

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER RAT DER GEMEINDE ALFSTEDT HAT IN SEINER SITZUNG AM 11.05.2016 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 BESCHLOSSEN.

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 ABS. 1 BAUGB AM 08.11.2016 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

ALFSTEDT, DEN 07.12.2017

L.S.

gez. Buck
BURGERMEISTER

2. KARTENGRUNDLAGE:
LEGENSCHARTKARTE (ALKS)
MAßSTAB: 1:1000
QUELLE: AUSZUG AUS DEN GEOBASISDATEN
DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS-
UND KATASTERVERWALTUNG

© 2016



LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND
LANDESMESSENG NIEDERSACHSEN
REGIONALDIREKTION OTTERNDORF

4. DER RAT DER GEMEINDE ALFSTEDT HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.09.2017 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 12.09.2017 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.09.2017 BIS 20.10.2017 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ALFSTEDT, DEN 04.12.2017

L.S.

gez. Meyer-Gatzke
OFF. BEST. VERM.-ING.

3. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 WURDE AUSGEARBEITET VON DER

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GMBH
GROSSE STRASSE 49
27356 ROTENBURG (WÜMME)
TELEFON 04261 / 929300 FAX 04261 / 929390
E-MAIL: info@pgr-wachheim.de

ROTENBURG (WÜMME), DEN 30.11.2017

L.S.

gez. Diercks
PLANVERFASER

5. DER RAT DER GEMEINDE ALFSTEDT HAT IN SEINER SITZUNG AM 02.09.2017 DEN GEÄNDERTEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND SEINE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB BESCHLOSSEN.

ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 12.09.2017 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.09.2017 BIS 20.10.2017 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

ALFSTEDT, DEN 07.12.2017

L.S.

gez. Buck
BURGERMEISTER

6. DER RAT DER GEMEINDE ALFSTEDT HAT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 NACH PRÜFUNG DER STELLUNGSNIMMEN GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB IN SEINER BESCHLUSSEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT AM 15.12.2017 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

ALFSTEDT, DEN 19.12.2017

L.S.

gez. Buck
BURGERMEISTER

7. DER BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 IST GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 15.12.2017 IM AMTSBLATT FÜR DEN LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME) BEKANNT GEMACHT WORDEN.

ALFSTEDT, DEN 19.12.2017

L.S.

gez. Buck
BURGERMEISTER

8. INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 SIND EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN, EINE VERLETZUNG DER VORSCHRIFTEN ÜBER DAS VERHALTNIS DES BEBAUUNGSPLANS UND DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ODER MANGEL DES ANFANGS- ORGANS NICHT GEFUNDEN WORDEN.

ALFSTEDT, DEN _____

L.S.

gez. Buck
BURGERMEISTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE	Grundflächenzahl (GRZ)	Art der baulichen Nutzung
08	a	Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche
		Flurstaufläche als Hochmaß

Naturschutz

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

1. **BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BAUNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

2. ALTLASTEN

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.

PRÄAMBEL

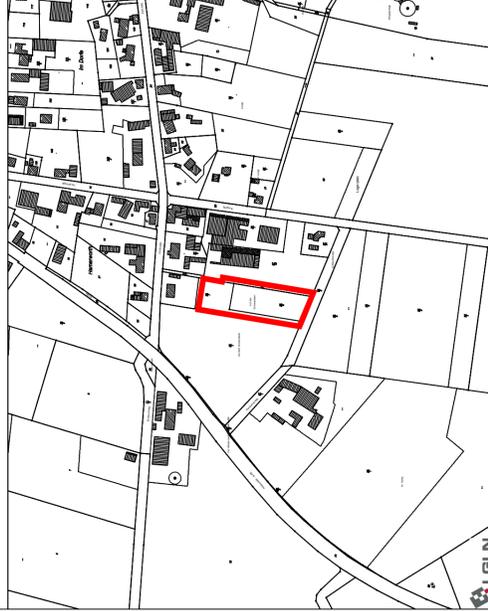
AUF GRUND DER §§ 1 ABS. 3 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) SOWIE DER §§ 10 UND 58 DES NIEDERSÄCHSISCHEN KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZES (NKOMVG) HAT DER RAT DER GEMEINDE ALFSTEDT DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN SOWIE DER BEGRÜNDUNG, ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

ALFSTEDT, DEN 28.11.2017

L.S.

gez. Buck
BURGERMEISTER

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000



GEMEINDE ALFSTEDT

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

"Erweiterung GE - westlich Burgweg"

(mit örtlichen Bauvorschriften)

Abschrift

Maßstab 1:1.000
Stand 22.05.2017

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

AUSSENWERBUNG

Anlagen der Außenwerbung sind nur in nicht selbstleuchtender Ausführung bzw. in Form angeleuchteter Werbeanlagen zulässig.

HINWEIS: ORDUNGSWIDRIGKEITEN

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortimenten unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel mit Lebensmitteln nur in Verbindung mit anderen Hauptnutzungen nach § 8 BauNVO. Die zulässige Verkaufsfläche darf nicht mehr als 200 m² betragen.

2. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Höhe der baulichen Anlagen darf eine Firsthöhe (FH) von 12,00 m und eine Traufhöhe (TH) von 8,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die FH und TH ist das gewachsene Gelände.

4. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 6 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

* 2 I.V.S. 60/100 = 2-jährig, von Sammlungsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
"ERWEITERUNG GE - WESTLICH
BURGWEG"

ABSCHRIFT

GEMEINDE ALFSTEDT
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm.....	5
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	5
2.3 Flächennutzungsplanung	6
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	7
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	8
3.3.1 Artenschutz.....	9
3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen	12
3.4 Verkehr.....	13
3.5 Immissionsschutz	13
3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht	14
4. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	15
5. Ver- und Entsorgung.....	15
6. Flächenübersicht.....	16
7. Bodenordnung	16
8. Kosten	16
9. Umweltbericht gemäss § 2 a BauGB	17
9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	17
9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	17
9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung.....	19
9.3.1 Schutzgut Boden.....	19
9.3.2 Schutzgut Wasser.....	20
9.3.3 Schutzgut Klima/Luft	20
9.3.4 Schutzgut Pflanzen.....	21
9.3.5 Schutzgut Tiere.....	24
9.3.6 Schutzgut Landschaft	24

9.3.7	Schutzgut Mensch.....	24
9.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
9.3.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen).....	26
9.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	26
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima	26
9.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	28
9.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	28
9.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	28
9.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	29
9.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	29
10.	Verfahren / Abwägung	30
10.1	Darstellung des Verfahrens.....	30
10.2	Chronologie des Verfahrens	31
10.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	31
10.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	31
10.5	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	33
10.6	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	33

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt am südwestlichen Ortsrand von Alfstedt, östlich der Hauptstraße (B 495) zwischen Dorfstraße und Kohlkampsweg. Es umfasst die Flurstücke 26/5, 26/6 und 26/7 (teilweise) der Flur 21 der Gemarkung Alfstedt (s. Abb. 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha.

