ordnung mündet.
Sowohl die DN 400, als auch die Weiterleitung in ein vorhandenes Gewässer liegen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes. Das Regenrückhaltebecken sowie die Zu- und Ablaufflächen auf dem Straßenkörper bleiben von der Bauleitplanung unberührt.

[9] Die östliche Teilfläche des Gesamtkonzeptes „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf“ (vgl. Kap. 6), die sich südlich der Landesstraße L 131 befindet und Teil des II. Bauabschnitts ist, kann über die vorbeschriebenen Freispiegelkanäle nicht angeschlossen werden. Für diese Teilfläche ist ein eigenes Pumpwerk geplant, das im Bereich der Einmündung der Erschließungsstraße des II. Bauabschnitts an die „Lange Straße“ an die geplante Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird. Die L 131 muss hierzu im Bereich des oben genannten zusätzlichen KVP gekreuzt werden.
[10] Die Auskünfte wurden am 08.07.2014 per Mail vom Dezernat Planfeststellung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr in Hannover erteilt.

Abbildung 10: Entwässerungssituation BAB A1 im Plangebiet

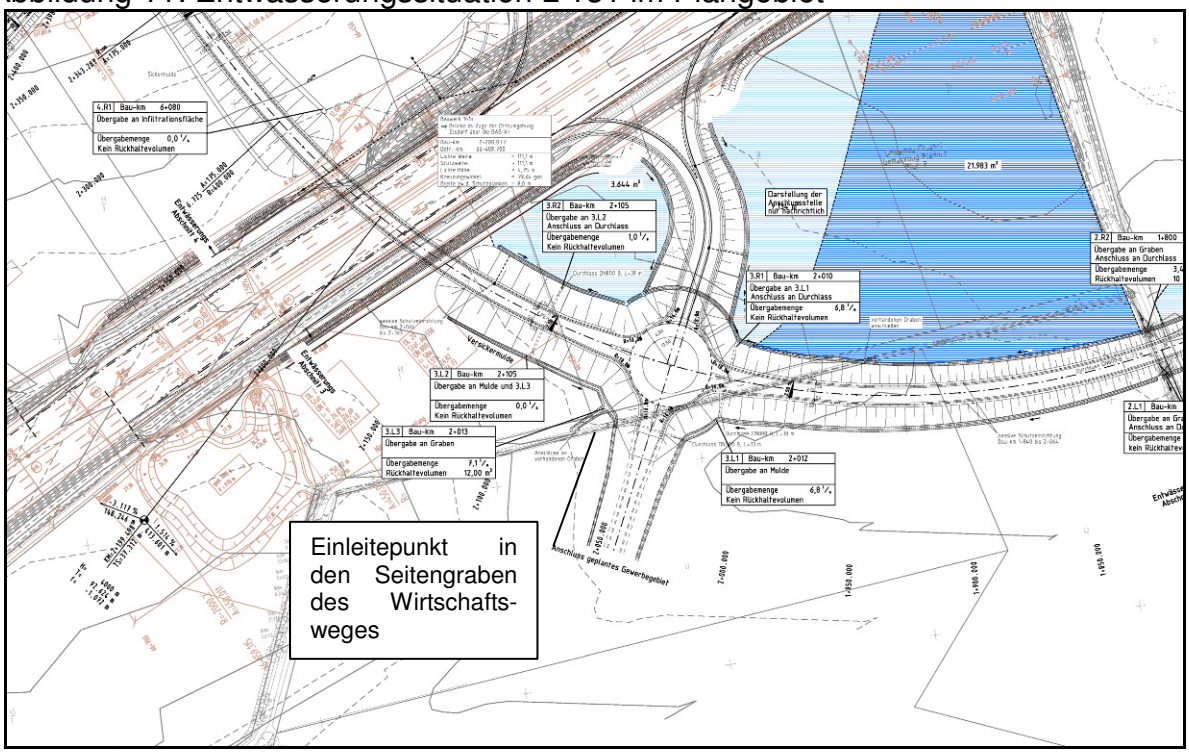


Quelle: A1mobil/ Sehlhoff GmbH, Jena: Ausschnitt aus dem Lageplan Bau-km 67+125-66+450 zum 6-streifigen Ausbau der BAB A1 zwischen Hamburg und Bremen; 01.06.2010; Darstellung NLG

Entwässerungssystem der L 131:

Im Bereich des vorhandenen Kreisverkehrsplatzes (KVP), Anschlussstelle Elsdorf Südseite, entwässern die Seitengräben der L 131 in den Seitengraben des zukünftig entfallenden Wirtschaftsweges (Gewässer III. Ordnung): Die bei den Übergabepunkten 3.L1 und 3.L2 gesammelten Abflüsse werden über ein Rückhaltesystem an den vorhandenen Graben bei Bau-km 2+050 eingeleitet (im Plan fälschlicherweise als Bau-km 2+013 gekennzeichnet). Der v. g. Graben verläuft Richtung Westen entlang des Wirtschaftsweges und quert diesen Richtung Süden auf Höhe der von Norden kommenden DN 400.

