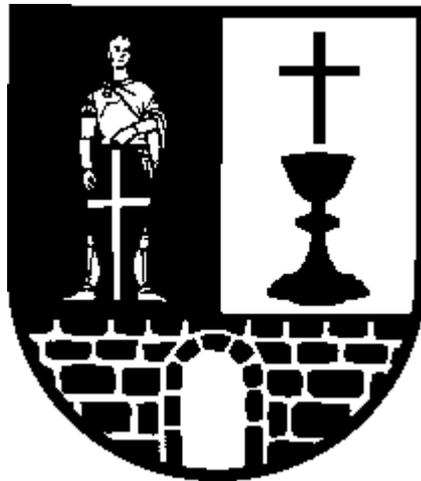


# BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
„SEEFELD“

*Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 b BauGB*



ABSCHRIFT

GEMEINDE ELSDORF  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung .....	4
2.2 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB .....	6
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	9
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	9
3.2.2 Nebenanlagen und Garagen.....	9
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.2.4 Verkehrsflächen.....	10
3.2.5 Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung.....	10
3.2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	10
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	11
3.3.1 Dächer.....	11
3.3.2 Sockelhöhen.....	11
3.3.3 Einfriedungen .....	11
3.3.4 Anzahl der notwendigen Einstellplätze.....	12
3.3.5 Ordnungswidrigkeiten .....	12
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima .....	12
3.5 Immissionsschutz.....	19
3.5.1 Geruchsimmissionen .....	19
3.5.2 Schallimmissionen .....	19
3.6 Verkehr .....	21
4. VER- UND ENTSORGUNG .....	21
5. ALTLASTEN .....	22
6. DENKMALSCHUTZ.....	22
7. BODENORDNUNG .....	22
8. KOSTEN.....	22
9. FLÄCHENÜBERSICHT .....	23
10.    BESCHLUSSFASSUNG .....	23

## 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ liegt am südwestlichen Ortsrand von Elsdorf, südlich der K 126 „Molkereistraße“ (s. Abb. 1). Er erstreckt sich über Teilbereiche der Flurstücke 21/7 und 51/4 der Flur 7 der Gemarkung Elsdorf.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,74 ha.

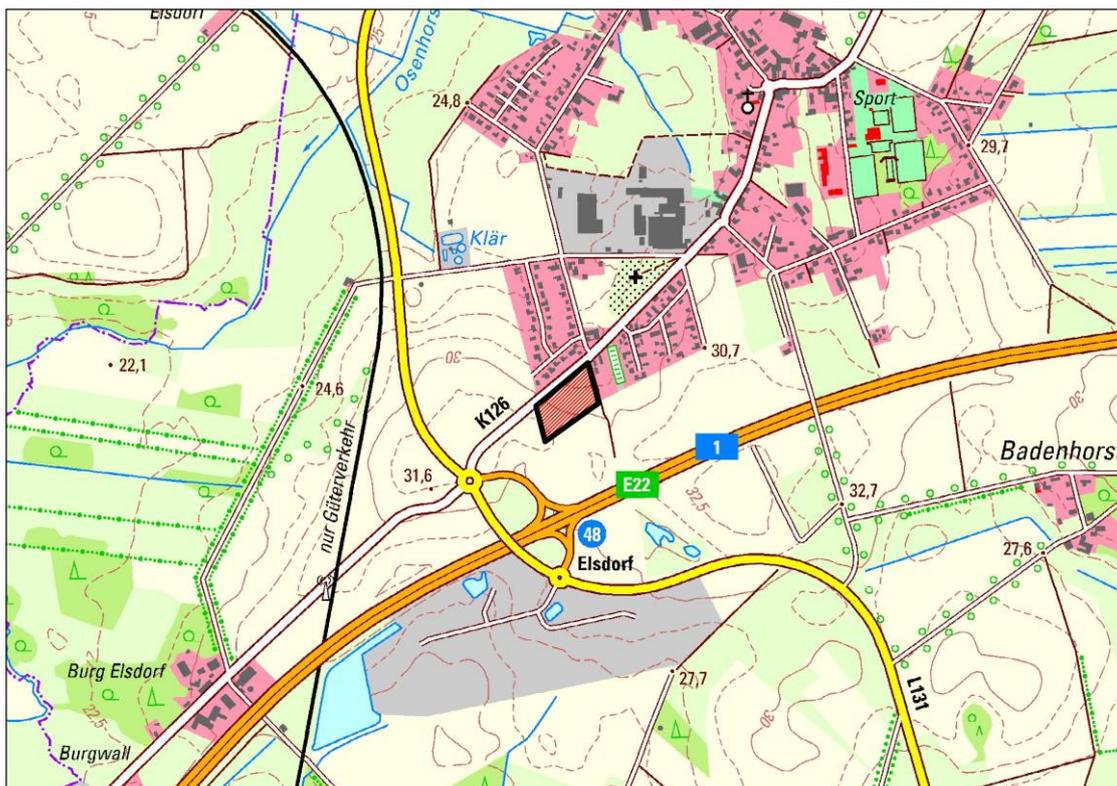


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Planänderungsgebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016 (ohne Maßstab)

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden und Osten grenzen aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Wohnnutzungen an. Ansonsten ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Die Bundesautobahn A1 verläuft südlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung. Weiter südlich befindet sich ein Gewerbegebiet in ca. 300 m Entfernung.

