



# **107. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Kirchdorf**

**in der Gemeinde Kirchdorf**


**Begründung / Umweltbericht**

**Urschrift**

im Auftrag der  
Samtgemeinde Kirchdorf  
Landkreis Diepholz  
Bundesland Niedersachsen

**Schwarz + Winkenbach**  
Bürogemeinschaft für  
**Raum- und Umweltplanung**

Dipl. Ing. Stefan Winkenbach  
Hasberger Dorfstraße 9  
27751 Delmenhorst  
Telephon 04221 / 444 02  
Telefax 04221 / 444 49



**Impressum**

**Auftraggeber:** Samtgemeinde Kirchdorf

**Auftragnehmer:** Dipl.-Ing. Stefan Winkenbach  
in der  
Bürogemeinschaft für  
Raum und Umweltplanung  
Schwarz + Winkenbach

**Bearbeitungszeitraum:** ab 07 / 2016

**Delmenhorst,** 15.11.2017

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsverzeichnis	III
Teil I	
Begründung	5
1. Ziele und Erforderlichkeit der Planung	5
1.1 Plangebiet / Geltungsbereich	5
1.2 Potentielle Umweltauswirkungen	7
1.3 Rechtsgrundlage	7
2. Auswahl des Erweiterungsgebietes / Planungsalternativen	7
2.1 Beurteilung der Alternative 1	8
2.4 Beurteilung der Alternative 2	9
2.3 Beurteilung der Alternative 3	10
3. Raumordnerische Vorgaben	12
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm	12
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz	12
3.4 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz	14
4. Planungsrechtliche Situation	14
4.1 Satzungen / verbindliche Bauleitplanung	14
4.2 Flächennutzungsplan	15
5. Bestandsbeschreibung und Darstellung der wesentlichen Planungsgründe	15
5.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen	15
5.1.1 Bauliche Nutzungen	15
5.1.2 Erschließung / Verkehr	16
5.2 Immissionen	16
5.3 Natur und Landschaft	17
5.4 Oberflächenentwässerung	20
5.5 Gasfernleitungen	20
5.6 380 kV Stromleitungen	21
5.7 Altlasten/Altstandorte	21
5.8 Denkmalpflege / Bodenfunde	21
5.9 Zusammenfassende Bewertung	21
6. Inhalt der 107. Änderung des FNP	22
6.1 Art der baulichen Nutzung	22
6.2 Maß der baulichen Nutzung	22
6.3 Flächenbilanz	23
7. Eingriffsbeurteilung	23
7.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	23
7.2 Eingriffsbeurteilung	23
8. Hinweise	24

8.1	Bodenfunde	24
9.	Verfassererklärung	25
10.	Verfahrensablauf	25
Teil II	Umweltbericht	26
1	Einleitung	26
1.1	Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans	26
1.2	Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	26
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
2.1	Schutzgüter	29
2.1.1	Schutzgut Mensch	29
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	30
2.1.3	Schutzgut Landschaft	31
2.1.4	Schutzgut Boden	31
2.1.5	Schutzgut Wasser	32
2.1.6	Schutzgut Klima und Luft	32
2.1.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	33
2.2	Prognose	33
2.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
3	Zusätzliche Angaben	34
3.1	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	34
3.2	Überwachung der geplanten Maßnahmen	34
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34

## Teil I Begründung

### 1. Ziele und Erforderlichkeit der Planung

Das bestehende Gewerbegebiet im nördlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Kirchdorf wurde in den letzten Jahren vollständig erschlossen. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung eines größeren Betriebes (Diesel-Technic) im Gebiet wurden bereits umfangreiche Verdichtungs- und Erweiterungsplanungen vorgenommen, so dass aktuell kein Entwicklungspotential an diesem Standort mehr vorhanden ist.

Um langfristig konkurrenzfähig zu bleiben, ist es für den hier ansässigen, weltweit aufgestellten Betrieb wichtig, an der Konzernzentrale „Kirchdorf“ auf weitere Entwicklungsmöglichkeiten zurückgreifen zu können. Zur Sicherung des Standortes und damit zur Sicherung von Arbeitsplätzen ist es daher erforderlich, bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Hinzu kommt, dass eine bauliche Entwicklung der bisher weniger genutzten Gewerbeflächen durch Schutzanforderungen aufgrund von Gasfernleitungen eingeschränkt ist. Um den Anforderungen einer adäquaten Gewerbeentwicklung gerecht zu werden und eine bedarfsorientierte Neustrukturierung des Gewerbegebiets zu ermöglichen, ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen erforderlich. Aktuell sind nun eine Verdichtung auf dem Betriebsstandort und gleichzeitig eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs geplant. Für die Mitarbeiterstellplätze wurden dabei unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten in Betracht gezogen. Nach Prüfung wurde der Bau eines mehrgeschossigen Parkhauses im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage verworfen. Als Alternative ist hierfür nun ein Standort östlich der Straße „Wehrmannsdamm“ vorgesehen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch Teile der Produktion in den östlichen Bereich verlagert werden, soll dieser Bereich zwischen „Wehrmannsdamm“ und dem „Logermoorgraben“ als gewerbliche Entwicklungsfläche bereitgestellt werden.

Ein Teil dieses Entwicklungsbereiches ist im Flächennutzungsplan bereits als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Um im nördlichen Anschluss zusätzliche Flächen zur Verfügung zu haben, ist hier eine Erweiterung der Gewerbebedarstellung um ca. 0,5 ha geplant. Da dieser Bereich im Flächennutzungsplan bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt wurde, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die hierdurch planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen –soweit nicht vermeidbar- im auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden. Im südlichen Anschluss stehen nunmehr neben der Stellplatzanlage weitere Entwicklungsflächen zur Verfügung. Im Zusammenhang mit der nördlichen Erweiterung soll daher auch dieser, zum Teil als Sondergebiet und zum anderen Teil als Mischgebiet dargestellte Bereich nun ebenfalls an das Gewerbegebiet angegliedert werden.

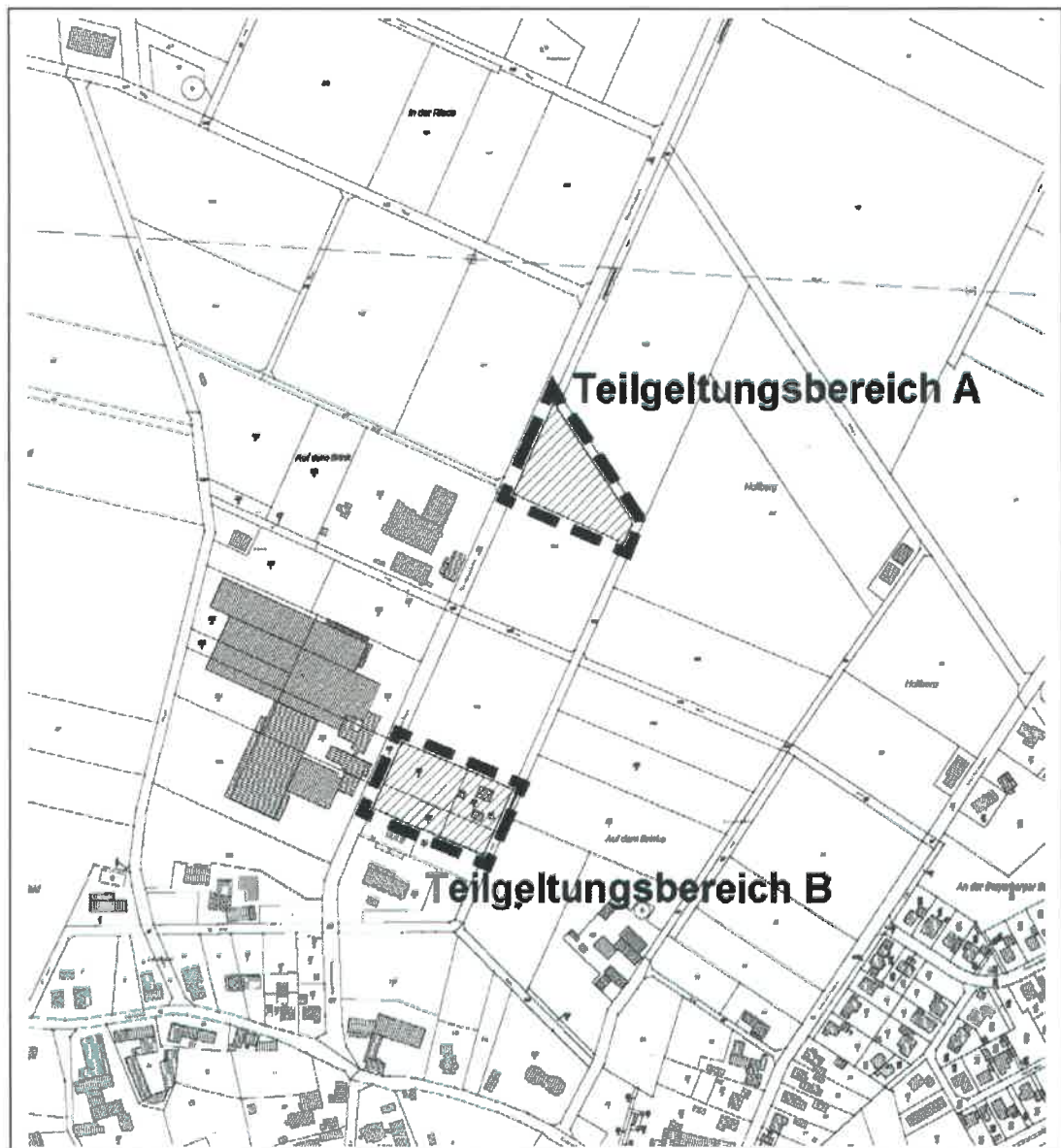
#### 1.1 Plangebiet / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden FNP-Änderung besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Zum einen wird im Norden der bestehenden Gewerbeflächendarstellung am Wehrmannsdamm eine Erweiterungsfläche dargestellt und zum anderen ist südlich davon eine Umstrukturierung von Misch- bzw. Sondergebiet in Gewerbegebiet geplant. Im Weiteren wird der nördliche Bereich als **Teilgeltungsbereich A** und der südliche Bereich als **Teilgeltungsbereich B** bezeichnet. Beide Plangebiete befinden sich im Anschluss an den nördlichen Siedlungsraum der Ortsla-