Abbildung 11: Entwässerungssituation L 131 im Plangebiet



Quelle: LK Rotenburg/ SHP Ingenieure: Ausschnitt aus dem Entwässerungskonzept von Bau-km 1+000 bis Bau-km 4+250 zum Neubau der L 131 n Ortsumgehung Elsdorf – Planfeststellung; 26.11.2007

16.4 Oberflächenwasserentsorgung – Planung

Wie im vorangegangenen Kapitel erläutert, fließt dem B-Plangebiet auf der Nordseite an der BAB A1, Station 66+796, Wasser aus Seitengräben und Außengebieten zu. Auf der Nordostseite fließt dem B-Plangebiet im Bereich des KVP, Anschlussstelle Elsdorf Süd, ebenfalls Wasser aus Seitengräben und Außengebieten zu. Beide Zuflüsse werden derzeit über Gewässer III. Ordnung, die bereichsweise verrohrt ausgeführt sind, durch das B-Plangebiet hindurchgeleitet. Im Zuge der Erschließung werden die Gewässer III. Ordnung innerhalb vom Plangebiet aufgehoben.

Der Zufluss an der BAB A1 wird über ein neu herzustellendes verrohrtes Gewässer, das am nördlichen und westlichen Rand des B-Plangebietes trassiert wird, abgeleitet. Das neu herzustellende verrohrte Gewässer für den Zufluss an der BAB A1 wird im Südwesten des B-Plangebietes an ein vorhandenes Gewässer III. Ordnung angeschlossen, welches in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches verläuft (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kap. 3, Fußnote zum Thema Erweiterung des Geltungsbereiches).

Der Zufluss an der L 131, Bereich KVP der Anschlussstelle Elsdorf Süd, wird zunächst über ein neu herzustellendes verrohrtes Gewässer einem Havariebecken (Fläche für die Wasserwirtschaft) zugeführt, in dem absetzbare Stoffe und ggf. anfallende Leichtflüssigkeiten zurück gehalten werden. An das Havariebecken schließt sich ein ebenfalls neu herzustellendes verrohrtes Gewässer an, das in ein Rückhaltebecken (Fläche für die Wasserwirtschaft) mündet, welches der Niederschlagswasserzwischenspeicherung dient und aus dem ein gedrosselter Abfluss in das bereits oben erwähnte Gewässer III. Ordnung eingeleitet wird.

Die direkt an das verrohrte Gewässer grenzenden Gewerbeflächen und Straßenverkehrsflächen werden direkt daran angeschlossen, d.h. das von diesen Flächen abfließende Niederschlagswasser wird direkt in das verrohrte Gewässer eingeleitet. In den übrigen Bereichen des B-Plangebietes wird Regenwasserkanalisation hergestellt und an das oben beschriebene Gewässersystem für den Zufluss von der L 131 angeschlossen.

Aufgrund der Topografie innerhalb des Gewerbe- und Logistikparks wurde folgendes Entwässerungskonzept entwickelt:

Das verrohrte Gewässer zur Ableitung des Zuflusses an der BAB A1 verläuft als „unabhängiges System“ im Norden und Westen des B-Plangebietes. Im nördlichen Abschnitt verläuft das neue verrohrte Gewässer innerhalb der Bauverbotszone der BAB A1.

Für den Bereich der nicht-öffentlichen Flächen wird im Plangebiet ein 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **(GFL 2)** zugunsten des Unterhaltungspflichtigen des verrohrten Gewässers festgesetzt. Eine Bebauung auf v. g. Flächen ist durch den Verlauf außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Auf den öffentlichen Flächen (hier: Straßenverkehrsfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft) erfolgt keine gesonderte Kennzeichnung.

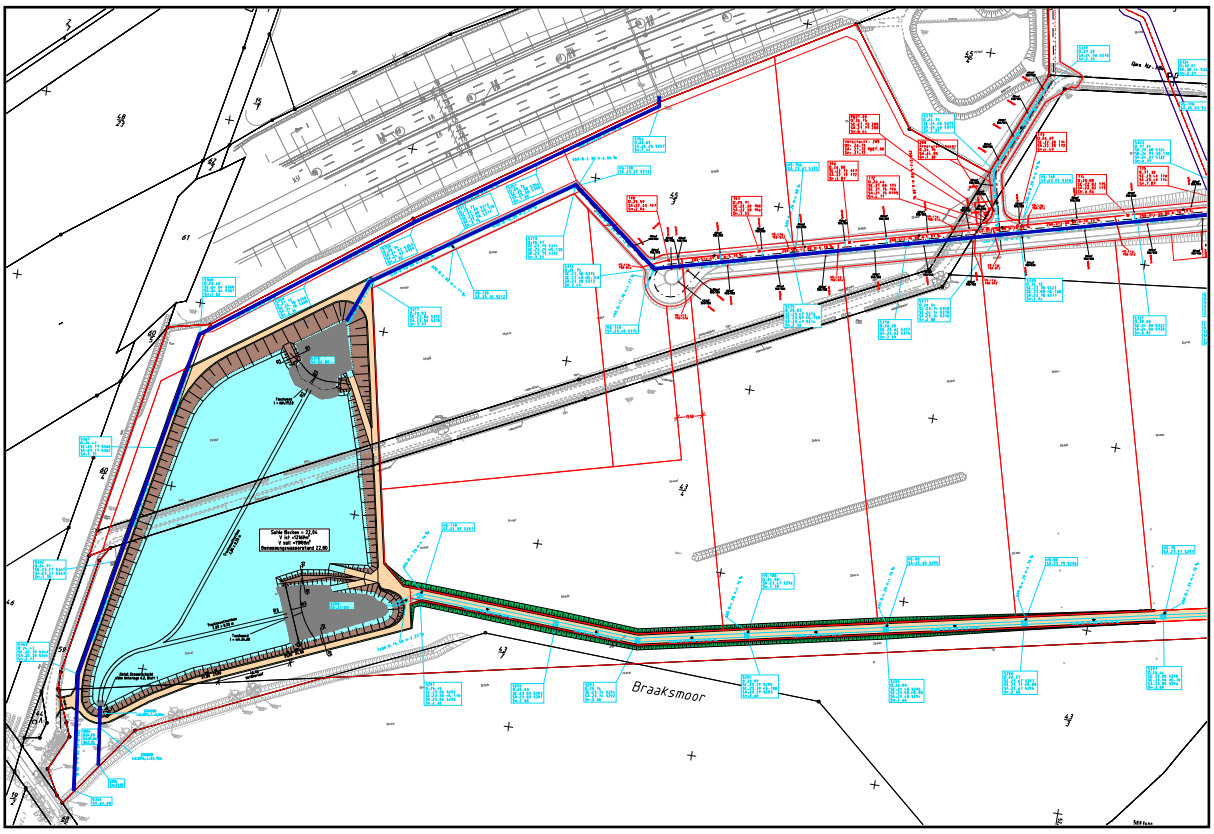
Das verrohrte Gewässer zur Ableitung des Zuflusses von der L131 und die daran angeschlossenen Regenwasserkanäle werden in der Fahrbahn der Erschließungsstraßen A und B angeordnet. Durch diese Anlagen wird der nördliche Teil des I. Bauabschnitts entwässert. Ein weiterer Regenwasserkanal ist im Süden des Geltungsbereiches angeordnet. Dieser entwässert die Flächen, die sich südlich der Erschließungsstraßen A und B befinden. Der Regenwasserkanal für die südlichen Teilflächen liegt innerhalb der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten öffentlichen Fläche **GFL1** (Breite: 6 m).

