

## Verfahrensvermerke

### Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rosche – 45. Änderung

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den zurzeit gültigen Fassungen hat der Rat der Samtgemeinde Rosche diese 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Rosche, den (L.S.) gez. Samtgemeindebürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 25.05.2023 die Aufstellung der 45. Änderung des FNP beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Rosche, den gez. Samtgemeindebürgermeister

#### Veröffentlichung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Rosche hat in seiner Sitzung am 09.11.2023 dem Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 25.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen wurden vom 04.12.2023 bis einschließlich zum 15.01.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Samtgemeinde veröffentlicht und im gleichen Zeitraum im Rathaus der Samtgemeinde öffentlich ausgelegt.

Rosche, den gez. Samtgemeindebürgermeister

#### Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde Rosche hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung in seiner Sitzung am 18.04.2024 beschlossen.

Rosche, den gez. Samtgemeindebürgermeister

## Verfahrensvermerke

#### Genehmigung

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (AZ: ..... ) vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Uelzen, den Landkreis Uelzen / der Landrat

#### Rechtswirksamkeit

Die Genehmigung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am ..... wirksam geworden.

Rosche, den Samtgemeindebürgermeister

#### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 45. Flächennutzungsplanänderung und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Rosche, den Samtgemeindebürgermeister

#### Plangrundlage

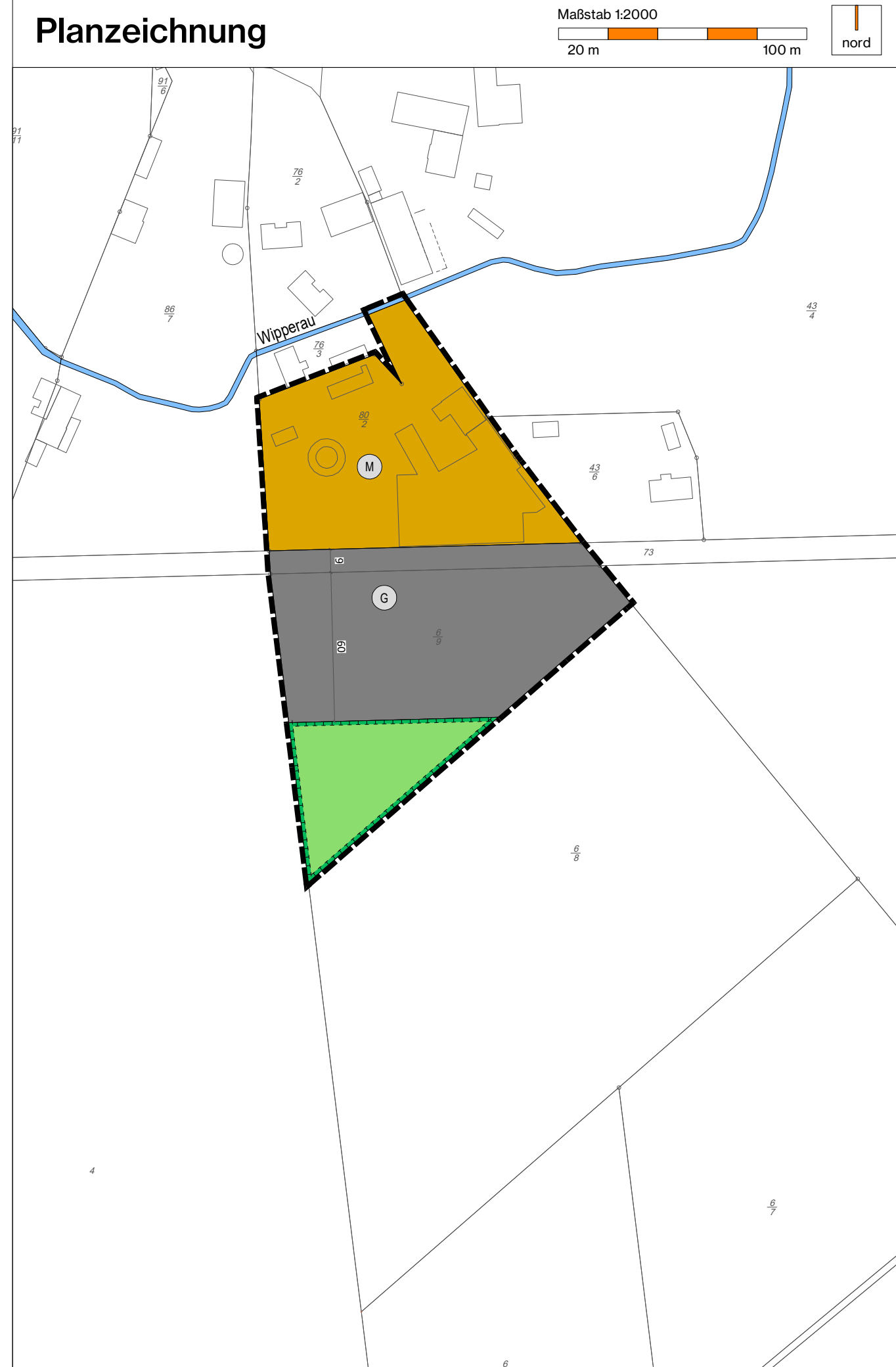
**Karte:** ALKIS, Maßstab 1:5.000  
Samtgemeinde Rosche, Gemarkung Kölau, Flur 1 u. 2  
**Quelle:** Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
**Herausgebervermerk:** © 2023 LGLN – Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

#### Planverfasser

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:  
P3 Planungsteam GbR mbH, Ofener Str. 33a, 26121 Oldenburg, 0441-74210

Oldenburg, den gez. Planverfasser

## Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

gemäß PlanZV '90

#### Art der baulichen Nutzung

- M Gemischte Bauflächen
- G Gewerbliche Bauflächen

#### Grünflächen

- Grünflächen

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserflächen (nachrichtlich übernommen)