---

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

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

#### *Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen*

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.

Die Gemeinde Elsdorf ist Bestandteil der Samtgemeinde Zeven und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Die ländlichen Regionen sollen durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Die Ortslage Elsdorf liegt inmitten der beiden Oberzentren Bremen und Hamburg mit direktem Autobahnanschlussstelle. Mit der vorangegangenen Ausweisung von Gewerbegebieten und der Ansiedlung großer Firmen besteht eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum in Elsdorf.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 wird eine ca. 1,74 ha große landwirtschaftliche Fläche am südwestlichen Ortsrand von Elsdorf für eine Erweiterung der Wohnbebauung, hier allgemeines Wohngebiet, zur Verfügung gestellt. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll diese Fläche zwischen den beiden vorhandenen Wohngebieten als Abrundung der wohnbaulichen Ortslage in Anspruch genommen werden. Größere Brachflächen oder ehemals genutzte Bauflächen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung, sodass eine landwirtschaftliche Freifläche einer Bebauung zugeführt werden muss. Mit der anvisierten Realisierung von nachgefragten kleineren bis mittleren Mietwohnungen soll ein verträgliches Maß an Wohnfläche geschaffen werden. Einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung sowie einem sparsamen Flächenverbrauch wird somit nachgekommen.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

---

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

#### *Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)*

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 ist für die Ortschaft Elsdorf keine zentralörtliche Funktion festgelegt worden. Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastenden Folgen zu vermeiden, ist in den Orten ohne zentralörtliche Funktion die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung ist in Elsdorf möglich, da die Gemeinde zu den Orten im Landkreis Rotenburg (Wümme) zählt, die eine den Grundzentren weitgehend entsprechende Infrastruktur aufweist. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Im Jahr 2013 hat der Landkreis Rotenburg (Wümme) die Neuaufstellung seines RROP beschlossen. Auch die Ziele von in Aufstellung befindlichen Entwürfen des RROP sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Im Entwurf 2017 des RROP wurden die Darstellungen des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke als Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke, der ebenfalls westlich gelegenen Gasleitung als Vorranggebiet Rohrfernleitung sowie der südlich verlaufenden Autobahn und der nordwestlich der Gemeinde gelegenen Zentralen Kläranlage als Vorranggebiete beibehalten. In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfs 2017 des RROP ist die westlich verlaufende L 131 als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung dargestellt. Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt außerhalb dieser Bereiche und hält einen ausreichenden Abstand zu diesen ein, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind. Darüber hinaus sind dem Standort Elsdorf im Entwurf 2017 des RROP die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen worden. Die Änderungen der darauffolgenden Entwürfe des RROP von 2018 und 2019 betreffen im Wesentlichen zentrale Siedlungsbereiche, Torferhaltungsgebiete und Vorranggebiete für Windenergie. Das Plangebiet ist von diesen Änderungen nicht betroffen.

Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur in Elsdorf auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, ist es dringend erforderlich, neben der Entwicklung zahlreicher Arbeitsstätten der vergangenen Jahre nun auch arbeitsplatznahe Wohnungen bereitzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ wird diesem Ziel der Entwicklung von Wohnstätten nachgekommen, welches zudem den mehrgeschossigen Wohnungsbau berücksichtigt und nicht ausschließlich dem klassischen Einfamilienhausbau der Ortslage Elsdorf, der sich auch weiterhin an anderen Bereichen der Ortslage entwickeln kann.

Die Planung entspricht somit sowohl dem wirksamen RROP 2005 als auch den Zielen aus dem geänderten Entwurf 2017 des RROP bzw. ist mit diesen vereinbar.

### Flächennutzungsplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven keine Darstellungen enthalten (Fläche für die Landwirtschaft). Somit stimmen die künftigen Festsetzung des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

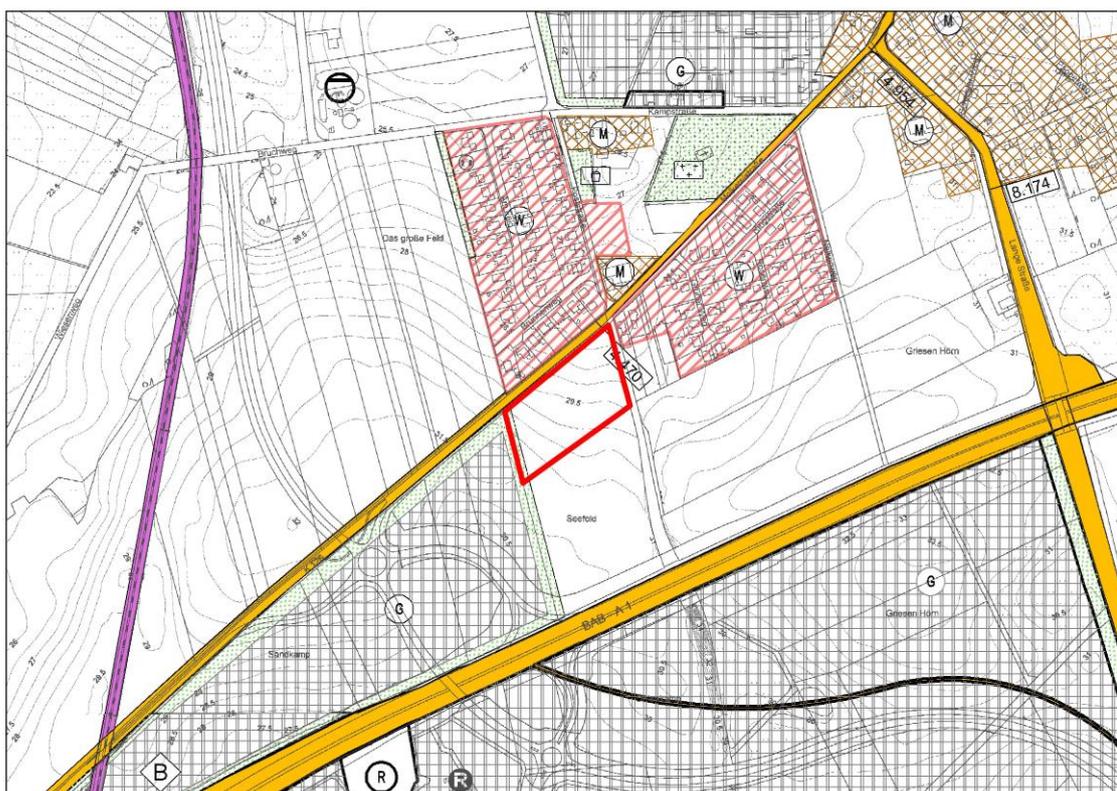


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 2.2 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ soll gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Der § 13b BauGB lautet: „Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen“.

---

Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Plangebiet liegt bereits zwischen zweier Wohngebiete und „rundet“ die wohnbauliche Entwicklung mit der Entwicklung eines Wohngebietes nach Südwesten ab. Das Plangebiet bietet sich für eine Bebauung an.
- b) Die in den Geltungsbereich einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 17.350 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 5.350 m<sup>2</sup> weit unter 10.000 m<sup>2</sup>. Mit der 2-geschossigen Bauweise und der maximalen Grundflächenzahl von 0,4 kann eine gute Ausnutzung der Fläche erreicht werden, um der hohe Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen.
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet ist weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

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

#### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Mehrfamilien-Wohnhäusern geschaffen werden.

Die Gemeinde Elsdorf liegt südöstlich der Gemeinde Zeven, ihr sind keine zentralörtlichen Funktionen zugeordnet. Gemäß den Zielen des RROP 2005 die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete im Rahmen der Eigenentwicklung zu erfolgen und kann unter bestimmten Voraussetzungen über diese hinausgehen. Diese Voraussetzungen werden in Elsdorf erfüllt, da die Gemeinde zu den Orten im Landkreis Rotenburg (Wümme) zählt, die eine den Grundzentren weitgehend entsprechende Infrastruktur aufweist. Des Weiteren wurde Elsdorf aufgrund der Lage im Entwurf des RROP 2017 die Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ zugewiesen. Somit wird der aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm vorgegebenen Zielentwicklung nachgekommen und der vorherrschenden Nachfrage gerecht. Weiterhin hat die Gemeinde ein großes Interesse, aufgrund der Lage mit der Nähe zu Hamburg und Bre-

---

men sowie der sehr guten Verkehrsanbindung, das Wohnraumangebot zu erweitern. Darüber hinaus befinden sich das Mittelzentrum Zeven nur 8 km und die Grundzentren Scheeßel und Sittensen ca. 12 km von Elsdorf entfernt. Aufgrund der gegebenen Standortbedingungen verfügt die Gemeinde Elsdorf über eine hohe Standort- und Wohnqualität und ist somit als Wohnort begehrt. Des Weiteren steigt aufgrund der Ansiedlung zahlreicher Betriebe im neuen Gewerbegebiet südlich der A1 nicht nur die Anzahl der Arbeitnehmer, sondern auch die Nachfrage nach Wohnraum. Ziel der Gemeinde ist es, ein Angebot für Geringverdiener, Singles, Kleinfamilien und ältere Menschen, die sich in Bezug auf ihren Wohnraum verkleinern möchten, zu schaffen. Es ist Ziel der Gemeinde Elsdorf, den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB anzuwenden und im Sinne des § 13 b BauGB eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Dies wird an diesem Standort auch durch die Nähe zum Ortskern und den dort befindlichen Versorgungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten begünstigt. Ziel ist die Entwicklung von maximal 7 Mehrfamilienhäusern.