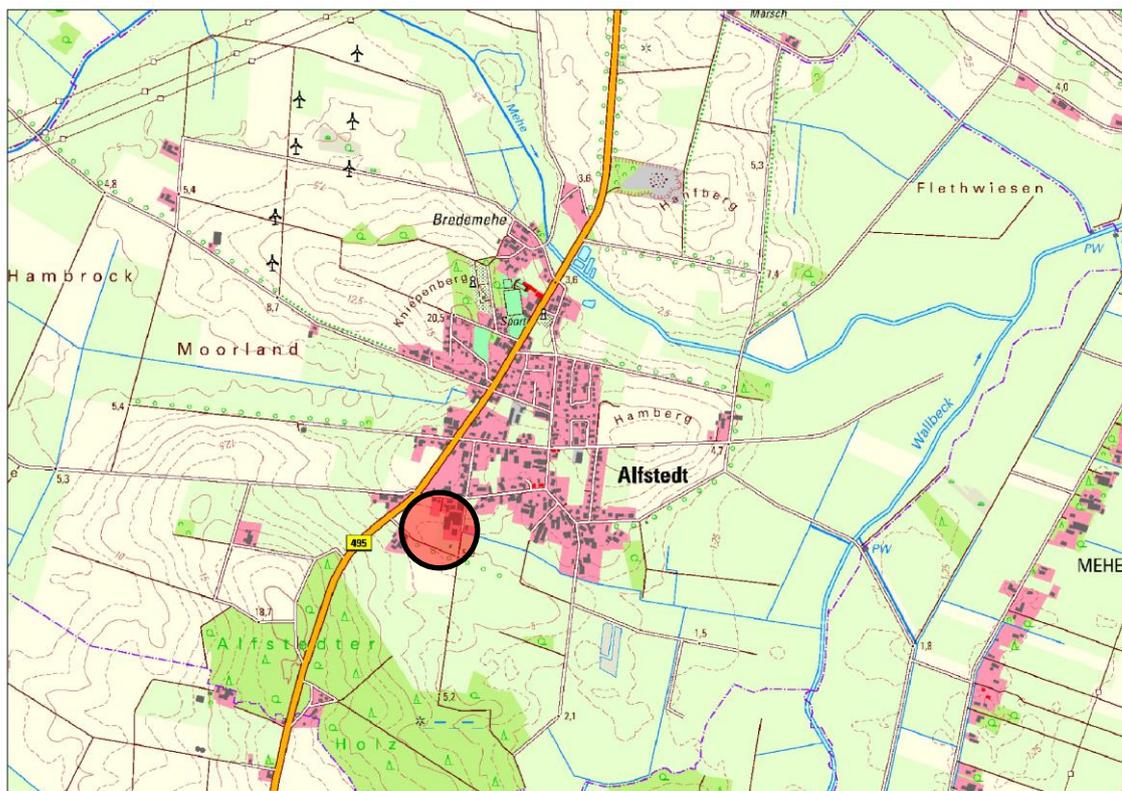


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebietes grenzt der Gewerbebetrieb an, der die Erweiterungen plant. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Kohlkampsweges befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie südwestlich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nördlich, entlang der Dorfstraße, befinden sich Mischnutzungen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die weitere Existenz und Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebes planungsrechtlich abgesichert und in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze erhalten und auch neu geschaffen. Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet erfüllt daher die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist für die Gemeinde Alfstedt eine Eigenentwicklung vorgesehen. Die örtliche Eigenentwicklung lässt die Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und Forstwirtschaft zu. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.

Die Vorsorge zum Erhalt bzw. Entwicklung gewerblicher Betriebe im strukturschwachen ländlichen Raum entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.3 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 13 „Erweiterung GE - westlich Burgweg“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Östlich des Plangebietes ist die Firmenzentrale eines Bauunternehmens vorhanden. Dieser Betrieb ist bereits seit langem an diesem Standort und hat sich kontinuierlich vergrößert. Durch diese Vergrößerung hat sich auch ein größerer Flächenbedarf ergeben. Um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben und um den Bestand der Firma an dem vorhandenen Standort auch in Zukunft zu sichern, werden nun weitere bauliche Anlagen und zusätzliche Lagerflächen erforderlich. Die geplanten Erweiterungen sind jedoch derzeit nicht möglich, da sich die einzigen verfügbaren Flächen in westlicher Richtung gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befinden. Die weitere Entwicklung des Betriebes ist somit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Andere Alternativen sind nicht vorhanden, da eine Erweiterung des Betriebes nach Süden nur außerhalb der vorhandenen Eingrünung am Kohlkampsweg erfolgen könnte und für diese Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig wäre. Eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet kommt aus wirtschaftlichen Aspekten nicht in Frage.

Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine gewerbliche Nutzung bereits angrenzend vorhanden ist und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut zu lassen. Weiterhin werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht mehr benötigt und sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Weiterhin ist es städtebaulich sinnvoll, einen vorhandenen Betriebsstandort innerhalb der Ortslage zu entwickeln, bevor neue Flächen im Außenbereich und abgesetzt von der Bebauung in Anspruch genommen werden. Zusammen mit dem angrenzenden Betrieb führt die Planung insgesamt zu einer von der Gemeinde gewünschten Konzentration von gewerblichen Nutzungen am südwestlichen Ortsrand von Alfstedt.

Ziel der Gemeinde Alfstedt ist es, mit der Planaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Existenz und Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebes zu schaffen und in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gewerbebetriebes geschaffen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer maximalen Firsthöhe (FH) von 12 m und einer maximalen Traufhöhe (TH) von 8 m in abweichender Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, in der bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig sind, ist erforderlich, da in offener Bauweise Gebäudelängen nur bis höchstens 50 m Länge zulässig sind. Für die vorhandenen und geplanten gewerblichen Anlagen ist das nicht ausreichend, außerdem würde eine geschlossene Bauweise (nach der Gebäudelängen über 50 m ebenfalls zulässig wären) zu einer zu dichten Bebauung führen.

Durch die Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen (First- und Traufhöhe) soll die städtebauliche Einbindung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes aufgrund der Außenbereichslage mit Auswirkung auf den Ortseingangsbereich berücksichtigt werden. Bezugspunkt ist jeweils das gewachsene Gelände. Ein Höhenplan des Plangebietes ist in Anlage 1 dargestellt.

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortiment werden ausgeschlossen, um die Absicht zum Erhalt von produzierendem Gewerbe zu sichern. Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel mit Lebensmittelsortiment nur in Verbindung mit anderen Hauptnutzungen nach § 8 BauNVO. Die zulässige Verkaufsfläche darf nicht mehr als 200 m² betragen.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass einerseits den Eigentümern genügend Spielraum zur Verwirklichung ihrer baulichen Anlagen bleibt und andererseits auf die festgesetzten Anpflanzungen Rücksicht genommen wird.

3.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Plangebiet zukünftig zur freien Landschaft einzugrünen, soll entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze eine 3-reihige Baum-Strauchhecke angepflanzt werden.

Bei den Anpflanzungsmaßnahmen sind folgende Arten zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<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 - 100cm

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 - 7 Jahre lang mit einem Wildschutzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

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

3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Der überplante Bereich beinhaltet ein Intensivgrünland, welches in einem Teilbereich als Weidefläche genutzt wird. Zudem ist auf dem betroffenen Grünland ein Einzelbaum vorhanden. Weiterer Baumbestand ist ansonsten nur außerhalb des Plangebietes vorhanden. Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Siedlungsbereich von Alfstedt und westlich grenzen bereits gewerbliche Nutzungen an. Umliegend sind weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden und nördlich liegt die Ortschaft Alfstedt. Das geplante Vorhaben liegt in einem Landschaftsraum, der für Natur und Landschaft eher von geringer Bedeutung ist.

Mit dem geplanten Vorhaben soll vor Ort die gewerbliche Nutzung erweitert werden. Im Zuge dieser Erweiterungen von baulichen Anlagen durch gewerbliche Nutzungen werden unbebaute Flächen überbaut und versiegelt. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Landschaft. Mit der möglichen Beseitigung eines Einzelbaumes sind zudem erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Ein Teil der entstehenden Beeinträchtigungen können mit der vorgesehenen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern kompensiert werden. Der weitere erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes mit einer Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes auf einer externen Fläche. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

3.3.1 Artenschutz

Der § 39 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 des 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 Absatz 1 Nummer 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-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 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, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. 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 potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet 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 des Bebauungsplanes sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen, da sich im Plangebiet keine Gebäude oder potentiell geeignete Gehölze befinden, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Der vorhandene Einzelbaum gab bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde. Dementsprechend 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, wenn die Rodung des Baumes und die Baufeldfreimachung der landwirtschaftlichen Fläche außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen. 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 ist bereits durch intensive Nutzungen und der angrenzenden Bebauung mit z.T. gewerblicher Nutzung von Störeinträgen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Randbereiche des Plangebietes mit den angrenzenden Gehölzen, insbesondere am Kohlkampsweg als Jagdareal genutzt werden. Die Nutzung ist auch zukünftig trotz der geplanten Bebauung möglich, da am Rand des Plangebietes zukünftig Saumstrukturen entstehen werden, die für Fledermäuse zur Jagd geeignet erscheinen. Somit kann eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die betroffene Fläche im Plangebiet ist jedoch durch verschiedene Störeinträge vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen im Plangebiet von ubiquitären Arten genutzt werden. Mit dem Verlust dieser Flächen können jedoch Störungen von lokalen Populationen ausgeschlossen werden. Umliegend, insbesondere in Richtung der Wallbeck-Niederung ist eine Vielzahl von geeigneteren Flächen vorhanden. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Störungen 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 Plangebiet sind keine geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten vorhanden. Somit werden Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Vögel

Das vorhandene Grünland eignet sich für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die auch umliegend in der Ortschaft vermehrt vorkommen. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten ist aufgrund der wirkenden Störungen, insbesondere aus den gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten. Um jedoch eine Zerstörung von Brutplätzen ausschließen zu können, sind die Baufeldfreimachung und die Rodung des Baumes außerhalb der allgemeinen Brut- und Setzzeit durchzuführen. Mit den geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden neue Lebensräume geschaffen, die zukünftig genutzt werden können. Die ökologische Funktion kann weiterhin erfüllt bleiben und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder 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 Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und 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 und die Rodung des Baumes außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgt.

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.