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Hinweise

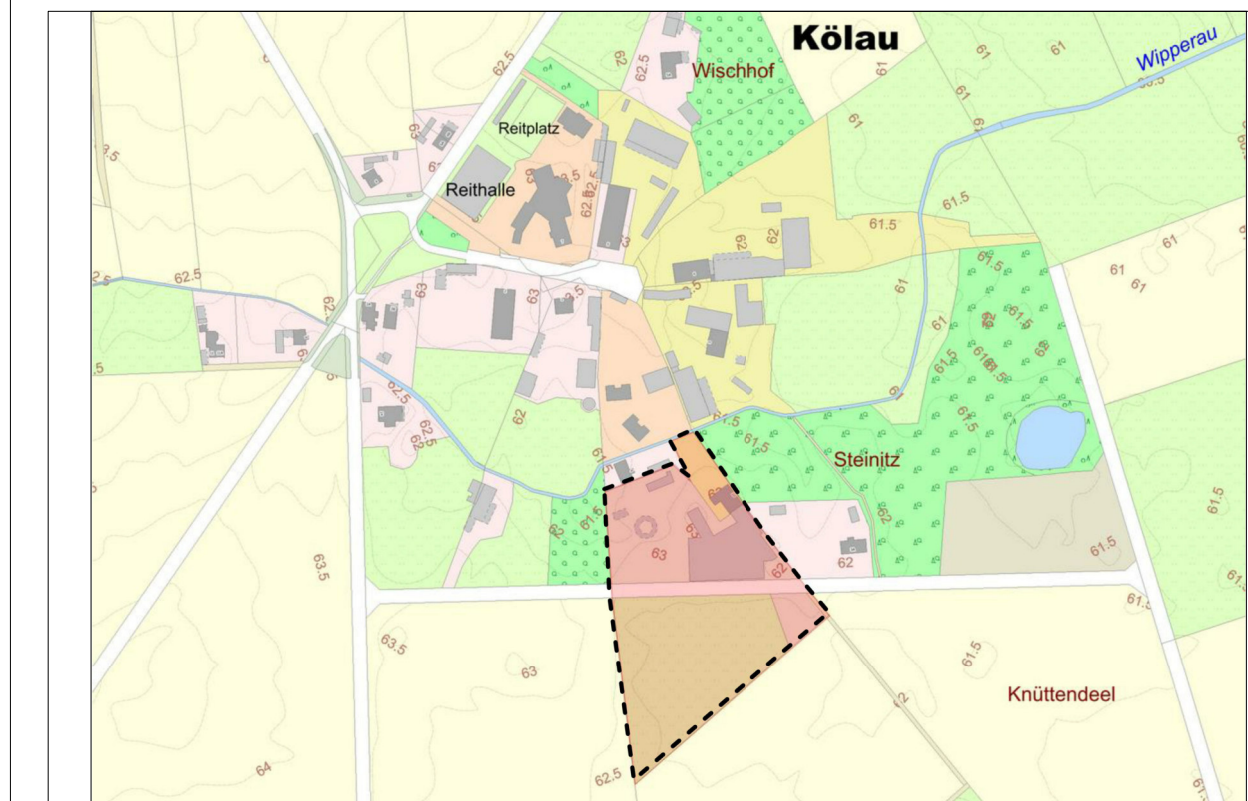
**Archäologische Bodenfunde** - Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

**Altlasten** - Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Uelzen zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Samtgemeinde Rosche im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

## Übersichtsplan



Kartengrundlage: LGLN 2023

# 45 . Änderung des Flächennutzungsplans

Hinter den Höfen

**Samtgemeinde Rosche**

Landkreis Uelzen



Im Auftrag:



Ofener Straße 33a 26121 Oldenburg  
Fon: 0441 74 210 / Fax 0441 74 211

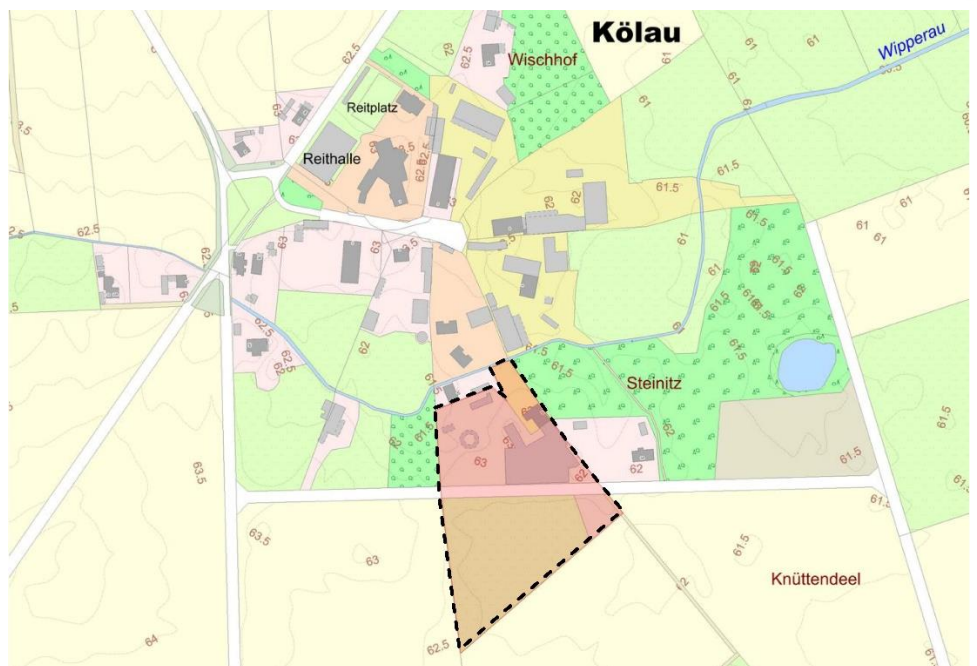
Abschrift



## Begründung

### 45. Änderung des Flächennutzungsplans

„Hinter den Höfen“



Bildquelle: LGLN 2023

Abschrift

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a \* 26 121 Oldenburg  
Fon 0441-74210 \* Fax 0441-74211

<b>A</b>	<b>Begründung.....</b>	<b>3</b>
1	Anlass/ Ziel/ Planerfordernis.....	3
2	Planungsgrundlagen .....	3
3	Prüfung der Belange / Abwägung .....	6
3.1	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB).....	8
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) .....	9
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport, Erholung, Freizeit (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) .....	10
3.4	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB) .....	10
3.5	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB) .....	10
3.6	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB).....	11
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter) (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).....	11
3.8	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel (§ 1a Abs. 5 BauGB) .....	14
3.9	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB) .....	14
3.10	Belange des Verkehrs (§ 1 (6) Nr. 9 BauGB) .....	15
3.11	Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes (§ 1 (6) Nr. 10 BauGB) .....	16
3.12	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).....	16
3.13	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 12 BauGB).....	16
3.14	Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden (§ 1 (6) Nr. 13 BauGB).....	16
4	Inhalte der Planänderung .....	17
5	Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren .....	18
<b>B</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>19</b>
1	Einleitung .....	19
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	19
2.1	Prüfung der Schutzgüter .....	20
2.2	Fachpläne .....	24
2.3	Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen.....	25
2.4	Wechselwirkungen (§ 1(6) Nr. 7i BauGB) .....	26
2.5	Prognose .....	26
3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen .....	27
4	Zusätzliche Angaben.....	29
4.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	29
<b>C</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung.....</b>	<b>29</b>