Für den II. Bauabschnitt (siehe Gesamtkonzept, Kap. 6) ist das Anlegen eines Regenrückhalteraumes, der im Südwesten des II. Bauabschnittes angeordnet werden soll, erforderlich. Der gedrosselte Abfluss aus dem Regenrückhalteraum des II. Bauabschnitts wird in das Entwässerungssystem des I. Bauabschnitts eingeleitet. Mit der Ablaufleitung aus dem Regenrückhalteraum des II. Bauabschnittes muss die L 131 in Nachbarschaft zur Schmutzwasserverbindungsleitung zwischen dem I. und II. Bauabschnitt ebenfalls gekreuzt werden.[11]

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen ersten Überblick über die geplante Entwässerung.

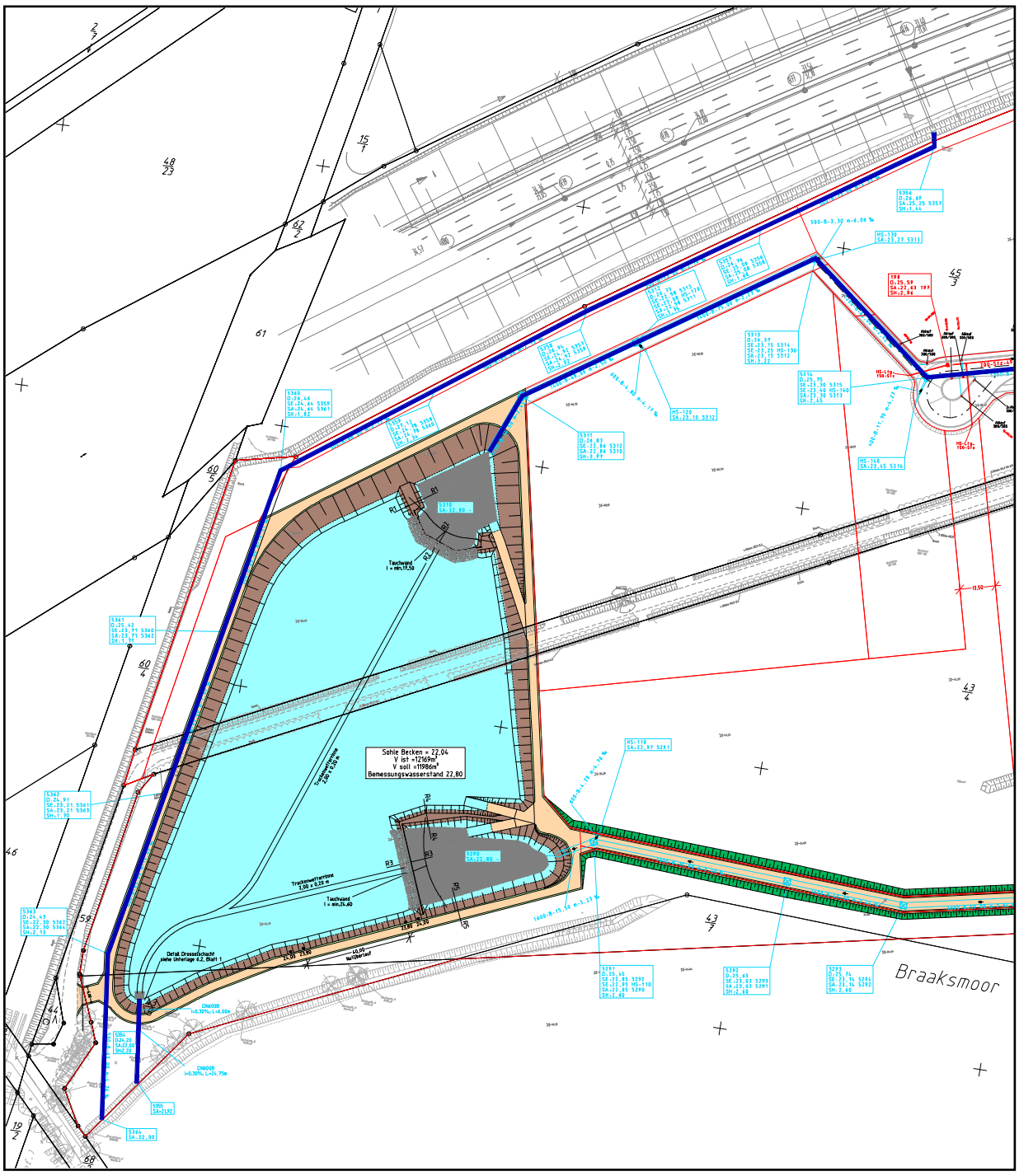
[11] Die östliche Teilfläche des Gesamtkonzeptes „Gewerbe- und Logistikparks Elsdorf“, der sich südlich der Landesstraße L 131 befindet und Teil des II. Bauabschnitts ist, kann über den geplanten Regenwasserkanal im Süden des Gewerbe- und Logistikparks entwässert werden (Entwässerungslösung wie im vorliegenden B-Plan: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht).
Der im Einmündungsbereich „Lange Straße“ in die L 131 vorhandene Regenrückhalteraum, der zur Zwischenspeicherung und Drosselung des Niederschlagswassers aus den Grabensystemen der L 131 dient, kollidiert mit dem hier vorgesehenen zweiten KVP und soll daher nach Südosten verlegt werden. Der gedrosselte Ablauf aus diesem Regenrückhalteraum soll gesondert abgeleitet werden.