ge Kirchdorf in der Gemeinde Kirchdorf. Der ca. 0,5 ha große Teilgeltungsbereich A erweitert die bestehende, im Flächennutzungsplan bereits dargestellte gewerbliche Baufläche nach Norden. Im Osten sowie im Nordosten tangiert die Fläche das Gewässer „Logermoorgraben“. Im Nordwesten schließt die gemeindliche Erschließungsstraße „Wehrmannsdamm“ an. Im Süden wird dieser Teilgeltungsbereich durch die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Baufläche begrenzt.

Der ca. 0,6 ha große Teilgeltungsbereich B umfasst den bestehenden Stellplatz sowie die hieran östlich anschließende Mischgebietsfläche. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich nicht mehr vorhanden und auch langfristig nicht geplant. Vielmehr soll diese Fläche ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Beide Teilgeltungsbereiche, werden in der nachfolgenden unmaßstäblichen Übersichtskarte dargestellt. Der Geltungsbereich ist so umgrenzt, dass zusammen mit der bestehenden FNP-Darstellung hier eine Betriebserweiterung sowie eine bedarfsorientierte Neustrukturierung realisiert werden kann. Diese Größe entspricht den Anforderungen des hier ansässigen Betriebes sowie der erforderlichen Verlagerung der Stellplatzflächen. Die Auswahl des Standortes erfolgte anhand von Kriterien, die in Kapitel 2 (Planungsalternativen) dargelegt sind.



## 1.2 Potentielle Umweltauswirkungen

Stichwortartig können mit der Planung folgenden Umweltauswirkungen verbunden sein:

- Potentieller Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung.
- Potentieller Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Überbauung.
- Potentielle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung.
- Potentielle Gewerbeimmissionen wie Lärm, Geruch, Staub, Erschütterungen durch eine gewerbliche Nutzung.
- Potentielle Erhöhung des Verkehrs auf den Gemeindestraßen.

## 1.3 Rechtsgrundlage

Stand 11/2017

- Baugesetzbuch: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
Baunutzungsverordnung: Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung: Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

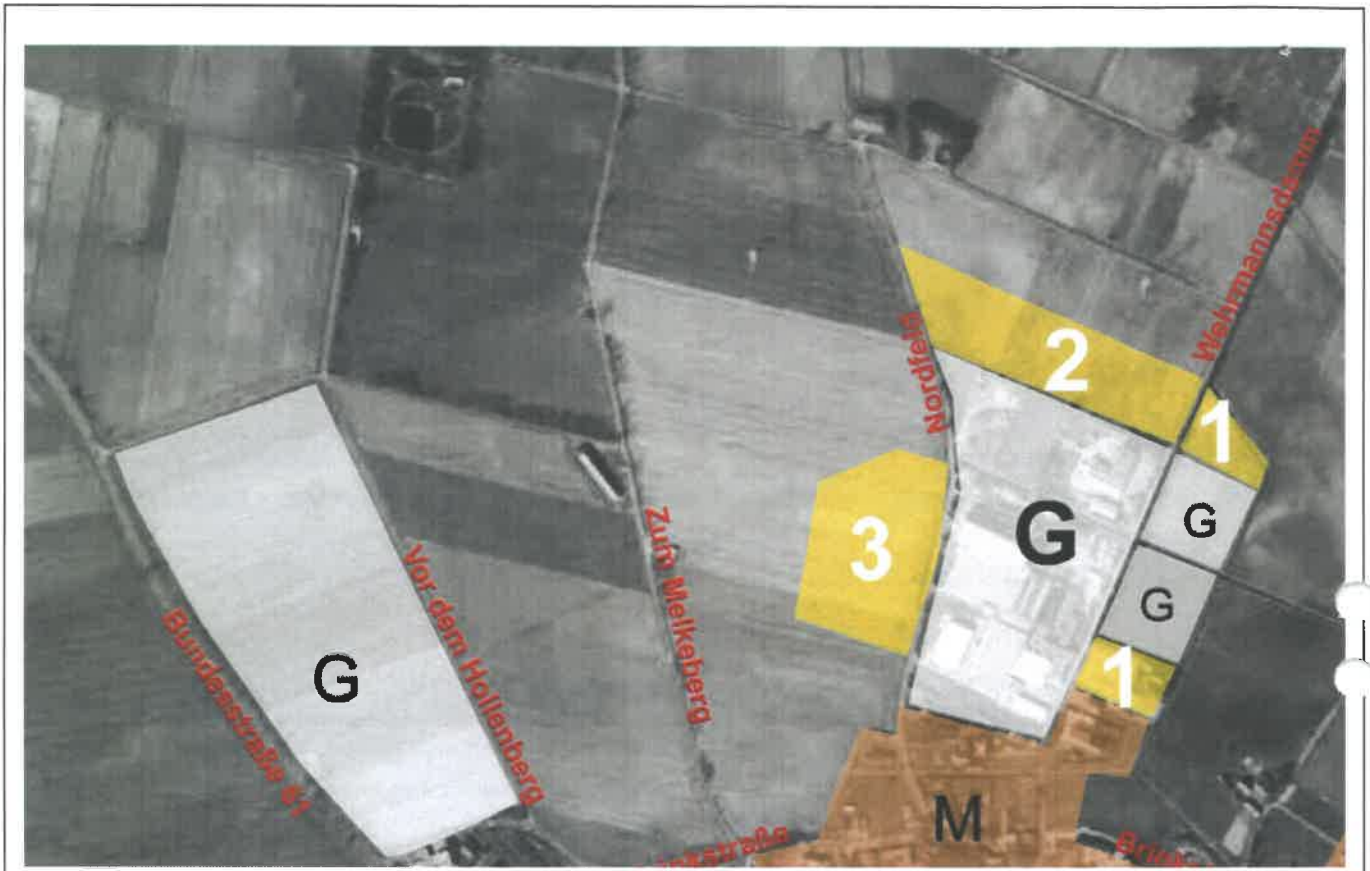
## 2. Auswahl des Erweiterungsgebietes / Planungsalternativen

Als Teil der Umweltprüfung wurden bei der Auswahl eines möglichen Erweiterungsgebietes verschiedene Alternativen betrachtet. Dabei wurden auch Planungsüberlegungen, die im Zuge eines älteren FNP-Vorentwurfes bereits in die Behördenbeteiligung gegangen war, mit einbezogen. Um den Anforderungen des hier bestehenden Betriebes gerecht zu werden, war es Zielsetzung der Samtgemeinde, Standorte möglichst im direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet zu finden. Dies entspricht den Anforderungen des hier ansässigen Betriebes, so dass brachliegende ältere Gewerbebestände im übrigen Samtgemeindegebiet oder Standorte in integrierter Lage nicht in die Standortbetrachtung einbezogen werden konnten. Aufgrund dieser Standortanforderungen fallen die noch freien gewerblichen Flächen im Bereich der Bundesstraße 61 aus der Betrachtung. D.h. es werden nur die Erweiterungsmöglichkeiten in Betracht gezogen, die direkt an das Betriebsgelände bzw. an das Gewerbegebiet im Bereich des Wehrmannsdamms angrenzen. Um den Flächenansprüchen gerecht zu werden, sollte der gesuchte Standort zudem eine größere zusammenhängende Fläche aufweisen. Ein weiteres Auswahlkriterium stellt die Flächenverfügbarkeit dar. Bei der Flächenbetrachtung wurden daher folgende 3 Alternativstandorte in die Standortanalyse einbezogen. Sie werden in der nachfolgenden Übersichtskarte (Luftbild, Geoweb 2011) dargestellt.

**Alternative 1:** Nördliche und südliche Ergänzung der im FNP dargestellten, noch nicht erschlossene gewerbliche Bauflächen östlich des Wehrmannsdamms.

**Alternative 2:** Erweiterungsflächen nördlich des bestehenden Gewerbegebiets

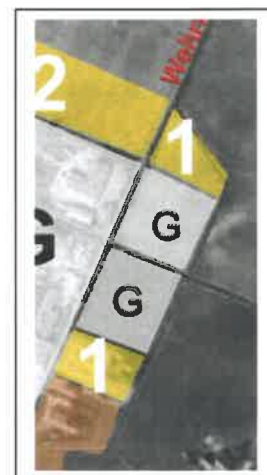
**Alternative 3:** Erweiterungsflächen westlich des bestehenden Gewerbegebiets



## 2.1 Beurteilung der Alternative 1

### Bestandsbeschreibung

Auf der östlichen Seite der Straße „Wehrmannsdamm“ stellt der Flächennutzungsplan ca. 2,4 ha gewerbliche Baufläche dar. Östlich bildet der Logermoorgraben (Gewässer II. Ordnung), im Norden, die nach Osten verlängerte nördliche Gewerbebegrenzung. Durchschnitten wird die Fläche von dem Entwässerungsgraben (III. Ordnung) des westlich angrenzenden Gewerbegebiets. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt, wobei entlang der Straße ein Gehölzstreifen vorhanden ist.