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden und Osten an die bereits vorhandene Wohnbebauung. Ein Abstand von ca. 200 m zur Autobahn bleibt, wie bei der östlich angrenzenden Bebauung, erhalten. Die städtebauliche Struktur wird fortgeführt und das Ortsbild am südwestlichen Rand der Gemeinde Elsdorf abgerundet. Die landwirtschaftliche Fläche wird nur zu einem geringen Teil für die Wohnbauentwicklung aufgegeben, sodass die landwirtschaftliche Nutzung im südwestlichen Bereich der Gemeinde weiterhin möglich sein wird. Da die Fläche im Norden direkt an die Molkereistraße und im Osten an einen ausgebauten Weg anschließt, ist die Erschließung des Plangebietes gesichert.

Einschränkungen der Wohnqualität ergeben sich an diesem Standort lediglich aus den Immissionen aus Gewerbe und Verkehr. Die Ortslage Elsdorf ist jedoch insgesamt durch die Lage an der A1, der Landesstraße L 131 und den Gewerbegebieten bereits durch Emissionen beeinträchtigt. Die angestrebte Bebauung rückt im Vergleich zur Nachbarschaft nur minimal näher an die bereits realisierten konfliktträchtigeren Nutzungen. Dahingehend wurde im Vorwege ein Gutachten erstellt, welches die Realisierbarkeit einer Wohnbauentwicklung darlegen sollte. Das Gutachten zeigt, dass eine Wohnbauentwicklung mit aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar ist und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden können.

Die Gemeinde hat sich dafür entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13 b BauGB durchzuführen. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Schaffung einer kleinen, dem Ort angepassten Eigenentwicklung in einem bereits weitestgehend erschlossenen Bereich. Die vorhandene Bebauung kann am südwestlichen Ortsrand somit abgerundet werden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Gemeinde Elsdorf sieht hier das Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenzial an diesem Standort. Es wurden im Vorwege weitere Standorte in Elsdorf geprüft. Im Westen verfolgt die Gemeinde derzeit die Fortentwicklung der Einfamilienhausbebauung, wobei die Entwicklung durch die anliegende Kläranlage und die Molkerei bereits eingeschränkt ist. Im Ortskern von Elsdorf stehen derzeit keine Grundstücke für eine Wohnbauentwicklung zur

---

Verfügung. Zudem sind auch hier Einschränkungen durch das anliegende Gewerbe, Geruchsimmissionen und die feuchten Bodenverhältnisse zu erwarten. Mit der Geruchsimmissionsprognose aus dem Jahr 2015 und einer Ergänzung im Jahre 2017 zur Entwicklung des Baugebietes an der Ecke „Sieks Weg“ und „Poststraße“ wurde auch festgestellt, dass eine Entwicklung im Nordosten der Ortslage Elsdorf aufgrund der vorherrschenden Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebe zeitnah nicht umsetzbar sein wird. Im östlichen Bereich der Ortslage wurden weitere Potenzialflächen in Erwägung gezogen, die jedoch nicht verfügbar sind und einen vergleichbaren Charakter zum jetzt gewählten Standort haben. Somit hat sich die Gemeinde entschieden, den Standort an der Molkereistraße als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der Nachfrage nach Wohnraum in Elsdorf nachzukommen. Die Fläche konnte gesichert werden und es konnte für die Umsetzung ein Investor gewonnen werden, der mehrgeschossige Wohnbebauung realisieren möchte.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ sollen für diesen Bereich die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung geschaffen werden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke mit dem Schwerpunkt von Mehrfamilienhäusern und weniger dem Einfamilienhausbau. Die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes erfolgt derzeit in anderer Lage der Gemeinde.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze in offener Bauweise festgesetzt.

Dabei sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sie sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden oder durch diese Nutzung erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

### **3.2.2 Nebenanlagen und Garagen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um einerseits den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und andererseits auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

### 3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt.

### 3.2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und endet in einem Wendehammer. Dieser ist ausreichend dimensioniert, um von Müllfahrzeugen befahren zu werden.

### 3.2.5 Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung

Im Plangebiet ist eine Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung festgesetzt. Das Oberflächenwasser, das nicht auf den Grundstücken und Verkehrsflächen versickern kann, wird in die Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes geleitet und dort zur Versickerung gebracht oder ggf. zurückgehalten und gedrosselt an die Kanalisation abgegeben wird.

