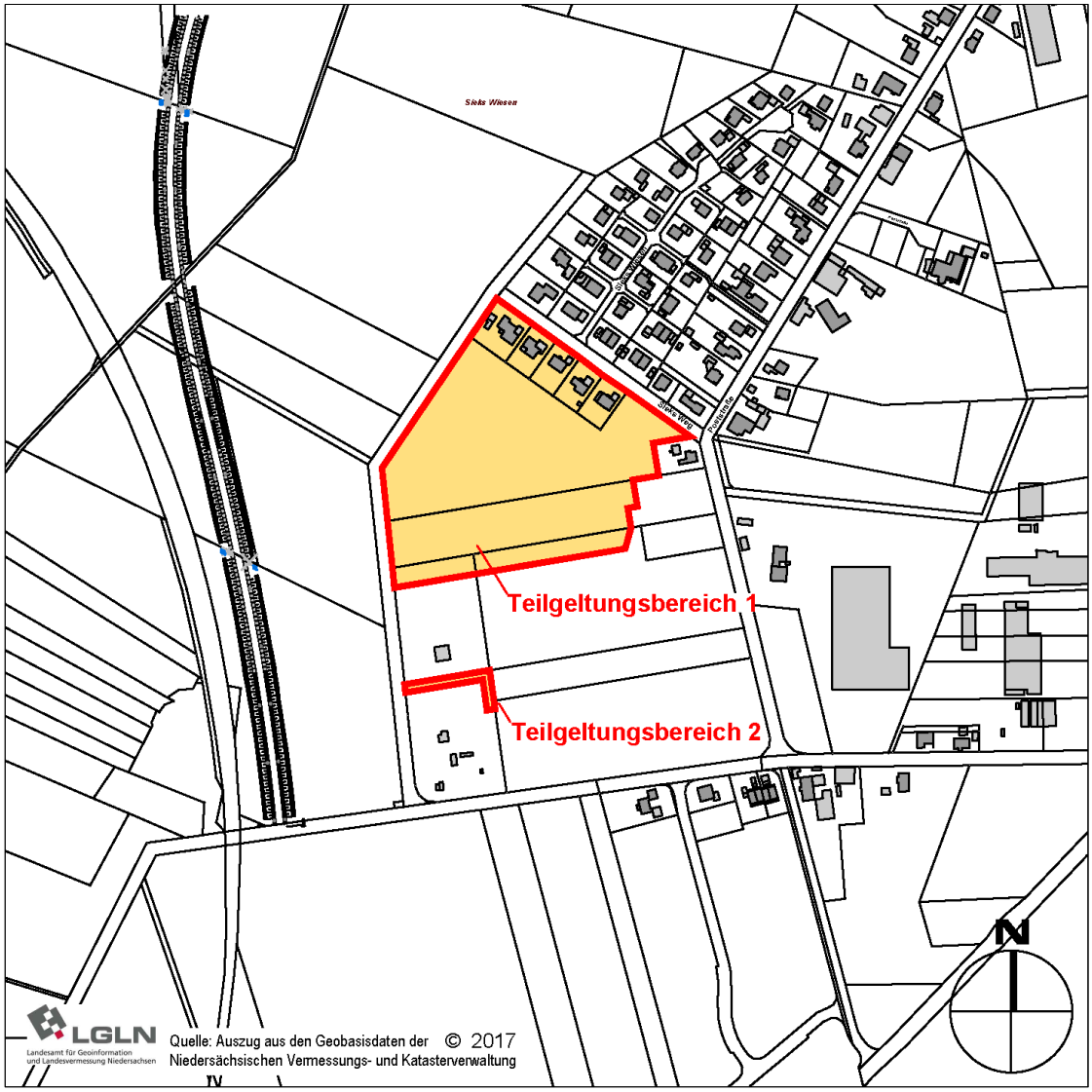
Samtgemeinde Zeven - Landkreis Rotenburg (Wümme)

61. Änderung des Flächennutzungsplans "Wohngebiet in Elsdorf“



Begründung

Entwurf – Fassung für die erneute Beteiligung

Stand: 18.02.2020

Samtgemeinde Zeven

Am Markt 4
27404 Zeven
Tel. 04281-716-0

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040-380-375-670, Fax -671
mail@ck-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen der Planung 1
1.1. Vorbemerkungen zum Verfahren 1
1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung 1
1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 2
2. Lage und Bestandssituation 2
3. Planerische Rahmenbedingungen 3
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 3
3.2. Flächennutzungsplan (FNP) 4
3.3. Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan 4
3.4. Fachplanerische Grundlagen 5
4. Planinhalt und Abwägung 7
5. Immissionsschutz 8
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung 9
7. Umweltbericht 10
7.1. Einleitung 10
7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 10
7.1.2. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung 10
7.1.3. Ziele des Artenschutzes 13
7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 13
7.2.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung 13
7.2.1.1. Tiere 13
7.2.1.2. Pflanzen und Biotope 14
7.2.1.3. Fläche und Boden 14
7.2.1.4. Wasser 15
7.2.1.5. Luft und Klima 16
7.2.1.6. Landschafts- und Ortsbild 16
7.2.1.7. Mensch und Gesundheit 17
7.2.1.8. Kultur- und Sachgüter 17
7.2.1.9. Wechselwirkungen 18
7.2.1.10. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen 18
7.2.2. Alternative Planungsmöglichkeiten 19
7.2.3. Aussagen zur Eingriffsregelung 19
7.2.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen 19
7.3. Zusätzliche Angaben 20
7.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten 20
7.3.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 20
7.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung 20
7.3.4. Referenzliste 21
8. Flächenangaben 21

1. Grundlagen der Planung

1.1. Vorbemerkungen zum Verfahren

Die Samtgemeinde Zeven hat den Aufstellungsbeschluss für die 61. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) gefasst. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit dieser Änderung den wirksamen FNP zur Darstellung einer Wohnbaufläche in der Mitgliedsgemeinde Elsdorf zu ändern.

Die ursprünglich im Rahmen dieses Verfahrens vorgesehene Darstellung von Bauflächen in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen (ursprünglich Teilgeltungsbereich 2) wurde bereits in dem Verfahren zur 66. Änderung des FNP fortgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben stattgefunden. Der Entwurf der 61. Änderung des FNP wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher sind nunmehr gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen und die Entwurfsunterlagen gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

1.2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Anlass der Planung ist die von der Gemeinde Elsdorf angestrebte südliche Erweiterung des Wohngebietes „Sieks Wiesen“ auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Gemeinde Elsdorf ist bestrebt, an geeigneter Stelle nachfragegerecht Flächenvorsorge für die weitere wohnbauliche Entwicklung zu betreiben. Geplant ist daher die Bereitstellung von Baugrundstücken zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde.[1]

Parallel zu dieser Änderung des FNP stellt die Gemeinde Elsdorf den Bebauungsplan Nr. 16 „Sieks Weg“ auf, um die weiteren planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Baugebietes zu schaffen.

Es ist daher im Rahmen dieser FNP-Änderung die Darstellung einer Wohnbaufläche zur Schaffung der Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle des Gemeindegebietes von Elsdorf vorgesehen. Ergänzend sollen Flächen für eine Ortsrandeingrünung und den Schutz gegen Lärmemissionen dargestellt werden.