Abbildung 12: Entwässerungsplanung westlicher Teil - Entwurf



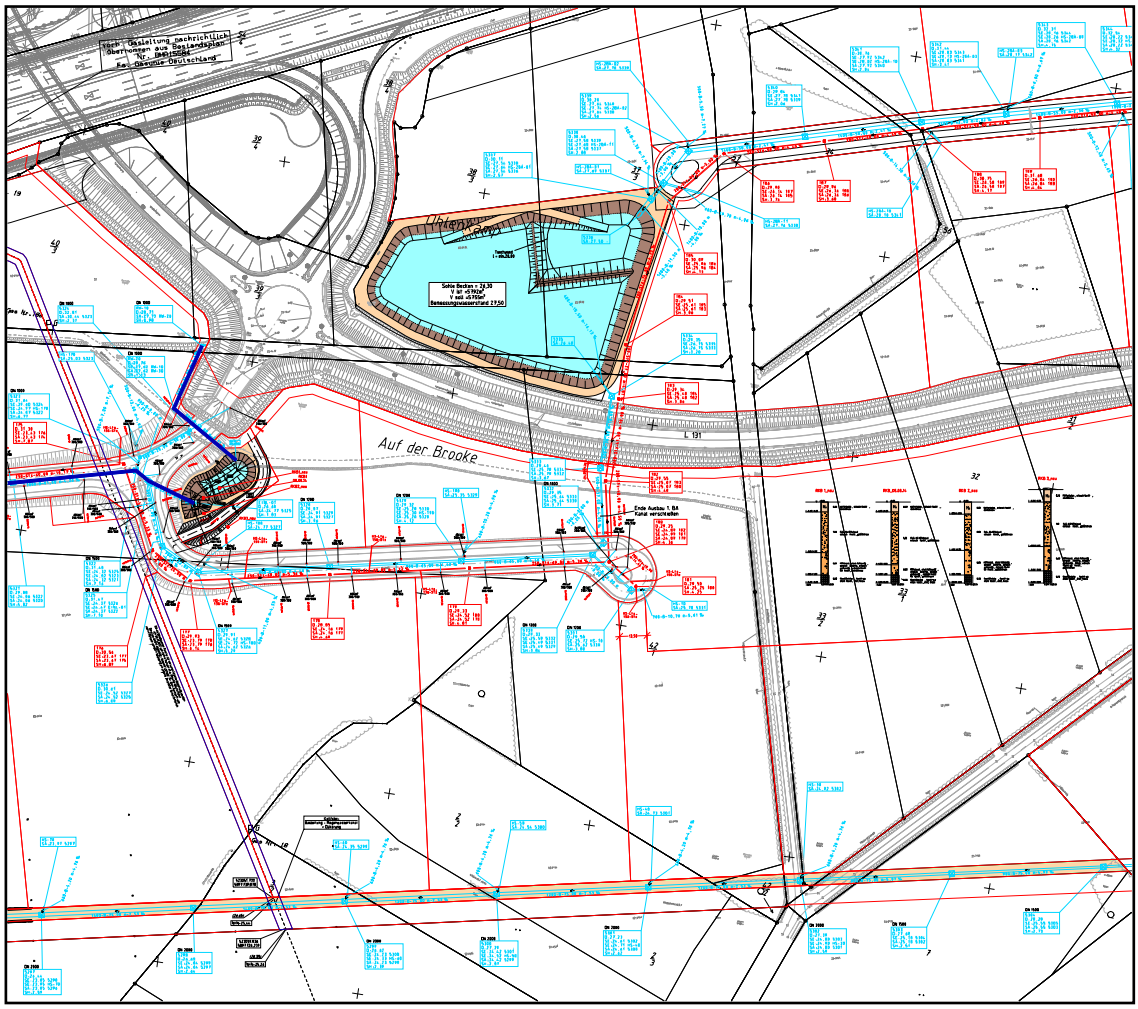
Quelle: Darstellung NLG

Vergrößerung Abbildung 12: Ausschnitt Rückhaltebecken



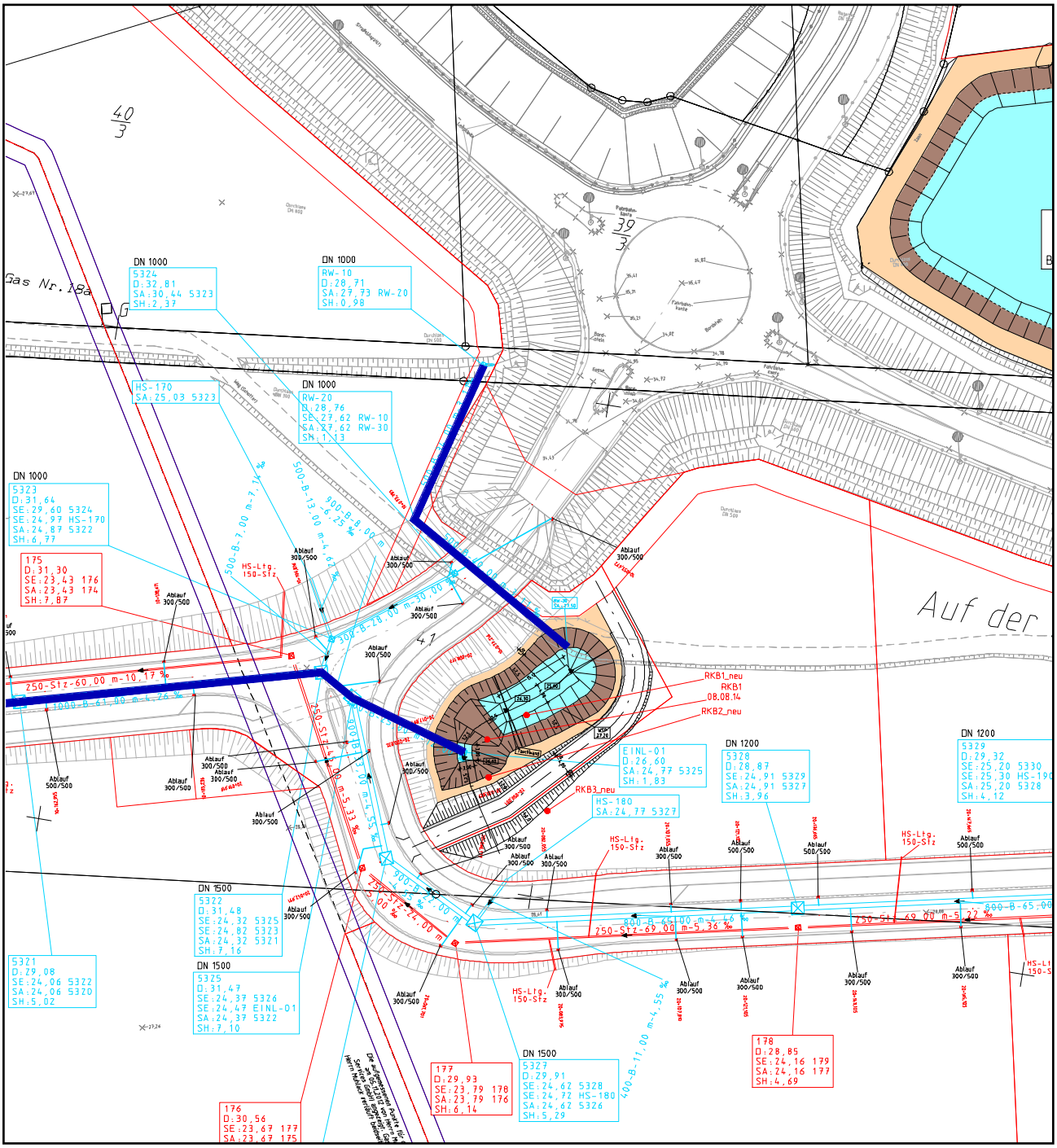
Quelle: Darstellung NLG

Abbildung 13: Entwässerungsplanung östlicher Teil (mit Teilen des II. BA) - Entwurf



Quelle: Darstellung NLG

Vergrößerung Abbildung 13: Ausschnitt Havariebecken



Quelle: Darstellung NLG

Für die beschriebenen Oberflächenwasserentsorgungsanlagen werden entsprechende Anträge erarbeitet und die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen gem. § 68 WHG beim zuständigen Landkreis Rotenburg/Wümme eingeholt. Die damit einhergehende Änderung der mit der Planfeststellung verbunden wasserrechtlichen Genehmigung unterliegt dem Wasserecht und führt mithin nicht zu einer Änderung der Planfeststellung (vgl. Fußnote 11).

16.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Rotenburg (Wümme) sichergestellt.

16.6 Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekom

Die Stadtwerke Zeven versorgen den Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf mit Strom, Gas und Wasser. Die Versorgungsmedien werden von Westen aus in das Gebiet hineingeführt. Die Leitungsverlegung erfolgt innerhalb öffentlicher Flächen (Fläche Regenrückhaltebecken, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1, Planstraße A/ Planstraße B). Die Telekom soll den Gewerbe- und Logistikpark mit Anlagen der Telekommunikation versorgen.