### Stärken / Schwächen

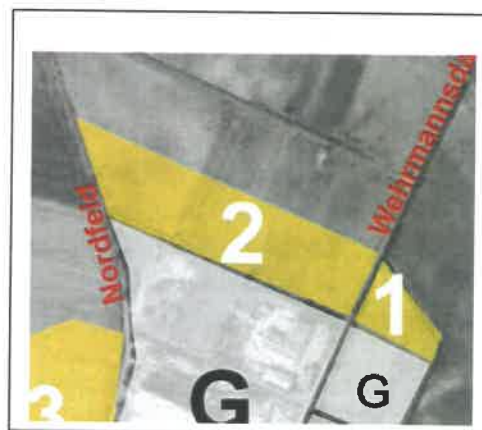
Die Stärke dieser Alternative ist die direkte Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets. Wodurch Betriebsabläufe über die Gemeindestraße „Wehrmannsdamm“ hinweg abgewickelt werden können. Aufgrund der bestehenden Darstellung im Flächennutzungsplan werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Als Schwächen werden die potentiellen Immissionskonflikte sowie die nicht zusammenhängende Fläche gesehen.

**Bewertung der Alternative 1**

		Bewertung
Boden und Natur:	Durch eine Überbauung ist ein Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Es werden hauptsächlich geringwertige Ackerbiotope betroffen. Die Gehölzreihe entlang des Wehrmanddammes und der Logermoorgraben sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Da die Fläche im FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, könnte eine Neuinanspruchnahme einer bisher unbeplanten Fläche vermieden werden.	~
Landschaftsbild	Mit einer Erschließung des Gebiets wird die bestehende Siedlungsstruktur nach Norden weitergeführt. Die potentiellen Veränderungen des Landschaftsbildes betreffen bereits vorgeprägte, wenig sensible Bereiche. Da die Fläche im FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, könnte eine Neuinanspruchnahme einer bisher unbeplanten Fläche vermieden werden.	+
Immissionskonflikte	Nach Süden grenzt die Fläche direkt an ein Mischgebiet. Durch das dort bestehende Wohngebäude sind Nutzungseinschränkungen in Form eines festzusetzenden Lärmemissionspegels erforderlich.	-
Erschließungsaufwand	Die Fläche ist über den Wehrmanddamm verkehrlich erschlossen. Durch eine Erweiterung der Versorgungsinfrastruktur kann die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.	+
Betriebsablauf	Der Standort befindet sich in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet. Ggf. müssen Betriebsabläufe über die öffentliche Verkehrsfläche (Wehrmanddamm) abgewickelt werden. Ebenso wird die Fläche durch einen Graben geteilt, wodurch keine unzusammenhängende Gewerbefläche bereitsteht.	~
Potentielle Flächengröße	Neben der im Flächennutzungsplan bereits dargestellten, ca. 2,4 ha großen Erweiterungsfläche, besteht die Möglichkeit das Gewerbegebiet um einen südlichen, teilweise bebauten Bereich (ca. 0,6 ha) sowie um einen nördlichen Bereich (ca. 0,5 ha) hin zum Logermoorgraben zu erweitern.	~
Restriktionen auf der Fläche	Es bestehen keine Einschränkungen durch Leitungen, jedoch muss ein Abstand zum Logermoorgraben berücksichtigt werden.	~

**2.4 Beurteilung der Alternative 2****Bestandsbeschreibung**

Die Alternative 2 stellt eine nördliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar. Das Plangebiet erweitert die gewerbliche Baufläche in einer Breite von ca. 80 m nach Norden und orientiert sich dabei an bestehenden Grundstücksgrenzen. Im Westen wird das Gebiet durch die Straße „Nordfeld“ und im Südosten wird das Gebiet durch den Wehrmanddamm begrenzt. Der Standort umfasst ein Areal von ca. 2,8 ha.



### Stärken / Schwächen

Die Stärke dieser Alternativen ist die Nähe bzw. der direkte Anschluss an das bestehende zu erweiternde Gewerbegebiet. Die gewerbliche Nutzung kann durch eine große, zusammenhängende Fläche unmittelbar erweitert werden, ohne dass Betriebsabläufe eingeschränkt werden. Die Schwächen ergeben sich durch die Neuinanspruchnahme einer bisher unbeplanten Fläche, wodurch insbesondere der Verlust von Boden zu verzeichnen ist.

### Bewertung der Alternative 2

		Bewertung
Boden und Natur:	Durch eine Überbauung ist ein Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Es werden hauptsächlich geringwertige Ackerbiotope betroffen. Die Gehölzreihe entlang des Wehrmanddamms sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Mit dem Standort wird eine neue, bisher unbeplante Fläche in Anspruch genommen.	-
Landschaftsbild	Mit einer Erschließung des Gebiets wird die bestehende Siedlungsstruktur nach Norden weitergeführt. Bereits heute ist der Bereich durch gewerbliche Bauten sowie durch die Hochspannungsleitung stark vorgeprägt.	~
Immissionskonflikte	Aufgrund der großen Entfernung zu immissionsempfindlichen Nutzungen sind Nutzungseinschränkungen bzw. potentielle Immissionskonflikte nicht zu erwarten.	+
Erschließungsaufwand	Die Fläche ist über den „Wehrmanddamm“ sowie die Gemeindestraße „Nordfeld“ verkehrlich gut erschlossen. Durch eine Erweiterung der Versorgungsinfrastruktur kann die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.	+
Betriebsablauf	Der Standort befindet sich in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet. Entlang des Wehrmanddamms befinden sich Fremdbetriebe, so dass betriebsinterne Abläufe nur zum Teil über die Gewerbefläche im direkten Anschluss abgefertigt werden können.	~
Potentielle Flächengröße	Es kann eine ca. 2,8 ha zusammenhängende Erweiterungsfläche zur Verfügung gestellt werden.	~
Restriktionen auf der Fläche	Durch das Plangebiet verlaufen Ferngasleitungen, wodurch die Nutzung der Fläche teilweise eingeschränkt wird.	-

### 2.3 Beurteilung der Alternative 3

#### Bestandsbeschreibung

Diese Standortalternative sieht eine Gewerbegebietserweiterung westlich der Straße „Nordfeld“ vor. Der hier abgegrenzte Bereich umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha und wird aktuell landwirtschaftlich als Spargelacker genutzt.

#### Stärken / Schwächen

Die Stärke dieser Alternative ist die direkte Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets. Wodurch Betriebsabläufe über die Gemeindestraße „Nordfeld“ hinweg



abgewickelt werden können. Als Schwäche dieser Entwicklung ist die Bebauung weitestgehend frei gehaltener Landschaftsbereiche westlich der Straße „Nordfeld“ zu beurteilen. Es wird hier ein relativ unvorbelasteter Landschaftsbereich einer baulichen Nutzung zugeführt. Zudem ist mit der Neuinanspruchnahme einer bisher unbeplanten Fläche der Verlust von Boden zu verzeichnen.

**Bewertung der Alternative 3**

		Bewertung
Boden und Natur:	Durch eine Überbauung ist ein Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Es werden hauptsächlich geringwertige Ackerbiotope betroffen. Mit dem Standort wird eine neue, bisher unbeplante Fläche in Anspruch genommen.	-
Landschaftsbild	Mit einer Erweiterung des Gewerbegebiets nach Westen wird ein bisher von Bebauung weitestgehend frei gehaltener Landschaftsbereich westlich der Straße „Nordfeld“ einer baulichen Nutzung zugeführt. Angesichts der zu erwartenden Gewerbeentwicklung im Bereich östlich der B61 (westlich des Weges „Vor dem Hollenberg“) ist zu befürchten, dass das nördliche Orts- und Landschaftsbild durch gewerbliche Bauten überfrachtet wird und der ursprünglich durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägte Kulturlandschaftsraum zurückgedrängt wird.	-
Immissionskonflikte	Aufgrund der großen Entfernung zu immissionsempfindlichen Nutzungen sind Nutzungseinschränkungen bzw. potentielle Immissionskonflikte nicht zu erwarten.	+
Erschließungsaufwand	Die Fläche ist über die Straße „Nordfeld“ verkehrlich erschlossen. Durch eine Erweiterung der Versorgungsinfrastruktur kann die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.	+
Betriebsablauf	Der Standort befindet sich in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet. Ggf. müssen Betriebsabläufe über die öffentliche Verkehrsfläche (Nordfeld) abgewickelt werden.	~
Potentielle Flächengröße	Es könnte eine ca. 3,3 ha zusammenhängende Fläche zur Verfügung gestellt werden.	+
Restriktionen auf der Fläche	Durch die randlich verlaufenden Ferngasleitungen wird die Nutzung der Fläche teilweise eingeschränkt.	-

**Zusammenfassende Beurteilung**

Angesicht der oben, für jedes Kriterium dargestellten Präferenzmatrix werden die jeweiligen Vor- und Nachteile der unterschiedlichen Alternativen durch eine dreiteilige Bewertungsstufe **+** (hohe Bewertung), **~** (mittlere Bewertung), **-** (geringe Bewertung) aufgezeigt. Bei einer rein summarischen Betrachtung der jeweiligen Beurteilungen ergeben sich folgende Resultate:

