

Samtgemeinde Kirchdorf

Landkreis Diepholz



AUFGESTELLT
DURCH DIE
SAMTGEMEINDE
KIRCHDORF

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.
Stefan Winkenbach
in der Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung
**SCHWARZ +
WINKENBACH**

Stand: 29.04.2021



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 118. Änderung

Teil 1 **BEGRÜNDUNG**

Teil 2 **UMWELTBERICHT**

ABSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
Teil 1 Begründung		
1.	Lage und Geltungsbereich	1
2.	Ziele und Zweck der Planung	1
2.1	Anlass und Erfordernis der Planung	1
2.2.	Planungsalternativen	2
3.	Planerische und rechtliche Vorgaben	3
3.1	Landes- und Regionalplanung	3
3.2	Schutzgebiete	5
3.3	Gewässer / Flöte mit Moorkanal	5
3.4	Artenschutz	6
3.5	Planungsrechtlicher Rahmen	6
3.6	Rechtsgrundlagen	7
4.	Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets	7
4.1	Siedlungsstruktur	7
4.2	Immissionen / Emissionen	8
4.2.1	Lärmimmissionen	8
4.2.2	Geruchsimmissionen	8
4.3	Verkehrerschließung	8
4.4	Ver- und Entsorgung	9
4.4.1	Oberflächenentwässerung	9
4.4.2	Trinkwasser	10
4.4.3	Abwasserbeseitigung	10
4.4.4	Löschwasser	10
4.4.5	Elektrizität / Erdgas / Telekommunikation	10
4.5	Boden /Altlasten	10
4.5.1	Altablagerungen/Altstandorte	10
4.5.2	Boden	11
4.6	Natur und Landschaft	12
4.7	Erfordernisse des Klimaschutzes	12
4.8	Zusammenfassende Bewertung	12
5.	Inhalt der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes	13
5.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	13
5.2	Art der baulichen Nutzung	13
5.3	Städtebauliche Kennwerte	15

6.	Auswirkungen der Planung	15
6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
6.1.1	Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft	16
6.2	Verkehrliche Auswirkungen	18
6.3	Auswirkungen durch Gewerbelärm	18
6.4	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	18
7.	Hinweise	19
8.	Verfahrensvermerke	20
TEIL 2	UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)	20
U1	Einleitung	20
U1.1	Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	21
U1.2	Ziele des Umweltschutzes	21
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	23
U2.1	Bestand und Bewertung	23
U2.2	Prognose	25
U2.3	Vermeidung und Kompensation	25
U2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	27
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	27
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27

1. Lage und Geltungsbereich

Der hier in Rede stehende Änderungsbereich liegt in der Mitgliedsgemeinde Varrel westlich der Hohen Straße (L347). In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der ca. 1,53 ha große Änderungsbereich im Siedlungszusammenhang abgebildet.



Übersichtskarte
(ohne Maßstab)

2. Ziele und Zweck der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der örtliche Baustoff und Transportbetrieb „Tober“, ansässig in der Hohen Straße Hausnummer 37, nutzt gegenwärtig bereits die nördlich an das Anwesen angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen teilweise als Lagerfläche für Maschinen und Schüttgüter. Ebenso wird die nördlich angrenzende Wegeverbindung „Schierholte“ zur Anlieferung von Schüttgütern genutzt. Um diese gewerbliche Nutzung langfristig zu sichern und um eine weitere betriebliche Entwicklung nicht auszuschließen, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen bzw. vorbereitet werden. Die Samtgemeinde Kirchdorf greift diese betriebliche Ausgangssituation auf und will ihrerseits die planungsrechtliche Situation für den Bereich zwischen dem betrieblichen Anwesen, dem landwirtschaftlichen Weg „Schierholte“ sowie der Hohen Straße neu ordnen, um damit den Standort langfristig sichern und Bauflächen für eine weitere bauliche Entwicklung bereitstellen zu können. Vor dem Hintergrund, dass im Flächennutzungsplan hier bisher „*Fläche für die Landwirtschaft*“

dargestellt wurde, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Für die Flächennutzungsplanänderung stehen zusammenfassend folgende städtebauliche Zielsetzungen im Vordergrund:

- Zur Erhaltung, Sicherung sowie Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen misst die Samtgemeinde Kirchdorf der Förderung örtlicher Betriebe eine sehr hohe Bedeutung bei. Vor dem Hintergrund der kommunalen Wirtschaftsförderung ist die Samtgemeinde daher bestrebt, dem Baustoff- und Transportunternehmen die erforderlichen rechtlichen und baulich-räumlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklungsfähigkeit des Standortes zur Verfügung zu stellen.
- Angesichts der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten soll für die bisher noch unbebauten Erweiterungsflächen nördlich des Anwesens „Hohe Straße 37“ eine gewerbliche Entwicklung angestrebt werden, die sich verträglich in die Umgebung einfügt. Daneben wird für den südlichen Planteil an den Übergangsbereichen zur bestehenden Bebauung auch eine gemischte Nutzungsstruktur angestrebt.
- Die technischen Infrastruktureinrichtungen sowie die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sollen weiterhin genutzt werden.
- Das Hofgehölz sowie die angrenzenden Gehölzstrukturen sollen weitestgehend erhalten bleiben.
- Ziel der Samtgemeinde ist es, den Betrieb am Standort zu halten. Eine Verlagerung des Betriebes oder von Betriebsteilen in ein Gewerbegebiet außerhalb des Ortsbereiches kommt für das örtlich verflochtene Unternehmen nicht in Frage.

Zur Umsetzung dieser kommunalen städtebaulichen Planungsziele ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des §1 (3) BauGB erforderlich.

2.2. Planungsalternativen

Mit der Ausweisung einer gewerblichen und gemischten Baufläche beabsichtigt die Samtgemeinde Kirchdorf den Standort eines örtlichen Betriebes zu sichern und ihm weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Ersatzweise könnten im Gebiet der Samtgemeinde Kirchdorf alternative Gewerbegrundstücke erschlossen werden. Vor dem Hintergrund des betrieblichen Aufwandes einer Standortverlagerung und den örtlichen Bezügen des Unternehmens wurden solche Planungsüberlegungen nicht weiter verfolgt. Zudem wird gesehen, dass für eine Weiterentwicklung im nahen Umfeld des Betriebes Entwicklungsalternativen fehlen. Insofern entschied sich die Samtgemeinde für die hier vorbereitete Erweiterung. Bezüglich der Nutzungsdarstellungen wurde im ersten Entwurf eine „Gemischte Baufläche“ auch für den nördlichen Bereich des Plangebiets gewählt. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens wurde jedoch deutlich, dass die hier bestehende Nutzung eher einer gewerblichen Nutzung entspricht. Hinsichtlich der Einbindung der bestehenden und ggf. geplanten gewerblichen Erweiterungsnutzung in die umgebende Mischnutzung muss im verbindlichen Planverfahren bzw. im Zuge einer Baugenehmigung die gewerbliche Nutzung vor dem Hintergrund der gegenseitigen Rücksichtnahme bezüglich der Art der baulichen Nutzung konkretisiert werden. Ggf. muss hier die gewerbliche Nutzung hinsichtlich der Nutzungsintensität eingeschränkt werden.