3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichbedarfes für die Schutzgüter Boden und Pflanzen kann innerhalb des Plangebietes in Form einer Eingrünung zur freien Landschaft kompensiert werden. Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke vorgesehen. Mit dieser Anpflanzung können ca. 1.090 m² des Ausgleichbedarfes im Plangebiet kompensiert werden. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahme wird auf das Kapitel 3.2.3 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 59/4 der Flur 21 in der Gemarkung Alfstedt ist dem Plangebiet zugeordnet (siehe Anlage 2). Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Das Flurstück weist eine Flächengröße von ca. 5.051 m² auf. Der erforderliche Ausgleichsbedarf beträgt jedoch nur ca. 1.900 m², sodass nicht die gesamte Fläche in Anspruch genommen wird. Zudem befindet sich im südlichen Bereich eine ca. 10 m breite Baumreihe, bei der eine Aufwertung nicht mehr möglich ist. Demnach ist als Ausgleichsmaßnahme an diesem Bestand angrenzend ein naturnahes Feldgehölz vorgesehen. Entlang der östlichen Flurstücksgrenze ist vor geraumer Zeit eine 5 m breite Baum-Strauchhecke angepflanzt worden, die ebenfalls als Kompensation nicht berücksichtigt werden kann. Auf dem derzeitigen Intensivgrünland (GI) erfolgt auf ca. 1.900 m² eine Anpflanzung mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern. Die Bäume sind vorwiegend in der Mitte der Ausgleichsfläche anzupflanzen. Am Rand der Pflanzfläche sind hin zur freien Landschaft ausschließlich Sträucher in einer Breite von ca. 5 m anzupflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<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 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 x 1,5 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 7 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Flächeneigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das bestehende Betriebsgelände und vorhandene Zufahrten an Burgweg und Kohlkampsweg.

3.5 Immissionsschutz

Nördlich und östlich des Betriebsgeländes sind in der näheren Umgebung mehrere Wohnbebauungen vorhanden. Da für diese umliegenden Wohnbebauungen keine qualifizierten Bebauungspläne existieren, soll bei der Einstufung der Schutzbedürftigkeit die tatsächliche Nutzung der Gebiete maßgeblich sein. Für den Schutzanspruch der umlie-

genden Wohnbebauungen kann dahingehend von einer Einstufung in Kern-, Dorf- und Mischgebiete ausgegangen werden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 8a „GE - westlich Burgweg“ ist eine Schallimmissionsprognose durchgeführt worden, in der die Auswirkungen des damaligen Vorhabens geprüft wurden (Ingenieurbüro ted GmbH, 09/2006). Die Ergebnisse der Prognose haben gezeigt, dass es durch die betriebsbedingten Tätigkeiten und Vorgänge auf dem Betriebsgelände an keinem der betrachteten Immissionsaufpunkte zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm kommt. Weiterhin sind durch betriebsbedingte Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände keine Maximalpegel zu erwarten, die zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm führen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts in Kern-, Dorf- und Mischgebieten gemäß 16. BImSchV durch Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen kann in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück ausgeschlossen werden. Die Erschließung der Erweiterungsflächen im Plangebiet erfolgt über das bestehende Betriebsgelände und vorhandene Zufahrten am Burg- und Kohlkampsweg. Aufgrund der Lage des Gewerbebetriebes sind hier keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an das vorhandene Betriebsgelände und ist dahingehend weiter von den meisten o.g. Wohnbebauungen entfernt, als der vorhandene Betrieb. In Anbetracht der vergleichbaren Situation und Lage des bereits vorhandenen Bebauungsplanes können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV auch im Plangebiet eingehalten werden.

Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Konkrete Bauvorhaben und die damit verbundenen Geräuschemissionen müssen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

- **Werbeanlagen**

Auf Grund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Alfstedt ergibt sich eine städtebauliche Wertigkeit, die gestalterische Vorgaben zu den Werbeanlagen erforderlich macht. Anlagen der Außenwerbung sind nur in nicht selbstleuchtender Ausführung bzw. in Form angeleuchteter Werbeanlagen zulässig. Auf diese Weise soll einer Überformung der ländlich geprägten Situation entgegengewirkt werden. Des Weiteren soll hiermit erreicht werden, dass sich die Werbeanlagen angemessen in die städtebauliche Gestalt, d.h. in die Ortsrandgestaltung einfügen.

- **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.

5. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Wingst.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers soll zukünftig auf Grundlage des neuen Abwasserkonzeptes für die Samtgemeinde Geestequelle erfolgen. Derzeit werden mögliche Alternativen für die zukünftige Entwässerung geprüft. Für die Übergangszeit kann aufgrund der geplanten Nutzung auf eine Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet verzichtet werden. Als Erweiterungsmaßnahme des bestehenden Gewerbebetriebes ist zunächst nur die Schaffung weiterer Lagermöglichkeiten im Plangebiet vorgesehen. Räumlichkeiten für Personal und sonstige Nutzungen sind in den bereits bestehenden Betriebsgebäuden östlich des Plangebietes vorhanden. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Bei zukünftig abweichender Nutzung erfolgt die Prüfung der

Schmutzwasserbeseitigung im Baugenehmigungsverfahren. Die Mehrbelastung ist aufgrund der gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht wesentlich.

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers soll möglichst durch Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht oder nur unvollständig möglich sein, kann das Oberflächenwasser auf den Flächen östlich des Burgweges (Flurstück 50) zurückgehalten und dem Alfstedter Dorfgraben zugeführt werden. Diese Flächen sind bereits für die Rückhaltung im Falle einer Betriebserweiterung vorgesehen.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Gewerbegebiete	0,75
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,11
Bruttobauland	0,64

7. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 ergeben sich für den Haushalt der Gemeinde Alfstedt keine Kosten.

9. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

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

9.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Erweiterung GE - westlich Burgweg“ ist die Absicht eines ansässigen Gewerbebetriebes, seine Produktion und Lagerflächen zu erweitern. Der Betrieb ist bereits seit langem an diesem Standort und hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich vergrößert. Um auch in Zukunft am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben und um den Bestand der Firma am vorhandenen Standort auch in Zukunft zu sichern, werden nun weitere bauliche Anlagen und zusätzliche Lagerflächen erforderlich.

Ziel der Gemeinde Alfstedt ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Existenzsicherung und die Erweiterung des ansässigen Betriebes zu schaffen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Punkt 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

9.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005,
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den LK Rotenburg/Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

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

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

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

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

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

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005

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

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

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotop

Die vorhandene Grünlandfläche im Plangebiet, sowie die umliegenden sind nach dem LRP von geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Der westlich angrenzende Acker besitzt nur eine sehr geringe Bedeutung und die östlich angrenzende Grünlandfläche ist von mittlerer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Alfstedt keine Bedeutungen für das Landschaftsbild. Zudem sind im LRP mit den dargestellten Gewerbe- und Industrieflächen wesentliche Beeinträchtigungen und Gefährdungen für das Landschaftsbild dargestellt

Karte III: Boden

Der LRP stellt für den Bereich des Plangebietes keine Böden mit natur- und kulturhistorischer Bedeutung dar.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet sowie die westliche Ackerfläche beinhalten Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung (>300mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen haben die Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild als Ziel.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für das Plangebiet sowie für die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete oder -objekte dar.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2016 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

9.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im überplanten Zustand sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

9.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Lamstedter Endmoränen. Nach der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (1:50.000) sind im Plangebiet die Bodentypen Podsol-Braunerde und Gley-Podsol vorherrschend. Die Podsol-Braunerde ist ein nährstoffarmer, gut durchlüfteter und durchwurzelbarer Sandboden. Die Wasser- und Nähr-

stoffspeicherfähigkeit ist gering bis mittel. Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden. Die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt zu. Die Flächen im Plangebiet werden ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dürften die Eigenschaften und Strukturen der Böden gegenüber dem Ausgangszustand verändert sein. Um schutzwürdige Böden in Niedersachsen handelt es sich bei den betroffenen Bodentypen nicht.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter und überbauter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000), 201 - 250 mm/a und ist damit als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft. Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert vor Ort versickern. Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Plangebietes, bis auf die typische landwirtschaftliche Nutzung keine zusätzlichen Belastungen ausgesetzt. Südlich des Plangebietes, entlang des Kohlkampswegs ist ein Entwässerungsgraben vorhanden.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Durch die mögliche Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zukünftig nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Das zukünftige Niederschlagswasser soll trotzdem im Plangebiet versickern oder in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt dem nächsten Vorfluter zugeführt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Oberflächenwassers wird zu gegebener Zeit beantragt. Aufgrund der nur noch eingeschränkten Versickerung des Oberflächenwassers und der möglichen Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Diese werden jedoch aufgrund der eher geringen überplanten Flächengröße als nicht erheblich eingeschätzt. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Wasser nicht erforderlich.

9.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Ortschaft Alfstedt und beinhaltet ein Grünland. Westlich grenzt eine größere Ackerfläche und östlich ein weiteres Grünland sowie ein Gewerbebetrieb mit baulichen Anlagen an. Nördlich befindet sich die Ortschaft Alfstedt.