Kriterien \ Standorte	Boden und Natur	Landschaftsbild	Immissionskonflikte	Erschließungsaufwand	Betriebsablauf	Flächengröße	Flächenrestriktionen	Zusammengefasste Betrachtung			
	Alternative 1	~	+	-	+	~	~	~	2 x hoch	4 x mittel	1 x gering
Alternative 2	-	~	+	+	~	~	-	2 x hoch	3 x mittel	2 x gering	3,5 (3)
Alternative 3	-	-	+	+	~	+	-	3 x hoch	1 x mittel	3 x gering	3,5 (3)

Angesichts dieser ungewichteten Betrachtung schneidet die Alternative 1 am besten ab. Bei der Entscheidung für die Alternative 1 wurde in Anlehnung an die oben genannte Bewertungsmatrix, auch folgenden Aspekte mit einem besonderen Gewicht in die Abwägung eingestellt:

- Der Boden der Alternativen 1 wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt. Mit der planungsrechtlichen Zielsetzung (FNP), hier eine gewerbliche Nutzung zu entwickeln, war der Verlust landwirtschaftlicher Flächen hier bereits vorbereitet. Mit den Alternativen 2 und 3 wird der Verlust neuer zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen vorbereitet.
- Die Alternative 1 hat mit dem vorhandenen Planungsrecht deutliche Vorteile gegenüber den übrigen Alternativen.

In der zusammenfassenden Beurteilung entspricht daher die Alternative 1 den Zielen der Samtgemeinde Kirchdorf am ehesten und wird gegenüber den übrigen Alternativen am besten bewertet.

### **3. Raumordnerische Vorgaben**

Die Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung anzupassen. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (i.d.Fassung vom 26.09.2017) und vor allem das daraus entwickelte Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz sind daher wichtige Planungsgrundlagen.

#### **3.1 Landes-Raumordnungsprogramm**

Aus dem Landes-Raumordnungsprogramm 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 beitragen<sup>1</sup>.*

*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.<sup>2</sup>*

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

#### **3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Diepholz**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Diepholz ist mit der Bekanntmachung am 22.12.2016 in Kraft getreten.

---

<sup>1</sup> LROP 2008, 1.1 Pkt. 05

<sup>2</sup> LROP 2008, 1.1 Pkt. 07

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2016) des Landkreises werden für den Planungsraum folgenden zeichnerischen Ziele und Grundsätze vorgegeben:

Für das Plangebiet werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP keine flächenhaften Darstellungen getroffen (weiße Fläche). Lediglich die überregional bedeutsamen Gas- und Stromleitungen, die nordwestlich des Plangebiets verlaufen sind im RROP dargestellt. (vgl. untenstehenden Ausschnitt aus der Karte zum RROP).



#### Zentrales Siedlungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an das zentrale Siedlungsgebiet.

- *Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden. (Einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung auch außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete steht die Festlegung im RROP nicht entgegen.)*

Für den Planungsraum werden im Textteil des Regionalen Raumordnungsprogramms (2016) folgenden 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 Er-schließung 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.

- Vor der Ausweisung von neuen Gewerbe- und Industriegebieten soll geprüft werden, ob vorhandene Altgewerbe- und Altindustriegebiete und Konversionsflächen genutzt werden können.
- 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.

#### Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter

- Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaft, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden.

In der anstehenden Bauleitplanung sowie bei der städtebaulichen Neuordnung dieses Siedlungsbereiches greift die Gemeinde diese Ziele auf und setzt sie im Zuge der geänderten Darstellungen sachgemäß um. Soweit die Grundsätze der kommunalen Abwägung unterliegen, wurden sie mit einem entsprechenden Gewicht eingestellt.

Im Hinblick auf den raumordnerischen Rahmen ist es insgesamt angemessen und sinnvoll, den Flächennutzungsplan in der vorgelegten Form zu ändern und die Nachbarflächen eines bestehenden Gewerbestandortes einer baulichen Nutzung zuzuführen.

### **3.4 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises liegt in der Fassung vom Februar 2008 vor. Im LRP wird das hier anstehende Plangebiet einem Bereich zugeordnet, der überwiegend geringe bis sehr geringe Bedeutung für alle Schutzgüter aufweist. Bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter werden die Angaben des Landschaftsrahmenplanes zum Plangebiet an entsprechender Stelle in Kapitel 5.3 bzw. Kap.2 des Umweltberichtes aufgeführt.

## **4. Planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Satzungen / verbindliche Bauleitplanung**

Im Teilgeltungsbereich A bestehen derzeit kein Bebauungsplan oder sonstige städtebauliche Satzungen. Die planungsrechtliche Situation war hier bisher nach §35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Der Teilgeltungsbereich B umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 12 „Auf dem Brinke III“. In der dritten Änderung dieses Bebauungsplanes wurde die als Stellplatz

genutzte Fläche als Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Stellplatzfläche“ festgesetzt. Im parallel durchgeführten Bebauungsplan Nr. 39 wird dieser Bereich entsprechend der nun angestrebten gewerblichen Nutzung geändert. Als Art der baulichen Nutzung wird hier ein Gewerbegebiet festgesetzt.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Kirchdorf stellt den Teilgeltungsbereich A bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde, den Bereich als „Gewerbegebiet“ zu entwickeln. Die nördlich des Plangebiets verlaufende Gasfernleitungen sowie eine 380 kV Hochspannungsleitung werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Der Teilgeltungsbereich B war bisher als „Mischgebiet“ bzw. als Sondergebiet für Stellplätze dargestellt. Mit der Eingliederung des Stellplatzes in die gewerbliche Nutzung und der Nutzungsänderung auf dem Anwesen „Wehrmannsdamm 12“ von Wohnen in eine gewerbliche Nutzung soll dieser Teilgeltungsbereich B ebenfalls in „Gewerbegebiet“ geändert werden.



Auszug aus dem  
Flächennutzungsplan der  
Samtgemeinde Kirchdorf

## 5. Bestandsbeschreibung und Darstellung der wesentlichen Planungsgründe

### 5.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

#### 5.1.1 Bauliche Nutzungen

Am nördlichen Ortsrand von Kirchdorf hat sich zwischen den beiden Straßen „Wehrmannsdamm“ und „Nordfeld“ eine Nutzungsstruktur entwickelt, die vorwiegend durch einen großen Gewerbebetrieb geprägt ist. Daneben bestehen mittelgroße Gewerbebetriebe und Handwerksbe-

triebe. Im weiteren südlichen Umfeld bestehen Handwerksbetriebe, Dienstungsbetriebe sowie gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Betriebswohnen.

Das Umfeld des Änderungsbereiches wird durch folgende Nutzungen gekennzeichnet:

- Westlich des Plangebietes schließt ein im Bebauungsplan festgesetztes Gewerbegebiet an.
- Östlich und nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung. Im Weiteren schließt landwirtschaftliche Fläche an, die vorwiegend ackerbaulich (Getreide) genutzt wird.
- Im Süden des Gebiets schließt das Betriebsgelände eines Baubetriebes an. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Hier befindet sich auch das nächstgelegene Wohngebäude, das Schallgutachten als Immissionspunkt berücksichtigt wurde.

Mit der Realisierung des Plangebiets ist nicht auszuschließen, dass die landwirtschaftlichen Flächen im Anschluss an die gewerbliche Baufläche infolge von Verschattungseffekten nachteilig betroffen werden. In der verbindlichen Bauleitplanung werden Minderungsmaßnahmen zu prüfen sein um übermäßige Verschattungseffekte zu vermeiden (Abstände / Stellung baulicher Anlagen / Höhe baulicher Anlagen).

### **5.1.2 Erschließung / Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Straße „Wehrmannsdamm“ und die „Brinkstraße“ an das überörtliche Verkehrsnetz, die Bundesstraße Nr. 61 Sulingen - Uchte und die Landesstraße L349 Kirchdorf – Steyerberg angebunden. Die Erschließung auf dem Betriebsgelände erfolgt über betriebseigene Erschließungswege. Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über das verkehrsgerecht ausgebaute Gemeindestraßennetz sichergestellt.

## **5.2 Immissionen**

### **Gewerbeimmissionen**

Der Planbereich ist insbesondere durch Gewerbelärm, der südlich angrenzenden Gewerbebetriebe vorbelastet. Auch Geruchsmissionen von dem angrenzenden Lackierbetrieb sind hier nicht auszuschließen. Mit der beabsichtigten Darstellung hin zu einer „Gewerblichen Baufläche“ ist mit zusätzlichen Immissionen in diesem Bereich auszugehen. In einer schalltechnischen Stellungnahme, die für den Bebauungsplan erstellt wurde, werden Vorgaben für Schallschutzmaßnahmen gemacht, die im parallel durchgeführten Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen. Hier werden für die einzelnen Abschnitte des Gewerbegebietes sogenannte Emissionskontingente (LEK) festgelegt, wonach je Quadratmeter Gewerbefläche ein maximales Lärmkontingent bestimmt wird. Aufgrund der hierdurch absehbaren Nutzungseinschränkungen des Gebietes ist eine Flächennutzungsplandarstellung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle angebracht.

### **Verkehr**

Infolge der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sind Beeinträchtigungen infolge des Kfz-Verkehrs in der Umgebung nicht auszuschließen. Bei der Berücksichtigung von Verkehrsgläuschen ist zwischen den Verkehrsgläuschen auf dem Betriebsgrundstück und den Verkehrsgläuschen auf den öffentlichen Straßen zu unterscheiden. Die Verkehrsgläuschen auf den Betriebsgrundstücken sind den gewerblichen Emissionen zuzuordnen.