## A BEGRÜNDUNG

### 1 Anlass/ Ziel/ Planerfordernis

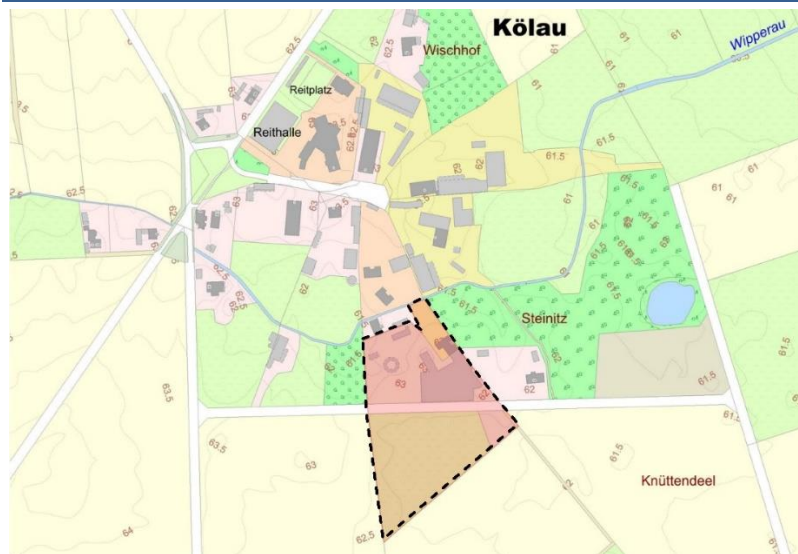
Anlass	Im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche sollen, landwirtschaftliche Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden, um Erweiterungsmöglichkeiten für einen ansässigen Betrieb zu schaffen. Darüber hinaus soll der bestehende Standort des Betriebs in Form von gemischten Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden. Mit der 45. Änderung des FNP soll ein langjährig ansässiges Unternehmen am Standort gehalten und seine Weiterentwicklung ermöglicht werden, um die lokale Wirtschaft zu stärken. Durch eine Erweiterung des Betriebs können Arbeitsplätze in der Region gesichert und geschaffen werden.
Ziel	Ziel ist, den heute im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich als gewerbliche Baufläche (G) darzustellen und gemischte Bauflächen (M) im bereits bebauten und durch den ansässigen Betrieb genutzten Bereich auszuweisen. Dabei soll ergänzend eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden, um die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vor Ort vorzubereiten.
Planerfordernis	Im Flächennutzungsplan sind aktuell Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der bestehende Betrieb wurde zunächst als landwirtschaftlicher Betrieb als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB genehmigt. Durch die stetige Weiterentwicklung des Betriebs ist dieser nicht länger als landwirtschaftlicher, sondern als gewerblicher Betrieb einzustufen. Die Privilegierung für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich (§ 35 BauGB) ist somit nicht mehr gegeben, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung des Betriebsstandortes sowie der Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich wird.

### 2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss	Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Rosche hat am 25.05.2023 die Einleitung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) „Kölu“ beschlossen.
Lage und Größe	Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Suhlendorf im Gemeindeteil Kölu, der ca. 1,52 km südlich der zentralen Ortschaft Suhlendorf liegt. Er umfasst die Flurstücke 80/2 Flur 1 sowie 6/9 und 73 Flur 2 der Gemarkung Kölu. Der Änderungsbereich weist eine Größe von rd. 18.800 m <sup>2</sup> auf. Der Bereich wird über die Straße <i>Kölu</i> erschlossen, die quer durch den Änderungsbereich verläuft.



Abb. 1 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 45. Änderung des FNP



Quelle Kartenausschnitt: LGLN 2023

Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung der 45. Änderung des Flächennutzungsplans im Maßstab 1: 2.000 bestimmt.

#### Land (LROP)

Die Planungen der Gemeinde sind an die übergeordneten Planungsvorgaben anzupassen bzw. müssen mit ihnen in Einklang stehen. Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)**<sup>1</sup> bestimmt:

- Für die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen ist die Stärkung der Wirtschaftsstruktur mit einem entsprechenden qualitativen Arbeitsplatzangebot wesentlicher Faktor – insbesondere in Bezug auf die Bereiche produzierendes und verarbeitendes Gewerbe einschließlich Handwerk sowie Dienstleistungen... Vor diesem Hintergrund ist die Sicherung und nachhaltige Stärkung des wirtschaftlichen Potenzials der ländlichen Regionen ein wesentliches Ziel nachhaltiger Regionalentwicklung (LROP 2017, Erläuterungen, Abschnitt 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes, Ziff. 07, S. 71)

Dieses landesplanerische Ziel wird berücksichtigt. Durch die Ausweisung von gewerblichen und gemischten Bauflächen kann die regionale Wirtschaft im ländlichen Raum gestärkt werden. Ein wichtiger Gewerbebetrieb von regionaler Bedeutung kann langfristig und zukunftsfähig am Standort erhalten und weiterentwickelt werden. Durch eine Erweiterung werden nicht nur Arbeitsplätze vor Ort gesichert, sondern können auch neue geschaffen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans trägt somit zur Umsetzung der benannten, raumordnerischen Ziele bei.

#### Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Uelzen**<sup>2</sup> trifft für den Änderungsbereich folgende Darstellungen:

- Das Plangebiet ist als **Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft** dargestellt (nachfolgende Abb.: grün-längsgestreift) (zeichnerische Darstellung des RROP).

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand des Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Durch die bestehende gewerbliche Nutzung des nördlichen Teils des Änderungsbereichs wird nur eine kleine Fläche neu in Anspruch genommen. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs soll zudem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden, sodass in diesem Bereich von einer erheblichen ökologischen Aufwertung der derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche auszugehen ist. Die Planung berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und steht diesen nicht entgegen.

1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung vom 26.09.2017

2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Uelzen 2019

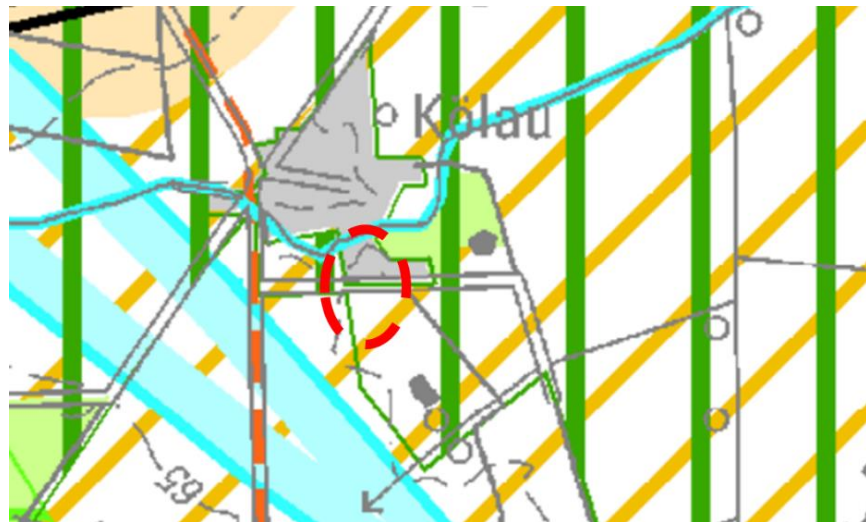
- Zusätzlich sind das Plangebiet und seine Umgebung als **Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft** auf Grund besonderer Funktionen dargestellt (nachfolgende Abb.: orange gestreift) (zeichnerische Darstellung des RROP).