3. Planerische und rechtliche Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bestimmungen und Grundsätze der §§ 1 und 2 Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG), die Grundsätze und Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (zuletzt 2017 geändert) und die Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Diepholz (RROP) bilden hierfür die Grundlage.

Landesraumordnungsprogramm

Aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (i.d.Fassung vom 26.09.2017) lassen sich keine speziellen Vorgaben für das Plangebiet ableiten. Im Textteil werden insbesondere folgende Ziele genannt, die bei der vorliegenden Planung berücksichtigt wurden.

In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen¹.

Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.²

Die Samtgemeinde Kirchdorf greift diese sehr wichtigen Zielsetzungen des Landesraumordnungsprogramms auf und setzt sie in der vorliegenden Planung um.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz

Die Erweiterungsfläche sowie die übrigen Randbereiche um die Ortslage werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (2016) des Landkreises aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese Gebiete sind als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft bei der Abwägung von Nutzungsansprüchen besonders zu beachten. Demgegenüber steht das Ziel der Samtgemeinde, einen Gewerbebetrieb am Standort zu sichern und im direkten Anschluss an die Ortslage eine Erweiterungsfläche zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Erforderlichkeit werden die Nutzungsansprü-

¹ LROP 2017, 1.1 Pkt. 05

² LROP 20017, 1.1 Pkt. 07

che an Gewerbe- und Mischgebietsflächen in diesem Fall vor die landwirtschaftlichen Belange gestellt.



Auszug aus dem RROP 2016
Landkreis Diepholz

Für den Planungsraum werden im Textteil des Regionalen Raumordnungsprogramms (2016) folgende Ziele und Grundsätze vorgegeben:

Entwicklung der räumlichen Struktur

Zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Diepholz gibt das RROP folgende Ziele und Grundsätze vor:

- *Im Landkreis Diepholz soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.*

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Im RROP werden hier insbesondere folgende Ziele vorgegeben.

- *Der Landkreis Diepholz soll zur Stärkung des ländlichen Raumes Impulsgeber für eine zukunftsfähige Regionalentwicklung sein und die Strukturentwicklung strategisch mit dem Ziel begleiten,*
 - *insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld für wirtschaftliches Wachstum zu bieten, (...)*
 - *die natürlichen Lebensgrundlagen durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer und Bodenschutz zu sichern (...)*
 - *die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft im Sinne der Biodiversitätsstrategie des Bundes zu erhalten und zu verbessern.*
- *Im Landkreis Diepholz sollen die Standortvorteile für die gewerbliche Wirtschaft konsequent genutzt werden. Der Bestand an Unternehmen soll gesichert und durch bestmögliche Nutzung vorhandener Potenziale durch die Ansiedlung neuer Unternehmen sowie die Unterstützung von Existenzgründungen weiter entwickelt werden.*

In der anstehenden Bauleitplanung greift die Samtgemeinde diese Ziele auf und setzt sie im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sachgemäß um. Soweit die

Grundsätze der kommunalen Abwägung unterliegen, wurden sie mit einem entsprechenden Gewicht eingestellt. Im Hinblick auf den raumordnerischen Rahmen ist es angemessen und sinnvoll, die Nachbarflächen eines bestehenden Gewerbestandortes einer baulichen Nutzung zuzuführen.

3.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der anstehenden Planung nicht betroffen.

3.3 Gewässer / Flöte mit Moorkanal

Ca. 40 m westlich des Geltungsbereiches verläuft das Gewässer II. Ordnung „25.00 - Flöte mit Moorkanal“. Obgleich das Gewässer durch die Planung nicht beeinträchtigt ist, werden durch den NLWKN und des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) folgende allgemeine Hinweise gegeben, die auf der nachfolgenden verbindlichen Planungsebene zu berücksichtigen sind:

Bei allen Entwicklungsplanungen mit Gewässerbezug sind grundsätzlich die Belange der EU-WRRL zu berücksichtigen. Eine positive ökologische Entwicklung sollte hierbei im Fokus stehen.

Gemäß § 27 WHG sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes (bzw. Potenzials) vermieden wird und ein guter ökologischer und chemischer Zustand (bzw. Potenzial) erhalten bleibt oder erreicht wird.

Gemäß § 47 WHG ist Grundwasser so zu bewirtschaften, dass

- 1. Eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden wird;*
- 2. Alle signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden;*
- 3. Ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreichen werden; zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.*

Wasserkörper

Westlich des Plangebietes verläuft der berichtspflichtige, erheblich veränderte Wasserkörper Flöte (WK-Nr. 13015). Die Flöte ist ein sandgeprägter Tieflandbach (Typ 14), der erheblich durch Landentwässerung beeinträchtigt wird. Sie besitzt ein unbefriedigendes ökologisches Potential und aufgrund der Quecksilberüberschreitung in Biota einen nicht guten chemischen Zustand. Für das ökologische Potential ist die Qualitätskomponente Makrozoobenthos ausschlaggebend, die auf ein stark degradiertes Gewässer hinweist. Auch im dritten Bewirtschaftungsplan ist keine Verbesserung des ökologischen Potentials zu erwarten.

Altlastenverdachtsfläche

Das Plangebiet steht in dem Verdacht, dass dort Altablagerungen (vgl. Kap. 4.5.1) vorzufinden sind. Von der, in diesem Änderungsantrag betroffenen Fläche dürfen keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser oder auf Oberflächengewässer, wie die angrenzende

Flöte, ausgehen. Aus diesem Grund ist eine Bodenuntersuchung auf Altlasten ratsam, um den Verdacht zu bestätigen oder zu entkräften. Des Weiteren muss zu jeder Zeit sichergestellt sein, dass es von den Flächen im Plangebiet weder durch Abschwemmungen noch durch andere Prozesse, zu keiner negativen Auswirkung auf die Gewässerqualität kommt.

Zusätzlich wird empfohlen, durch die sich ändernden Versickerungsverhältnisse Kompensationsmaßnahmen am Gewässer durchzuführen. Diese müssten mit dem Unterhaltungsverband Große Aue abgestimmt werden.