Belastungen durch Verkehrslärm sind insbesondere entlang der „Brinkstraße“ zu erwarten. Aufgrund der bestehenden und zu erwartenden Betriebsstruktur ist jedoch anzunehmen, dass die gesetzlich vorgegeben Grenzwerte durch die hier vorgesehene Erweiterung nicht erreicht werden. Dies wird im Rahmen der verbindlichen Planung gutachterlich zu betrachten sein.

Insgesamt wird gesehen, dass mit der derzeitigen Verkehrsführung eine übermäßige Belastung der übrigen Wohngebiete von Kirchdorf durch Schwerlastverkehr vermieden wird.

### **5.3 Natur und Landschaft**

#### **Naturräumliche Gliederung und Landschaftseinheiten**

Die Samtgemeinde Kirchdorf und somit auch der hier anstehende Erweiterungsbereich werden der Naturräumlichen Haupteinheit „Diepholzer Moorniederung“ zugeordnet. Als Untereinheit wird die Naturräumliche Einheit / Landschaftseinheit „Kirchdorfer Moore und Aueniederung“ beschrieben.

*Die Kirchdorfer Moore werden von verschiedenen Fließgewässern durchzogen. Sie sind ausnahmslos begradigt und weisen Trapez- bzw. Kastenprofile auf. Das größte Fließgewässer der Landschaftseinheit, die Große Aue, ist zusätzlich bedeicht. Die an mehreren Fließgewässern (z. B. Große Aue, Allerbeeke) noch vorhandenen Altarme und feuchten Wiesensenken lassen auf eine ehemals vorhandene hohe Fließgewässerdynamik schließen. Mit Ausnahme von Allerbeeke und Kleiner Aue sind sämtliche Fließgewässer kritisch oder sogar stark belastet.*

Der historische Zustand der Aue-Niederung wird im Bereich der Flussaue mit „*Grünland und feuchtem Laubwald*“, im Bereich der Sandplatten als „*Äcker und trockene Laubwald*“ beschrieben

#### **Luft- und Klimaverhältnisse**

Bezogen auf die Luft- und Klima bestehen in Kirchdorf keine besonderen Verhältnisse. Das Plangebiet liegt klimatisch (gegenüber dem mehr kontinental geprägten Klima des mittleren Wesertales) im Bereich des mehr atlantisch geprägten Klimas der Diepholzer Moorniederung. Es kann auf Grund der mäßigen Temperaturschwankungen (im Jahresmittel 9° C) und seiner im langjährigen Mittel milden Winter als maritim geprägt bezeichnet werden. Gegenüber dem Küstenraum unterscheidet sich das Klima durch geringere Jahresniederschläge: Sie liegen bei 675 mm.

#### **Landschaftsbild**

Bezogen auf das **Landschaftsbild** wird festgestellt, dass der Planungsraum dem Betrachter sehr unterschiedliche Aspekte bietet. Deutlich geprägt wird der Raum von den landschaftsuntypischen Gewerbebauten sowie durch die Hochspannungsleitung. Ansonsten wird die Umgebung durch die intensiv landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft geprägt, die wenig oder gar nicht durch Gehölzstrukturen gegliedert ist. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des LK wird dem Bereich eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet vor allem aufgrund der Überprägung durch die Gewerbeanlagen als ein Bereich von geringer Naturnähe und naturraumtypischer Vielfalt sowie von geringer Eigenart dar (gemäß Adam, Nohl, Valentin 1986 bzw. Nohl 1993).

Auch im Landschaftsrahmenplan wird der Landschaftsbildeinheit, in dem sich das Plangebiet befindet, lediglich eine mittlere Bedeutung beigemessen.

#### **Vegetationsaufnahmen / Biotoptypen:**

Bei der Bewertung der Biotoptypen im Landschaftsrahmenplan wurde der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, lediglich einem Biotoptyp mit einer Grundbedeutung zugeordnet.

Die Vegetationsaufnahmen zur Einordnung der Nutzungs- und Biotoptypen wurden im Oktober 2013 durchgeführt. Da sich die Flächen weitestgehend einheitlich darstellen, kann auf eine kartographische Darstellung verzichtet werden. Die Klassifizierung der Biotoptypen erfolgte nach Drachenfels (94).

Die Fläche stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche (A) dar, die aktuell zum Anbau von Getreide (Mais) genutzt wurde. Die Nutzung geht bis an die Parzellengrenzen heran, so dass auch hier kaum eine typische Ackerbegleitflora ausgebildet ist.

Auf der östlichen Seite des Wehrmannsdamms befindet sich ein standorttypischer Feldgehölzstreifen.

Durch den technischen Ausbau des Logermoorgrabens ist hier eine flach gehaltene Vegetation anzutreffen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befanden sich Algen im Gewässer, die auf eine Eutrophierung hinweisen.



Luftbild  
Geoweb LK DH2014

#### **Pflanzenwelt**

Vorkommen seltener und Bestand gefährdeter Pflanzenarten sind aufgrund der intensiven Ackernutzung und der Strukturarmut des Erweiterungsgebietes und seiner angrenzenden Flä-

chen nicht wahrscheinlich. Ebenso ist entlang des technisch ausgebauten Logermoorgrabens kein besonderes Arteninventar zu vermuten. Einzig wertvoller Pflanzenbestand stellen die Feldgehölze entlang des Wehrmannsdamms dar.

### **Tierwelt**

Der Untersuchungsraum der gewerblichen Erweiterungsfläche ist vor allem aufgrund der intensiven Ackernutzung (Geländeerfassung 10/2013 / Maisacker), der wenig strukturierten Ackersäume sowie aufgrund ihrer Nähe zur vorhandenen Bebauung keine überdurchschnittliche Bedeutung für spezifische Tierartengruppen beizumessen.

Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der naturräumlichen Ausstattung sowie aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

Die Gehölze entlang des Wehrmannsdamms sind hingegen in der überwiegend strukturlosen landwirtschaftlich geprägten Landschaft von großer Bedeutung für die Tierwelt. Sie befindet sich im Straßengrundstück und werden nicht in die gewerbliche Baufläche einbezogen.

In den Randbereichen der Fläche ist das übliche Arteninventar (Kleinsäuger (Nager), sowie diverse Insektenarten zu vermuten. Daher dienen diese Bereiche als Jagdhabitats insbesondere für Fledermäuse und Raubvögel.

### **Boden**

Der Boden wird durch Ackerbau intensiv landwirtschaftlich genutzt. In der ingenieurgeologische Karte 1: 50.000 (IGK50) werden für das Plangebiet die räumliche Verbreitung der verschiedenen Baugrundtypen in 2 m Tiefe dargestellt. Demnach werden für den hier anstehenden Bereich zwei Baugrundtypen dargestellt. Im Westen bestehen Bereiche, die wie folgt bezeichnet werden.

- *Mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies*

Im Osten des Plangebiets bestehen Bereiche die wie folgt bezeichnet werden.

- *Nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert.*

Besonders schutzwürdige Böden, deren natürliche Funktionen und deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind, sind hier nicht zu vermuten.

### **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 zur gewerblichen Nutzung befinden, ist eine wesentliche Beeinträchtigung geschützter Arten nicht zu erwarten, so dass die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einer Realisierung der Planung nicht entgegenstehen.

## 5.4 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.

Hierzu wird zunächst angestrebt, das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser im Boden zu versickern. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit gemäß der bodenkundlichen Übersichtskarte (BÜK) des LBEG (überwiegend Bodentyp = Podsol), Lage der Grundwasser Oberfläche (35 m bis 40 m über NN) sowie aufgrund des angestrebten hohen Versiegelungsgrades, können in diesem Planungsstadium keine konkreten Aussagen über die Versickerungsfähigkeit getroffen werden. Daher ist bei konkret vorliegenden Bauvorhaben und der Planung von Versickerungsanlagen die Untergrunddurchlässigkeit (kf -Wert) sowie die Grundwasserflurabstände zu ermitteln.

Hinzuweisen ist, dass für die gezielte Versickerung des anfallenden nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers über spezielle Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich ist. Dieser Erlaubnisantrag ist beim Fachdienst Umwelt und Straße, Untere Wasserbehörde, des Landkreises Diepholz einzureichen.

Soweit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet aufgrund der oben genannten Kriterien nicht möglich ist, muss das Oberflächenwasser mittels Regenrückhalteanlagen zurückgehalten und von hier aus gedrosselt, ggf. über Gräben in die bestehende Vorflut (Logermoorgraben) eingeleitet werden. Der zulässige Drosselabfluss beträgt max. 2 l/s je ha. Die hierfür erforderliche Volumen / Flächen müssen im Zuge der konkreten Vorhaben ermittelt werden.

## 5.5 Gasfernleitungen

Im Nordosten des Plangebietes befinden sich in einem Abstand von mindestens 100 m Gashochdruckleitungen. Diese werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. In der Regel wird bei diesen Leitungen aus Sicherheitsgründen ein Mindestabstand von 200 m zu Bebauungsgebieten gefordert. Problematisch sind alle Nutzungen (insbesondere überbaubare Grundstücksflächen) bzw. Gebäude, die mit einem dauernden oder länger andauernden Aufenthalt von Personen verbunden sind. Diese sollten innerhalb eines Sicherheitsstreifens von mindestens 50 m beiderseits zur Leitung ausgeschlossen werden. Aber auch bei Abständen größer 50 m ist die konkrete Planung solcher Nutzungen jeweils einer Einzelfallbewertung (Risiko- und Gefährdungsbeurteilung) zu unterziehen. Je näher diese Nutzungen zur Leitung liegen, je größer die Anzahl und die mit der jeweiligen Grundstücks- bzw. Gebäudenutzung verbundene Aufenthaltsdauer der Personen ist, umso wahrscheinlicher ist es, dass zu ihrer Realisierung zusätzliche Sicherheitsvorkehrungen an der Leitung erforderlich werden.