### 3.2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft einzugrünen, ist innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

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

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

---

**Einzäunung:** Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des allgemeinen Wohngebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

**Umsetzung:** Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde Elsdorf in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

### **3.3 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Allgemeine Wohngebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, jedoch die Förderung und Ansiedlung mehrgeschossiger Wohnbauten berücksichtigen. Dahingehend sollen auch Flachdächer zulässig sein, um die Wohnqualität zu erhöhen und zeitgemäße Baustile durch effektivere Grundrissgestaltung und Gründächer zu fördern. Alternativ können auch weiterhin ortstypische oder geneigte Dächer Anwendung finden. Diese jedoch in den ortstypischen Farben. Des Weiteren werden die Sockelhöhen, Einfriedungen und Stellplätze geregelt. Somit bildet das neue Quartier einen neuen Übergang zwischen der älteren Siedlungsstruktur von Elsdorf und der neuen massiven gewerblichen Baumasse im südlich der Autobahn gelegenen Gewerbegebiet.

#### **3.3.1 Dächer**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher geneigte Dächer nur mit Dach-  
eindeckungen in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Für Flachdächer, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten, begrünte Dächer und Solaranlagen bestehen keine Vorgaben zur Farbwahl.

#### **3.3.2 Sockelhöhen**

In Elsdorf liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhen-  
gleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude (OKFF) höchstens 50 cm über der öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes, betragen.

#### **3.3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von Staketenzäunen oder Laubschnitthecken zulässig. Dabei dürfen die Zäune eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

### 3.3.4 Anzahl der notwendigen Einstellplätze

Die Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit wird auf 1,5 festgesetzt.

### 3.3.5 Ordnungswidrigkeiten

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

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

## 3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 b BauGB um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im August 2018 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (2015),
- Bodengutachten Contrast (11/2018)
- Geruchsgutachten TÜV Nord (04/2016)
- Schallgutachten T&H Ingenieure (09/2018)

### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung.

---

#### Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet am Siedlungsbereich der Ortslage Elsdorf und ist mit einer geringen Bedeutung bewertet.

#### Karte III a: Besondere Werte von Böden

Das Plangebiet liegt in einem Suchraum für Plaggenesch (Böden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung)

#### Karte III b: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention. Hier: Bereich mit hoher Grundwasserneubildung (>300mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

#### Karte IV: Zielkonzept

Das Plangebiet liegt in einem Bereich zur Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder abiotische Schutzgüter.

#### Karte V: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Keine Aussagen zum Plangebiet.

### **Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Ortslage Elsdorf angrenzend an den Siedlungsbereich. Im Südwesten befindet sich die Anschlussstelle Elsdorf der Autobahn A1. Das Plangebiet unterliegt bis auf die östlich verlaufende Wegeparzelle einer ausschließlichen landwirtschaftlichen Ackernutzung. Entlang des landwirtschaftlichen Weges ist in die Ruderalflur des Wegeseitenrandes mit Einzelbäumen bestanden. Nördlich vor dem anliegenden Einfamilienhausgebiet liegt die Molkereistraße. Im Straßenseitenraum zum Plangebiet sind in der Ruderalflur weitere Einzelbäume enthalten. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsbereich und der direkten Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für die Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht zugeordnet werden.

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand und ist durch noch weitere Wohnnutzungen nach Norden und Osten umgeben. Im Süden liegt die Autobahn und das Gewerbegebiet an. Dahingehend ist die Umgebung des Plangebietes bereits stark überprägt. Mit Bebauungen und Versiegelungen von Freiflächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der geringen Plangebietsgröße, der versiegelbaren Fläche von 60 % und der Lage im ländlichen Raum unter die Erheblichkeitsschwelle. Die Freiflächen tragen auch weiterhin zu einem guten Luftaustausch bei.

---

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich lediglich mit der geringfügigen Beseitigung einer Ruderalflur entlang der Straßenverkehrsfläche sowie dem Verlust eines oder weniger Einzelbäume (Birken) zur Erstellung der Erschließungsstraße erhebliche Beeinträchtigungen. Die Einzelbäume (Ahorn und Linde) entlang der Kreisstraße liegen innerhalb der Kreisstraße und bleiben von der Planung unberührt. Durch die Neuanlage der zukünftigen Straßenseitenräume sowie Neuanpflanzungen im Plangebiet liegen diese Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Für Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich ebenfalls aufgrund der Lage und der intensiven Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung des bisherigen Ackers ergeben sich auf das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen. Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig im Plangebiet durch die zusätzlichen Bebauungen nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Wodurch die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird. Mit der Überbauung wird die jetzige Freifläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen, sodass sich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche ergeben. Durch die hohe Ausnutzbarkeit kann jedoch auf geringer Fläche viel Wohnraum entstehen, sodass die Planung einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden verfolgt. Zudem wird ein Standort überplant, der direkt an den Siedlungsbereich anliegt, landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet wird und durch zahlreiche Störeinflüsse naturschutzfachlich von geringerer Bedeutung ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Seefeld“ dient nach § 13 b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der im Zusammenhang bebauter Ortsteile bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 5.350 m<sup>2</sup> und liegt somit unter 10.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13 b BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt und die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in der festgesetzten Fläche am Rande des Plangebietes sowie weiterer Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes bei Realisierung der Außenanlagen werden die Beeinträchtigungen gemindert. Zudem können durch die Standortwahl höherwertige Bereiche für den Naturhaushalt von Bebauung freigehalten werden.