Südöstlich gegenüber dem landwirtschaftlichen Weg und gegenüber der Bundesstraße 495 sind zwei landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen dienen als Frischluftentstehungsgebiete und tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Durch die Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes mit zusätzlichen baulichen Anlagen wird ein landwirtschaftliches Grünland versiegelt und bebaut. Daraus könnten sich leichte Veränderungen im Mikroklima durch Aufwärmung und verringerter Verdunstung ergeben. Diese Auswirkungen liegen jedoch aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen sorgen weiterhin für einen guten Luftaustausch und stehen auch zukünftig als Frischluftentstehungsgebiete zur Verfügung. Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten und Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9.3.4 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich ein Intensiv-Grünland (GIT), welches in einem Streifen zum östlichen Gewerbegebiet (OGG) hin, als Weidefläche (GIw) genutzt wird. Im nordwestlichen Bereich, vorwiegend außerhalb des Plangebietes sind vereinzelt Einzelbäume (HBE) und eine Baum-Strauchhecke (HFM) vorhanden. Im Norden grenzen unmittelbar an das Plangebiet Wohnbebauungen (OEL) an. Entlang des Kohlkampsweges befinden sich ein Entwässerungsgraben (FGR) und eine ältere Baum-Strauchhecke (HFM).



Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkung der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz = W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung; W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensa- tionsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- <i>Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)</i>	2	1	-
- <i>Intensivgrünland trockener Mineralböden mit Weidenutzung (GITw)</i>	2	1	-
- <i>Sonstiger Einzelbaum (HBE)</i>	E	1	ca. 60 m ²
- <i>Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)</i>	1	1	-
Außerhalb des Plangebietes			
- <i>Sandacker (AS)</i>	1	1	
- <i>Nährstoffreicher Graben/ Ruderalflur (FGR/UR)</i>	2-3	2-3	
- <i>Intensivgrünland trockener Mineralböden (GITw)</i>	2	2	
- <i>Baum-Strauchhecke (HFM)</i>	3	3	
- <i>Landwirtschaftliche Produktionsanlage (ODP)</i>	1	1	
- <i>Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)</i>	1	1	
- <i>Gewerbegebiet (OGG)</i>	1	1	
- <i>Straße (OVS)</i>	1		
- <i>Einzelbäume (HBE)</i>	E	E	

Vom geplanten Vorhaben ist hauptsächlich ein Intensivgrünland (GIT) betroffen, welches in einem Teilbereich zu Weidezwecken genutzt wird. Das Grünland ist für Arten und Lebensgemeinschaften von geringer Bedeutung. Im Nordosten des Plangebietes besteht auf dem Grünland ein Einzelbaum (HBE), der wohlmöglich dem geplanten Vorhaben entgegensteht. Dabei handelt es sich um eine Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm. Mit der möglichen Beseitigung dieses Einzelbaumes ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund des mittleren Alters des Baumes wird für die Beseitigung ein Ausgleichsverhältnis von 1:3 festgelegt. Für das Schutzgut Pflanzen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

9.3.5 Schutzgut Tiere

Die Lebensraumbedeutung der Grünlandfläche ist durch die angrenzende gewerbliche Nutzung, den Gehölzstrukturen in den Hausgärten und entlang des landwirtschaftlichen Weges als eher gering zu bezeichnen. Die Störeinflüsse sind im Plangebiet als hoch anzusehen, sodass die Fläche für Offenlandbrüter als eingeschränkt geeignet zu bezeichnen ist. Insbesondere die intensive Nutzung sowie das Fehlen von nahrungs- und deckungsreichen Saumbereichen oder Rückzugsräumen stehen einer Eignung als Brutplatz für gefährdete Arten entgegen.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Die Artenvielfalt ist aufgrund der intensiven Nutzung als sehr eingeschränkt zu bezeichnen. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die umliegenden weiträumigen Grünlandflächen, insbesondere in der Wallbeck-Niederung bieten weiterhin ausreichende Ressourcen als Nahrungsraum und ggf. als Brutrevier für Offenlandbrüter. Um einen dennoch möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

9.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Alfstedt und östlich grenzt ein Gewerbebetrieb mit baulichen Anlagen an den Planungsraum an. Entlang des Kohlkampsweges ist eine ältere Baum-Strauchhecke vorhanden, die den Planungsraum bereits gut zur freien Landschaft eingrünnt. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden vorwiegend ackerbaulich genutzt.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung bereits deutlich vorbelastet und somit von geringer Bedeutung. Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die gewerbliche Nutzung vor Ort erweitern. Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft können mit der vorgesehenen Eingrünung deutlich gemindert werden.

9.3.7 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Alfstedt. Nördlich und östlich grenzen an den Planungsraum Wohn- und Gewerbebebauungen an. Als Lärmquellen sind zum einen die gewerbliche Nutzung und zum anderen die Bundesstraße 495 zu nennen. Südwestlich gegenüber dem Kohlkampsweg ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden.

Immissionen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 8a „GE - westlich Burgweg“ ist eine Schallimmissionsprognose durchgeführt worden, in der die Auswirkungen des damaligen Vorhabens geprüft wurden (Ingenieurbüro ted GmbH, 09/2006). Die Ergebnisse der Prognose haben gezeigt, dass es an keinem der betrachteten Immissionsaufpunkte zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch betriebsbedingte Tätigkeiten und Vorgänge auf dem Betriebsgelände oder zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV durch Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs kommt. In Anbetracht der vergleichbaren Situation und Lage des bereits vorhandenen Bebauungsplanes können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV auch im Plangebiet eingehalten werden. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Konkrete Bauvorhaben und die damit verbundenen Geräuschemissionen müssen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet keine Funktionen dar. Nördlich und östlich grenzen ausgewiesene Bauflächen an. Südlich des Kohlkampsweges sind ein Vorsorgegebiet für Erholung und Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächen liegen jedoch außerhalb des Plangebietes und werden von einer Baum-Strauchhecke vom Vorhaben abgeschirmt. Die umliegenden landwirtschaftlichen Wegestrukturen stehen der Feierabenderholung uneingeschränkt zur Verfügung.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Wohnumfeld im Plangebiet ist bereits von gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Das Plangebiet beinhaltet keine Erholungsfunktionen. Eine wesentliche Steigerung der verkehrlichen Situation ist vor Ort nicht zu erwarten. Die umliegenden landwirtschaftlichen Wegestrukturen stehen auch weiterhin uneingeschränkt für die Feierabenderholung zur Verfügung. Für das Schutzgut Mensch entstehen mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

9.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

9.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien und Verringerung der Grundwasserneubildung innerhalb des geplanten Gewerbegebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teilebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/ Mensch
Landschaft	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

9.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

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

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits durch angrenzende Wohn- und Gewerbebebauungen vorbelastet ist,
- der am Siedlungsrand angesiedelt ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorwiegend nur eine geringe Bedeutung besitzt,
- der zur freien Landschaft von einer Baum-Strauchhecke abgeschirmt wird,

- der landwirtschaftlich geprägt ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch den Verlust eines Einzelbaumes) und
- des Schutzgutes Landschaftsbild (durch die Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter 3.3.2 „Ausgleich“ der Begründung beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden

Plangebiet gesamt: ca. 7.475 m ² Davon: <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebiet: ca. 7.475 m² • Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern: ca. 1.150 m²
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung im Gewerbegebiet (GE) wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen. $ca. 7.475 \text{ m}^2 \times 0,8 = ca. 5.980 \text{ m}^2$
<i>Betroffenes Schutzgut Boden</i> <u>Gewerbegebiet</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: $ca. 5.980 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow ca. 2.990 \text{ m}^2$ Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden: <u>ca. 2.990 m²</u>
<u>Intern:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ca. 1.090 m² (ca. 1.150 m² - 60 m² Verlust eines Einzelbaumes) <u>Extern: ca. 1.900 m²</u> <ul style="list-style-type: none"> - Flurstück 59/4 der Flur 21 in der Gemarkung Alfstedt

Schutzgut Pflanzen

Der mögliche Verlust eines Einzelbaumes wird mit der vorgesehenen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, in einer Flächengröße von 60 m² vollständig kompensiert. Aufgrund des mittleren Alters des Baumes wurde ein Ausgleichsverhältnis von 1:3 gewählt.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit dem festgesetzten Pflanzstreifen zur Eingrünung des Plangebietes können die Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 7.475 m² auf. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen. Die entstehenden Beeinträchtigungen können zum Teil innerhalb des Plangebietes mit den vorgesehenen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern kompensiert werden. Der weitere Kompensationsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig erbracht. Die Beschreibungen der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Kap. 3.3.2 der Begründung.