Für die nachfolgende Planungsebene (Bebauungsplan) ist daher die Nutzung für Wohnzwecke (Betriebsleiterwohnungen) auszuschließen. Auch sollen die Gewerbeflächen so gegliedert werden, dass auf den nördlichen Flächen die Nutzungen angeordnet werden, die geringe Aufenthaltsdauern von Personen vermuten lassen.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind die Lage der Leitungen und die sich daraus ergebenden Restriktionen ausreichend für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung hinreichend erkennbar.

## **5.6 380 kV Stromleitungen**

Die 380 kV Hochspannungsleitung befindet sich in einem Abstand von 122 m zum Plangebiet ist daher für die Nutzung des Gewerbegebietes irrelevant.

## **5.7 Altlasten/Altstandorte**

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Zu Altstandorten oder Verdachtsflächen liegen der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde derzeit keine flächendeckenden Informationen vor. Der Vorhabenträger hat daher bei Verdachtsmomenten eigene Recherchen zu veranlassen, insbesondere bei ehemaliger bzw. heutiger gewerblicher Nutzung, oder wenn der Umgang mit umweltgefährlichen Stoffen bekannt ist.

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 unverzüglich mitzuteilen.

## **5.8 Denkmalpflege / Bodenfunde**

Nachdem der nördliche Bereich der geplanten bzw. bereits erstellten Parkplatzstellfläche bereits im Oktober 2016 mit negativem Ergebnis prospektiert werden konnte und der südlichste Bereich bereits massiv überprägt ist, muss nicht mehr davon ausgegangen werden, dass im verbleibenden Bereich in der Mitte archäologische Funde oder Befunde von einer Zerstörung durch mögliche Erdarbeiten betroffen sind.

Obwohl das Vorhandensein solcher Funde oder Befunde von Seiten des Nieders. Landesamtes für Denkmalpflege nicht ausgeschlossen werden kann, ist keine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG mehr erforderlich.

Dennoch ist auf die Meldepflicht bei archäologischen Befunden und Funden hinzuweisen.

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, Abteilung 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.

## **5.9 Zusammenfassende Bewertung**

Zusammenfassend sprechen vor allem folgende Gründe für die Darstellung der beiden Teilgeltungsbereiche als „Gewerbegebiet“:

- Im nördlichen Teilgeltungsbereich kann eine Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt werden, die durch den „Wehrmannsdamm“ bereits erschlossen ist und sich in das örtliche Nutzungsgefüge integrieren lässt.

- Mit den Erweiterungsflächen im direkten Anschluss an vorhandene Bebauung soll einer Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Errichtung von Gebäuden an anderen, empfindlicherer Stelle vorgebeugt werden.
- Mit der Umnutzung des Teilgeltungsbereiches B kann eine bisher baulich genutzte (Stellplätze und ehemaliges Wohngebäude) in das Gewerbekonzept integriert werden.
- Die bisherige Siedlungsentwicklung in diesem Bereich soll bedarfsgerecht fortgeführt werden.
- Die vorhandenen, guten Standorteigenschaften und das Fehlen gewichtiger, entgegenstehender Belange sollen genutzt werden.
- Durch die Erweiterungsmöglichkeiten sollen die vorhandenen gewerblichen Strukturen gestärkt werden und in ihrem Bestand erhalten bleiben.
- Um den Standort Kirchdorf langfristig konkurrenzfähig zu machen, müssen dem bestehenden Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu Verfügung stehen.

Da sich die geplanten Änderungen bezüglich dem Maß und der Art der baulichen Nutzung in die Umgebung eingliedern lassen und die Grundstückverfügbarkeit angenommen werden kann, ist von einer Realisierbarkeit der Planung ausgehen.

## **6. Inhalt der 107. Änderung des FNP**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen war es den hier ansässigen Betrieben nicht mehr möglich, Erweiterungen durchzuführen. Daher wird bedarfsgerecht zwischen den Straßen „Wehrmannsdamm“ und dem Logermoorgraben zwei zusammen 1,1 ha große Flächen als „Gewerbegebiet“ gem. § 1(2) Nr. 8 BauNVO nach der besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Vor dem Hintergrund, dass der potentielle Störungsgrad dieser Fläche noch nicht absehbar war, ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die allgemeine Zweckbestimmung der Nutzungsart zweckmäßig. Dies entspricht auch der Darstellung für das bestehende Gewerbegebiet östlich des Wehrmannsdamms, das im Flächennutzungsplan ebenfalls als „Gewerbegebiet“ dargestellt ist. Unter Berücksichtigung Schall schützen der Maßnahmen sind aufgrund der umliegenden Nutzungen wesentliche Konflikte nicht zu erwarten.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Darstellungen in den südlich angrenzenden Gebieten, wird auch in diesem Änderungsverfahren auf die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung verzichtet. Ziel soll es vielmehr sein, eine hohe bauliche Verdichtung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet bestehenden Gebäude zu konzentrieren. Dies ist auf der nachfolgenden Planungsebene zu konkretisieren.

### 6.3 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gewerbegebiet	0,5 ha
Sondergebiet (Stellplatzfläche) Mischgebiet	Gewerbegebiet	0,6 ha
<b>GELTUNGSBEREICH</b>		1,1 ha

## 7. Eingriffsbeurteilung

Unter Berücksichtigung der oben genannten gewerblichen Zielsetzungen sowie der kommunalen Zielsetzungen werden in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ca. 0,5 ha Gewerbegebiet neu dargestellt. Da hierdurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt werden kann, wird für die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Bauflächen die Abhandlung der Eingriffsregelung (Eingriffsbeurteilung) gemäß § 1a BauGB erforderlich.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen soweit wie möglich vermieden werden. Unvermeidbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Für nicht ausgleichbare erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen sollen Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden, damit die durch den Eingriff zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes an anderer Stelle in ähnlicher Art und Weise wiederhergestellt.

Im Folgenden werden die Grundzüge der Eingriffsbeurteilung und der Kompensationsfindung dargelegt. Die genaue und vollständige Kompensationsplanung erfolgt erst im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes, wenn das genaue Maß der baulichen Nutzung feststeht. Erst dann ist z.B. der Umfang versiegelter und befestigter Flächen hinreichend präzise bestimmbar.

### 7.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Beschreibung von Natur und Landschaft ist bereits im Kapitel 5.3 dargestellt worden. Dabei ist zu berücksichtigen dass der Teilgeltungsbereich B bereits bebaut ist/war. Wie man auf dem Luftbild in Kapitel 5.3 erkennen kann, ist die Vornutzung des Teilgeltungsbereichs A durch Ackerbau geprägt. Angesichts der zu berücksichtigenden Vorbelastung sind wesentliche Auswirkungen wildlebende Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten. Mit Ausnahme des Gehölzstreifens entlang der Straße Wehrmannsdamm ist für den betroffenen Änderungsbereich eine geringe Wertigkeit anzusetzen.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die gewerbliche Bebauung sowie durch die Hochspannungsleitung vorgeprägt. Durch die Änderung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sein.

### 7.2 Eingriffsbeurteilung

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Planung einzubeziehen und zu beachten. Nach § 1 Abs.6 Ziff. 7 und Abs. 7 BauGB sind öffentliche und private Belange untereinander gerecht abzuwägen, wozu auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes

gehören. Dabei sollen die Möglichkeiten der Eingriffsminimierung erörtert und die Vermeidung und Minimierung unnötiger Beeinträchtigungen bei einem Eingriffsvorhaben abgeleitet werden.

Zur Eingriffsminimierung sind folgende Maßnahmen zu nennen:

- Im vorliegenden Fall bedeutet schon die Planung des Erweiterungsgebietes in direktem Anschluss an eine vorhandene Bebauung eine Eingriffsvermeidung gegenüber einer Planung außerhalb des Ortes Kirchdorf.
- Sparsame Erschließung über das vorhandene Straßennetz,
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO

Bei der konkreten Betrachtung des Plangebiets, die im Zuge des Bebauungsplanes zu erfolgen hat, wird festgestellt, dass mit der Erweiterungsplanung ein Verlust an Lebensräume für Tiere und Pflanzen Boden unvermeidlich ist. Auf den versiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Das Schutzgut Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und das Schutzgut Klima/Luft ist durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Bezogen auf den gesamten gewerblichen Erweiterungsbereich von ca. 0,5 ha könnte es durch die Errichtung von Gebäuden und den Bau von Verkehrsflächen zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 0,4 ha kommen. Dabei wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 angesetzt wobei die Straßenverkehrsfläche „Wehrmannsdamm“ nicht zur Gewerbefläche hinzugerechnet wurde.

Zur Kompensation der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen externe Maßnahmen vorgesehen werden. Da sich die Gewerbeentwicklungsfläche im Umfeld des Gewerbebetriebes begrenzt darstellt, hat hier die Ausweisung von Gewerbegebiet Vorrang. Dies ist im Bebauungsplan konkretisierend darzustellen.