Durch die Planung der gewerblichen Bauflächen gehen der Landwirtschaft nur in geringerem Umfang Flächen verloren, da nördlich der Straße *Kölauf* bereits gewerblich genutzte Flächen im Änderungsbereich bestehen. Es ist davon auszugehen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des raumordnerischen Zieles an dieser Stelle nicht eintritt.

- Eine nordöstlich angrenzende Fläche ist als **Vorbehaltsgebiet für Wald** dargestellt (nachfolgende Abb.: hellgrün).

Die Fläche liegt außerhalb des Änderungsbereichs, sodass diese nicht von der Planung betroffen ist. Angemessene Abstände von möglicher Bebauung werden nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen und sind bei eventuell anschließenden Bauleitplanverfahren auf Ebene des Bebauungsplans bzw. auf bauordnungsrechtlicher Ebene zu berücksichtigen.

Abb. 2 Darstellung des Plangebiets (roter Kreis) im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Uelzen (2019)



Das RROP des Landkreises Uelzen formuliert zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume unter anderem folgendes Ziel:

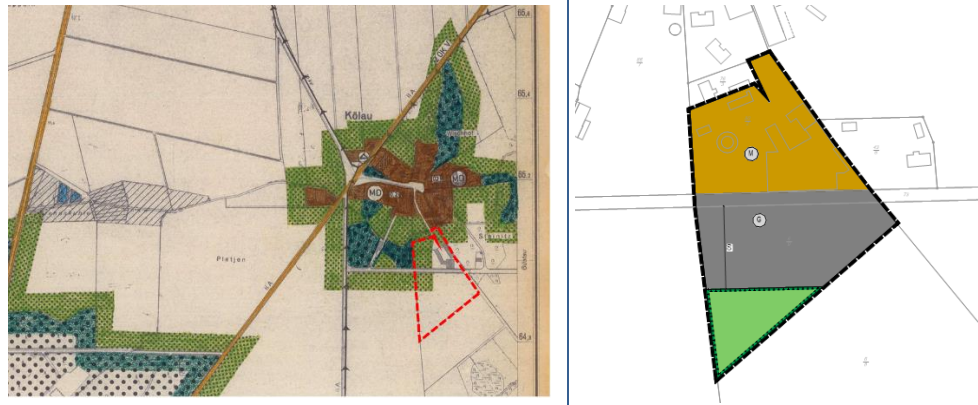
- Der Aufbau regionaler Wirtschaftskreisläufe durch Erzeugung, Veredlung und Vermarktung regional gewonnener Rohstoffe und Produkte soll verstärkt werden. Das setzt die Entwicklung vorhandener und den Aufbau ergänzender regionaler Vermarktungsstrukturen voraus. Aufgrund der herausgehobenen Stellung der Land- und Forstwirtschaft im Landkreis Uelzen bietet sich die Ansiedlung von Betrieben zur Weiterverarbeitung der in diesen Bereichen erzeugten Produkte an. (Kapitel 1.1 Ziffer 08)

Mit der 45. Änderung des FNP, der die Erweiterung eines bereits ansässigen Kartoffelvertriebs ermöglichen soll, wird dem obenstehenden Ziel der Raumordnung entsprochen. Die vorliegende Planung trägt dazu bei regionale Wirtschaftskreisläufe zu stärken.

Die Darstellungen des RROP stehen einer planerischen Inanspruchnahme der Flächen nicht entgegen. Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt.

**Samtgemeinde  
(FNP)**

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** der Samtgemeinde Rosche von 1978 ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans und geplante 45. Änderung

**Standortprüfung**

Eine Prüfung von Alternativstandorten im Sinne von § 3 (1) BauGB wurde durchgeführt. Der gewählte Standort ist in besonderem Maße für die Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen und die damit verbundene Weiterentwicklung des lokalen Agrargewerbes geeignet. Sie grenzt direkt an einen bestehenden Gewerbestandort an und liegt nah zum Ortskern, dennoch außerhalb der Ortsteillagen. Die Flächen sind bereits erschlossen und umfassen im Norden bereits bebaute Bereiche sowie im Süden intensiv genutztes Grünland (Weide) mit geringem ökologischem Wert. Die Verlagerung des Vorhabens an einen anderen Standort würde zu erheblicher Flächeninanspruchnahme bisher unversiegelter und schlecht erschlossener Flächen im Außenbereich führen, die mitunter höhere ökologische und landwirtschaftlichen Bedeutung als der gewählte Standort aufweisen. Die räumliche Anbindung an die bestehende gewerbliche Nutzung kann an keinem alternativen Standort geboten werden.

### 3 Prüfung der Belange / Abwägung

**Bestand**

**Plangebiet** - Der Änderungsbereich selbst wird im nördlichen Teil durch eine Kartoffelvertrieb bereits gewerblich genutzt. Die Flächen südlich der Straße *Kölaue* werden landwirtschaftlich in Form von Weideland intensiv genutzt.

**Umgebung** - Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Suhlendorf im Gemeindeteil Kölaue, der ca. 1,5 km südlich von Suhlendorf liegt. Der Änderungsbereich wird hauptsächlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, in denen sich vereinzelt kleinräumige Gehölzstrukturen befinden. Östlich des Plangebiets befindet sich angrenzend eine Wohnnutzung in Einzellage. Nördlich des Änderungsbereichs grenzt der Siedlungsbereich des Gemeindeteils Kölaue an. Nördlich des Plangebiets verläuft das Fließgewässer *Wipperau*. Im Westen verläuft in ca. 1 km Entfernung die L265.

Abb. 3 Nutzungen in der Umgebung



#### Planung

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs, der den bestehenden Gewerbebetrieb umfasst, soll eine gemischte Baufläche (M) ausgewiesen werden, da dieser Bereich unmittelbar an den Siedlungsbereich von Kölau anschließt, der ebenfalls von Mischnutzung geprägt ist. Zudem umfasst der Bereich bestehende Wohnnutzungen. Die Flächen südlich der Straße Kölau werden als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt, da hier ausschließlich Erweiterungsflächen für den bestehenden gewerblichen Betrieb geschaffen werden sollen. Die Entwicklung von Wohnnutzungen ist nicht vorgesehen. Im Süden des Änderungsbereichs ist eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um Ausgleichsmaßnahmen vor Ort vorzubereiten, die durch mögliche Bebauung der neuen Gewerbeflächen erforderlich werden können.