Durch die Bereitstellung der Wohnbaufläche soll ein Beitrag dazu geleistet werden, eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern und vor allem jungen Menschen eine Möglichkeit zu bieten, im Heimatort zu bleiben, sowie für ältere Menschen Bauplätze zu schaffen, auf denen altersgerecht ebenerdig und barrierefrei gebaut werden kann. Zudem soll standortnaher Wohnraum für Arbeitskräfte geschaffen werden.

Die Planung dient i. d. S. zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in der Gemeinde Elsdorf,
- nachhaltige Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges,
- Berücksichtigung rahmengebender Einschränkungen und Erfordernisse des Umwelt- und Lärmschutzes.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Gemeindegebietes von Elsdorf zu gewährleisten, ist die Änderung des FNP erforderlich.

[1] bzw. auch perspektivisch zur Erfüllung ihrer geplanten Aufgabe als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten (siehe Kap. 4.1)

1.3. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

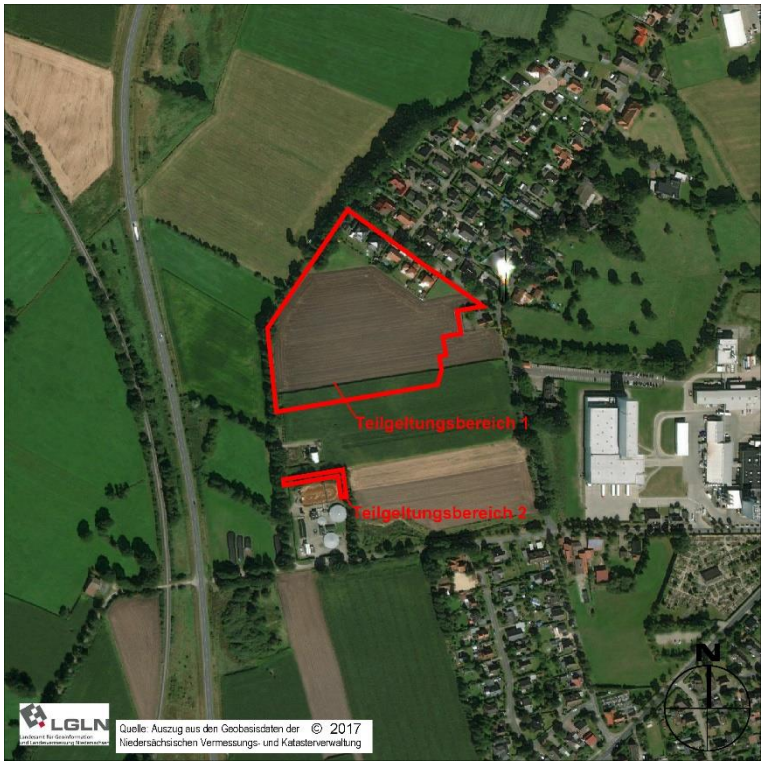
Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung gliedert sich in den Teilgeltungsbereich 1 (TG 1) und den Teilgeltungsbereich 2 (TG 2). Der Teilgeltungsbereich 1umfasst die unbebauten Flurstücke T. v. 77, 78/12, T. v. 76/5, T. v. 76/4 sowie die bebauten Flurstücke (Grundstücke) 78/11, 78/10, 78/9, 78/7, 78/6. Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst die Flurstücke T. v. 73/6. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,0 ha (ca. 39.660 m²).[2]

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- im Norden Wohnbebauung (Straßen „Sieks Wiesen“ / „Sieks Weg“),
- im Osten den offenen Landschaftsraum und gewerbliche Nutzungen,
- im Süden landwirtschaftliche Flächen und eine Kläranlage; südlich davon Wohnbebauung (Straße „Bruchweg“),
- im Westen landwirtschaftliche Flächen und die Landesstraße L131 sowie die Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde.

Innerhalb des TG 1 sind am nördlichen Rand fünf Wohnhäuser mit privaten Gärten vorhanden, ein weiteres Wohnhaus befindet sich außerhalb des Plangebietes am östlichen Rand.[3] Die übrige Fläche innerhalb des TG 1 stellt sich als Grünland- und Ackerfläche dar. Am westlichen Rand sind Gehölzbestände entlang eines Wirtschaftsweges vorhanden. Der TG 2 befindet sich am Rand der Betriebsfläche einer Kläranlage. Innerhalb des TG 2 sind Gehölzbestände (vorhandene Randeingrünung der Kläranlage) und im östlichen Bereich Ackerfläche vorhanden. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Abgrenzung des Geltungsbereichs mit Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: LGLN, OSM, Bearbeitung eigene Darstellung

[2] Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Die aufgeführten Flurstücknummern können jedoch Hinweise auf eine Betroffenheit auch von angrenzenden Flächen durch diese FNP-Änderung geben, sodass eine Auflistung an dieser Stelle sinnvoll erscheint.

[3] Für das Flurstück dieses Wohnbaugrundstücks besteht bereits die Darstellung einer Wohnbaufläche.

3. Planerische Rahmenbedingungen

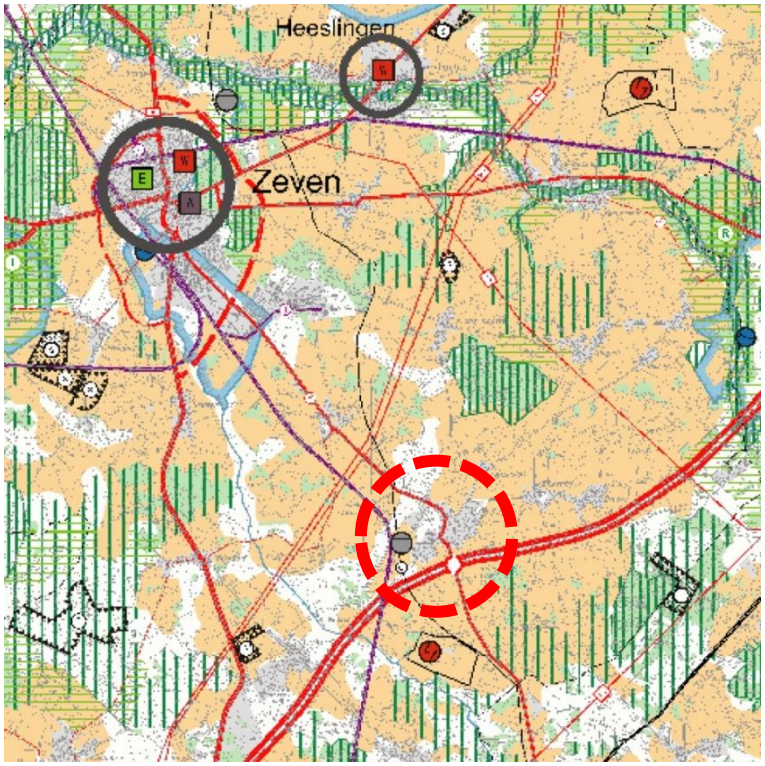
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2017 des Landes Niedersachsen (LROP, neugefasst am 26.09.2017, Nds. GVBI. 2017, 378) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Insbesondere die folgenden Festlegungen bezüglich der zentralörtlichen Gliederung und der Schwerpunktaufgaben sind für die Planung relevant:

Die Stadt Zeven ist laut LROP 2017 als Mittelzentrum ausgewiesen und ein Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“. Das RROP 2005 übernimmt diese raumordnerischen Ausweisungen.