3.4 Artenschutz

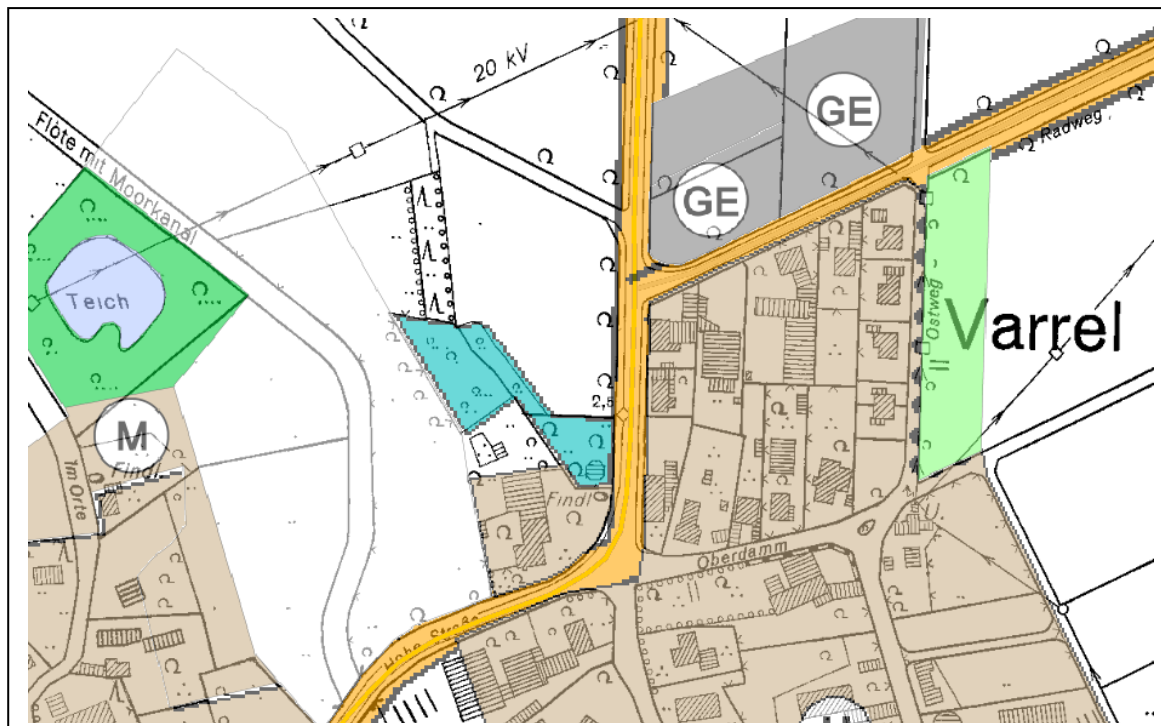
Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten.

Da im vorliegenden Fall wenig strukturierte Agrarflächen überplant werden, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu gemischten Nutzungsstrukturen sowie der Landesstraße befinden, ist eine wesentliche Beeinträchtigung geschützter Arten auch vor dem Hintergrund des geplanten Schutzes vorhandener Gehölzstrukturen nicht zu erwarten, so dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einer Realisierung der Planung nicht entgegenstehen.

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde sind unvermeidbare artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sowie Ausschlussgründe aufgrund der Anforderungen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB nach derzeitigem Erkenntnisstand bezogen auf die Flächennutzungsplanebene nicht abzuleiten. Auf der nachgelagerten Planungsebene sind die Anforderungen des Artenschutzes und der Eingriffsregelung ordnungsgemäß abzuarbeiten. Für den Fall, dass sich im weiteren Planungsverlauf dennoch die Notwendigkeit der Beseitigung von Horst- Höhlenbäumen ergeben sollte, werden zur Gewährleistung der bestmöglichen artenschutzfachlichen/-rechtlichen Beurteilungsgrundlage rechtzeitige faunistische Erfassungen angeraten.

3.5 Planungsrechtlicher Rahmen

Der ca. 1,37 ha große Geltungsbereich war im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf bisher als „*Fläche für Wald*“ sowie als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dargestellt. Das direkt anschließende Anwesen des Baustoff- und Transportunternehmens wurde im Flächennutzungsplan als „*gewerbliche*“- und „*gemischte Baufläche*“ dargestellt. Dies entspricht auch der umgebenden Nutzung, die neben Wohnen, Gewerbe auch von landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt wird. Nordöstlich schließt sich gewerbliche Baufläche an.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Geweb LK DH)

Bebauungspläne bestehen weder im Plangebiet noch in der direkten Umgebung. Die Innenbereichssatzung der Gemeinde Varrel grenzt im Süden sowie östlich der Landesstraße 347 an das Plangebiet.

3.6 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 02.12.2020):

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

4. Rahmenbedingungen / Beschreibung des Plangebiets

4.1 Siedlungsstruktur

Traditionell wurde die Siedlungsstruktur in der Gemeinde Varrel durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Durch den Strukturwandel dominiert zunehmend das Wohnen in den Ortsbereichen. Daneben bestehen einzelne Gewerbebetriebe, die teilweise im ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen und vereinzelt auch im Ge-

werbegebiet angesiedelt sind. Die Nutzung im Ortsbereich wird insgesamt durch ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betrieben geprägt. Dieser dörfliche Charakter ist auch in der weiteren Umgebung erkennbar. Unbesiedelte Bereiche werden hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

4.2 Immissionen / Emissionen

4.2.1 Lärmimmissionen

Aufgrund der Lage, der Betriebsabläufe sowie der Betriebszeiten des bestehenden Gewerbebetriebs sind wesentliche Lärmbeeinträchtigungen auf die Umgebung nicht zu erwarten, sodass sich die gewerbliche Nutzung verträglich in die umgebende Mischnutzung einfügt. In Anbetracht der Betriebsbeschreibung, die für Teilbereiche ausschließlich gewerblich ausgerichtet ist, wird der gewerbliche Teil als gewerbliche Baufläche dargestellt. In dem sich anschließenden Plan- oder Genehmigungsverfahren ist die Nutzungsverträglichkeit im Einzelnen darzustellen. Aufgrund der Abstände zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den umliegenden Wohnnutzungen kann auf der Flächennutzungsplanebene angenommen werden, dass wesentliche Konflikte mit den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung durch schallschützende Maßnahmen (z. B. durch: Regelungen zu Betriebszeiten, Untergliederung der gewerblichen Nutzungen, Flächenbezogene Schalleistungspegel) vermieden werden können.

Das Wohngebäude des Betriebsleiters befindet sich im direkten südlichen Anschluss an Plangebiet. Weitere Wohnnutzungen schließen westlich der „Hohen Straße“ an, sie befinden sich in einem Abstand von ca. 70 - 90 m zur bestehenden gewerblichen Nutzung. Weitere Immissionspunkte sind Wohngebäude im Bereich „Im Orte“ westlich des Plangebietes. Hier beträgt der Abstand im Minimum 175 m.

Durch den Verkehr auf der „Hohen Straße“ wirken Immissionen insbesondere in Form von Verkehrslärm auf das Plangebiet. Gemäß der Verkehrsmengenkarte (2015) der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr beträgt die Verkehrsbelastung auf der Landesstraße 347 durchschnittlich 1700 Kfz/24 Std. der Schwerverkehr Anteil beträgt dabei ca. 12 %. Gemäß einer überschlägigen Ermittlung werden die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ab einem Abstand von ca. 15 m zur Straßenmitte eingehalten. Insofern werden keine übermäßigen Lärmbelastungen im Plangebiet erwartet.

4.2.2 Geruchsimmissionen

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe. Vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet künftig eine Nutzungsstruktur geplant ist, die einem Gewerbe-/ Misch- / Dorfgebiet entsprechen soll, werden wesentliche Konflikte diesbezüglich nicht erwartet.

4.3 Verkehrserschließung

Der Gewerbebetrieb wird zum einen über die bestehende Hofzufahrt an der „Hohen Straße“ und zum anderen über den landwirtschaftlichen Weg „Schierholte“ er-

geschlossen. Beide Anbindungen münden in die „Hohe Straße“ (Landesstraße L347) wodurch im weiteren Verlauf Anschlussmöglichkeiten an das örtliche und überörtliche Straßennetz (Bundesstraße 214 / 61) besteht. Planungsalternativen bestehen diesbezüglich nicht.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die für die Versorgung der geplanten gemischten Baufläche erforderlichen Leitungsnetze für Strom, Gas, Wasser und Telefon / Internet sind im Straßenraum der „Hohen Straße“ vorhanden, so dass die Versorgung durch entsprechende Netzerweiterungen gesichert werden kann.