Westlich der Einmündung der Planstraße B in die Planstraße A ist eine 225 m² große Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erdgasstation“ festgesetzt. Die Festlegung des Standortes erfolgte von den Stadtwerken Zeven, die den Standort für eine Gasmessdruck- und Reduzierstation für die eventuelle Anbindung an die Gasunie-Leitung benötigt.

17 Altlasten

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.

18 Kampfmittel

Um bezüglich des möglichen Vorhandenseins von Kampfmitteln im Plangebiet eine Rechtssicherheit für die spätere Bauausführung zu erhalten, wurde das LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst – mit Schreiben vom 21.05.2014 mit der Durchführung einer Luftbildauswertung für Planungsbereich B-Plan Nr. 14 beauftragt. Das LGLN kommt zu dem Ergebnis, dass gemäß einer bereits im Jahr 2010 erfolgten Auswertung für alle im Flächennutzungsplan der SG Zeven nördlich und südlich der BAB A1 dargestellten gewerblichen Bauflächen nur Luftbilder im Maßstab 1:40.000 vorhanden sind. Im Planungsbereich sind danach keine Bombentrichter erkennbar. Aussagen über Bombenblindgängerverdachtsmomente können vom LGLN nicht getroffen werden.

19 Archäologische Bodendenkmalpflege/ Denkmalschutz

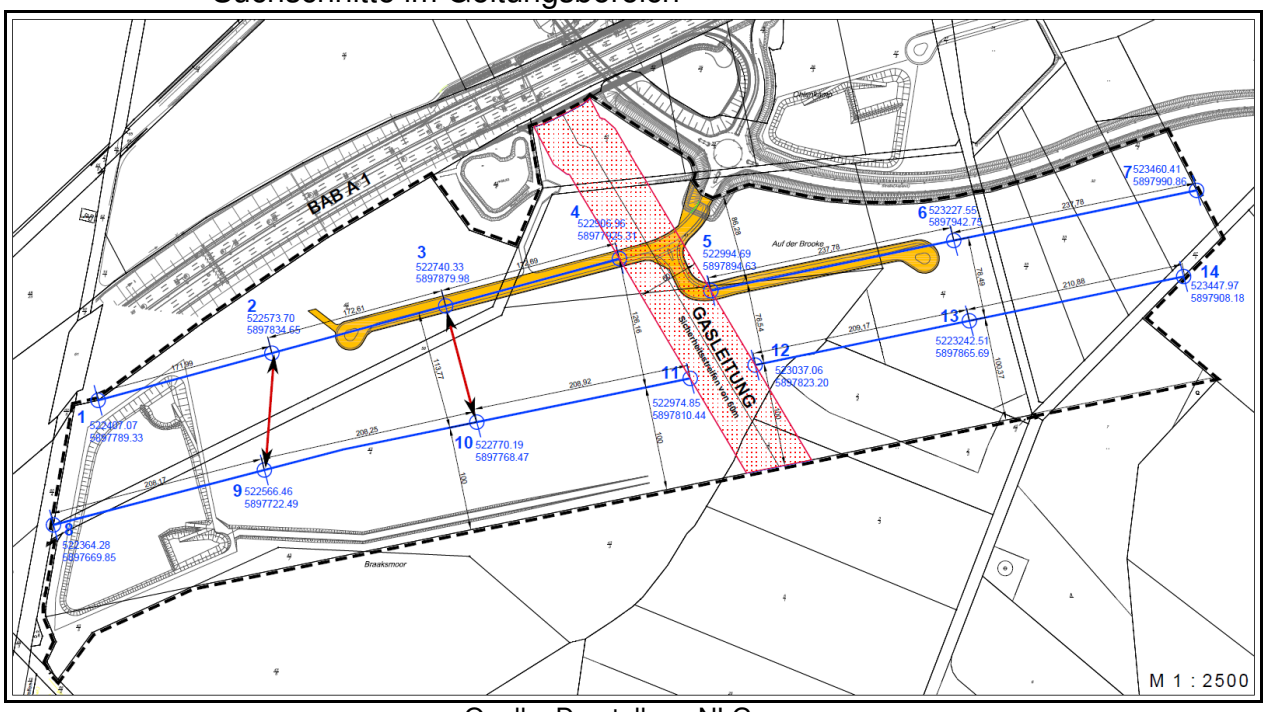
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde von der Kreisarchäologie Rotenburg (Wümme) als untere Denkmalschutzbehörde im Bereich Bodendenkmalpfege mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil 1 die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde besteht (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Um zu verhindern, dass während der Baumaßnahmen Bodenfunde zu einer Verzögerung des Bauablaufes führen könnten und um spätere Auflagen für die Gewerbetreibenden zu vermeiden wurde entschieden, im Vorfeld der Erschließungsmaßnahem eine archäologische Prospektion unter Aufsicht der Kreisarchäologie vorzunehmen. Dies erhöht aus Sicht der Gemeinde Elsdorf die Vermarktbarkeit der Grundstü-

cke. Die Ergebnisse der archäologischen Prospektion sind dieser Begründung im Anhang beigefügt.