Geplant ist, auf einer ca. 3,5 ha großen Fläche in der Gemarkung Kirchdorf, Flur 7, Flurstück 46/1 geeignete Maßnahmen zu entwickeln, die zur Kompensation der bilanzierten Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Das hier bestehende Intensivgrünland soll in extensives Grünland entwickelt werden. Zudem ist die Anlage eines Kleingewässers vorgesehen. Dabei wird der Umfang der Nutzung eingeschränkt aber nicht gänzlich aufgehoben (Festlegung von Anzahl und Zeitpunkt der Mahd / Reduzierung der Nährstoffzugabe). Um die Aufwertung der Fläche entsprechend dem Kompensationsbedarf zu erzielen, ist daher eine produktionsintegrierte Kompensation, wie sie von der Landwirtschaftskammer im Zuge der Beteiligung gefordert wurden, auf dem Intensivgrünland nur teilweise möglich.

## **8. Hinweise**

### **8.1 Bodenfunde**

Da Umfeld die Fundstellen einer früh- oder auch vorgeschichtlichen Siedlung entdeckt werden konnten, muss auch im Plangebiet mit Bodenfunden gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. (Vgl. Kap. 5.8)

## 9. Verfassererklärung

Der Entwurf der 107. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von Stefan Winkenbach, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 15. November 2017

## 10. Verfahrensablauf

Der Rat der Samtgemeinde Kirchdorf hat am 26.09.2016 die Aufstellung der 107. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Nach Würdigung der in den Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen wurde die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf hat vom 11.09.2017 bis 10.10.2017 öffentlich ausgelegen.

Am 19.12.2017 hat der Rat der Samtgemeinde Kirchdorf die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 107. Flächennutzungsplanänderung festgestellt.

Diese Begründung einschließlich des anschließenden Umweltberichtes hat dem Rat der Samtgemeinde bei seiner Beschlussfassung über die 107. Flächennutzungsplanänderung vorgelegen.

Kirchdorf, den 18.01.2018 gez. i.V. Dahm

.....  
h

## Teil II Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht in die Begründung aufzunehmen.

### 1 Einleitung

#### 1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Die vorliegende 107. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Kirchdorf umfasst zwei Änderungsteile im östlichen Anschluss an das bestehenden Gewerbegebiets in der Gemeinde Kirchdorf. Zum einen wird eine bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte, überwiegend landwirtschaftlich genutzte, ca. 0,5 ha große Fläche als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Zum anderen wird eine bisher als Mischgebiet bzw. Stellplatz genutzte ca. 0,6 ha große Fläche der neuen Zielsetzung entsprechend als „Gewerbegebiet“ festgelegt. Ziel der Änderungen ist es, den Gewerbestandort „Auf dem Brink“ langfristig zu sichern und eine Erweiterung von gewerblichen Bauflächen im östlichen Anschluss planungsrechtlich vorzubereiten. Vor dem Hintergrund der geringen Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Begründung (Alternativenprüfung) dargestellt wurden, sollen die Entwicklungsflächen vollständig der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Die dadurch potentiell möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen daher nicht innerhalb des Plangebiets kompensiert werden. Vielmehr wird angestrebt externer Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Dies ist abschließend im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

#### 1.2 Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt. Zudem wird dargelegt, welche Bedeutung diese Ziele für den vorliegenden Bebauungsplan 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, waren aufgrund der umgebenden Nutzung Konflikte mit der umliegenden Wohnnutzung bezüglich des Schallschutzes nicht auszuschließen. Daher wurden Vorgaben für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung zum Schallschutz gemacht. Unter Berücksichtigung der festzulegenden Emissionskontingente kann eine Verträglichkeit hergestellt werden. Aufgrund der Gasfernleitung in der weiteren Umgebung des Plangebietes soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass sogenanntes Betriebsleiterwohnen im Geltungsbe-

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
			reich nicht zulässig ist.
Tiere und Pflanzen	insbesondere: - BauGB; - BNatSchG; - NNatG; - BArtSchV	<p>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 Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</p> <p>Kernziel der BArtSchV ist u. a. die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume.</p> <p>Gemäß dem § 44 BNatSchG bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot).</p> <p>Gem. BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Inanspruchnahme von Boden wird auf einen Bereich beschränkt, der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Teilweise wird ein bereits bebauter Bereich mit in die Planung einbezogen. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden Artenspektrums kann erwartet werden, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes der Planung nicht dauerhaft entgegenstehen.</p> <p>Der potentielle Verlust von 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	insbesondere - - DSchG; - BauGB; - BBodSchG;	<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>Da Umfeld die Fundstellen einer früh- oder auch vorgeschichtlichen Siedlung entdeckt werden konnten, muss auch im Plangebiet mit Bodenfunden gerechnet werden.</p> <p>Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.</p>
Boden	insbesondere: - BauGB; - BBodSchG; - BNatSchG;	<p>Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel).</p> <p>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.</p> <p>Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.</p>	<p>Die Inanspruchnahme von Böden sowie die Versiegelten Fläche wird auf das notwendige Maß beschränkt. Die Erschließung kann größtenteils über eine bestehende Erschließungsstraße erfolgen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der geringen Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes wird jedoch eine maximale Ausnutzung als Gewerbegebiet angestrebt.</p>

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
Wasser	insbesondere: - BauGB; - WHG; - BNatschG;	Ziel der wasserwirtschaftlichen Fachgesetze ist insbesondere die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	Aufgrund der Angaben der bodenkundlichen Übersichtskarte (überwiegend Bodentyp = Podsol) muss angenommen werden, dass eine Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers im Plangebiet nur bedingt möglich ist. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind erforderlich. Der zulässige Drosselabfluss beträgt max. 2 l/s je ha.
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 das Vorgaben für den Klimaschutz.	Die Wertigkeit des Gebiets kann bezüglich des Schutzgutes „Klima / Luft“ als gering eingestuft werden. Aufgrund der Lage, der Größe der 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 in direkter Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen hat die geplante Bebauung des Gebiets nur unwesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

*\*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

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung insbesondere dadurch berücksichtigt, dass hier eine bedarfsgerechte Erweiterung einer vorhandenen, voll erschlossenen Gewerbefläche vorbereitet wird, eine gänzlich neue Erschließung eines unvorbelasteten Bereiches wird nicht vorbereitet. Zudem ist festzustellen, dass wertvolle Biotope von der Planung nicht beeinträchtigt werden.

### **FFH-Gebiet „Swinelake Barenburg“**

Nach der Flora - Fauna- Habitats - Richtlinie (FFH - Richtlinie) wurden zur Wiederherstellung oder Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse besondere Schutzgebiete ausgewiesen (FFH-Gebiete). Nördlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 950 Meter (Luftlinie) besteht ein solches Gebiet. Der Bereich umfasst einen Einzugsbereich der „Swinelake“, in dem ein besonders wertvoller Libellenbestand nachgewiesen ist (u.a. Helm-Azurjungfer). Das Gebiet liegt in ausreichender Entfernung zum geplanten „Gewerbegebiet“. Auch vor dem Hintergrund, dass der Loggermoorgraben aufgrund der Fließrichtung keinen direkten Einfluss auf das Gewässersystem im FFH-Gebiet aufweist, werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch den Bau oder den Betrieb zu erwartet. Dennoch ist bei der weiteren Planung vorsorglich darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in das Gewässersystem gelangen können. Damit kein verunreinigtes Wasser (=> Öle, Schmierstoffe) in den Graben eingeleitet wird, ist das Regenwasser von den versiegelten Flächen gesondert aufzunehmen und zu behandeln.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der vorliegenden 107. Flächennutzungsplanänderung wurden die Auswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter betrachtet.

Aufgrund der Bestandssituation, wie sie in der Begründung dargestellt wurde, waren für die Prüftatbestände Menschen, , Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Infolge der potentiellen Versiegelung werden die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Wasser wesentlich beeinträchtigt. Nachfolgend sollen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen dargestellt werden:

### **2.1 Schutzgüter**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

##### **Beeinträchtigungen:**

Gewerbespezifische Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bestehen bereits im Untersuchungsraum.

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht durch die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben.

Bei der Planung ist von Auswirkungen auf das Umfeld (visuelle Beeinträchtigungen, Lärm, Staub, Immissionen wie z.B. Auswirkungen auf die Luftqualität) und für die Erholungsfunktion (Verlärmung,) in der näheren Umgebung auszugehen.

Aufgrund der Entfernungen zu empfindlichen Nutzungen und der zu berücksichtigenden Vorgaben des Schallschutzes werden bezogen auf das Schutzgut Mensch keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Immissionen erwartet. Auf den Zufahrtsstraßen ist mit einer Zunahme des

Verkehrs zu rechnen. Die Wohnlagen von Kirchdorf bleiben jedoch vom Schwerlastverkehr weitgehend unberührt.

Die Straße „Wehrmannsdamm“ wird nur zu einem geringen Teil für die Naherholung genutzt, so dass nur geringe Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten sind.

#### **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:**

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem ein verträgliches Nebeneinander zwischen der gewerblichen Nutzung einerseits und den umliegenden empfindlichen Nutzungen andererseits aufgezeigt wird. Hiernach müssen für die einzelnen Gewerbegebiete flächenbezogene Schalleistungspegel in Form vom Emissionskontingenten festgeschrieben werden.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Beeinträchtigungen:**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen lassen sich im Allgemeinen wie folgt charakterisieren:

- Verlust von Ackerflächen
- Verlust von mit Gräsern Randparzellen.
- Weitere Verlärmung der Ackerflächen in der direkten Umgebung der gewerblich genutzten Flächen.