Die Entsorgung von Schmutzwasser kann ebenfalls über den Schmutzwasserkanal sichergestellt werden.

4.4.1 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die Vermeidung der weiteren Erhöhung von Abflussspitzen vorzusehen.

Aufgrund der Angaben der bodenkundlichen Übersichtskarte (Podsol) muss angenommen werden, dass eine Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers hier nur bedingt möglich ist. Dennoch wird hier angestrebt, dass durch eine oberflächennahe Ableitung (beispielsweise durch Sickermulden) das unverschmutzte Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht wird. Für die Planung der Oberflächenentwässerung sind daher die tatsächlichen Bodenverhältnisse und die Versickerungseigenschaften vor Ort festzustellen und dann unter Beachtung des technischen Regelwerkes A 138 zu entscheiden, ob und falls ja, welche Art der Versickerung mit welchen Abmessungen / welchem Flächenbedarf hier in Frage kommt. Gegebenenfalls ist eine gedrosselte Ableitung in die vorhandene Vorflut vorzusehen wobei die natürliche Abflussmenge ($2 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ / sog. Meliorationsabfluss) nicht überschritten werden darf. Außerdem gilt es zu beachten, dass für die Beseitigung von Niederschlagswasser welches auf Dach- und Wegeflächen von Gewerbeflächen anfällt, eine Erlaubnis erforderlich ist. Zudem ist der gegebenenfalls erhöhte Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers zu berücksichtigen, da hier Vorbehandlungsmaßnahmen erforderlich werden könnten. In der weiteren verbindlichen Planung wird dies näher zu konkretisieren sein.

Seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreises wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich der 118. FNP- Änderung in der Planung für das neu geplante Regenrückhaltebecken, welches im Zuge der Sanierung der OD Varrel erstellt wird, nicht als Bestandteil des Einzugsgebietes für dieses RRB berücksichtigt ist. Es ist daher erforderlich, für den Geltungsbereich der 118. FNP- Änderung (im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung) eine eigene (zumindest Konzept-) Planung unter Beachtung der hydrogeologischen Untergrundbeschaffenheit (vor-Ort-Untersuchung der Boden und Grundwasserverhältnisse erforderlich) und der maßgebenden technischen Regelwerke DWA-A 117 für die Rückhaltung bzw. ge-

drosselte Ableitung bzw. des DWA- A 138 für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auszuarbeiten. Es wird empfohlen, die Planung zur Oberflächenentwässerung mit der UWB frühzeitig abzustimmen.

4.4.2 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das zentrale Wasserversorgungsnetz.

4.4.3 Abwasserbeseitigung

Die schadlose Beseitigung der Abwässer erfolgt durch Einleitung in das zentrale Kanalisationsnetz.

4.4.4 Löschwasser

Die Belange des Brandschutzes werden seitens der Samtgemeinde Kirchdorf mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abgestimmt. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten der Wasserversorgung SULINGER LAND erfolgen. Das darüber hinaus benötigte Löschwasser ist vom Bauherrn im Rahmen des Objektschutzes sicherzustellen.

4.4.5 Elektrizität / Erdgas / Telekommunikation

Die für die Versorgung des geplanten Gewerbegebietes erforderlichen Leitungsnetze für Strom, Gas, Wasser und Telefon / Internet sind im Straßenraum vorhanden, so dass die Versorgung des Gewerbegebiets durch entsprechende Netzerweiterungen gesichert werden kann.

4.5 Boden / Altlasten

4.5.1 Altablagerungen/Altstandorte

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises befinden sich im Geltungsbereich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (02/2020) keine erfassten Altablagerungen (ehemalige Deponien).

Im Plangebiet befindet sich allerdings ein Teil einer Verdachtsfläche. Unter der Adresse Hohe Straße 37 wird die Verdachtsfläche Nr. 251.404.5.005.0036 im Kataster der Verdachtsflächen geführt. Es liegt nur ein unkonkreter Verdacht vor, der sich nur auf die entsprechende Gewerbenutzung stützt. Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde empfiehlt, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für die Verdachtsfläche die konkrete Verdachtssituation betr. Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und ggf. Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt.

Bei Baumaßnahmen inkl. Rückbaumaßnahmen in dem Bereich der Verdachtsfläche ist generell eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

4.5.2 Boden

Das Plangebiet fällt nach Südwesten leicht ab. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 37 m üNN. Die Differenz zwischen der nordöstlichen und der südwestlichen Geltungsbereich Grenze beträgt ca. 1 m. Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegt der Geltungsbereich nach der Karte der Bodengroßlandschaften auf Geestplatten und Endmoränen. Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) wird der Bodentyp im Plangebiet P-G4 (Tiefer Podsol-Gley) beschrieben. Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 5 dm unterhalb der Geländeoberfläche angegeben. Der mittlere Grundwassertiefstand liegt bei 11 dm unterhalb der Geländeoberfläche.

Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung sowie die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit werden im Plangebiet als gering eingestuft. Ebenso wird die Ertragsfähigkeit der Böden als gering eingestuft

Gemäß der Stellungnahme³ des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (*Fachbereich Bauwirtschaft*) liegen im Untergrund des Planungsgebietes wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher im Gebiet kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht praktisch keine Erdfallgefahr (Gefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefährdung kann daher bei Bauvorhaben im Planungsgebiet verzichtet werden.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) kann im Planungsbe-
reich lokal setzungsempfindlicher Baugrund anstehen. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde und Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.
Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden

³ Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Regelungen DIN 4020:2010- 12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeq.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

4.6 Natur und Landschaft

Eine Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes. Die in Kap. 5 dargestellte Abhandlung der Eingriffsregelung enthält zudem eine Bestandserfassung. Die mit der Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und in das Landschaftsbild können nur in geringfügigem Umfang im Plangebiet ausgeglichen werden. Die mit der Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und in das Landschaftsbild können aufgrund der Plangebietsgröße zumindest teilweise im Plangebiet ausgeglichen werden.

4.7 Erfordernisse des Klimaschutzes

Gemäß dem Baugesetzbuch (§1 Abs. 5 BauGB) soll der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel auch in der Stadtentwicklung gefördert werden. Dabei soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Obgleich Festsetzungen im Bebauungsplan nach den Grundsätzen des Planungsrechtes nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen können, sind die Klima schützenden Belange in die Abwägung bei der Aufstellung von Bauleitplänen einzustellen.

Vor diesem Hintergrund setzt die Samtgemeinde Kirchdorf bei der Bauleitplanung den Schwerpunkt auf eine energetisch optimierte Siedlungskonzeption in Verbindung mit Empfehlungen an die Bauherren, energieeffiziente Bauweisen und technische Ausrüstungen von Gebäuden zu prüfen und ggf. umzusetzen.

4.8 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend sprechen vor allem folgende Gründe für die Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Mit der Änderung des FNP kann den betrieblichen Anforderungen eines örtlichen Gewerbebetriebes entsprochen werden, wodurch die kommunalen Ziele der Wirtschaftsförderung, dem Erhalt sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen werden kann. Zudem werden Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, die zur Ergänzung der bestehenden gemischten Bau- und Nutzungsstruktur aufgegriffen werden können.