#### Berührte Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt.



Abb. 4 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange der 45. Änderung des FNP

Rechtsgrundlage	Belange	Abwägungsrelevanz
§ 1 (6) Nr. 1 BauGB	Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 (6) Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 (6) Nr. 3 BauGB	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport, Erholung, Freizeit	X
§ 1 (6) Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen	X
§ 1 (6) Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes	X
§ 1 (6) Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)	X
§ 1a Abs. 5 BauGB	Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel	X
§ 1 (6) Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 (6) Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung/ des Zivilschutzes	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Belange nicht berührt
§ 1 (6) Nr. 12 BauGB	Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft	X
§ 1 (6) Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden	Belange nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Belange der Versorgung mit Grünflächen / Freiflächen	X

### 3.1 Belange des Immissionsschutzes / der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 (6) Nr. 1 BauGB)

#### Immissionen – Lärm

Von gewerblichen Nutzungen kann Lärm ausgehen, der mitunter zu erheblichen Beeinträchtigungen umliegender schutzwürdiger Nutzungen führt. Gerade in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen werden daher regelmäßig Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dies kann im Detail allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt und ggf. festgesetzt werden. Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich eine allgemeine Abschätzung darüber vorgenommen, ob dem verfolgten Planungsziel der Ausweisung gewerblicher und gemischter Bauflächen am Standort grundsätzlich Belange entgegenstehen.

Die nächstgelegenen Wohnbaulagen befinden sich nördlich der Straße *Kölauf* im Siedlungskern sowie östlich des Änderungsbereichs. Der Bereich nördlich der Straße *Kölauf*, der an die umliegende Bebauung angrenzt wird bereits gewerblich genutzt.

Neue gewerbliche Nutzungen, die sich im Süden des Änderungsbereichs ansiedeln könnten, weisen einen höheren Abstand zum Siedlungskern auf als das bestehende Gewerbe, sodass nicht mit einer erheblichen Zunahme von Immissionen zu rechnen ist. Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Lieferverkehr und damit einhergehenden laufenden Motoren von LKW, kann es durchaus zu erhöhten Lärmimmissionen kommen. Dies betrifft vor allem die Wohnnutzung östlich des Plangebiets. In der Zusammenschau ist allerdings nicht mit einer solchen Zunahme von Belastungen durch Lärmimmissionen zu rechnen, dass unverträgliche Belastungen für die umliegenden Nutzungen zu erwarten

wären, bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von unverträglichen Belastungen getroffen werden können.

Eine weitergehende Prüfung ist ggf. im Zuge von Vorhabenplanungen auf bauordnungsrechtlicher Ebene bzw. der verbindlichen Bauleitplanung zu leisten. Ggf. notwendige Maßnahmen des Lärmschutzes sind ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die vorliegende Planung steht solchen Maßnahmen nicht entgegen.

#### Immissionen – Landwirtschaft

Im immissionsrelevanten Umfeld des Plangebiets befinden sich zudem ein landwirtschaftlicher Betrieb, ein Hotel sowie ein Reitsportzentrum. Da derzeit keine Konflikte zwischen dem bestehenden Gewerbe im Änderungsbereich und diesen umgebenden Nutzungen bestehen, ist auch bei einer Weiterentwicklung des Gewerbestandortes nicht mit erheblichen Konflikten zu rechnen. Eine weitergehende Prüfung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht geboten. Sie wäre ggf. im Zuge von Vorhabenplanungen auf bauordnungsrechtlicher Ebene zu leisten, soweit neue, konkret konflikträchtige Lärmquellen erkennbar werden.

Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann in Form von Schutzmaßnahmen im Rahmen verbindlicher Bauleitplanung oder auf Ebene des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens Rechnung getragen werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ergeben sich für die Darstellungen zu den Grundzügen der städtebaulichen Planung keine weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Regelungserfordernisse.

### 3.2 Belange der Wohnbedürfnisse / der Eigentumsbildung / sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 (6) Nr. 2 BauGB)

Auf den gemischten Bauflächen ist sowohl die Ausweisung eines Dorfgebiets als auch eines Mischgebiets möglich. In Mischgebieten stehen Wohn- und Gewerbenutzung gleichberechtigt nebeneinander. Das Gewerbe darf Wohnnutzungen nicht wesentlich stören und Wohnnutzungen haben einen höheren Störungsgrad als beispielsweise in einem allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen. Dorfgebiete sind gemischte Gebiete in denen ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft ermöglicht wird. Den landwirtschaftlichen Nutzungen kommt im Rahmen von Dorfgebieten besonderer Schutz zu.

Die Ortschaft Kölau stellt eine typische Dorflage mit entsprechenden Nutzungen dar. Zwischen den bestehenden Nutzungen im Norden des Änderungsbereichs und den umliegenden Nutzungen sind keine Konflikte bekannt. Durch eine Ausweisung von gemischten Bauflächen ist hier nicht mit einer stark vom Bestand abweichenden Nutzungsumschichtung zu rechnen, sodass die Belange der Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden können.

Die neu dargestellten Gewerbeflächen grenzen an bestehende gewerbliche Nutzungen an und werden durch diese von den restlichen Nutzungen der Ortschaft Kölau abgeschirmt, sodass im Zusammenwirken mit der weiten Distanz keine erheblichen Immissionen für die Umgebung zu erwarten sind. Auf den Gewerbeflächen selbst sind allgemeine wohnbauliche Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmen und Sonderformen, wie etwa betriebsbezogene Wohnformen sind grundsätzlich zulässig und können nur im Rahmen nachgelagerter Planverfahren näher bestimmt oder ausgeschlossen werden. Die Belange der Wohnbedürfnisse sind im Fall der Gewerbeflächen nur nachrangig berührt.

### 3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse / Bildung / von Sport, Erholung, Freizeit (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)

In den gemischten Bauflächen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig, in Gewerbegebieten können sie ausnahmsweise zugelassen werden. Mit der Ausweisung von gemischten und gewerblichen Bauflächen im Änderungsbereich ist vorrangig mit einer Ansiedlung von Gewerbe und landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen. Wohnnutzungen sind nicht in einem Umfang zu erwarten, der eine Kapazitätsanpassungen bestehender Einrichtungen kurzfristig notwendig machen könnte.

Die Belange werden mit der vorliegenden Planung nur nachrangig berührt und werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

### 3.4 Belange der Erhaltung / Erneuerung / Fortentwicklung / Anpassung vorhandener Ortsteile / von zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung und Sicherung bestehender gewerblicher Strukturen angestrebt, um die regionale Wirtschaft zu stärken. Im Norden werden bestehende Nutzungen durch die Ausweisung gemischter Bauflächen gesichert. Im südlichen Bereich werden gewerblich Bauflächen ausgewiesen, die direkt an die gewerbliche Bestandsnutzung anschließen und somit besonders geeignet sind. Vorhandene Strukturen können so zukunftsfähig weiterentwickelt werden.