9.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Alternativen sind nicht vorhanden, da eine Erweiterung des Betriebes nach Süden nur außerhalb der vorhandenen Eingrünung am Kohlkampsweg erfolgen könnte und für diese Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig wäre. Eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet kommt aus wirtschaftlichen Aspekten nicht in Frage.

9.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortbesichtigung.

9.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß textlichen Festsetzung Nr. 4 umgesetzten Anpflanzung auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein

Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Alfstedt zu hinterlegen.

- Die umzusetzende Anpflanzung auf der externen Fläche, Flurstück 59/4 der Flur 21 in der Gemarkung Alfstedt ist zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach der Anpflanzung zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Alfstedt zu hinterlegen.

9.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen auf Grund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

9.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Östlich des Plangebietes ist die Firmenzentrale eines Bauunternehmens vorhanden. Dieser Betrieb ist bereits seit langem an diesem Standort und hat sich kontinuierlich vergrößert. Durch diese Vergrößerung hat sich auch ein größerer Flächenbedarf ergeben. Um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben und um den Bestand der Firma an dem vorhandenen Standort auch in Zukunft zu sichern, werden nun weitere bauliche Anlagen und zusätzliche Lagerflächen erforderlich. Die geplanten Erweiterungen sind jedoch derzeit nicht möglich, da sich die einzigen verfügbaren Flächen in westlicher Richtung gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befinden. Die weitere Entwicklung des Betriebes ist somit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Andere

Ziel der Gemeinde Alfstedt ist es, mit der Planaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Existenz und Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebes zu schaffen und in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gewerbebetriebes geschaffen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

Alternativen sind nicht vorhanden, da eine Erweiterung des Betriebes nach Süden nur außerhalb der vorhandenen Eingrünung am Kohlkampsweg erfolgen könnte und für diese Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig wäre. Eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet kommt aus wirtschaftlichen Aspekten nicht in Frage.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 8a „GE - westlich Burgweg“ ist eine Schallimmissionsprognose durchgeführt worden, in der die Auswirkungen des damaligen Vorhabens geprüft wurden (Ingenieurbüro ted GmbH, 09/2006). Die Ergebnisse der Prognose haben gezeigt, dass es an keinem der betrachteten Immissionsaufpunkte zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch betriebsbedingte Tätigkeiten und Vorgänge auf dem Betriebsgelände oder zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV durch Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs kommt. In Anbetracht der vergleichbaren Situation und Lage des bereits vorhandenen Bebauungsplanes können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV auch im Plangebiet eingehalten werden. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Konkrete Bauvorhaben und die damit verbundenen Geräuschemissionen müssen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Einzelbaum auf der Grünlandfläche vorhanden. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Alfstedt und östlich grenzen bereits gewerbliche Nutzungen an. Insgesamt ist das Plangebiet in Bezug auf Natur und Landschaft eher von geringer Bedeutung. Dennoch entstehen mit der möglichen Beseitigung des Baumes erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weiterhin sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft können mit den geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern deutlich gemindert werden. Der weitere erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche.

Nach der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig kompensiert.

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

10. VERFAHREN / ABWÄGUNG

10.1 Darstellung des Verfahrens

Der Rat der Gemeinde Alfstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Erweiterung GE - Westlich Burgweg“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Alfstedt hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Erweiterung GE - Westlich Burgweg“ in der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

10.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	11.05.2016
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	21.11.2016 bis 09.12.2016
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	14.11.2016 bis 09.12.2016
Auslegungsbeschluss	07.09.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	18.09.2017 bis 20.10.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	18.09.2017 bis 20.10.2017
Satzungsbeschluss	28.11.2017
Rechtskraft	15.12.2017

10.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Aushang vom 08.11.2016 mit Fristsetzung bis zum 09.12.2016.

Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

10.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 10.11.2016 mit Fristsetzung bis zum 09.12.2016.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus Sicht der Wasserwirtschaft in Bezug auf die Schmutzwasserbeseitigung erhebliche Bedenken geäußert. Das neue Abwasserkonzept sei bisher nicht vorgelegt worden. Die vorhandene Teichkläranlage in Alfstedt entspreche nicht dem Stand der Technik. Dem Anschluss weiterer Gebiete an die Teichkläranlage könne ohne Sanierungserlaubnis für die Teichkläranlage nicht zugestimmt werden, da die Erschließung des Gebietes aufgrund der bestehenden Situation nicht gesichert sei. Derzeit werden mögliche Alternativen für die zukünftige Entwässerung geprüft. Für die Übergangszeit kann aufgrund der geplanten Nutzung auf eine Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet verzichtet werden. Als Erweiterungsmaßnahme des bestehenden Gewerbebetriebes ist zunächst nur die Schaffung weiterer Lagermöglichkeiten im Plangebiet vor-

gesehen. Räumlichkeiten für Personal und sonstige Nutzungen sind in den bereits bestehenden Betriebsgebäuden östlich des Plangebietes vorhanden. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Bei zukünftig abweichender Nutzung erfolgt die Prüfung der Schmutzwasserbeseitigung im Baugenehmigungsverfahren. Die Mehrbelastung ist aufgrund der gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht wesentlich. Die Anregung bezüglich der Oberflächenentwässerung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes.

Weiterhin weist der Landkreis darauf hin, dass zur Beurteilung des Immissionsschutzes ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen sei. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 8a „GE - westlich Burgweg“ ist eine Schallimmissionsprognose durchgeführt worden, in der die Auswirkungen des damaligen Vorhabens geprüft wurden (Ingenieurbüro ted GmbH, 09/2006). Für die umliegenden Wohnbebauungen existieren keine qualifizierten Bebauungspläne. Daher soll bei der Einstufung der Schutzbedürftigkeit die tatsächliche Nutzung der Gebiete maßgeblich sein. Für den Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauungen kann dahingehend von einer Einstufung in Kern-, Dorf- und Mischgebiete ausgegangen werden. Die Ergebnisse der Prognose haben gezeigt, dass es durch die betriebsbedingten Tätigkeiten und Vorgänge auf dem Betriebsgelände an keinem der betrachteten Immissionsaufpunkte zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm kommt. Weiterhin sind durch betriebsbedingte Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände keine Maximalpegel zu erwarten, die zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm führen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in Kern-, Dorf- und Mischgebieten gemäß 16. BImSchV durch Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen kann in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück ausgeschlossen werden. Die Erschließung der Erweiterungsflächen im Plangebiet erfolgt über das bestehende Betriebsgelände und vorhandene Zufahrten am Burg- und Kohlkampsweg. Aufgrund der Lage des Gewerbebetriebes sind hier keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an das vorhandene Betriebsgelände und ist dahingehend weiter von den meisten o.g. Wohnbebauungen entfernt als der vorhandene Betrieb. In Anbetracht der vergleichbaren Situation und Lage des bereits vorhandenen Bebauungsplanes können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV auch im Plangebiet eingehalten werden. Damit hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes den Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Konkrete Bauvorhaben und die damit verbundenen Geräuschemissionen müssen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Aus landschaftspflegerischer Sicht hat der Landkreis keine Bedenken. Die Stellungnahme aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Ergänzend sind jedoch die Ausführungen des Landkreises bezüglich Altlasten als Hinweis in die Begründung aufgenommen worden.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat grundsätzlich keine Bedenken geäußert, sofern die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen bereitgestellt werden, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Höhe des Ausgleichs, Ort und Art der Maßnahme werden entsprechend im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die übrigen Anregungen der EWE Netz GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH betreffen die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes.

10.5 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Aushang vom 12.09.2017 mit Fristsetzung bis zum 20.10.2017.

Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

10.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 14.09.2017 mit Fristsetzung bis zum 20.10.2017.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus landschaftspflegerischer Sicht vorgebracht, dass in Kapitel 3.3.2 nur der Ausgleich außerhalb des Plangebietes beschrieben werde. Hier solle wenigstens ein Verweis auf den Ausgleich innerhalb (Eingrünung) erfolgen, der davon abgesetzt in Kapitel 3.2 abgehandelt werde. Die Aufteilung des Ausgleiches innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgt bereits im Kapitel 9.4 des Umweltberichtes. Darin ist tabellarisch aufgeführt, dass innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich von ca. 1.090 m² mit einer Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und extern von ca. 1.900 m² erfolgen wird. Zur besseren Lesbarkeit der Begründung wird die Anregung berücksichtigt und im Kapitel 3.3.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ die Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes nochmals kurz erläutert. Weiterhin sei dem Umweltbericht nicht zu entnehmen, welcher Art (sowie Umfang, Alter) der im Plangebiet gelegene Einzelbaum ist. In der Abbildung 2 sei nur ein einziger eingezeichnet, in der Bilanzierung auf Seite 23 werde dagegen im Plural („Einzelbäume“) gesprochen, im Absatz darunter sowie auf Seite 27-28 wieder nur von einem Baum. Es werde um Korrektur in der Tabelle gebeten. Die Anregung wird berücksichtigt und die Begründung redaktionell ergänzt. Der Biotoptyp wird entsprechend dem Kartierschlüssel von Niedersachsen als Sonstiger Einzelbaum (HBE) benannt. Vom geplanten Vorhaben ist eine Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm betroffen. Aufgrund des mittleren Alters des Baumes wurde ein Ausgleichsverhältnis von 1:3 festgelegt und berücksichtigt. Des Weiteren werde darauf hingewiesen, dass die nach dem Bebauungsplan Nr. 8 B „GE - östlich