- Die bestehenden Zufahrten des ehemals landwirtschaftlichen Anwesens können genutzt werden. Daneben besteht die Möglichkeit, das bestehende Straßen- und Wegenetz für die Erschließung zu nutzen.
- Aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten können im nachgeordneten Plan- oder Genehmigungsverfahren immissionsschützende Vorkehrungen getroffen werden, so dass keine wesentlichen Konflikte mit den umliegenden Nutzungen gesehen werden.
- Wesentliche entgegenstehende Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen nicht.

5. Inhalt der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes

5.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst einen 1,37 ha großen Bereich westlich der Landesstraße am nördlichen Ortseingang des Ortsbereiches Varrel. Um die städtebaulichen Ziele, wie sie in Kap. 2 dargestellt wurden, umzusetzen, war eine andere Abgrenzung der 118. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der spezifischen Aufgabenstellung der Flächennutzungsplanung - die Bodennutzung in ihren Grundzügen darzustellen - bzw. hinsichtlich einer maßstabsbedingten Generalisierung der Planaussagen, werden in der Regel Bauflächen (z. B. gemischte Bauflächen) und keine Baugebiete (z. B. Mischgebiete) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO '90) dargestellt. Auch wird allgemein auf die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet.

Diesbezüglich bestehen in der Gemeinde Varrel keine einheitlichen Darstellungen. Neben Gebieten, die nach ihrer allgemeinen Art dargestellt wurden, wurden auch Gebiete nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung ausgewiesen. Gemäß der ehemaligen Vorprägung durch die landwirtschaftliche Nutzung wurden zum Beispiel große Bereiche als „Dorfgebiete“ dargestellt. Auch die Gewerbegrundstücke nordwestlich des Plangebiets wurden als „Gewerbegebiet“ dargestellt.

Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan ist die Hofstelle „Tober“ als gemischte Baufläche und der nördlich angrenzende Gehölzbestand als Wald dargestellt.

Um die städtebaulichen Ziele, wie sie in Kapitel 2.1 dargestellt wurden, umzusetzen, greift die Samtgemeinde diese Nutzungszuordnungen auf und stellt das areal „Göpelhaus“, den dort nördlich angrenzenden Bereich entlang der Hohen Straße sowie den nördlichen Bereich der Hofstelle „Tober“ als „gemischte Baufläche“ dar. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung (insbes. Handel mit und Lieferung von Schüttgütern) werden die Betriebsstätte sowie der nördlich angrenzende Erweiterungsbe-
reich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Mit der Gliederung von gewerblichen und gemischten Bauflächen soll ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen langfristig angestrebt werden. In dem sich anschließenden Plan- oder Genehmigungsverfahren ist die Nutzungsver-

träglichkeit im Einzelnen darzustellen. Aufgrund der Abstände zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den umliegenden Wohnnutzungen kann auf der Flächennutzungsplanebene angenommen werden, dass wesentliche Konflikte mit den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung durch schallschützende Maßnahmen (z. B. durch: Regelungen zu Betriebszeiten, Untergliederung der gewerblichen Nutzungen, Flächenbezogene Schalleistungspegel) vermieden werden können.

Da eine größere Gewerbeentwicklung im direkten nördlichen Anschluss an das Hofgehölz und in direkter Nachbarschaft zum Göpelhaus nicht beabsichtigt ist, wird mit der hier dargestellten „gemischten Baufläche“ die Möglichkeit eröffnet einer Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe zu etablieren.

Entsprechend der Darstellungssystematik der umliegenden Bauflächen wird auch in der hier vorliegenden Änderung auf die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet.

Hinweis zur Einzelhandelsnutzung

Zur frühzeitigen Vermeidung von Fehlentwicklungen wird darauf hingewiesen, dass auf der nachfolgenden Planungsebene Einzelhandelsansiedlungen in den vorgesehenen Gewerbe- und Mischgebieten zu begrenzen sind. Dabei sind die einzelhandelsbezogenen raumordnerischen Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen 2017 zu beachten. Einzelhandelsnutzungen könnten lediglich dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit einer Produktion, einer Ver- und / oder Bearbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer gewerblichen Betriebsstätte stehen, und diesen Nutzungen jeweils untergeordnet sind. Darüber hinaus ist zu beachten, dass bei Einzelhandelsplanungen, die oberhalb des Schwellenwertes (800 m² Verkaufsfläche bzw. 1.200 m² Geschossfläche) zur Großflächigkeit i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 liegen, landesplanerische Vorgaben einzuhalten sind. Damit steht die Zulässigkeit von Planungen grundsätzlich unter dem Vorbehalt der Erfüllung der raumordnerischen Prüfkriterien für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP). Damit wäre, sofern in den geplanten Gewerbe- und Mischgebieten großflächiger Einzelhandel zugelassen werden soll, nachzuweisen, dass die Neuplanung das im LROP enthaltene Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigungsverbot einhalten kann bzw. ob eine Sondergebietsausweisung erforderlich ist. Für Großhandelsbetriebe (ohne Verkauf an Endverbraucher) sind die Prüfkriterien des LROP nicht maßgeblich.

5.2 Grünfläche

Gemäß der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde wird der Bereich nördlich der bestehenden Hofstelle „Tober“ als Wald dargestellt. Aufgrund der Ausformung der Fläche, der Nähe zu den Hofgebäuden und der teilweise intensiven Nutzung als Ablagerungsfläche handelt es sich hier nach der Definition „Hofgehölz“ des Landkreises Diepholz um ein Hofgehölz.

Da es sich bei der Fläche nicht um Wald handelt, wird die Fläche in der hier vorliegenden 118. Änderung als Grünfläche dargestellt. Zum Erhalt der Gehölze sollen auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB getroffen werden. In einer späteren Bauleitplanung entfallen dann auch die einschlägigen Abstandsregelungen „Wald - Bebauung“ des RROP Diepholz.

Da auch der Bereich des Göpelhauses bisher als Wald dargestellt war, wird auch dieses Grundstück neu überplant. Es wird als gemischte Baufläche dargestellt.

5.3 Städtebauliche Kennwerte

Bisherige Darstellung	Geplante Darstellung	Fläche
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	0,39 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbliche Baufläche	0,89 ha
Waldfläche	Grünfläche	0,25 ha
Gesamtfläche der 118. Änderung des FNP		1,53 ha

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Tiere und Pflanzen

Durch die Bebauung der bisher un bebauten Flächen muss mit einer Beeinträchtigung der hier vorhandenen Lebensräume gerechnet werden. Die betroffenen Freiflächen dienen als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger.

Orts- und Landschaftsbild

Mit Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, einen bisher un bebauten Bereich westlich der Landesstraße 347 zu bebauen bzw. gewerblich sowie für Wohnzwecke zu nutzen. Durch die Gehölzstrukturen im Plangebiet ist die Erweiterungsfläche nach Norden (Gehölzstrukturen entlang des Weges Schierholte), nach Osten (Baumreihe entlang der Hohen Straße), nach Süden (Hofgehölz) und nach Westen (Gehölzstrukturen am westlichen Rand des Grundstückes 277/1) gut bis sehr gut in das Landschafts- und Ortsbild eingebunden. Wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden daher nicht erwartet. Positiv wird gesehen, dass sich der nördliche Ortseingang neu strukturieren kann.