In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des gehobenen Bedarfs bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung dieser Gemeinden hat sich auf die Schaffung von Arbeits- und Wohnstätten auszurichten. Die Stadt Zeven ist zugleich Mitglied und Verwaltungssitz der Samtgemeinde Zeven, zu der die weiteren Mitgliedsgemeinden Elsdorf, Gyhum und Heeslingen zählen. Die Gemeinde Heeslingen ist neben Zeven innerhalb der Samtgemeinde als Grundzentrum festgelegt und besitzt laut RROP 2005 ebenfalls die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.



Ausschnitt aus dem RROP 2005 mit Kennzeichnung der Gemeinde Elsdorf (rot), Quelle: LGLN, eigene Darstellung (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Elsdorf südöstlich außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Zeven. Die Gemeinde Elsdorf ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort ist die Entwicklung gemäß RROP 2005 auf die Eigenentwicklung[4] zu beschränken.

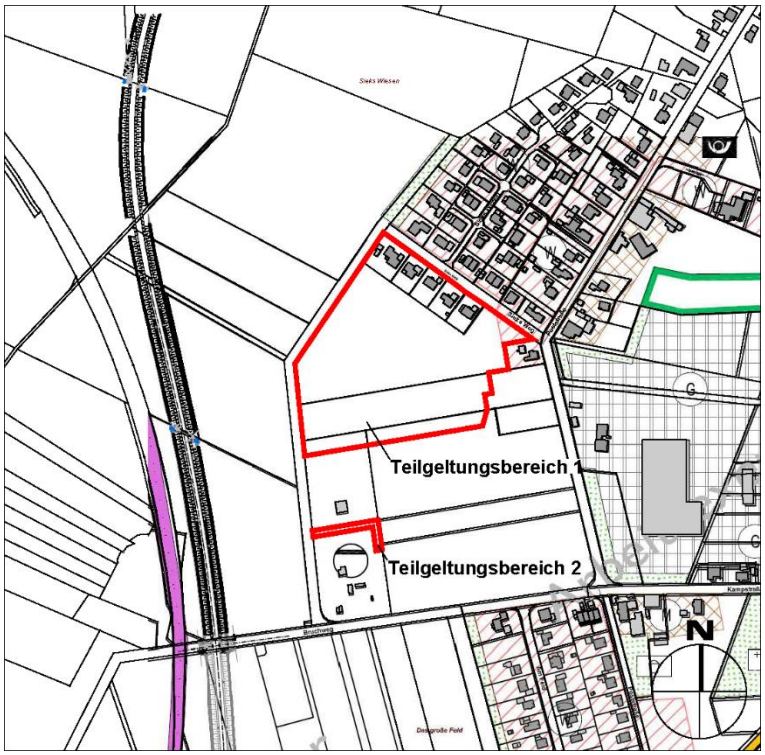
[4] Eigenentwicklung: „Planungen und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen der Gemeinden vollziehen sich […] in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist

Elsdorf entspricht laut RROP 2005 jedoch einer Ortschaft, die eine den Grundzentren weitgehend entsprechende Infrastruktur aufweist und in der eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung gerechtfertigt ist. Für Elsdorf ist darüber hinaus im aktuellen Entwurf des RROP 2019 des Landkreises Rotenburg (Wümme) die Festlegung als Standort zur „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ vorgesehen.

3.2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der vorgesehene TG 1 der 61. Änderung des FNP ist im wirksamen FNP der Samtgemeinde Zeven als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der TG 2 ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft mit der punktuellen Darstellung einer Entsorgungsanlage für Abwasser dargestellt.

Nordöstlich des Plangebietes werden Wohnbauflächen und Flächen für die Ortsrandeingrünung dargestellt; östlich gewerbliche Bauflächen; westlich und südlich Flächen für die Landwirtschaft.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

3.3. Parallel in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser FNP-Änderung wird parallel der Bebauungsplan Nr. 16 „Sieks Weg“ der Gemeinde Elsdorf aufgestellt. Ausgenommen von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die bebauten Grundstücke am „Sieks Weg“ innerhalb des Geltungsbereichs dieser FNP-Änderung.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit Wirksamwerden dieser 61. Änderung des FNP wird der Bebauungsplan Nr. 16 nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand aus der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP)

standortgerecht und möglichst auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Dabei ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“ (RROP 2005, S. 8).

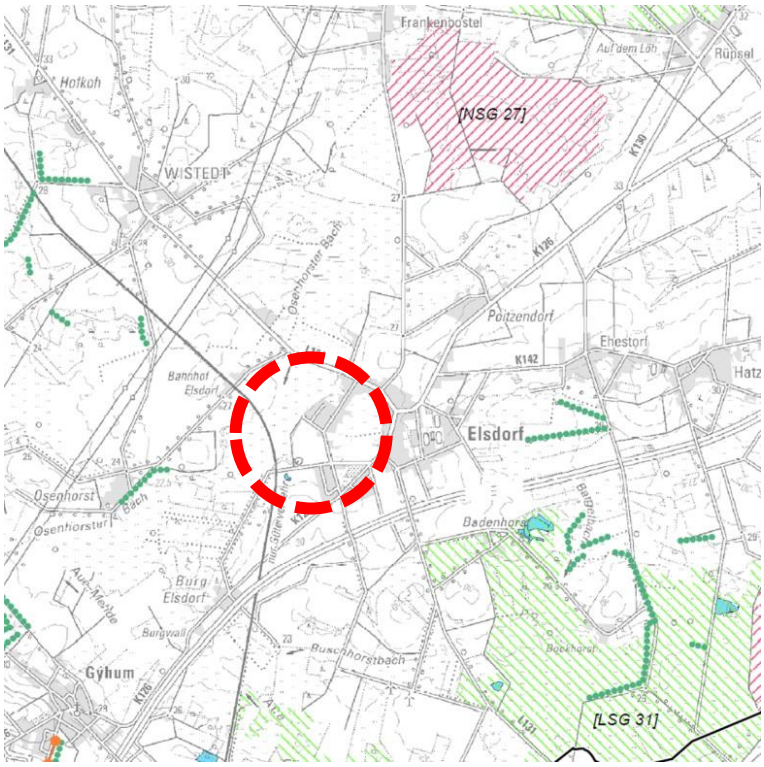
entwickelt sein. Die Bestandsbebauung entlang der Straße „Sieks Weg“ wird zudem weiterhin über die rechtskräftige Satzung „Sieks Wiesen“ abgesichert sein.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit zweckentsprechenden ergänzenden Festsetzungen zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. Ebenso sind insbesondere die Anforderungen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen und diesbezüglich geeignete Festsetzungen zu treffen; zudem soll der erweiterte Ortsrand durch geeignete grünordnerische Festsetzungen gesichert werden.

3.4. Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsplanung / Landschaftsrahmenplan

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2015 trifft für das Plangebiet keine standortspezifischen Aussagen. Schutzgebiete liegen lediglich in einigem Abstand zum Plangebiet vor; eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist demnach nicht zu erwarten.