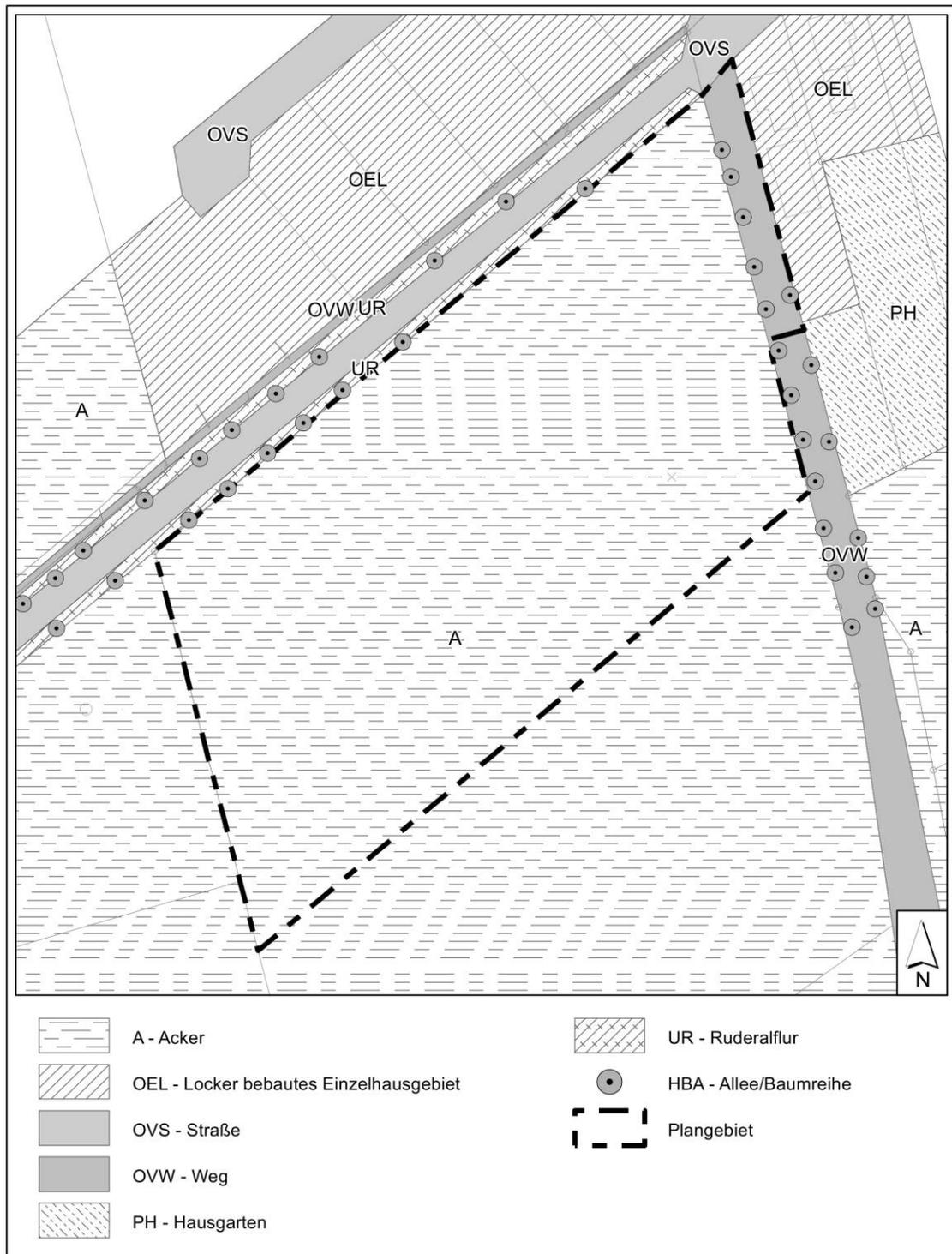


Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

## Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im

---

Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)**

##### Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung können Tötungen von Fledermausarten ausgeschlossen werden, da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind. Ggf. ist ein Baum für die Erschließungsstraße zu beseitigen. Durch eine Begutachtung vor Fällung kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

##### Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Fläche außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