Burgweg“ erforderlichen, der externen Ausgleichsfläche benachbarten Pflanzungen bisher nicht angelegt worden seien, weder das Feldgehölz noch die beiden Hecken im Westen und Osten des Lagerplatzes, obwohl der mit dem o.g. Bebauungsplan ermöglichte Lagerplatz offensichtlich genutzt werde. Die Gemeinde werde gebeten, hier über § 178 BauGB entsprechend tätig zu werden. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde wird dem Eigentümer des Flurstückes 50 der Flur 21 in der Gemarkung Alfstedt durch einen Bescheid verpflichtet, die Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 8 b in der folgenden Pflanzperiode, im Zeitraum 11.2017 bis 04.2018 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als letzte Anregung aus landschaftspflegerischer Sicht werde darum gebeten, das bisherige Monitoring nach Anlage 1 Ziffer 3.b) BauGB zur Verfügung zu stellen. Im Umweltbericht des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8b „GE - östlich Burgweg“ sind keine Monitoringmaßnahmen beschrieben. Dementsprechend kann ein Monitoring von der Gemeinde Alfstedt nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach damaligen Erkenntnissen war eine Überwachung im Sinne des § 4 c BauGB nicht notwendig, da Überwachungen nur bei Prognoseunsicherheiten durchzuführen sind. Bei der Neuversiegelung von unbebauten Böden besteht nach damaligen Aussagen, keine Prognoseunsicherheit, da sie bei Ausführung des Bebauungsplanes mit Sicherheit eintreten werden und bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht in Bezug auf die Schmutzwasserbeseitigung wurden die Bedenken aus dem Scoping-Verfahren teilweise erneut vorgetragen. Für zusätzlich anzuschließende Gebiete seien bis zur vollständigen Umsetzung des Abwasserkonzeptes der Samtgemeinde grundsätzlich lokale Lösungen (z.B. abflusslose Sammelgrube m. Abfuhr zu einer geeigneten Abwasserreinigungsanlage) zur ordnungsgemäßen Beseitigung des anfallenden häuslichen Abwassers vorzusehen. Planungen und Angaben zur Dimensionierung seien vorab bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht könne hinsichtlich des o.g. Bebauungsplans ausschließlich der in Abschnitt 5 (Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung) beschriebenen Erweiterungsmaßnahme zur Schaffung neuer Lagerkapazitäten zugestimmt werden sofern durch die Errichtung der Gebäude kein häusliches Abwasser, dass über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde entsorgt werden soll, anfallt. Die Anregung in Bezug auf die Oberflächenentwässerung betrifft die Durchführung der Planung.

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht wurden die Anregungen aus dem Scoping-Verfahren erneut vorgetragen. Zur Beurteilung hinsichtlich des Immissionsschutzes sei das vorhandene Schalltechnische Gutachten vom September 2006, erstellt von der ted GmbH, hinsichtlich der geplanten Erweiterung zu ergänzen. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Konkrete Bauvorhaben und die damit verbundenen Geräuschemissionen müssen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Die Anregungen aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht sowie die bauaufsichtlichen Hinweise für den Bebauungsplan betreffen die Durchführung der Planung.

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat, wie bereits im Scoping-Verfahren, grundsätzlich keine Bedenken geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet landwirtschaftlich uneingeschränkt nutzbare Flächen mit vergleichsweise mittlerer natürlicher Ertragskraft dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Diesbezüglich sei aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) zu formulieren. Weiterhin dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden. Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine gewerbliche Nutzung bereits angrenzend vorhanden ist und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut zu lassen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Weiterhin ist es städtebaulich sinnvoll, einen vorhandenen Betriebsstandort innerhalb der Ortslage zu entwickeln, bevor neue Flächen im Außenbereich und abgesetzt von der Bebauung in Anspruch genommen werden. Zusammen mit dem angrenzenden Betrieb führt die Planung insgesamt zu einer von der Gemeinde gewünschten Konzentration von gewerblichen Nutzungen am südwestlichen Ortsrand von Alfstedt. Alternativen sind nicht vorhanden, da eine Erweiterung des Betriebes nach Süden nur außerhalb der vorhandenen Eingrünung am Kohlkampsweg erfolgen könnte und für diese Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig wäre. Eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet kommt aus wirtschaftlichen Aspekten nicht in Frage. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden in ihrer Erreichbarkeit und Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt. Es werde davon ausgegangen, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nur teilweise am Ort des Eingriffes kompensiert werden. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild. Zur Anerkennung von Ausgleichsmaßnahmen ist zum einen auf den jeweiligen Flächen eine Steigerung des Biotopwertes erforderlich und zum anderen ist eine Wiederherstellung von beeinträchtigten Funktionen und Werte des Bodens, einschließlich ihrer Regulationsfunktionen für das Grundwasser notwendig. Dies wiederum ist nur auf intensiv genutzten Flächen möglich. Um den Belangen der Landwirtschaft gerecht zu werden, wird nur ein Teil eines Flurstückes für den Ausgleich in Anspruch genommen. Die restliche Fläche des Flurstückes steht weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung. Bei der Auswahl der Fläche wurde zudem darauf geachtet, keine Fläche in Anspruch zu nehmen, die ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial aufweist.

Die übrigen Anregungen des Wasserverbandes Wingst, der EWE NETZ GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH betreffen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Alfstedt, den 07.12.2017

Gez. Buck
(Buck)
Bürgermeister

L.S.

Anlagen:

Anlage 1: Höhenplan

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 10 A ABS. 1 BAUGB**

ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 13
„ERWEITERUNG GE - WESTLICH
BURGWEG“

GEMEINDE ALFSTEDT
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 liegt am südwestlichen Ortsrand von Alfstedt, östlich der Hauptstraße (B 495) zwischen Dorfstraße und Kohlkampsweg. Es umfasst die Flurstücke 26/5, 26/6 und 26/7 (teilweise) der Flur 21 der Gemarkung Alfstedt (s. Abb. 1). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha.

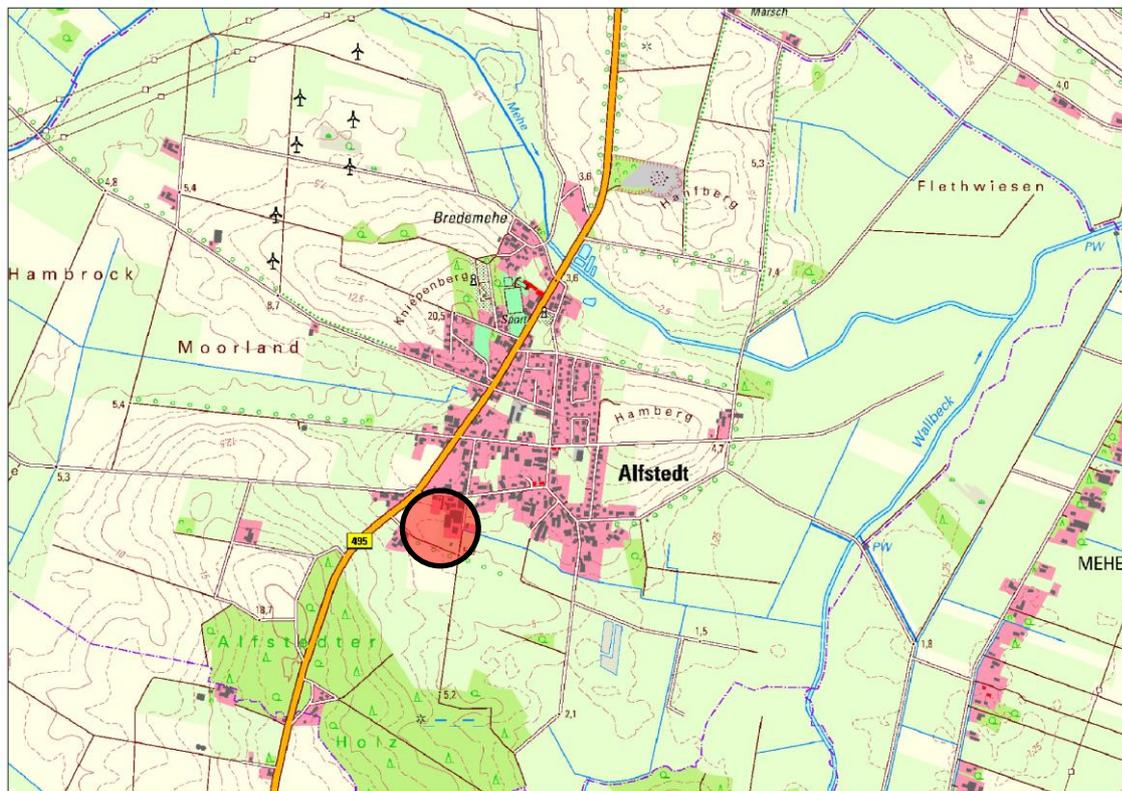


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Plangebietes grenzt der Gewerbebetrieb an, der die Erweiterungen plant. Westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Kohlkampsweges befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie südwestlich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Nördlich, entlang der Dorfstraße, befinden sich Mischnutzungen.