Gemeinde Elsdorf - Ausschnitt aus der Karte 6 (Schutzgebiete) des LRP 2015 (ohne Maßstab), Quelle: LRP 2015

Boden

Für die Fläche des Plangebietes weist der LRP 2015 einen „Suchraum für Plaggenesch“ sowie westlich „Kohlenstoffhaltigen Boden mit Treibhausgas-Speicherfunktion, der durch derzeitige Nutzung gesichert ist“, aus. Teilflächen des Planbereichs können somit hinsichtlich des Funktionselementes Boden von mittlerer bis hoher Bedeutung sein. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Plaggenesch liegen nicht vor. Das konkrete Vorhandensein von schutzwürdigen Böden ist in den betroffenen Bereich in Elsdorf im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Konkrete Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es sind keine Oberflächengewässer oder sonstige Gewässer durch die Planung betroffen. Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlands; das Klima ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Durch umliegende Nutzungen angrenzend an das Plangebiet und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den umliegenden örtlichen und überörtlichen Straßen besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt nur geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Der Bereich des Plangebietes besitzt keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Belange des Ortsbildes sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Das Ortsbild ist in dem angesprochenen Bereich der Ortslage geprägt durch unterschiedliche Bebauungsformen. Im Umfeld des Plangebietes ist das Orts- bzw. Landschaftsbild insbesondere durch Gebäude der benachbart vorhandenen Molkerei Elsdorf geprägt bzw. vorbelastet. Der Bereich des Plangebietes ist insgesamt für das Orts- und Landschaftsbild von nur allgemeiner Bedeutung.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Für den Bereich des Plangebietes wird im LRP 2015 ein „Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung“ dargestellt (Wertstufe I). Schützenswerte Flächen, Bäume, Biotope oder sonstige geschützte Objekte werden durch die Planung nicht betroffen. Die im TG 2 vorhandenen Gehölze sind nicht besonders schützenswert. Es besteht aufgrund der Planung kein besonderer Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet bekannt.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung soll auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei, das Ordnungsamt, Feuerwehrleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vorhanden. Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Plangebietes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen; es werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG). Unabhängig davon gilt grundsätzlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rothenburg-Wümme, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

4. Planinhalt und Abwägung

Für den angesprochenen Änderungsbereich in der Mitgliedsgemeinde Elsdorf soll eine Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden.

Für die Umnutzung u. a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung. Grundsätzlich ist hierzu festzustellen, dass in der Gemeinde Elsdorf nur wenige andere potenziell geeignete Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung vorhanden sind, und dass diese regelmäßig in Privatbesitz sind und daher für eine gesteuerte gemeindliche Wohnraumvorsorge nicht herangezogen werden können oder eine Inanspruchnahme durch Belange anderer vorhandener Nutzungen (Landwirtschaft, überörtlicher Verkehr) verhindert wird. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke ist insofern gegeben.

Das Plangebiet grenzt südlich an das vorhandene Wohngebiet „Sieks Weg“ (Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Elsdorf) an und beinhaltet auch die durch die 34er-Satzung „Sieks Wiesen“ ausgewiesenen Grundstücke.

In der Abrundungs-/Einbeziehungssatzung „Sieks Wiesen“ (Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB aus dem Jahr 2005) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einzeilige Wohnbebauung südlich der Straße „Sieks Weg“ geschaffen.[5] Von den in der Satzung vorgesehenen möglichen sechs Bauplätzen sind heute im Bestand fünf Grundstücke mit Wohnhäusern bebaut. Die Satzung trifft auch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB i.S.v. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB zum Erhalt des Orts- und Straßenbildes:

- Festsetzung zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie der Mindestbreite der Grundstücke,
- Festsetzung eines sechs Meter breiten Pflanzstreifens am südlichen Rand der ermöglichten Wohnbebauung zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsrands sowie
- eine dreieckige Fläche am westlichen Rand, die zusätzlich als Ausgleichsmaßnahme (Anpflanzung von Feldgehölzen) dienen sollte.

Diese Festsetzungen wurden nicht oder nur teilweise entsprechend der Satzung umgesetzt. Die Satzung „Sieks Wiesen“ soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 in Teilbereichen überplant und aufgehoben werden.

Die Gemeinde Elsdorf stellt parallel den Bebauungsplan Nr. 16 „Sieks Weg“ auf. Unter anderem die Anforderungen des Immissionsschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die geregelte Ableitung des entstehenden Oberflächenwassers sind im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung vertieft zu betrachten. Absehbar sind im Bebauungsplan die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung am südlichen Rand sowie eines Lärmschutzwalls (bzw. einer Wall-Wand-Kombination) am nördlichen Rand des Geländes der Kläranlage. Diese Nutzungen sollen bereits auf FNP-Ebene vorbereitet und somit durch geeignete Darstellungen gesichert werden.

Folgende Darstellungen sind entsprechend vorgenannter Planungsziele und nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes im Rahmen der 61. Änderung des FNP vorgesehen:

Für die zur Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebietes wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO im TG 1 eine **Wohnbaufläche (W)** dargestellt. Die Darstellung ist erforderlich, um die weitere Entwicklung des Baugebietes „Sieks Weg“ zu ermöglichen. Die Darstellung ist im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung durch die Festsetzung eines (allgemeinen) Wohngebietes sowie einer öffentlichen Grünfläche zu konkretisieren.

[5] Resultierend aus der notwendigen Bereitstellung von Erweiterungsflächen für den Betrieb der Molkerei Elsdorf, für die südlich des Sieks Wegs Ersatzflächen zur Wohnbebauung geschaffen werden konnten.

Für die nach Süden hin vorzunehmende Eingrünung des erweiterten Ortsrands wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB im TG 1 eine **Grünfläche als Ortsrandeingrünung** in einer Breite von 5 m dargestellt. Eine Ortsrandeingrünung nach Westen wird nicht vorgesehen, da die entlang des Wirtschaftsweges vorhandenen Feldgehölze und Baumreihen bereits im Bestand eine wirksame Eingrünung des Plangebietes gewährleisten.

Zum Schutz des geplanten Wohngebietes gegen Lärmimmissionen wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB im TG 2 eine **Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (BImSchG) in einer Breite von 7 m dargestellt.

Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige fachlich gesicherte Flächen oder Objekten innerhalb des Geltungsbereichs dieser FNP-Änderung oder im näheren Umfeld bekannt, die nachrichtlich zu übernehmen wären.

5. Immissionsschutz

Verkehrs- und Gewerbelärm

Aufgrund der vorhandenen verkehrlichen Nutzungen in der näheren Umgebung (Landesstraße L131 sowie die Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde) und innerhalb des Plangebietes (zusätzlicher KFZ-Verkehr) sowie der gewerblichen Nutzungen im Umfeld (Molkerei Elsdorf und betriebseigene Kläranlage) wirken die dort auftretenden Emissionen auf das geplante Wohngebiet ein bzw. gehen von diesem aus. Durch die vorhandenen und ausgeübten Nutzungen im Umfeld ist bereits mit einer Vorbelastung der schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen. Die Molkerei Elsdorf plant zudem derzeit eine Erweiterung der Logistikflächen inklusive Hochregallager sowie eine Erweiterung der Kläranlage.