Die Beeinträchtigung sollen durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden.

*(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden und Wasser)*

#### **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:**

- Im vorliegenden Fall bedeutet schon die Planung des Erweiterungsgebietes in direktem Anschluss an eine vorhandene Bebauung eine Eingriffsvermeidung gegenüber einer Planung außerhalb des Ortes Kirchdorf.
- Sparsame Erschließung über das vorhandene Straßennetz,
- Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß ergibt sich aus dem Optimierungsgebot des BauGB sowie aus der NBauO
- Begrenzung der Gebäudehöhen auf das notwendige Maß.
- Die Einfriedungen der Grundstücke im Plangebiet sind so zu gestalten, dass die Wanderebewegungen von Kleintieren nicht behindert werden.

Durch die geringe Vorprägung und durch die bestehenden der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht wesentlich beeinträchtigt.

### 2.1.3 Schutzgut Landschaft

#### **Beeinträchtigungen:**

Die geplanten Erweiterungen erfolgt im Anschluss an die bestehende gewerbliche Bebauung. Das Landschaftsbild ist bereits durch große gewerbliche Baukörper, durch gewerbespezifische Freiflächen sowie durch die Hochspannungsleitung geprägt. Die Bedeutung des Landschafts- / Ortsbildes des Planungsbereiches ist als gering zu bezeichnen. Weitergehende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. *(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch)*

#### **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:**

Durch die Nutzung eines vorgeprägten Bereiches werden Entwicklungen auf der „grünen Wiese“ vermieden.

### 2.1.4 Schutzgut Boden

#### **Beeinträchtigungen:**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Erzeugt werden diese u.a. durch Befestigung und Versiegelung von Grundflächen durch Stellplätze, Zufahrten, Erschließungswege und vor allem durch die Errichtung von baulichen Anlagen. 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.

Berücksichtigt man die Kennziffern der BauNVO kann es zu einer Versiegelung von ca. 0,4 ha Grundflächen im bisherigen Außenbereich kommen. Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzungen stark anthropogen überprägt und vorbelastet.

Durch die dauerhafte Versiegelung von Böden können erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursacht werden. Hier betroffen sind die folgenden Bodenfunktionen:

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

Insgesamt ist festzustellen, dass keine Böden mit besonderen Werten betroffen sind. Durch die potentielle neuer Versiegelungen gehen jedoch wesentliche Funktionen der Böden in diesem Bereich verloren. So stehen die versiegelten Bereiche weder als Lebensraum für Pflanzen noch als Versickerungsbereich für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

*(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Wasser)*

Im Plangebiet sind keine durch Altablagerungen belasteten Bodenflächen bekannt.

### **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:**

Vor dem Hintergrund fehlender Entwicklungsalternativen ist es Ziel der Planung, die Fläche intensiv gewerblich nutzen zu können. Die hierdurch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf einer, im Bebauungsplan noch zu bestimmende externen Fläche ausgeglichen werden.

#### **2.1.5 Schutzgut Wasser**

##### **Beeinträchtigungen:**

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.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet ist aufgrund der angestrebten Nutzungsdichte und der hier anstehenden Bodenschichten voraussichtlich nur bedingt möglich. Soweit eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Gebiet aufgrund der oben genannten Kriterien nicht möglich ist, muss das Oberflächenwasser mittels eines Regenrückhaltebeckens zurückgehalten und von hier aus gedrosselt, ggf. über Gräben in die bestehende Vorflut (Logermoorgraben) eingeleitet werden.

*(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden)*

##### **Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:**

Ziel der Planung ist es, eine maximale gewerbliche Nutzung in direkter Umgebung des bestehenden Gewerbebetriebes vorzusehen. Da eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht vollständig möglich ist, sollte die Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers über Mulden in das weiterführende System geleitet werden. Zum Schutz des Gewässers (insbesondere im Zusammenhang mit dem FFH- Gebiet) sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

#### **2.1.6 Schutzgut Klima und Luft**

##### **Beeinträchtigungen:**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Erweiterung einer gewerblichen Bebauung planerisch vorbereitet. Hierdurch kann es zu Auswirkungen auf die mikroklimatischen Verhältnisse geringere Verdunstung und Behinderung der bodennahen Winde kommen. Dieses kann sich durch eine Zunahme der Strahlungsintensität (Wärmeinseln) und damit erhöhte Schwankungen zwischen Tages- und Nachttemperaturen sowie Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit negativ auswirken. *(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden)*

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft erfolgen durch gewerbespezifische Produktionsprozesse, Bautätigkeit – Abgase von Baumaschinen, Staubentwicklung bei Arbeitsprozessen – und Kraftfahrzeugverkehr. *(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Mensch)*

**Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:**

Zur Erhöhung der Verdunstung und damit Verbesserung der klimatischen Verhältnisse sollten Baumpflanzungen vorgesehen werden.

**2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte. Da Umfeld die Fundstellen einer früh- oder auch vorgeschichtlichen Siedlung entdeckt werden konnten, muss jedoch auch im Plangebiet mit Bodenfunden gerechnet werden. Aufgrund dessen werden zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein.

**Beeinträchtigungen:**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Verlust von Flächen für die Landwirtschaft planerisch vorbereitet. Eine Beeinträchtigung der Bewirtschaftungsgrundlage landwirtschaftlicher Betriebe wird aufgrund der Böden, der geringen Größe und dem Zuschnitt der Fläche hier nicht zu befürchten sein. Daneben wird gesehen, dass die beeinträchtigte Flächengröße auch bei eventuellem Pachtentzug keine wesentliche Bewirtschaftungsgrundlage darstellt. Angesichts der oben genannten Auswirkungen sprechen (vor allem vor dem Hintergrund der positiven Standortvoraussetzungen) die überwiegenden Aspekte für die Änderung des Flächennutzungsplanes. *(Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden)*

**Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:**

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen kann im Gebiet nicht ausgeglichen werden.

**2.2 Prognose**

Bei Durchführung der Planung wird eine bauliche Erweiterung des Gewerbegebiets möglich. Die potentiellen Auswirkungen einer Erweiterung auf die jeweiligen Schutzgüter sind in der Begründung und im Kapitel U2.1 dargestellt. Bereiche, die eine höhere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen, sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bei Verzicht auf die Realisierung der Planung würden die Freiflächen voraussichtlich weiterhin als Ackerfläche dienen. Die Stellplatzfläche sowie das Mischgebiet können ohne die vorliegende Planung entsprechend weiterhin baulich genutzt werden.

**2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

(Vgl. Kapitel 2 der Begründung)

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Geprüft wurde die Flächennutzungsplandarstellung von „Gewerblicher Baufläche“ auf bisheriger „Fläche für die Landwirtschaft“. Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet. Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

#### **3.2 Überwachung der geplanten Maßnahmen**

Durch die Darstellungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden noch keine Vorhaben verbindlich festgesetzt und keine Baugenehmigung ausgesprochen. Eine Realisierung eines baulichen Vorhabens bedingt hingegen immer eine weitere Planung (verbindliche Planung) oder ein Baugenehmigungsverfahren, in denen dann überwachende Maßnahmen geregelt werden.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind daher keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die allgemeine Art der Bodennutzung für das gesamte Samtgemeindegebiet darzustellen und zu ordnen. Daher ist die Planzeichnung in dieser Planungsstufe in einem großen Maßstab (1:5000) gezeichnet. Gebräuchlicherweise werden hier lediglich die Grundzüge einer Planung aufgezeigt.

Konkrete und rechtsverbindliche Inhalte (Beispielsweise: Höhen baulicher Anlagen, Baugrenzen oder Regelungen zum Immissionsschutz) werden auf der Planungsebene des Bebauungsplanes festgelegt.

Die 107. Flächennutzungsplanänderung weist in den zwei Teilgeltungsbereichen „Gewerbegebiete“ aus. Hiermit wird vor allem die Errichtung gewerblicher Bauvorhaben planerisch vorbereitet.

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden die Auswirkungen der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter (Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Kultur und Sachgüter, Landschaft, Luft und Klima, Biologische Vielfalt) beschrieben und bewertet.

Mit der Umsetzung der Planung sind nachteilige Umweltauswirkungen verbunden, die sich allgemein wie folgt charakterisieren lassen:

- Wie bereits durch die bestehende Nutzung des südlich angrenzenden Gewerbegebiets wird auch durch eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen eine immissionsintensive bauliche Nutzung planerisch vorbereitet. Im Umfeld der gewerblichen Nutzung kann es zu visueller Beeinträchtigungen, Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Immissionen wie z.B. Auswirkungen auf die Luftqualität kommen. Aufgrund der Entfernung zu empfindlichen Nutzungen und vor dem Hintergrund, dass schallschützende

Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen sind, kann ein vertragliches Nebeneinander von der gewerblichen Erweiterung und der bestehenden Nutzungen erwartet werden.

- Durch den Verlust von Ackerflächen wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen beeinträchtigt. Der bestehende Logermoorgraben wird samt der anschließenden Flächen von einer Überbauung ausgenommen.
- Durch die Versiegelung von Flächen werden die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt. Ziel der Planung war es, eine maximale gewerbliche Nutzung im direkten Umfeld der bestehenden Betriebe zu ermöglichen. Dadurch soll eine maximale Versiegelung hier möglich sein.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima, Kultur und Sachgüter ist nicht zu erwarten.
- Die potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.