Östlich des Plangebietes ist die Firmenzentrale eines Bauunternehmens vorhanden. Dieser Betrieb ist bereits seit langem an diesem Standort und hat sich kontinuierlich vergrößert. Durch diese Vergrößerung hat sich auch ein größerer Flächenbedarf ergeben. Um am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben und um den Bestand der Firma an dem vorhandenen Standort auch in Zukunft zu sichern, werden nun weitere bauliche Anlagen und zusätzliche Lagerflächen erforderlich. Die geplanten Erweiterungen sind jedoch derzeit nicht möglich, da sich die einzigen verfügbaren Flächen in westlicher Richtung gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befinden. Die weitere Entwicklung des Betriebes ist somit nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Andere Alternativen sind nicht vorhanden, da eine Erweiterung des Betriebes nach Süden nur außerhalb der vorhandenen Eingrünung am Kohlkampsweg erfolgen könnte und für diese Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig wäre. Eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet kommt aus wirtschaftlichen Aspekten nicht in Frage.

Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine gewerbliche Nutzung bereits angrenzend vorhanden ist und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut zu lassen. Weiterhin werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht mehr benötigt und sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Weiterhin ist es städtebaulich sinnvoll, einen vorhandenen Betriebsstandort innerhalb der Ortslage zu entwickeln, bevor neue Flächen im Außenbereich und abgesetzt von der Bebauung in Anspruch genommen werden. Zusammen mit dem angrenzenden Betrieb führt die Planung insgesamt zu einer von der Gemeinde gewünschten Konzentration von gewerblichen Nutzungen am südwestlichen Ortsrand von Alfstedt.

Ziel der Gemeinde Alfstedt ist es, mit der Planaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Existenz und Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Betriebes zu schaffen und in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gewerbebetriebes geschaffen und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange und Bewertung von Planungsalternativen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Erweiterung GE - westlich Burgweg“ ist die Absicht eines ansässigen Gewerbebetriebes, seine Produktion und Lagerflächen zu erweitern. Der Betrieb ist bereits seit langem an diesem Standort und hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich vergrößert. Um auch in Zukunft am Markt wettbewerbsfähig zu bleiben und um den Bestand der Firma am vorhandenen Standort auch in Zukunft zu sichern, werden nun weitere bauliche Anlagen und zusätzliche Lagerflächen erforderlich.

Alternativen sind nicht vorhanden, da eine Erweiterung des Betriebes nach Süden nur außerhalb der vorhandenen Eingrünung am Kohlkampsweg erfolgen könnte und für diese Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig wäre. Eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet kommt aus wirtschaftlichen Aspekten nicht in Frage.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 8a „GE - westlich Burgweg“ ist eine Schallimmissionsprognose durchgeführt worden, in der die Auswirkungen des damaligen Vorhabens geprüft wurden (Ingenieurbüro ted GmbH, 09/2006). Die Ergebnisse der Prognose haben gezeigt, dass es an keinem der betrachteten Immissionsaufpunkte zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch betriebsbedingte Tätigkeiten und Vorgänge auf dem Betriebsgelände oder zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV durch Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs kommt. In Anbetracht der vergleichbaren Situation und Lage des bereits vorhandenen Bebauungsplanes können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV auch im Plangebiet eingehalten werden. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Konkrete Bauvorhaben und die damit verbundenen Geräuschemissionen müssen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet wird ausschließlich landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist ein Einzelbaum auf der Grünlandfläche

vorhanden. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand von Alfstedt und östlich grenzen bereits gewerbliche Nutzungen an. Insgesamt ist das Plangebiet in Bezug auf Natur und Landschaft eher von geringer Bedeutung. Dennoch entstehen mit der möglichen Beseitigung des Baumes erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weiterhin sind mit der Versiegelung und Überbauung von Boden erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft können mit den geplanten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern deutlich gemindert werden. Der weitere erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche.

Nach der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig kompensiert.

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

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	11.05.2016
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	21.11.2016 bis 09.12.2016
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	14.11.2016 bis 09.12.2016
Auslegungsbeschluss	07.09.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	18.09.2017 bis 20.10.2017
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	18.09.2017 bis 20.10.2017
Satzungsbeschluss	28.11.2017
Rechtskraft	15.12.2017

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Alfstedt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 11.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Erweiterung GE - Westlich Burgweg“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Aushang vom 08.11.2016 mit Fristsetzung bis zum 09.12.2016. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 10.11.2016 mit Fristsetzung bis zum 09.12.2016.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus Sicht der Wasserwirtschaft in Bezug auf die Schmutzwasserbeseitigung erhebliche Bedenken geäußert. Das neue Abwasserkonzept sei bisher nicht vorgelegt worden. Die vorhandene Teichkläranlage in Alfstedt entspreche nicht dem Stand der Technik. Dem Anschluss weiterer Gebiete an die Teichkläranlage könne ohne

Sanierungserlaubnis für die Teichkläranlage nicht zugestimmt werden, da die Erschließung des Gebietes aufgrund der bestehenden Situation nicht gesichert sei. Derzeit werden mögliche Alternativen für die zukünftige Entwässerung geprüft. Für die Übergangszeit kann aufgrund der geplanten Nutzung auf eine Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet verzichtet werden. Als Erweiterungsmaßnahme des bestehenden Gewerbebetriebes ist zunächst nur die Schaffung weiterer Lagermöglichkeiten im Plangebiet vorgesehen. Räumlichkeiten für Personal und sonstige Nutzungen sind in den bereits bestehenden Betriebsgebäuden östlich des Plangebietes vorhanden. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Bei zukünftig abweichender Nutzung erfolgt die Prüfung der Schmutzwasserbeseitigung im Baugenehmigungsverfahren. Die Mehrbelastung ist aufgrund der gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht wesentlich. Die Anregung bezüglich der Oberflächenentwässerung betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes.

Weiterhin weist der Landkreis darauf hin, dass zur Beurteilung des Immissionsschutzes ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen sei. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 8a „GE - westlich Burgweg“ ist eine Schallimmissionsprognose durchgeführt worden, in der die Auswirkungen des damaligen Vorhabens geprüft wurden (Ingenieurbüro ted GmbH, 09/2006). Für die umliegenden Wohnbebauungen existieren keine qualifizierten Bebauungspläne. Daher soll bei der Einstufung der Schutzbedürftigkeit die tatsächliche Nutzung der Gebiete maßgeblich sein. Für den Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauungen kann dahingehend von einer Einstufung in Kern-, Dorf- und Mischgebiete ausgegangen werden. Die Ergebnisse der Prognose haben gezeigt, dass es durch die betriebsbedingten Tätigkeiten und Vorgänge auf dem Betriebsgelände an keinem der betrachteten Immissionsaufpunkte zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach TA Lärm kommt. Weiterhin sind durch betriebsbedingte Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände keine Maximalpegel zu erwarten, die zu einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums gemäß TA Lärm führen. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte in Kern-, Dorf- und Mischgebieten gemäß 16. BImSchV durch Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen kann in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück ausgeschlossen werden. Die Erschließung der Erweiterungsflächen im Plangebiet erfolgt über das bestehende Betriebsgelände und vorhandene Zufahrten am Burg- und Kohlkampsweg. Aufgrund der Lage des Gewerbebetriebes sind hier keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an das vorhandene Betriebsgelände und ist dahingehend weiter von den meisten o.g. Wohnbebauungen entfernt als der vorhandene Betrieb. In Anbetracht der vergleichbaren Situation und Lage des bereits vorhandenen Bebauungsplanes können die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm und die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV auch im Plangebiet eingehalten werden. Damit hat die Gemeinde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes den Immissionsschutz ausreichend berücksichtigt. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Konkrete Bauvorhaben und die damit verbundenen Geräuschemissionen müssen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Aus landschaftspflegerischer Sicht hat der Landkreis keine Bedenken. Die Stellungnahme aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes. Ergänzend sind jedoch die Ausführungen des Landkreises bezüglich Altlasten als Hinweis in die Begründung aufgenommen worden.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat grundsätzlich keine Bedenken geäußert, sofern die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen bereitgestellt werden, um den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Höhe des Ausgleichs, Ort und Art der Maßnahme werden entsprechend im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Anregungen zur Durchführung der Planung

Die übrigen Anregungen der EWE Netz GmbH und der Deutschen Telekom Technik GmbH betreffen die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes.

Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Alfstedt hat in seiner Sitzung am 07.09.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Erweiterung GE - Westlich Burgweg“ in der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Aushang vom 12.09.2017 mit Fristsetzung bis zum 20.10.2017. Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 14.09.2017 mit Fristsetzung bis zum 20.10.2017.

Landkreis Rotenburg (Wümme)

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus landschaftspflegerischer Sicht vorgebracht, dass in Kapitel 3.3.2 nur der Ausgleich außerhalb des Plangebietes beschrieben werde. Hier solle wenigstens ein Verweis auf den Ausgleich innerhalb (Eingrünung) erfolgen, der davon abgesetzt in Kapitel 3.2 abgehandelt werde. Die Aufteilung des Ausgleiches innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgt bereits im Kapitel 9.4 des Umweltberichtes. Darin ist tabellarisch aufgeführt, dass innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich von ca. 1.090 m² mit einer Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und extern von ca. 1.900 m² erfolgen wird. Zur besseren Lesbarkeit der Begründung wird die Anregung berücksichtigt und im Kapitel 3.3.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ die Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes nochmals kurz erläutert. Weiterhin sei dem Umweltbericht nicht zu entnehmen, welcher Art (sowie Umfang, Alter) der im Plangebiet gelegene Einzelbaum ist. In der Abbildung 2 sei nur ein einziger eingezeichnet, in der Bilanzierung auf Seite 23 werde dagegen im Plural („Einzelbäume“) gesprochen, im Absatz darunter sowie auf Seite 27-28 wieder nur von einem Baum. Es werde um Korrektur in der Tabelle gebeten. Die Anregung wird berücksichtigt und die Begründung redaktionell ergänzt. Der Biotoptyp wird entsprechend dem Kartierschlüssel von Niedersachsen als Sonstiger Einzelbaum (HBE) benannt. Vom geplanten Vorhaben ist eine Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 50 cm betroffen. Aufgrund des mittleren Alters des Baumes wurde ein Ausgleichsverhältnis von 1:3 festgelegt und berücksichtigt. Des Weiteren werde darauf hingewiesen, dass die nach dem Bebauungsplan Nr. 8 B „GE - östlich Burgweg“ erforderlichen, der externen Ausgleichsfläche benachbarten Pflanzungen bisher nicht angelegt worden seien, weder das Feldgehölz noch die beiden Hecken im Westen und Osten des Lagerplatzes, obwohl der mit dem o.g. Bebauungsplan ermöglichte Lagerplatz offensichtlich genutzt werde. Die Gemeinde werde gebeten, hier über

§ 178 BauGB entsprechend tätig zu werden. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Gemeinde wird dem Eigentümer des Flurstückes 50 der Flur 21 in der Gemarkung Alfstedt durch einen Bescheid verpflichtet, die Ausgleichsmaßnahmen zum B-Plan Nr. 8 b in der folgenden Pflanzperiode, im Zeitraum 11.2017 bis 04.2018 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als letzte Anregung aus landschaftspflegerischer Sicht werde darum gebeten, das bisherige Monitoring nach Anlage 1 Ziffer 3.b) BauGB zur Verfügung zu stellen. Im Umweltbericht des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8b „GE - östlich Burgweg“ sind keine Monitoringmaßnahmen beschrieben. Dementsprechend kann ein Monitoring von der Gemeinde Alfstedt nicht zur Verfügung gestellt werden. Nach damaligen Erkenntnissen war eine Überwachung im Sinne des § 4 c BauGB nicht notwendig, da Überwachungen nur bei Prognoseunsicherheiten durchzuführen sind. Bei der Neuversiegelung von unbebauten Böden besteht nach damaligen Aussagen, keine Prognoseunsicherheit, da sie bei Ausführung des Bebauungsplanes mit Sicherheit eintreten werden und bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht in Bezug auf die Schmutzwasserbeseitigung wurden die Bedenken aus dem Scoping-Verfahren teilweise erneut vorgetragen. Für zusätzlich anzuschließende Gebiete seien bis zur vollständigen Umsetzung des Abwasserkonzeptes der Samtgemeinde grundsätzlich lokale Lösungen (z.B. abflusslose Sammelgrube m. Abfuhr zu einer geeigneten Abwasserreinigungsanlage) zur ordnungsgemäßen Beseitigung des anfallenden häuslichen Abwassers vorzusehen. Planungen und Angaben zur Dimensionierung seien vorab bei der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht könne hinsichtlich des o.g. Bebauungsplans ausschließlich der in Abschnitt 5 (Ver- und Entsorgung, Abwasserbeseitigung) beschriebenen Erweiterungsmaßnahme zur Schaffung neuer Lagerkapazitäten zugestimmt werden sofern durch die Errichtung der Gebäude kein häusliches Abwasser, dass über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde entsorgt werden soll, anfallt. Die Anregung in Bezug auf die Oberflächenentwässerung betrifft die Durchführung der Planung.

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht wurden die Anregungen aus dem Scoping-Verfahren erneut vorgetragen. Zur Beurteilung hinsichtlich des Immissionsschutzes sei das vorhandene Schalltechnische Gutachten vom September 2006, erstellt von der ted GmbH, hinsichtlich der geplanten Erweiterung zu ergänzen. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Die genaue Ausführung des Vorhabens wird im Bebauungsplan nicht abschließend geregelt. Konkrete Bauvorhaben und die damit verbundenen Geräuschemissionen müssen im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren überprüft werden.

Die Anregungen aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht sowie die bauaufsichtlichen Hinweise für den Bebauungsplan betreffen die Durchführung der Planung.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen hat, wie bereits im Scoping-Verfahren, grundsätzlich keine Bedenken geäußert. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Plangebiet landwirtschaftlich uneingeschränkt nutzbare Flächen mit vergleichsweise mittlerer natürlicher Ertragskraft dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Diesbezüglich sei aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§1a (2) BauGB) zu formulieren. Weiterhin dürfen angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden. Die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine gewerbliche Nutzung bereits angrenzend vorhanden ist und die bisherige

Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut zu lassen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Geestequelle bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Weiterhin ist es städtebaulich sinnvoll, einen vorhandenen Betriebsstandort innerhalb der Ortslage zu entwickeln, bevor neue Flächen im Außenbereich und abgesetzt von der Bebauung in Anspruch genommen werden. Zusammen mit dem angrenzenden Betrieb führt die Planung insgesamt zu einer von der Gemeinde gewünschten Konzentration von gewerblichen Nutzungen am südwestlichen Ortsrand von Alfstedt. Alternativen sind nicht vorhanden, da eine Erweiterung des Betriebes nach Süden nur außerhalb der vorhandenen Eingrünung am Kohlkampsweg erfolgen könnte und für diese Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes nötig wäre. Eine Aussiedlung in ein Gewerbegebiet kommt aus wirtschaftlichen Aspekten nicht in Frage. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden in ihrer Erreichbarkeit und Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt. Es werde davon ausgegangen, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nur teilweise am Ort des Eingriffes kompensiert werden. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild. Zur Anerkennung von Ausgleichsmaßnahmen ist zum einen auf den jeweiligen Flächen eine Steigerung des Biotopwertes erforderlich und zum anderen ist eine Wiederherstellung von beeinträchtigten Funktionen und Werte des Bodens, einschließlich ihrer Regulationsfunktionen für das Grundwasser notwendig. Dies wiederum ist nur auf intensiv genutzten Flächen möglich. Um den Belangen der Landwirtschaft gerecht zu werden, wird nur ein Teil eines Flurstückes für den Ausgleich in Anspruch genommen. Die restliche Fläche des Flurstückes steht weiterhin der Landwirtschaft zur Verfügung. Bei der Auswahl der Fläche wurde zudem darauf geachtet, keine Fläche in Anspruch zu nehmen, die ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial aufweist.

Anregungen zur Durchführung der Planung

Die übrigen Anregungen des Wasserverbandes Wingst, der EWE NETZ GmbH und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH betreffen die nachfolgende Durchführung der Planung.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Alfstedt hat in seiner Sitzung am 28.11.2017 den Bebauungsplan Nr. 13 „Erweiterung GE - Westlich Burgweg“ gemäß der §§ 1 Abs. 3 und 10 BauGB, der §§ 80 und 84 NBauO sowie der §§ 10 und 58 NKomVG als Satzung Beschlossen.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 13 ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) am 15.12.2017 rechtskräftig geworden.

Alfstedt, den

.....

(Buck)

Bürgermeister