Zur detaillierten Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 16 von der AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, erstellt, in der die Einwirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das Plangebiet untersucht wurden:

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Ermittlung der Geräuschbelastung im Plangebiet des Bebauungsplans (ohne die bebauten Flurstücke an der Straße „Sieks Weg“) zum Teil Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie durch den Gewerbelärm zu erwarten sind.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden für Verkehrslärm um bis zu 9 dB(A) und für Gewerbelärm um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Lärmbelastung im Plangebiet ist fast vollständig dem Lärmpegelbereich III, kleinflächig dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Mit Hilfe einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sowie einer fensterunabhängigen Lüftung in Schlafräumen können gesunde Wohn- bzw. Schlafverhältnisse im Plangebiet jedoch erreicht werden.

Zum Schutz vor dem Gewerbelärm durch die Kläranlage ist eine Abschirmung an der südlichen Plangebietsgrenze erforderlich, deren erforderliche Höhe sich an der zulässigen Höhe der Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet orientiert. Da diese durchzuführenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes deutlich umfangreicher wären als Maßnahmen nahe der Kläranlage, wurde letztere Variante zwischenzeitig mit der Elsdorfer Molkerei als Betreiber der Kläranlage abgestimmt. Um die erforderlichen Abschirmmaßnahmen möglichst präzise und damit auch wirtschaftlich auslegen zu können, wurde das schalltechnische Gutachten fortgeschrieben.

Als Ergänzung zu dem schalltechnischen Gutachten wurde im Rahmen der Fortschreibung eine genauere Untersuchung des Gewerbelärms durch die südlich des Plangebietes gelegene Kläranlage vorgenommen, die auch die geplante Erweiterung des Kläranlagenbetriebs (Klärschlammtrocknung) miteinschließt. Als erforderliche Maßnahme zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet ergibt sich ein Lärmschutzwall von 3,5 m Höhe

entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie des nördlichen Teils der östlichen Grenze des Betriebsgrundstücks der Kläranlage. Die Länge des Walls beträgt ca. 110 m auf Höhe der Wallkrone. Anstelle des Walls kann auch eine Lärmschutzwand gleicher Höhe errichtet werden.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen - passiver Schallschutz an den Gebäuden im geplanten Wohngebiet und aktiver Schallschutz am nördlichen Rand der Kläranlage - sollen als textliche bzw. zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 16 aufgenommen werden.

Geruchsbelästigungen

Im Rahmen der Suche der Gemeinde Elsdorf nach geeigneten Flächen für die Wohnbauentwicklung wurden die immissionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den in der Ortslage vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung, gutachterlich von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG mit Gutachten vom 19.04.2016.

Die Bewertung der Immissionshäufigkeiten für Geruch wurde im Sinne der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29. Februar 2008 und der Ergänzung vom 10. September 2008 durchgeführt. Nach der geltenden Geruchs-Immissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen darf in Wohngebieten eine maximale Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) nicht überschritten werden. Da das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, ist ein Immissionsgrenzwert von bis zu 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit grundsätzlich einzuhalten.

Entsprechend der Ergebnisse des Geruchsgutachtens liegt die Gesamtbelastung der Geruchsimmissionen im Teilgeltungsbereich 1 unter 10 % (Jahreshäufigkeit Geruchsstunden).

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes (TG 1) erfolgt über die bereits funktionsgerecht ausgebaute Gemeindestraße „Sieks Weg“ und die als Wohnsammelstraße dienende „Poststraße“. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind geeignet, die bei Realisierung des Wohngebietes zusätzlich entstehenden Verkehre aufnehmen zu können, sodass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes als gesichert angesehen wird.

Der westlich an das Plangebiet angrenzende Wirtschaftsweg wird im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens ausgebaut. Es kann daher vorkommen, dass geringfügige Teile des westlichen Rands des Plangebietes vom Ausbau betroffen sind.[6] Inwiefern der geplante Ausbau des Wirtschaftswegs auf dem benachbarten Flurstück im Detail bei der Planung des Wohngebietes berücksichtigt werden muss, ist im parallel laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sieks Weg“ zu klären.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die örtlichen Netze erfolgen. Für den Bestand sind die entsprechenden Anschlüsse bereits vorhanden. Die Ver- und Entsorgung wird somit als gesichert angesehen.

Für das Wohngebiet ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorzusehen, d. h. die Erschließung der vorgesehenen Flächen an den jeweils vorhandenen Schmutzwasserkanal. Die Abwasserreinigungsanlage in Zeven hat ausreichend Kapazitäten frei, um das zusätzliche Abwasser aufzunehmen. Grundsätzlich ist zudem eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers vorzusehen. Dieses kann entweder durch Versickerung in den

[6] Stellungnahme des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg vom 26.02.2018

Untergrund oder durch Ableitung in einen Vorfluter geschehen.[7] Näheres bleibt der verbindlichen Bebauungsplanung vorbehalten.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 ist eine kleine Fläche zur Unterbringung einer Anlage für die Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Das Plangebiet durchqueren möglicherweise Erdgashochdruckleitungen der Fa. Gasunie. Erdgashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden und es ist ein Schutzstreifen zu beachten.

Bei der Planung von baulichen Anlagen über 20 m Höhe und Photovoltaikanlagen über 200 m² ist die Bundesnetzagentur hinsichtlich der Belange des Richtfunks zu beteiligen.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB.

7.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Samtgemeinde Zeven beabsichtigt mit der 61. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) eine bisher im wirksamen FNP der Samtgemeinde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche als Wohnbaufläche (W) incl. einer Fläche für die Ortsrandeingrünung darzustellen. Zudem ist beabsichtigt, aus Gründen des Immissionsschutzes eine Fläche zum Schutz vor Lärmimmissionen am nördlichen Rand des südlich des Plangebietes gelegenen Betriebsbereichs einer Kläranlage darzustellen.

Ziele sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes in der Gemeinde Elsdorf und insbesondere die Berücksichtigung rahmengebender Einschränkungen und Erfordernisse des Umwelt- und Immissionsschutzes.

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich des Samtgemeindegebietes zu gewährleisten, ist die Änderung des FNP erforderlich.

7.1.2. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs. 6 a)-j) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen und seine Gesundheit, ihrer Wechselwirkungen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc. § 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Bodenschutzklausel: Abarbeitung durch Standortalternativenprüfung (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)

[7] Stellungnahme des Landkreises Rotenburg (Wümme) vom 19.03.2018

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	§ 1a Abs. 3 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 Abs. 1 "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." § 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren." § 15 Abs. 1 „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen." § 15 Abs. 2 „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)." § 18 Abs. 1 „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden." § 34 Abs. 1 „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen."	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung); Erstellung eines Umweltberichtes (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	§ 34 Abs. 2 „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig." § 34 Abs. 3 „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind."	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden. „Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Berücksichtigung der Bodenschutzklausel (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	§ 1 Abs. 1 Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden § 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."	Ermittlung auftretender schädlicher Umwelteinwirkungen / Emissionen Darstellung Fläche zum Schutz vor Lärmimmissionen (Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP)	Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft; keine standortspezifischen Aussagen	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Grundsätzliche Begrenzung der Inanspruchnahme bestehender Freiräume (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)
Flächennutzungsplan (FNP)	Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft	Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) incl. Grünfläche (Ortsrandeingrünung) Ausweisung einer Fläche zum Schutz vor Lärmimmissionen
Landschaftsrahmenplan (LRP)	Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft; keine standortspezifischen Zielaussagen; Schutzgebiete lediglich in einiger Entfernung vorhanden; Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate und hoher Nitratauswaschungsgefährdung	Überwiegend Begünstigung einer umweltverträglichen Nutzung der überplanten Fläche

7.1.3. Ziele des Artenschutzes

Ein Erfordernis zur Untersuchung einer möglichen Betroffenheit besonders geschützter Arten durch die Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung wird nicht gesehen, da die Anforderungen des Artenschutzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in für Nutzungen auf den dargestellten Flächen erforderlichen Fachplanungen (Fachbeitrag zum Artenschutz) berücksichtigt werden müssen.