##### Säugetiere

Das Plangebiet liegt direkt an der Ortschaft und ist durch die umliegenden Verkehrswege und Wohn- und Gewerbenutzungen siedlungstypisch überprägt. Ein Vorkommen von Fledermäusen ist entlang der Baumreihen als Flugroute nicht gänzlich auszuschließen, jedoch eher nicht zu erwarten. Eine Störung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen können mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

##### Vögel

Der Acker im Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzung und der Lage im Ort bereits Störeinträglichkeiten ausgesetzt. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass die Fläche von ubiquitären Arten genutzt wird. Mit dem Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dahingehend können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

##### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

---

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

#### Säugetiere

Im Eingriffsraum sind keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Somit ergeben sich auch keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

#### Vögel

Mit der Durchführung der Planung werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beseitigt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Acker von ubiquitären Arten als Brutplatz genutzt wird. Diese Arten errichten jedoch jährlich einen neuen Brutplatz. Mit der Baufeldfreimachung, außerhalb der Brut- und Setzzeit kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

#### Fazit

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

#### Hinweis:

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

---

## **3.5 Immissionsschutz**

### **3.5.1 Geruchsimmissionen**

Im Rahmen einer gutachtlichen Stellungnahme zu Geruchsimmissionen in der Ortslage Elsdorf (TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 04/2016) sind im Vorfeld Alternativen für ein neues Baugebiet unter Berücksichtigung der Geruchsbelastungen im Ort geprüft worden, um den Bedarf an Wohnbauland langfristig zu decken. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Entwicklung im Nordosten der Ortslage Elsdorf aufgrund der vorherrschenden Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebe zeitnah nicht umsetzbar sein wird. Somit hat sich die Gemeinde entschieden, den Standort an der Molkereistraße im Südwesten des Ortes als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der Nachfrage nach Wohnraum in Elsdorf nachzukommen. Die Flächen im Plangebiet sind weit von den emittierenden Betrieben im Ort entfernt. Entsprechend wird die in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Gesamtbelastung (10 % der Jahresstunden gemäß GIRL) deutlich unterschritten. Des Weiteren befinden sich bereits zahlreiche Wohnnutzungen zwischen dem Plangebiet und den emittierenden Betrieben, sodass eine gegenseitige Beeinträchtigung auch langfristig ausgeschlossen werden kann. Immissionen aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind ortsüblich und entsprechend hinzunehmen.

### **3.5.2 Schallimmissionen**

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, 09/2018) wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen, verursacht durch die gewerblichen Einrichtungen sowie des angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrs im Plangebiet ermittelt und nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, bzw. TA Lärm beurteilt.

Die Berechnungen für die gewerblichen Geräusche ergaben, dass die zu erwartenden Beurteilungspegel der gewerblichen Gesamtbelastung (Heideblume Molkerei Elsdorf-Rotenburg AG, das Baugebiet Nr. 14 „Gewerbe- und Logistikpark Elsdorf“ und der Windpark Elsdorf) die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Geltungsbereich des Baugebietes tagsüber und nachts einhalten bzw. maximal um 1 dB überschreiten. Gemäß 3.2.1 TA Lärm ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 1 dB beim Einwirken von verschiedenen gewerblichen Verursachern zulässig. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist nicht zu erwarten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete werden im Plangebiet aufgrund der Verkehrslärmimmissionen teilweise überschritten. Für eine Verringerung der Verkehrslärmimmissionen wurde der Schwerpunkt auf aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles gelegt. Weiterhin werden zur Sicherstellung eines ausreichenden Schutzes im Inneren der schutzbedürftigen Räume passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Auf dem betrachteten Abschnitt der Molkereistraße wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h berücksichtigt. Sollte im Rahmen der Planung das Ortschild an die westliche Grenze des Plangebietes verschoben und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h reduziert werden, ergeben sich entlang der Molkereistraße um ca. 4 bis 5 dB geringere Beurteilungspegel.

---

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Im Allgemeinen Wohngebiet müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Schlaf- und Kinderzimmer, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist in schutzbedürftigen Räumen der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Die westlichen Außenwohnbereiche im 1. OG und im Staffelgeschoss der südwestlichsten Gebäude, an denen tagsüber der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV), Ausgabe Juni 1990 überschritten werden, sind mit aktiven Schallschirmen o.ä. auszustatten, so dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete tagsüber auf den Balkonen bzw. der Dachterrasse eingehalten wird.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde angeregt, die im Flächennutzungsplan angrenzende gewerbliche Baufläche in die Betrachtung der schalltechnischen Untersuchung einzubeziehen.