Boden / Wasser

Mit der Änderung des FNP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Boden durch Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und vor allem durch die Errichtung von baulichen Anlagen zu befestigen und zu versiegeln. Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden stark verdichtet und durch Baumaterialien abgedeckt wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden. Im Rahmen der Bautätigkeit sind Beeinträchtigungen von Böden durch Verdichtung, Bodenauftrag und Bodenabtrag sowie Schadstoffeintrag durch Baumaschinen möglich. Durch die dauerhafte Versiegelung von Böden können Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursacht werden. Hier betroffen sind die folgenden Bodenfunktionen:

- Boden als Lebensraum für Pflanzen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archivfunktion des Bodens

Betroffen sind Böden die gemäß dem NiBIS Kartenserver nicht als schützenswert eingestuft wurden.

Mit der Versiegelung werden die Versickerung der Niederschläge und die Grundwasserneubildung auf den betroffenen Flächen unterbunden. Dieses bedeutet für den Gebietswasserhaushalt eine Einschränkung der Grundwasserneubildung.

Klima und Luft

Mit der Umsetzung der Planung kann es zu Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse, einer geringeren Verdunstung sowie zur Behinderung der bodennahen Winde kommen. Dieses kann sich durch eine Zunahme der Strahlungsintensität (Wärmeinseln) und damit erhöhte Schwankungen zwischen Tages- und Nachttemperaturen sowie durch die Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit negativ auswirken.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft erfolgen durch gewerbespezifische Produktionsprozesse, Bautätigkeit – Abgase von Baumaschinen, Staubentwicklung bei Arbeitsprozessen – und Kraftfahrzeugverkehr.

6.1.1 Beurteilung potentieller Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt anhand des so genannten „Osnabrücker Modells“⁴. Dieses Verfahren ordnet den Biotoptypen bestimmte Wertfaktoren zu und stellt den Wert der Bestandssituation vor dem Eingriff (Ausgangswert) dem Wert nach vollständiger Bebauung gegenüber. Die Differenzierung verschiedener Biotoptypen orientiert sich dabei an dem Bewertungskatalog des o. g. Modells. Der ca. 1,1 ha großen Ackerfläche wird aufgrund ihrer Struktur im direkten Anschluss an die Verkehrsfläche sowie an örtliche Bebauung die Wertstufe 1 zugeordnet. Bebauten und versiegelten Bereichen wird der Wert 0 zugeordnet. Die überwiegend mit Eichen bestandene Waldfläche wird aufgrund der geringen Größe der Wert 2,6 zugeordnet.

⁴ Das Kompensationsmodell Hrsg. durch den Landkreis Osnabrück Fachdienst „Umwelt“ 2016

Eingriffsflächenwert (Ausgangswert)

BIOTOPE		Fläche m²	Wert fak- tor	Eingriffs- flächen- wert
Biotoptypen	Bezeichnung			
A	Acker	10.925	1,0	10.925 WE
WQ	Hofgehölz (überwiegend Eichen)	2.533	2,6	6.586 WE
OV / OD	Gebäude- und Verkehrsfläche	1.913	0	
Eingriffsflächenwert		15.371		17.511 WE

Vermeidung, Minimierung

Die Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Maßnahmen, die insbesondere in der verbindlichen Planung vorgesehen werden sollen:

- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Gehölzstrukturen im Norden, Osten, Süden und Westen.
- Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten.
- Begrenzung der max. zulässige GRZ.
- Begrenzung der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO.
- Bodenschutz gemäß den gesetzlichen Vorgaben.

Ermittlung des "Kompensationswertes"

Für die Bewertung des geplanten Zustands gemäß dem „Osnabrücker Modell“ wird die vollständige Umsetzung der Planung ermittelt. Anhand der jeweiligen Darstellungen wird der Kompensationswert aus dem Flächenanteil und dem zugeordneten Wertfaktor ermittelt.

BIOTOPE		Fläche m²	Wert fak- tor	Kompensations- wert
Zuordnung Osnabrücker Modell	Bezeichnung			
OGG / ODS / OV	Versiegelte Fläche / Baugebiete	9.499	0	0 WE
PZA	sonstige Grünanlagen	3.339	1,0	3.339 WE
WQ	Hofgehölz	2.533	2,6	6.586 WE
Kompensationswert		15.371		9.925 WE

Bilanzierung

Stellt man den Eingriffsflächenwert dem Kompensationsflächenwert gegenüber, so ergibt sich im vorliegenden Fall folgende Bilanz:

Eingriffsflächenwert:	17.511 WE
<u>Kompensationswert :</u>	<u>9.925 WE</u>
Kompensationsdefizit	7.586 WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 7.586 Werteeinheiten. Im Zuge der weiteren verbindlichen Planung ist der Ausgleich des Defizits durch geeignete Maßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes gemäß den gesetzlichen Vorgaben darzustellen. Gemäß der Anregung des NLWKN könnten in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband „Große Aue“ beispielsweise Maßnahmen im Bereich der „Flöte mit Moorkanal“ in Erwägung gezogen werden. Auf eine Darstellung einer internen oder externen Kompensationsfläche wird im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Bauflächendarstellung ist eine planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs nicht auszuschließen. Anzunehmen ist, dass der zusätzliche Verkehr (Ziel und Quellverkehr / An- und Ablieferung / Mitarbeiterverkehr) zum einen über die bestehende Zufahrt des Baustoffbetriebes abgewickelt werden kann, zum anderen kann eine Anbindung an die Landesstraße über den Weg „Schierholte“ erfolgen.

6.3 Auswirkungen durch Gewerbelärm

Aufgrund der Lage, der Betriebsabläufe sowie der Betriebszeiten des bestehenden Gewerbebetriebs sind wesentliche Lärmbeeinträchtigungen auf die Umgebung nicht zu erwarten, sodass sich die gewerbliche Nutzung verträglich in die umgebende Mischnutzung einfügt. Aufgrund der Abstände zwischen den geplanten gewerblichen Bauflächen und den umliegenden Wohnnutzungen kann auf der Flächennutzungsplanebene angenommen werden, dass wesentliche Konflikte mit den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung durch schallschützende Maßnahmen (z. B. durch: Regelungen zu Betriebszeiten, Untergliederung der gewerblichen Nutzungen, Flächenbezogene Schalleistungspegel) vermieden werden können.

6.4 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Bauflächendarstellung werden Bebauungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorbereitet, die sich gegenüber der bisherigen Freiflächennutzung stark unterscheiden. Einerseits können dadurch die o.g. städtebaulichen Ziele erfüllt werden, zum anderen wird aber auch gesehen, dass sich das Ortsbild hierdurch verändern wird. Diese potentiellen negativen Veränderungen wurden von der Samtgemeinde gesehen und in die Abwägung eingestellt. Die hierdurch verbundenen negativen Auswirkungen werden gesehen, wobei eine übergebürliche Beeinträchtigung aufgrund der Lage des Plangebietes nicht zu erwarten ist.

7. Hinweise

Denkmalpflege

Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sind aus dem Änderungsgebiet bisher keine Funde oder Befunde bekannt. Die nächstgelegene Fundstelle stellt eine Fundstreuung mit diversen Feuersteingeräten etwa 360 m westlich dar. Da der Großteil des Änderungsgebiets bislang lediglich landwirtschaftlich genutzt wurde, können Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Hinweis auf Versorgungsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Die jeweiligen Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verläuft im Planungsgebiet eine Leitung der RWE Aktiengesellschaft, RWE Platz 1, 45141 Essen. Bei dieser Leitung ist jeweils der Schutzstreifen zu beachten. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten. Im nachfolgenden Planverfahren bzw. bei der Baugenehmigung ist dies zu berücksichtigen.