Die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Gemeindeteile werden berücksichtigt.

### 3.5 Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes / des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)

#### Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in dessen Umfeld liegen keine bekannten Baudenkmale.

#### Archäologische Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde jedoch nicht obertägig sichtbar ist, können Funde nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde in den Plan aufgenommen.

#### Ortsbild

Der Änderungsbereich liegt abgerückt vom Dorfkern und umfasst im nördlichen Bereich die Bestandsbebauung eines Kartoffelvertriebs. Im Westen und Osten ist der nördliche Bereich durch Gehölzstrukturen eingefasst. Durch die Ausweisung gemischter Bauflächen in diesem Bereich sind keine vom Bestand stark abweichenden Nutzungen zu erwarten, die das Ortsbild erheblich verändern würden.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs ist in drei Richtungen (Westen, Süden, Osten) von freier Landschaft umgeben. Die Belange des Ortsbildes werden an dieser Stelle durch die Belange des Landschaftsbildes überlagert (siehe Kapitel 3.8).

Das Ortsbild der Ortschaft Kölau, welches sich durch deutlich erkennbare Strukturen eines ehemaligen Rundlingsdorfs auszeichnet, wird durch die Planung nicht maßgeblich verändert.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und des Ortsbilds hinreichend berücksichtigt.

### 3.6 Belange von Kirchen / von Religionsgemeinschaften

(§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)

Die Belange von Kirchen und Religionsgemeinschaften werden von der Planung nicht berührt.

### 3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter)

(§ 1 (6) Nr. 7 BauGB)

Die nachfolgende Abwägung der Schutzgüter erfolgt auf Grundlage des Umweltberichts (siehe Teil B).

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Landschaft und Artenschutz  
(§1 (6) Nr. 7a BauGB)

Schutzgüter  
Tiere / Pflanzen

Die vorliegende Planung bereitet das Entstehen von gewerblichen Nutzungen vor und sichert bestehende gemischten Nutzungen ab. Allen Biotopen, auch landwirtschaftlich genutzten Flächen, kann eine Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen zukommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist hinsichtlich der bestehenden gewerblichen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht davon auszugehen, dass sich im Änderungsbereich bedeutende Habitate befinden oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu finden sind, für deren Schutz die Flächen erhebliche Bedeutung haben. Erkennbar ist, dass weitgehend Flächen überplant werden, die im Wesentlichen eine eher untergeordnete ökologische Qualität aufweisen.

Durch die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann in diesem Bereich eine ökologische Aufwertung inkl. der Schaffung von ökologisch wertvollen Habitaten vorbereitet werden.

**Artenschutz:** Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Verbotstatbestände werden nicht berührt bzw. können vermieden werden.

Schutzgut  
Fläche/Boden

Die Samtgemeinde Rosche ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Boden und Fläche bemüht. Zur Stärkung der regionalen Wirtschaft und um den langjährig ansässigen Betrieb langfristig vor Ort zu halten ist die Inanspruchnahme von Flächen und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens nicht gänzlich zu vermeiden.

Im Norden des Änderungsbereichs werden bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen bzw. planungsrechtlich gesichert. Im südlichen Bereich werden bisher unversiegelte Flächen, die als Weideland genutzt werden, zum Großteil als Gewerbeflächen neu in Anspruch genommen. Dies betrifft eine Fläche von rd. 8.400 m<sup>2</sup>. Die Böden im Änderungsbereich sind durch bestehende Bebauung sowie intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Eine Verlagerung an andere Stelle würde eine Inanspruchnahme von Flächen sowie die Beeinträchtigung von Bodenfunktionen in ähnlichem Umfang zur Folge haben. Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgüter Fläche und Boden wird im südlichen Teil des Änderungsbereichs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von rd. 2700 m<sup>2</sup> ausgewiesen.



Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Altlasten wie Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt, die der Planung entgegenstehen könnten.

#### Schutzgut Wasser

In Bezug auf das Schutzgut Wasser löst die Änderung des Flächennutzungsplans keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen aus. Die Darstellungen stehen der Umsetzung von z.B. Maßnahmen zur naturnahen Rückhaltung oder zur Brauchwassernutzung von Oberflächenwasser nicht entgegen.

#### Schutzgüter Luft und Klima

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima zu rechnen.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete oder andere landschaftsschutzwürdigen Bereiche.

Lediglich im südlichen Teil des Änderungsbereichs können durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auftreten. Mit der Ausweisung einer Maßnahmenfläche wird die Minimierung der Eingriffe vorbereitet. Es können Grün- und Gehölzstrukturen entwickelt werden, die zu einem verträglichen Übergang zwischen Bebauung und Landschaft beitragen.

Erst auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung bzw. eines bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens können in Kenntnis der baurechtlichen Ziele bzw. eines konkreten Vorhabens die tatsächlichen Auswirkungen abschließend beurteilt werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange des Landschaftsbildes berücksichtigt.

#### Vermeidung, Minimierung, Ausgleich / Ersatz

Die Planung bereitet im Fall der dargestellten Gewerbeflächen die bauliche Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche vor. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch diesen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

Im nördlichen Teil umfasst die Planung bereits bebaute Flächen. In Folge der Planung sind keine erheblichen Nutzungsänderungen zu erwarten, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig machen.

Für die Flächen südlich der Straße Kölau wurde eine Flächenbilanzierung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell<sup>3</sup> aufgestellt. Diese zeigt, dass mit der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft schon auf Ebene des Flächennutzungsplans Flächen in ausreichendem Umfang für Ausgleich und Ersatz zur Verfügung gestellt werden. Die Formulierung konkreter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans.

#### ■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 (6) Nr. 7 b BauGB)

Das Plangebiet berührt keine überörtlichen Natura-2000 Schutzgebiete.

#### ■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Allein durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird noch kein Baurecht gegründet und insoweit ergeben sich mit der vorliegenden Planung auch keine unvermeidbaren, für den Menschen schädliche Beeinträchtigungen.

#### ■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter sind in Folge der Planänderung nicht zu erwarten.

<sup>3</sup> Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell - Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung (2016)

- Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB)

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen ermöglicht das Entstehen üblicher, gewerbetypischer Emissionen, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht.

- Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB)

Die Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans stehen der Umsetzung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

- Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 (6) Nr. 7 g BauGB)

**Landschaftsrahmenplan** – Geschützte oder schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft liegen nicht im Plangebiet.

**Landschaftsplan** – Es liegt kein aktueller Landschaftsplan der Samtgemeinde Rosche vor.

**Weitere Pläne** – Weitere Pläne, insbesondere des Abfall- und Immissionsschutzrechtes, liegen für den Planungsraum nicht vor.

- Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 (6) Nr. 7 h BauGB)

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

- Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 (6) Nr. 7 i BauGB)

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander und die Auswirkungen von Änderungen dieser Wechselwirkungen durch die Planung sind vielfältig. Eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

- Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 (6) Nr. 7 j BauGB)

Mit der Festsetzung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in der betrachteten Lage in Kōlau werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

#### Störfallbetriebe

Mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine spezifischen Vorhaben ermöglicht, sondern lediglich wird die gewerbliche und gemischte Flächennutzung grundsätzlich vorbereitet. Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb gewerblicher Bauflächen nicht prinzipiell auszuschließen.

Die Verortung der Gewerbeflächen am Ortsrand der Ortschaft Kōlau trägt zu einer grundsätzlichen Risikominimierung bei. Eine noch weitere Verlagerung in den Außenraum und damit das Einhalten größerer Distanzen zu Wohnlagen ist nicht möglich. Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird der Belang des Störfallschutzes hinreichend berücksichtigt.

### 3.8 Belange des Klimaschutzes / der Anpassung an den Klimawandel

(§ 1a Abs. 5 BauGB)

Im Flächennutzungsplan können keine gesonderten Festsetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel getroffen werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist zu prüfen, welche Regelungen geeignet und geboten sind, um die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel für den Planfall zu berücksichtigen. Jede neue Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen ist als klimawirksam anzusehen. Mit der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend berücksichtigt.

### 3.9 Belange der Wirtschaft / der Landwirtschaft / der Forstwirtschaft / der Infrastruktur / der technischen Ver- und Entsorgung / der Rohstoffwirtschaft

(§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

#### ■ Wirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8a BauGB)

Gewerbliche  
Wirtschaft

Die Flächen, die als gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt werden, sind auf Grund ihrer Lage am Ortsrand sowie der direkten räumlichen Verbindung zur bestehenden gewerblichen Nutzung besonders geeignet, um eine gewerbliche Entwicklung vor Ort zu stärken. Mit der Ausweisung gemischter Bauflächen wird der bestehende Gewerbestandort im Änderungsbereich gesichert. Durch die Ausweisung von gemischten Bauflächen wird auch hier die Möglichkeit zur Weiterentwicklung der gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung langfristig offengehalten.

Mit der Darstellung neuer gewerblicher und gemischter Bauflächen trägt die Samtgemeinde zur Umsetzung der im RROP benannten Ziele bei, die örtliche und regionale Wettbewerbsfähigkeit zu stärken und leistet einen Beitrag zum Entstehen zukunftsgerechter Angebote an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Die Belange der gewerblichen Wirtschaft finden in der Planung in besonderem Maße Berücksichtigung.

#### ■ Land- und Forstwirtschaft (§ 1 (6) Nr. 8b BauGB)

Landwirtschaft

Durch die vorliegende Planung werden im südlichen Teil des Änderungsbereichs landwirtschaftliche Flächen in Gewerbeflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgewandelt. Betroffen sind Flächen in einem Umfang von rd. 9.900 m<sup>2</sup>, die derzeit als Weideland genutzt werden.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann angenommen werden, dass in Folge der Planänderung keine Beeinträchtigungen der Landwirtschaft auftreten, da im Verhältnis zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen lediglich eine sehr kleine Fläche in Anspruch genommen wird. Die Flächen sind bereits im Eigentum des ansässigen Gewerbebetriebs, sodass anderen Einzelbetrieben keine Fläche entzogen wird. Zudem dient die Ansiedlung des Agrargewerbes im Allgemeinen der Verbesserung der lokalen Wertschöpfungskette in der Landwirtschaft.

Die Lage der Fläche ist in besonderem Maße für die Weiterentwicklung des lokalen Agrargewerbes geeignet. Sie grenzt direkt an den bestehenden Gewerbestandort an und liegt nah zum Ortskern, dennoch außerhalb der Ortsteillagen. Auch eine Verlagerung des Vorhabens an eine andere Stelle im Gemeindegebiet würde daher voraussichtlich ebenfalls zu Lasten landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen.

**Forstwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft werden berücksichtigt.

Im Nordosten grenzen Waldflächen an den Änderungsbereich an, die auch im RROP als Vorbehaltsgebiet Wald ausgewiesen sind. Die Flächen liegen außerhalb des Änderungsbereichs und sind somit nicht von der Planung betroffen. Angemessene Abstände von möglicher Bebauung zu den Waldflächen werden nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans bestimmt und sind bei eventuell anschließenden Bebauungsplanverfahren oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

■ **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 (6) Nr.8c BauGB)**

Als vorbereitender Planschritt zur Schaffung gewerblicher und gemischter Bauflächen kann die Änderung des Flächennutzungsplans zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen. Im vorliegenden Fall lässt der konkrete Anlass entsprechende Effekte erwarten.

■ **Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 (6) Nr. 8d BauGB)**

Die Belange sind nicht berührt.

■ **Versorgung / Infrastruktur (§ 1 (6) Nr. 8e BauGB)**

**Technische Ver- und Entsorgung Altlasten**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets kann sichergestellt werden.

Ein Vorkommen von Altlasten im Gebiet ist nicht bekannt. Altlastenfunde oder Hinweise auf solche sind dem Landkreis unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

**Leitungsträger**

Die Belange der Leitungsträger werden von der Planung nicht berührt.

■ **Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 (6) Nr. 8f BauGB)**

**Rohstoffvorkommen**

Rohstoffvorkommen sind innerhalb des Plangebiets und der näheren Umgebung nicht bekannt.

### 3.10 Belange des Verkehrs

(§ 1 (6) Nr. 9 BauGB)

**Externe Erschließung**

Das Gebiet wird über die Straße *Kölau* erschlossen, die durch den Änderungsbereich verläuft und im Westen auf die *Köläuer Straße* trifft, die nach Suhlendorf führt. Ca. 2 km westlich des Änderungsbereichs verläuft die L265 als nächstgelegene überörtliche Hauptstraße.

**Interne Erschließung**

Derzeit wird der Änderungsbereich durch die Straße *Kölau* erschlossen, die auf dem Gelände des ansässigen Gewerbebetriebs in einen Wendehammer mündet und im Westen an die *Köläuer Straße* anbindet.

Durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Lieferverkehr zu rechnen. Möglicherweise notwendige Erweiterungen und Ausbaumaßnahmen der vorhandenen Erschließungsstraßen sowie das Vorhalten ausreichender Parkflächen für LKW sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bei konkreten Vorhaben zu treffen. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind hierzu keine weiteren Regelungen erforderlich. Es stehen ausreichend Flächen zur Verfügung um die Verkehrsflächen bei Bedarf zu erweitern, um Beeinträchtigungen für umliegende Nutzungen durch parkende LKW oder Stau zu vermeiden.