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet geschaffen werden können. Die direkt anliegende im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche war zum damaligen Zeitpunkt als gewerbliche Entwicklung vorgesehen, ist jedoch nicht über einen Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Dahingehend liegt es im Ermessen der Gemeinde die Fortentwicklung des Siedlungsbereiches festzulegen. Durch die nah anliegende Anschlussstelle zur Autobahn ist die relativ kleine Fläche zum bebauten Ortsrand für eine störintensive gewerbliche Nutzung nicht mehr nutzbar. Dies liegt bereits an den vorhandenen anliegenden Wohngebieten. Dahingehend hat sich die Gemeinde entschieden einen Teilbereich dieser Fläche für eine Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen, um die mittlerweile sehr starke Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der ansässigen Gewerbebetriebe nachzukommen. In Zukunft besteht einerseits die Möglichkeit, die Flächen als Pufferfläche weiterhin landwirtschaftlich zu bewirtschaften, wodurch sowohl für Gewerbetreibende als auch die Wohnnutzungen kein weiteres Konfliktpotenzial hervorgerufen wird. Andererseits besteht die Möglichkeit, das derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal einer baulichen Nutzung zuzuführen. Dazu kann die Gemeinde mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der Änderung des Flächennutzungsplanes diesen Bereich neu überplanen. Mit der Festsetzung von eingeschränktem Gewerbe oder einer Mischgebietsausweisung gibt die Baunutzungsverordnung alternative Möglichkeiten vor, ohne explizit einen Abstandsstreifen einzuplanen. Somit wurde der anliegende ausschließlich im Flächennutzungsplan dargestellte Bereich in der gutachterlichen Betrachtung

---

nicht berücksichtigt. Eine Ergänzung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Eine störintensivere gewerbliche Nutzung wird in diesem Bereich nicht verfolgt. In diesem Fall wäre die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich abgesicherte Wohnbaufläche zu berücksichtigen, um hier gesunde Wohnverhältnisse auch zukünftig gewährleisten zu können.

### **3.6 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Molkereistraße (K 216) und eine von der Kreisstraße abzweigende neue Planstraße. In Vorgesprächen wurde auch die Variante direkter Zufahrten zu den Grundstücken geprüft, jedoch aufgrund der Sicherheit der Verkehrsführung und der Immissionen verworfen. Die Erschließung des Gebietes soll über eine Zuwegung erfolgen mit der Straßenbaubehörde wurde bereits signalisiert, dass eine Verlegung der Ortsdurchfahrt auf den neuen weiter westlich liegenden Ortseingang aufgrund der beidseitigen Bebauung verlegt werden kann. Durch die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit können dadurch die Lärmimmissionen innerhalb der Baugebiete gemindert werden. Im weiteren Verlauf der Planung des neuen Baugebietes wird seitens der Gemeinde ein entsprechender Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrt gestellt. Die Anbindung des Wohngebietes für Fuß- und Fahrradfahrer kann über eine Querungshilfe in der Molkereistraße oder einem Ausbau des Fußweges bis zum anliegenden Grünen Weg erfolgen.

## **4. VER- UND ENTSORGUNG**

### **• Wasserversorgung**

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

### **• Abwasserbeseitigung**

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

Die Beseitigung des anfallenden *Oberflächenwassers* im Plangebiet kann aufgrund der Bodeneigenschaften nur teilweise durch Versickerung erfolgen (Contrast GmbH, 2018). Dahingehend ist im Plangebiet eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, um das Oberflächenwasser in diesem zurückzuhalten und gedrosselt an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen. Im Bereich der Ver- und Entsorgungsfläche liegen nach dem Bodengutachten auch versickerungsfähige Sande, sodass ein Teil des anfallenden Wassers auch im Plangebiet versickern wird. Die Detail- und Genehmigungsplanung erfolgt im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes. Im Vorwege wurde die Machbarkeit jedoch bereits geprüft und die vorgesehener Fläche in entsprechender Größe dafür festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung ist die Behandlung des Oberflächenwassers im Rahmen des Bebauungsplanes ausreichend berücksichtigt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

## **5. ALTLASTEN**

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Es wird eine Luftbildauswertung für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition innerhalb des Plangebietes empfohlen.

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.

## **6. DENKMALSCHUTZ**

Im Gebiet des Bebauungsplanes werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

## **7. BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **8. KOSTEN**

Durch die Umsetzung der Planung entstehen der Gemeinde Elsdorf keine Kosten. Die Kosten für Planungsleistungen, der Ausbau der Kanalisation und Straßenausbau sowie die Errichtung des Walls und Anpflanzungsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer übernommen und seitens Gemeinde über städtebauliche Erschließungsverträge gesichert.

## 9. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
<b>Allgemeines Wohngebiet (WA),</b>	<b>1,34</b>
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,	0,13
davon Lärmschutzwall	0,13
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>0,22</b>
<b>Flächen für Versorgungsanlagen,</b>	<b>0,18</b>
davon Lärmschutzwall	0,05
<b>Bruttobauland</b>	<b>1,74</b>

## 10. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Elsdorf in seiner Sitzung am 11.09.2019 beschlossen.

Elsdorf, den 08.01.2020

gez. H. Fricke      L.S.  
Gemeindedirektor