Kampfmittelbeseitigung

Vor dem Hintergrund, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist darauf hinzuweisen, dass beim eventuellen Auffinden von munitionsverdächtigen Gegenständen im Zuge der Bauausführung die Arbeiten sofort unterbrochen werden müssen und die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN umgehend zu benachrichtigen ist.

Altlastenverdacht

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Verdachtsmomenten der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen hat. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Alt-

lasten ergeben, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

8. Verfahrensvermerke

Der Rat der Samtgemeinde Kirchdorf hat am 12.07.2018 die Aufstellung der 118. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Nach Würdigung der in den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf hat vom 03.07.2020 bis einschl. 03.08.2020 das erste Mal öffentlich ausgelegen.

Der 2. Entwurf hat vom 22.03.2021 bis einschl. 22.04.2021 erneut öffentlich ausgelegen. Am 22.12.2021 hat der Rat der Samtgemeinde Kirchdorf die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 118. Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Kirchdorf, den 18.01.2022

gez. H. Kammacher

Samtgemeindebürgermeister

Die Begründung zum Entwurf des o.g. Bauleitplanes wurde im Auftrag der Samtgemeinde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB durch Dipl. Ing. Stefan Winkenbach in der Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung SCHWARZ + WINKENBACH, Delmenhorst ausgearbeitet.

TEIL 2 UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)

U1 Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, wobei die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Bezogen auf die einzelnen Umweltschutzgüter werden im vorliegenden Umweltbericht die Umweltbelange gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung zusammengestellt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) werden die Anforderungen an die Umweltprüfung dargestellt.

U1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Situation im nördlichen Anschluss an ein gewerblich genutztes Anwesen im Ortsbereich Varrel neu geordnet werden. Hierdurch soll der Standort langfristig gesichert und Bauflächen für eine weitere bauliche Entwicklung bereitgestellt werden. Vor dem Hintergrund, dass im Flächennutzungsplan hier bisher „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dargestellt wurde, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit der Änderungsplanung soll insbesondere der nördliche 0,89 ha große Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Zudem soll ein 0,38 ha großer teilweise bereits bebauter Bereich als gemischte Baufläche dargestellt werden. Die Kompensation der hierdurch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll teilweise intern und ggf. extern ausgeglichen werden. Auf der verbindlichen Planungsebene sollen hierfür geeignete Maßnahmen festgesetzt werden.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt. Zudem wird dargelegt, welche Bedeutung diese Ziele für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung haben und wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
Mensch	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - BImSchG (inkl. VO); - TA Lärm;	Unter dem Anspruch der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere in den hier genannten fachlichen Normen Ziele zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen / Immissionen (z.B. Schall) genannt. Ein wichtiger Aspekt der Zielsetzung ist die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen. Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.	Wie in der Begründung aufgeführt, sind aufgrund der Lage des Plangebiets, aufgrund bestehender Abstände bzw. aufgrund der umliegenden Nutzungen Konflikte nicht ersichtlich.
Tiere und Pflanzen	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - NNatG; - BArtSchV	Die Ziele zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Gemäß dem BNatschG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von	Mit der Planung ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche verbunden. Das Hofgehölz sowie die randlich bestehenden Gehölzstrukturen im Norden, Osten, Süden und Westen können erhalten werden. Insofern kann erwartet werden, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen. Der potentielle Verlust von

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
		<p>Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Kernziel der BArtSchV ist u. a. die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume. Gemäß dem § 44 BNatSchG bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Gem. BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.</p>	<p>Nahrungshabitaten für Vögel und Kleinsäuger kann durch Realisierung der Planung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es wird jedoch gesehen, dass in der direkten Umgebung umfangreiche Ausweichflächen vorhanden sind.</p>
Kultur-, Sachgüter	<p>insbesondere - - DSchG; - BauGB; - BBodSchG;</p>	<p>Gemäß dem Denkmalschutzgesetz sind Bau- oder Bodendenkmale unter Schutz gestellt. Daneben wird der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds als zu berücksichtigendes Ziel im BauGB genannt. Auch Böden erfüllen gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Funktionen als Archive der Natur- und Kulturgeschichte. Sie können gebietsweise oder punktuell besondere bzw. wertvolle Informationen enthalten, die bei Eingriffen z. B. durch Bebauung, Versiegelung, Abgrabung oder den Eintrag von Schadstoffen meist irreversibel zerstört werden.</p>	<p>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind konkrete archäologische Kulturdenkmale innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.</p>
Boden	<p>insbesondere: - BauGB; - BBodSchG; - BNatSchG;</p>	<p>Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel). Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 1 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Die Inanspruchnahme von Böden sowie die Flächenversiegelung werden auf das notwendige Maß beschränkt. Die Erschließung kann größtenteils über bestehende Straßen und Wege erfolgen. Auch vor dem Hintergrund der Vermeidung übermäßiger Kompensationsmaßnahmen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf das notwendigste begrenzt.</p>
Wasser	<p>insbesondere: - BauGB; - WHG; - BNatSchG;</p>	<p>Ziel der wasserwirtschaftlichen Fachgesetze ist insbesondere die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p>	<p>Aufgrund der Angaben der bodenkundlichen Übersichtskarte (<i>Tiefer Podsol-Gley</i>) muss angenommen werden, dass eine Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers im Plangebiet nicht vollständig möglich ist. Der Bereich der „Flöte mit Moorkanal“ wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p>

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
Klima / Luft	insbesondere: - BauGB; - BImSchG; - TA Luft; - BNatschG; -	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen(..) dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu. (§ 1 BNatSchG). Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt die Vorgaben für den Klimaschutz.	Die Wertigkeit des Gebiets kann bezüglich des Schutzgutes „Klima / Luft“ als gering eingestuft werden. Aufgrund der Lage, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwartet.
Landschaft	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - NNatG;	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an den besiedelten Ortsbereich, aufgrund der zu erhaltenden Gehölzstrukturen sowie aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Landesstraße werden nur unwesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild erwartet.