Da es sich bei der überplanten Fläche um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (überwiegend Sandacker) und somit um ein Biotop mit geringer Bedeutung für Pflanzen und Tiere handelt, ist grundsätzlich festzustellen, dass lediglich mit einem Vorkommen von allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten zu rechnen ist und Ziele des Artenschutzes der Planung absehbar nicht unüberwindbar entgegenstehen werden.

Die Belange des Artenschutzes bleiben jedoch im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sieks Weg“ detailliert zu ermitteln. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind im Bebauungsplan konkret zu benennen.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

7.2.1.1. Tiere

Untersuchungsrahmen	Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Das Plangebiet weist keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten auf. Es besteht Lebensraumpotenzial für Brutvögel der allgemein häufig vorkommenden, ungefährdeten Arten. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind jedoch nicht vollständig auszuschließen. Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch die Planung auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Das Plangebiet weist Flächen auf, die überwiegend nur eine eingeschränkte Artenvielfalt sowie Lebensraumpotenzial der Fauna besitzen. Gegenüber der Planung ist eine erhebliche Empfindlichkeit jedoch nicht vollständig auszuschließen. Vorbelastungen: Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich und als gewerbliche Nutzung (angrenzende Kläranlage im Teilgeltungsbereich 2) in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist hier eingeschränkt. Das Potenzial als Lebensraum für Amphibien und Brutvögel wird aufgrund der ausgeübten landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen insgesamt nicht als besonders wertvoll eingeschätzt.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die zusätzlich vorbereitete Bebauung und Versiegelung kann weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Auf der anderen Seite wird durch Pflanzungen in dem geplanten Wohngebiet (private Gärten, Straßenraumbegrünung, ggf. Begründung des Lärmschutzwalls/-wand etc.) neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung von Eingriffen	Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

7.2.1.2. Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen	Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Der LRP stellt innerhalb des Plangebietes Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung dar (Wertstufe I). Schützenswerte Flächen, Bäume, Biotope oder sonstige geschützte Objekte werden durch die Planung nicht betroffen. Es sind keine Naturdenkmäler im Plangebiet bekannt. Gemäß LRP ist die potenziell natürliche Vegetation innerhalb des Plangebietes trockener Eichen-Buchenwald. Der überwiegende Teil der Fläche ist Sandacker (AS), kleinflächige Bereiche sind Grünland (GI); es sind Baum-Strauchhecken (HFM) vorhanden. Westlich des Wirtschaftswegs außerhalb des Plangebietes ist eine ausgeprägte Feldheckenstruktur vorhanden, die einen wertvollen Ortsrand darstellt, der auch das Baugebiet „Sieks Wiesen“ in die Landschaft einbindet. Es ist zudem eine Baum-Strauchhecke standortheimischer Gehölze am nordwestlichen Rand, am östlichen Rand des Wirtschaftswegs innerhalb des Plangebietes vorhanden. Entlang der bebauten Grundstücke am nördlichen Rand sind Einfriedungen in Form überwiegend heimischer Gehölze vorhanden. Im Teilgeltungsbereich 2 sind ebenfalls Einfriedungen des Kläranlagenbereichs in Form überwiegend heimischer Gehölze vorhanden. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Das Plangebiet weist Flächen von allgemeiner Bedeutung auf. Die vorhandenen Grünstrukturen werden voraussichtlich erhalten bleiben (Bestandsschutz); die von ermöglichter zusätzlicher Bebauung betroffenen sind, weisen eine geringe Empfindlichkeit auf. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Vorbelastungen: Das Plangebiet ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich und als gewerbliche Nutzung (angrenzende Kläranlage im Teilgeltungsbereich 2) in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist hier eingeschränkt.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die zusätzlich vorbereitete Bebauung und Versiegelung kann weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Auf der anderen Seite wird durch Pflanzungen in dem geplanten Wohngebiet (private Gärten, Straßenraumbegrünung, ggf. Begründung des Lärmschutzwalls/-wand etc.) neuer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geschaffen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

7.2.1.3. Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Das Plangebiet ist in einigen Bereichen bereits Siedlungsbereich, in den überwiegenden Bereichen Teil des offenen Landschaftsraums. Es werden bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche oder Grün- und Freiflächen als Bauflächen vorgesehen. Das Plangebiet ist der Zevener Geest, konkreter der Harsefelder Geest zuzuordnen. Im Plangebiet sind insgesamt vorwiegend Böden von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) vorhanden. Geschiebedecksande über dem Geschiebelehmrücken bilden Baunerden bzw. Podsol-Braunerden. Der Boden hat ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotenzial.

	Für die Fläche des Plangebietes weist der LRP 2015 einen „Suchraum für Plaggenesch“ sowie westlich „Kohlenstoffhaltigen Boden mit Treibhausgas-Speicherfunktion, der durch derzeitige Nutzung gesichert ist“, aus. Teilflächen des Planbereichs können somit hinsichtlich des Funktionselementes Boden von hoher Bedeutung sein. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen von Plaggenesch liegen nicht vor. Konkrete Altablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Im Plangebiet liegen wasserlösliche Gesteine aus dem Zechstein (Salz, Gips, Anhydrit) in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht somit praktisch keine Erdfallgefahr. Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr kann daher bei Bauvorhaben im Plangebiet verzichtet werden. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Die betroffenen Böden sind hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit gegenüber der Planung als wenig empfindlich zu bewerten; werden jedoch durch die Planung beeinträchtigt. Bestehende oder besondere Anforderungen des Bodenschutzes müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und ausgeglichen werden (ggf. vorhandene Plaggenesche). Vorbelastungen: Der Boden ist aufgrund der Nutzung als Siedlungsbereich und als gewerbliche Nutzung in einigen Teilbereichen bereits vorbelastet. In den überwiegenden Bereichen ist der Boden jedoch entweder nicht vorbelastet oder lediglich durch landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Verlust des natürlich gewachsenen Bodens und der Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung im überwiegenden Teil des Plangebietes. Durch die ermöglichte Entwicklung des Wohngebietes wird durch den Bau von Wohngebäuden, Straßen etc. der Boden zum Teil vollständig versiegelt. Durch die ermöglichte Errichtung eines Lärmschutzwalls/-wand wird der Boden ebenfalls zum Teil versiegelt. Der Boden geht als Fläche mit seiner Funktion als Lebensraum für Kleinlebewesen, Wasserfilter bei der Versickerung von Oberflächenwasser, Wasserversickerungsraum und landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird somit vorbereitet und ist auf Ebene des Bebauungsplans detailliert zu ermitteln und auszugleichen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