Zur Untersuchung der Fläche wurden mit einem Bagger mehrere Suchgräben unter Anleitung der Kreisarchäologie angelegt (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Schnitte wurden so gewählt, dass eine möglichst große Fläche repräsentativ untersucht werden konnte. Eine dort liegende Erdgasleitung wurde von der Voruntersuchung ausgenommen. Die Voruntersuchungen sollten Aufschluss über Lage und Ausdehnung der archäologischen Befunde geben, um ggf. im Anschluss eine reguläre Ausgrabung der Bereich kalkulieren und ausschreiben zu können. Weiterhin sollte das Ergebnis in den Arbeitsablauf der weiteren Erschließung einbezogen werden, damit möglichst wenig Reibungsverluste zwischen Ausgrabung und Erschließung entstehen.[12]

Abbildung 14: Übersichtsplan archäologische Prospektion/
Suchschnitte im Geltungsbereich



Quelle: Darstellung NLG

Im Ergebnis konnten zwei archäologische Befunde (FStNr. 114), die als Bodendenkmal zu werten sind, nachgewiesen werden. In diesen Bereichen wurden die Suchgräben erweitert um festzustellen, ob es sich um Einzelbefunde oder um Teil eines größeren Befundkomplexes handelt. Es zeigte sich, dass es sich um zwei Einzelbefunde handelte, die sich als muldenförmige Eintiefungen darstellten. Das Verfüllmaterial war dunkel-humoses Erdmaterial. Funde wurden nicht beobachtet. Somit war eine weitere flächige Ausgrabung des Areals nicht notwendig. (Eine Übersicht der nachgewiesenen archäologischen Befunde (Planum) ist dem Gutachten im Anhang zu entnehmen.)

[12] Im Unterschied zu den Planungen wurde in Absprache mit dem Veranlasser ein Teilbereich anfänglich nicht in die Voruntersuchungen einbezogen, da die Fläche noch landwirtschaftlich genutzt wurde und der Landwirt eine Voruntersuchung in dem Bereich mündlich untersagte. Dieser Teilbereich muss später archäologisch begutachtet werden.

Gemäß Kurzbericht der Kreisarchäologie könnte es sich bei den beiden Einzelbefunden um mittelsteinzeitliche (etwa 9500-3600 v. Chr.) Feuerstellen handeln.

Die Kreisarchäologie wird versuchen das humose Sediment mit Hilfe der AMS-14C-Methode datieren zu lassen. Hierfür werden Proben in ein entsprechendes Isotopenlabor gesendet. Mit Ergebnissen ist gegen Jahresende 2015 zu rechnen.

Das Ergebnis der Untersuchungen kann den Interpretationsansatz klären und ggf. Hinweise geben, ob das Areal periodisch oder nur zu einem Zeitpunkt als temporäres Lager/Rastplatz genutzt wurde.

Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG), § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Rotenburg, Tel.: 04261/983-3142, anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

20 Durchführung, Bodenordnung

Die Gemeinde Elsdorf bedient sich der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH als Erschließungsträger und Dienstleister im kaufmännischen und technischen Bereich. Die NLG erschließt die Bauflächen und bietet die baureifen, parzellierten Grundstücke zum Verkauf an. Ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Näheres regelt ein Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Elsdof und der Niedersächsischen Landgesellschaft.

21 Städtebauliche Daten

Industriegebiet	219.720 m²
Straßenverkehrsflächen	12.134 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.033 m²
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (separate Flächen)	8.526 m²
Flächen für die Wasserwirtschaft (Rückhaltebecken + Havariebecken)	32.626 m²
Fläche für die Landwirtschaft	1.718 m²
Fläche f. Maßnahmen z. Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung v. N+L	17.023 m²
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzungen	3.083 m²
(davon ohne Flächenüberdeckung:	625 m²)*
Versorgungsfläche Abwasser	94 m²
Versorgungsfläche Gas	230 m²
Versorgungsfläche Löschwasser	224 m²
Plangebiet gesamt	**295.953 m²**

*der Wert ohne Flächenüberdeckung ist bei der Summenbildung für das „Plangebiet gesamt“ maßgebend

Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.
Gemeinnütziges Unternehmen
für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Straße 59
27283 Verden

Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 40
E-Mail: info@verden.nlg.de
www.nlg.de

Verden, 18.05.2015

_____
Planverfasser

Teil II: Begründung zur örtlichen Bauvorschrift für den Bebauungsplan Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf, Teil I“

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes vorschreiben.

Rechtsgrundlage hierfür ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Örtliche Bauvorschriften können gem. § 84 Abs. 6 NBauO in Bebauungspläne als Festsetzungen aufgenommen werden.

Ziel im Rahmen dieser B-Planaufstellung ist es, die örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen zu regeln, um die Auswirkungen von Werbeanlagen auf die Umgebung zu minimieren, gleichzeitig jedoch das angesichts der noch unklaren Nutzungen notwendige Maß an Flexibilität zu gewährleisten.

Folgende Regelungen werden getroffen:

1. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Werbeturmes (außerhalb der Stätte der Leistung – vgl. Pkt. 2) unter den folgenden Maßgaben zulässig:

   - Es ist ausschließlich Werbung für im Plangebiet erbrachte Leistungen zulässig.
   - Das Anbringen von Werbeanlagen ist ausschließlich in der oberen Hälfte zulässig.
   - Werbeanlagen mit sich turnusmäßig verändernder Werbedarstellung sind unzulässig.
   - Die Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) - § 9 – und des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) - § 24 – sind zu beachten.

2. Werbeanlagen sind – abgesehen vom Werbeturm - ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig (Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig).

3. Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

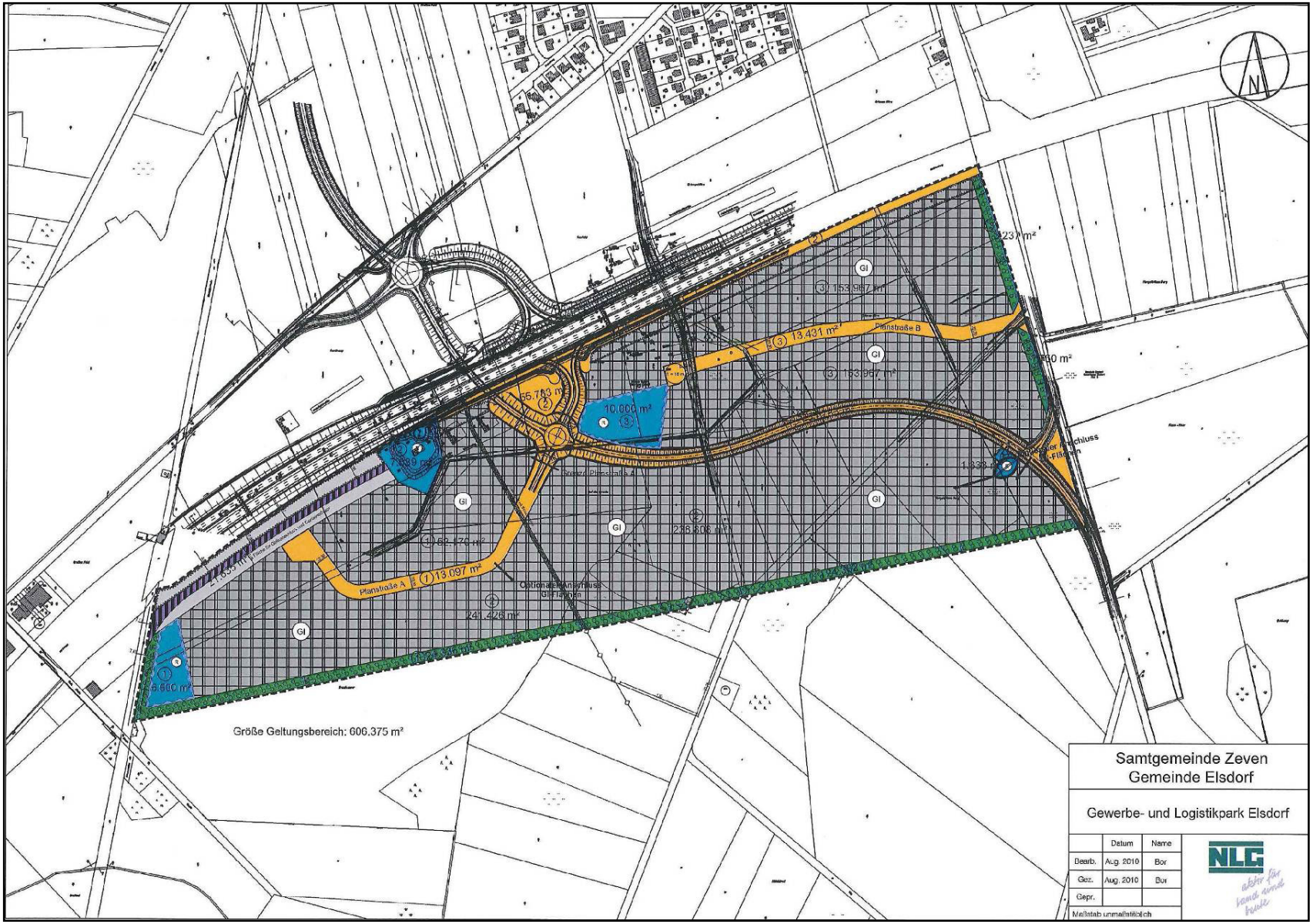
4. Werbeanlagen dürfen die jeweils zulässigen Höhen baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die unter TF 9 festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch technische oder untergeordnete Bauteile gilt nicht für Werbeanlagen.

5. Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer einer örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Teil III: Umweltbericht

ANHANG

Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf: Übersicht Gesamtkonzept



Schalltechnisches Gutachten

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf“ in Elsdorf (Samtgemeinde Zeven)

AMT Ingenieurgesellschaft mbH

28.01.2015

BV: Erschließung Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf

Baugrunduntersuchung

CONTRAST GmbH
Institut für Geotechnik

07.12.2012

BV: Erschließung Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf

Baugrunduntersuchung

CONTRAST GmbH
Institut für Geotechnik

07.12.2012

Ergänzende Bewertung der lokal in dem untersuchten Mutterboden festgestellten EOX-Gehalte

Schreiben vom 06.03.2013

BV: Erschließung Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf

Ergänzende Baugrunduntersuchung

CONTRAST GmbH
Institut für Geotechnik

07.03.2014

BV: Erschließung Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf

Ergänzende Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit der RRB-Böschung und Verwendung des Geschiebelehms im Kanalbau

CONTRAST GmbH
Institut für Geotechnik

09.07.2014

Verkehrsuntersuchung

Gewerbe- und Logistikpark an der A 1 in der Gemeinde Elsdorf, SG Zeven

Zacharias Verkehrsplanungen

Juli 2013

Bericht
zu archäologischen Voruntersuchungen der Kreisarchäologie Rotenburg (Wümme) im Gewerbe- und Lokistikpark Elsdorf

November 2014