**in der jeweils zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung*

Zusätzlich waren für die Planung auch die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 mit Ergänzungen.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz 2005

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestand und Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter betrachtet. Aufgrund der Bestandssituation, wie sie in der Begründung dargestellt wurde, waren für die Prüftatbestände Menschen, Tiere und Pflanzen sowie Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Einzelnen ist folgende Betroffenheit festzustellen:

Umweltbezogene Auswirkungen auf:	Prüfung
den Menschen	Aufgrund der geplanten Darstellung einer gemischten Baufläche und der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung auf der Hohen Straße wird festgestellt, dass bezogen auf das Schutzgut Mensch keine signifikanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
Tiere und Pflanzen	Potentielle Beeinträchtigungen durch Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Durch die Realisierung der Planung kann daher der potentielle Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Kleinsäuger nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Waldfläche sowie angrenzenden Gehölzstrukturen sind weitestgehend zu halten.
den Boden	Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegt der Geltungsbereich nach der Karte der Bodengroßlandschaften auf Geestplatten und Endmoränen. Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) wird der Bodentyp im Plangebiet P-G4 (Tiefer Podsol-Gley) beschrieben. Der mittlere Grundwasserhochstand wird mit 5 dm unterhalb der Geländeoberfläche angegeben. Der mittlere Grundwassertiefstand liegt bei 11 dm unterhalb der Geländeoberfläche. Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung sowie die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit werden im Plangebiet als gering eingestuft. Ebenso wird die Ertragsfähigkeit der Böden als gering eingestuft Durch die Überbauung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebiets ist ein Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) zu erwarten.
das Wasser	Das Schutzgut Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und einer Zunahme der Versiegelung betroffen.
die Luft	Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen.
das Klima	Mit der Realisierung der Planung ist keine Verschlechterung der klimatischen Situation zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen.
die Landschaft	Mit der Änderung wird nicht wesentlich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild eingegriffen. Aufgrund der zu erhaltenden Gehölzstrukturen und der Vorprägung sind wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

U2.2 Prognose

Der bisher unbebaute Teil des Plangebiets wird derzeit ackerbaulich genutzt. Mit der Umsetzung der Planung werden insgesamt ca. 1,28 ha als Baugebiete planungsrechtlich vorbereitet. Es wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 0,75 ha prognostiziert. Die potentiellen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sind in der Begründung und im Kapitel U2.1 dargestellt.

Bei Verzicht auf die Planung wird der bisher unbebaute Teil des Plangebiets weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

In der verbindlichen Planumsetzung sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden, die zur Vermeidung bzw. zur Minimierung von Eingriffen beitragen:

- Begrenzung der max. zulässige GRZ auf das tatsächlich erforderliche Maß.
- Begrenzung der GRZ-Überschreitung.
- Festsetzung eines ortstypischen Maßes der baulichen Nutzung.
- Sparsame Erschließung über das vorhandene Straßen- und Wegesystem.

Weiterhin gelten für das Plangebiet z. B. folgende dem Naturschutz zugutekommende gesetzliche Regelungen, die zu ihrer Gültigkeit keiner Regelung in einem Bauleitplan bedürfen:

- Regelung des Niedersächsischen Wassergesetzes, dass *"zur Beseitigung des Niederschlagswassers (...) an Stelle der Gemeinde verpflichtet (sind): 1. die Grundstückseigentümer, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten, (...)"*. (§ 149 Abs. 3 NWG)
- Anforderungen des § 9 (Nicht überbaute Flächen) der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), z. B.:
 - Abs. 1: *" Die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken sind so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltet wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. Dies gilt auch für die nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichem Baurecht bebaubaren Grundstücke."*
 - Abs. 2: *" Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind."*
 - Abs. 4: *" Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann."*

- Regelungen des § 10 (Gestaltung baulicher Anlagen) der Nieders. Bauordnung, in dem festgelegt wird, dass "*Bauliche Anlagen in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so durchzubilden sind, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten*".

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können zu einem Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Beispielsweise könnten die bestehenden Gehölzstrukturen hierzu ergänzt werden.

Zur Vermeidung negativer Bodenbeeinträchtigungen wird auf § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) hingewiesen. Zudem wird auf bestehende DIN-Vorschriften hingewiesen (u.a. *DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten*, *DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial*, *E-DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben*), wonach unter anderem im Rahmen der Bautätigkeiten Arbeitsflächen auf das notwendige Maß zu beschränken sind und angrenzende Flächen nicht befahren oder anderweitig benutzt werden sollten. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (Fachbereiches Landwirtschaft / Bodenschutz) wird für die nachfolgende verbindliche Planungsebene auf folgendes hingewiesen:

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und - wenn möglich - in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbe.g.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28). Durch die Planung werden kohlenstoffreiche Böden mit Bedeutung für den Klimaschutz beansprucht. Laut der Planzeichnung werden diese durch die geplante Grünfläche berührt. Böden mit hohen Kohlenstoffgehalten sollen entsprechend dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 05) in ihrer Funktion als natürliche Speicher für klimarelevante Stoffe erhalten werden. Die Daten können auf dem NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbe.q.de/cardoma/p3/?permalink=6h8Ward> eingesehen werden.

Entsprechend den Daten des LBEG sind diese Böden empfindlich gegenüber Bodenverdichtung (siehe Auswertungskarte „Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung“ auf dem NIBIS Kartenserver unter <https://nibis.lbeq.de/cardoma/p3/?permalink=1Mm7ufDp>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Eingriffsbilanz (vgl. Kap. 6.1 der Begründung)

Wie in der Begründung bereits dargestellt ist, werden voraussichtlich trotz der Anwendung von Vermeidung und Minderungsmaßnahmen Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. In der überschlägigen Bilanzierung wurde ein Kompensati-

onsdefizit ermittelt, das teilweise im Plangebiet (intern) und ggf. auch an anderer Stelle (extern) ausgeglichen werden soll.

Insgesamt wird festgestellt, dass mit der Planung keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des Plangebiets für die o. g. Schutzgüter, kann angenommen werden, dass Beeinträchtigungen, soweit sie nicht vermieden werden, ausgeglichen werden können.

U2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen werden im Kapitel 2.2 der Begründung dargestellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes ergibt sich eine potentielle Erweiterungsfläche des bestehenden Betriebes. Alternative Standorte wurden daher nicht geprüft. Insofern drängten sich keine Alternativen auf, welche die städtebaulichen Ziele in gleicher Weise erfüllen würden. Demzufolge wird mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes gegenüber der bestehenden Situation eine Planungsalternative aufgestellt (Nullvariante).

U3 Zusätzliche Angaben

U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten

Allgemeine Informationen zu den Sachverhalten Boden, Klima, Luft und Wasser konnten aus Fachplanungen (insbesondere Landschaftsrahmenplan des Landkreises) entnommen werden. Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen waren augenscheinlich keine speziellen Begutachtungen erforderlich, so dass allgemein vorhandene Kenntnisse für die Beurteilung ausreichend waren.

Insofern sind bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Durch die Darstellungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet. Die Samtgemeinde Kirchdorf überprüft bei Realisierung der Vorhaben die sach- und fachgerechte Umsetzung der Planung.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Situation im nördlichen Anschluss an ein gewerblich genutztes Anwesen im Ortsbereich Varrel neu geordnet. Hierdurch soll der Betriebsstandort langfristig gesichert und Bauflächen für eine weitere bauliche Entwicklung bereitgestellt werden. Vor dem Hintergrund, dass im Flächennutzungsplan hier bisher „*Fläche für die Landwirtschaft*“ dargestellt wurde, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Mit der Änderungsplanung soll insbesondere eine 1,28 ha große teilweise bereits bebaute

Fläche als gewerbliche- und gemischte Bauflächen dargestellt werden. Das bestehende Hofgehölz bleibt in seinem Bestand erhalten. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und im vorliegenden Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Demnach sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. In der weiterführenden Planung sollen Regelungen vorgesehen werden, die zur Vermeidung übermäßiger Beeinträchtigungen dienen. Zusätzliche, sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch ist mit der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Betroffen ist insbesondere das Schutzgut Boden, das durch die Versiegelung beeinträchtigt wird. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf, der auf der nachgelagerten Planungsebene auszugleichen ist.