7.2.1.4. Wasser

Untersuchungsrahmen	Grundwasser: hydrogeologische Karte, LRP, NIBIS-Kartenserver, Nutzungs- und Biotopkartierung LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet innerhalb der hydrologischen Räume Wümme Niederung und Zevener Geest (nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet). Bereich mit hoher Grundwasserneubildungsrate und hoher Nitratauswaschungsgefährdung. Es ist davon auszugehen, dass die z. T. intensive Nutzung als Ackerland hohe stoffliche Belastungen durch Düngung und Pflanzenschutzmittel zur Folge hat. Aufgrund der relativ geringen Durchlässigkeit des Bodens besteht ein geringes Stoffeintragsrisiko mit einer geringen Gefährdung des Grundwassers. Bezüglich des Grundwassers ist die Fläche vorwiegend als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Der Bereich ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung anzusehen. Vorbelastungen: Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen in den dem Siedlungsbereich zuzuordnenden Teilen des Plangebietes durch die vorhandene Nutzung als Siedlungsflächen. Vorbelastungen der Ackerfläche durch die landwirtschaftliche Nutzung sind nicht auszuschließen.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Versiegelung des Bodens entsteht auch ein Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt. Es können eine Verminderung der Rückhaltefähigkeit für das Niederschlagswasser, eine geringere Grundwasserneubildungsrate und ein erhöhter Verbrauch von Grundwasser auftreten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

7.2.1.5. Luft und Klima

Untersuchungsrahmen	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, NIBIS-Kartenserver
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Das Klima ist ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima. Ackerflächen haben – je nach Deckungsgrad – eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Kaltluftproduktion. In diesem vorwiegend offenen Gebiet findet ein ungehinderter Luftaustausch statt. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Größe, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen nur unwesentlich zur Frischluftentstehung bei. Vorbelastungen: Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist in den dem Siedlungsraum zuzuordnenden Bereichen innerhalb des Plangebietes und durch die umliegenden Nutzungen (insbesondere die Kläranlage) durch Immissionen gegeben.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung wird eine geringfügige Beeinflussung des Mikroklimas durch zusätzliche Versiegelung / Bebauung vorbereitet. Geringfügige Veränderungen des Kleinklimas durch eine erhöhte Erwärmung der versiegelten Flächen, eine Verringerung der Vegetation und eine Zunahme des KFZ-Verkehrs sind zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

7.2.1.6. Landschafts- und Ortsbild

Untersuchungsrahmen	Landschaftsbild: Aussagen LRP; eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Die Ortschaft Elsdorf wird in diesem Bereich durch Gewerbebetriebe und Wohnbaufläche (ländlich geprägte Siedlung) im Übergang zu landwirtschaftlicher Anbaufläche geprägt. Die betroffene Ackerland-Fläche ist großflächig und unstrukturiert. Westlich des Wirtschaftsweges außerhalb des Plangebietes sind ausgeprägte Gehölzstrukturen vorhanden. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Der Bereich ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung anzusehen. Vorbelastungen: Bestehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds durch die vorhandene Bebauung und die benachbarten gewerblichen Nutzungen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Veränderung des Orts- Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung bei Entwicklung des Wohngebietes. Die ermöglichte Veränderung des Landschaftsbildes ist als negative Auswirkung zu beurteilen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild wird somit vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Landschaftsbild: Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung) Ortsbild: Beeinträchtigungen des Ortsbildes können auf Bebauungsplanebene durch geeignete Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften vermieden werden.
Maßnahmen zum Ausgleich	Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung) Weitere Maßnahmen sind auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.

7.2.1.7. Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen	Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Das Plangebiet ist durch die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet und außerhalb sowie die benachbarten gewerblichen und infrastrukturellen, verkehrlichen Nutzungen vorgeprägt. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Insgesamt ist vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und Gesundheit festzustellen. Vorbelastungen: Vorbelastungen bestehen insbesondere durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld. Als Immissionsquellen sind die Molkerei Elsdorf, die betriebseigene Kläranlage der Molkerei, die westlich gelegene überörtliche Straße und die Bahnstrecke zu identifizieren.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands. Eine Verbesserung der Lärm-Situation auch für die bereits wohnbaulich genutzten Bereiche am „Sieks Weg“ würde nicht stattfinden.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung wird eine potenziell erhebliche Beeinträchtigung des Menschen und der Gesundheit (künftige Einwohner im geplanten Wohngebiet) vorbereitet. Die Immissionsproblematik wird hinsichtlich des Gewerbelärms auf Ebene des FNP durch Darstellung einer Fläche zum Schutz vor Lärmimmissionen an der Kläranlage der Molkerei Elsdorf grundsätzlich gelöst. Auf Ebene der Bebauungsplanung wird zusätzlich der Schutz vor Verkehrslärm detailliert zu lösen sein. Etwaige Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld sind als ortsüblich hinzunehmen. Die zu erwartenden Geruchsbelästigungen liegen unterhalb der gesetzlichen Grenzwerte gemäß Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL).
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
Maßnahmen zum Ausgleich	Darstellung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG Weitere Maßnahmen sind auf FNP-Ebene nicht vorgesehen.

7.2.1.8. Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen	Baudenkmäler, Bodendenkmäler: LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor. Aufgrund älterer Fundmeldungen ist mit weiteren Bodenfunden zu rechnen; es werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 NDSchG). Unabhängig davon gilt grundsätzlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rothenburg-Wümme, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale: Das Plangebiet ist aufgrund älterer Bodenfunde in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter als empfindlich gegenüber der Planung einzustufen. Vorbelastungen: Es sind keine wesentlichen Vorbelastungen erkennbar.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands. Eine nähere Untersuchung des Bodens auf archäologische Funde würde nicht stattfinden.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung kommt es erkennbar zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands, es sei denn, im Rahmen von archäologischen Sondierungen, die im Vorfeld einer Baumaßnahme durchgeführt werden müssen, werden Funde getätigt.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

7.2.1.9. Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d. h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung relevant sind die folgenden Wechselwirkungen, die bei Entwicklung und Realisierung des geplanten Wohngebietes auftreten können: Die Bodenversiegelung, ggf. Gehölzrodung und der dadurch entstehende Verlust an Lebensraum von Tieren und Pflanzen, deren Einfluss auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt sowie der Einfluss durch die Nutzung des Plangebietes durch den Menschen sowie die Beeinflussung des Menschen und seiner Gesundheit durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung..

7.2.1.10. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Durch die Planung vorbereitete / ermöglichte Auswirkungen	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung)	•
	Neuschaffung von Lebensräumen (Neuanpflanzungen im Plangebiet)	+
Pflanzen und Biotope	Verlust von Biotopen	•
	Neuanpflanzung von Gehölzen im Plangebiet	+
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung	-
	Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	-
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung	•
	Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	•
Klima / Luft	Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen	•
	Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	•
Landschafts- und Ortsbild	Erweiterung des Siedlungsbereichs in die Landschaft	-
Mensch und Gesundheit	Erhöhung der Verkehrsmengen	•
	Einwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm	-
Kultur- und Sachgüter	ggf. Überplanung von Bodendenkmalen	-/•
Wechselwirkungen	Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen u. mehr Oberflächen-wasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	•

- erheblich • voraussichtlich nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

7.2.2. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch Neubebauung an einem anderen Standort erreicht werden, jedoch stehen in der Gemeinde Elsdorf nahezu keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche zur Vorbereitung der Bereitstellung dringend nachgefragter Wohnbaugrundstücke ist insofern gegeben. Des Weiteren stellt sich die vorgesehene Fläche als eine konsequente Fortführung der bereits begonnenen Siedlungsentwicklung dar.

Andere in Frage kommende Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Auch stehen andere bereits im FNP als Wohnbaufläche dargestellte, unbebaute Flächen derzeit nicht zur Verfügung, sodass die Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle des Siedlungsgefüges erforderlich ist.

Die Inanspruchnahme der bereits als Wohnbauflächen im FNP ausgewiesenen Flächen (Reserveflächen) wird insbesondere durch Konflikte hinsichtlich Geruchsimmissionen durch bestehende aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, die im Bereich des Ortskerns von Elsdorf ansässig sind, verhindert.

Die Inanspruchnahme potenziell in Frage kommender Flächen am südlichen Ortsrand wird aufgrund der Nähe zur Autobahn-Trasse (A1) erschwert, sodass sich diese Flächen im Vergleich zum Plangebiet als nicht wesentlich geeigneter darstellen.

Zu den potenziell alternativen Flächen im Einzelnen:

- Die im FNP ausgewiesene Wohnbaufläche nördlich „Bargelweg“, östlich „Mühlenstraße“ ist nicht verfügbar. Landwirtschaftliche Betriebe im unmittelbaren Umfeld erschweren hier zudem die Entwicklung eines Baugebietes.
- Gleiches gilt für die ausgewiesene Wohnbaufläche östlich der „Schulstraße“ nördlich an das Schulgelände Elsdorf angrenzend, welche darüber hinaus nicht die erforderliche Flächengröße besitzt, um der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht werden zu können. Weitere potenziell geeignete Flächen im nördlichen Bereich der Ortslage sind nicht bekannt.
- Die Entwicklung potenziell in Frage kommender Flächen im südlichen Bereich der Ortslage südlich der „Molkereistraße“ und südlich der Straße „Am Thie“ wird durch die unmittelbare Nähe zur Bundesautobahn und zum Molkereibetrieb erheblich erschwert.

7.2.3. Aussagen zur Eingriffsregelung

Da für das geplante Wohngebiet bislang unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden sollen, ist eine erhebliche Intensivierung von Eingriffen in Schutzgüter zu erwarten. Durch die Realisierung des Baugebietes ist mit einem erheblichen Eingriff durch zusätzliche Flächenversiegelung zu rechnen. Die fachliche Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung hat im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Sieks Weg“ zu erfolgen.

Durch die Darstellung einer Grünfläche für die Ortsrandeingrünung und einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG werden in der FNP-Änderung jedoch bereits Flächen vorgehalten und räumlich verankert, auf denen Ausgleich für erhebliche negative Umweltauswirkungen geschaffen werden kann.

7.2.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen grundsätzlich nicht erkennbar. Etwaige Anforderungen, die aus der Nachbarschaft zum Betrieb der Molkerei Elsdorf resultieren, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen detailliert zu prüfen.

7.3. Zusätzliche Angaben

7.3.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Datenlage und Luftbilduntersuchung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan und den Flächennutzungsplan zurückgegriffen. Die Differenzierung der Biotop- und Nutzungstypen und Verwendung von Biotoptypenkürzeln erfolgt nach DRACHENFELS (2016) „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“. Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

7.3.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da diese FNP-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, insbesondere keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Maßnahmen zur Überwachung sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu erarbeiten.

7.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung wird die Entstehung eines neuen Wohngebietes westlichen Ortsrand der Ortslage von Elsdorf vorbereitet. Dazu wird eine an ein bestehendes Wohngebiet anschließende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche durch Darstellung einer Wohnbaufläche (W) incl. einer Grünfläche (Fläche für Ortsrandeingrünung) überplant. Zudem wird eine Fläche zum Schutz vor Lärmimmissionen am nördlichen Rand der südlich des geplanten Wohngebietes gelegenen Kläranlage dargestellt.

Mit der Wohnbaufläche wird unmittelbar an ein vorhandenes Wohngebiet angeschlossen und dadurch die wohnbauliche Entwicklung im westlichen Siedlungsteil der Gemeinde konsequent fortgesetzt. Die Gemeinde Elsdorf strebt damit eine am Eigenbedarf orientierte wohnbauliche Entwicklung an. Mit der Entwicklung des Wohngebietes soll der kurz- bis mittelfristige Bedarf an Bauland in der Gemeinde Elsdorf gedeckt werden.

Die Planung entspricht dem maßgeblichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächenressourcen und einer Vermeidung von erheblichen Konflikten mit anderen baulichen und sonstigen Nutzungen bzw. von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Entsprechend der dargelegten Belange des Umweltschutzes werden voraussichtlich die folgenden erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung entstehen können:

Absehbar sind erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Boden und Fläche durch die ermöglichte Versiegelung im Plangebiet und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes.

Darüber hinaus sind erhebliche Umweltauswirkungen durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der erweiterten Siedlungsfläche zu erwarten. Durch die dargestellte Ortsrandeingrünung wird die Grundlage für einen (teilweisen) Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut geschaffen.

Zu erwarten sind zudem erhebliche Auswirkungen der Planung auf den Menschen bzw. die menschliche Gesundheit bei der weiteren Entwicklung des Wohngebietes. Insbesondere die Anforderungen des Immissionsschutzes müssen im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren detailliert berücksichtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzungen sind durch Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der übrigen Schutzgüter zukünftig keine erheblichen Umweltauswirkungen absehbar.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter vorbereitet werden, dass diese aber durch die i. S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden können und dass somit das mit der Planung verfolgte Ziel der Bereitstellung dringend nachgefragten Wohnraumes mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbar ist.

7.3.4. Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan Nr. 11 „Molkerei Elsdorf“, Gemeinde Elsdorf
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 16 Sieks Weg in Elsdorf, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, 22.01.2019
- Fortschreibung zum Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 16 Sieks Weg in Elsdorf, AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, 29.11.2019

8. Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,0 ha.

(Flächengrößen sind digital aus dem FNP abgegriffen und auf volle 5 m² gerundet)

Fläche	**in m² *(ca.-Angaben)***	**in %**
Teilgeltungsbereich 1		
Wohnbaufläche	37.500	94
Grünfläche (Ortsrandeingrünung)	1.455	4
Teilgeltungsbereich 2		
Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	705	2
Gesamtfläche	**39.660**	**100**

Kartengrundlagen:
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Bereitstellung der Daten durch das LGLN, 2018

Die Planung wird von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH ausgearbeitet, im Einvernehmen mit der Samtgemeinde Zeven.

Die Begründung wurde durch Beschluss des Rates der Samtgemeinde Zeven vom …….. gebilligt.

Zeven, den …….. ……..……..……..……..

(Samtgemeindebürgermeister H. Fricke)