### 3.11 Belange der Verteidigung / des Zivilschutzes

(§ 1 (6) Nr. 10 BauGB)

Belange der Verteidigung werden von der Planung nicht berührt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis für den Fall des Auftretens von Kampfmittelfunden ist in den Plan aufgenommen.

Rüstungs-  
altlasten

### 3.12 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 (6) Nr. 11 BauGB)

Die Belange sind nicht berührt.

### 3.13 Belange des Hochwasserschutzes / der Wasserwirtschaft

(§ 1 (6) Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in dessen Umgebung befinden sich keine für den Hochwasserschutz relevanten Flächen.

An der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs fließt mit der Wipperau ein Gewässer II. Ordnung.

Durch die randliche Lage wird es nicht zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen kommen. Die angrenzenden Flächen im Änderungsbereich werden bereits gewerblich genutzt. Es sind keine Konflikte oder Beeinträchtigungen des Gewässers bekannt. Die Planung bereitet keine Eingriffe vor, die den Belangen der Wasserwirtschaft grundsätzlich entgegenstehen. Notwendige Schutzabstände sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Der Verlauf der Wipperau wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Planänderung bereitet die Entwicklung gewerblicher Bauflächen auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche (Weide) vor. Es ist wahrscheinlich, dass in Folge von Bebauung und Versiegelung Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung erforderlich werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplans steht einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung der gewerblichen Baufläche nicht entgegen. Geeignete Rückhalte- oder Versickerungsflächen können entsprechend dem Bedarf geschaffen werden.

Hochwasser-  
schutz

Gewässer

Oberflächen-  
entwässerung

### 3.14 Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden

(§ 1 (6) Nr. 13 BauGB)

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden werden von der Planung nicht berührt.

## 4 Inhalte der Planänderung

### Darstellungen

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplanes werden entsprechend der städtebaulichen Ziele und den getroffenen Abwägungen der Gemeinde nachfolgende Darstellungen vorgenommen:

- Das Flurstück 80/2 im Norden des Änderungsbereichs wird als **gemischte Baufläche (M)** dargestellt
- Der nördliche Teil des Flurstücks 6/9 im Süden des Änderungsbereichs wird mit einer Tiefe von rd. 69 m als **gewerbliche Baufläche (G)** dargestellt.
- Der südliche Teil des Flurstücks 6/9 wird als Fläche für **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** dargestellt.

### Hinweise

**Archäologische Bodenfunde** - Vor Beginn jeglicher Bodenabträge ist im Bereich der Planungsflächen – soweit diese zugänglich sind – eine Nachsuche nach archäologischen Funden mit Hilfe eines Metalldetektors und Oberflächenbegehungen durch lizenzierte, ehrenamtliche Mitarbeiter der Kommunalarchäologie Uelzen durchzuführen. Hierfür ist das Zeitfenster im Vorfeld anstehender Baumaßnahmen frühzeitig mit der Kreisarchäologie Uelzen abzustimmen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Uelzen unverzüglich angezeigt werden, meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

**Altlasten** - Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Landkreises Uelzen zu benachrichtigen.

**Kampfmittel** - Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover zu verständigen.

**Informationsgrundlagen** - Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Samtgemeinde Rosche im Rathaus, Bauamt, eingesehen werden.

Rechts-  
grundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
<b>PlanzV</b>	Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Länderrecht Niedersachsen	
<b>NBauO</b>	Nds. Bauordnung (NBauO) vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 107) geändert worden ist
<b>NKomVG</b>	Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111) geändert worden ist

## 5 Städtebauliche Übersichtsdaten und Verfahren

Städtebauliche  
Übersichtsdaten

Fläche	Größe ca. in m <sup>2</sup>
Gewerbliche Baufläche (G)	8.400
Gemischte Baufläche (M)	7.700
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2.700
<b>Gesamt</b>	<b>18.800</b>

Zeitlicher  
Überblick

Datum	Verfahrensschritt	Grundlage
25.05.2023	Aufstellungsbeschluss (VA)	§ 2 (1) BauGB
01.09.2023–21.09.2023	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 (1) BauGB
30.08.2023–02.10.2023	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 (1) BauGB
04.12.2023–15.01.2024	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 (2) BauGB
04.12.2023–15.01.2024	Behördenbeteiligung	§ 4 (2) BauGB
18.04.2024	Feststellungsbeschluss zur Vorlage der 45. Änderung des FNP beim Landkreis zur Genehmigung	

## Im Auftrag ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg  
Oldenburg, den

Gez. Planverfasser

Samtgemeinde Rosche, den

Gez. Samtgemeindebürgermeister

## B UMWELTBERICHT

### für die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes Samtgemeinde Rosche

Gemäß § 2 (4) BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung ermittelt werden. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umweltwirkungen, damit eine sachgerechte Abwägung erfolgen kann.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Die Abwägung der einzelnen umweltrelevanten Sachverhalte erfolgt nicht im Umweltbericht, sondern nur in Teil A, der Begründung.

### 1 Einleitung

#### Kurzdarstellung der Planinhalte

Mit der 45. Änderung des FNP soll ein langjährig ansässiges Unternehmen am Standort gehalten und seine Weiterentwicklung ermöglicht werden, um die lokale Wirtschaft zu stärken. Dazu soll im Rahmen der 45. Änderung des FNP gemischte und gewerbliche Bauflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden.

#### Lage, Umfang

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Suhlendorf im Gemeindeteil Kölau. Er umfasst die Flurstücke 80/2 Flur 1 sowie 6/9 und 73 Flur 2 der Gemarkung Kölau. Der Änderungsbereich weist eine Größe von rd. 18.800 m<sup>2</sup> auf. Im Norden werden im Zuge der 45. Änderung gemischte Bauflächen (M) in einem Umfang von rd. 7.700 m<sup>2</sup> dargestellt. Südlich der Straße Kölau werden gewerbliche Flächen (G) mit einer Größe von rd. 8.400 m<sup>2</sup> und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Größe von rd. 2.700 m<sup>2</sup> dargestellt.

Der Änderungsbereich wird im Norden derzeit bereits durch den ansässigen Agrarbetrieb genutzt. Die Flächen im Süden werden als Weideland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### Umweltschutz- ziele

Im vorliegenden Planfall sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB), der Immissionsschutzgesetzgebung, die Naturschutzfachgesetze (BNatSchG, NNatG, BBodSchG) sowie die übergeordneten Planaussagen des Landkreises Uelzen (RRÖP, LRP) von Bedeutung. Es liegen seitens übergeordneter Stellen keine speziellen Ziele für den Planfall vor. Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Rosche existiert nicht.

### 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) erfolgt auf Grundlage der Darstellungen und Informationen des Umweltservers des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz<sup>4</sup> sowie Niedersächsischen Bodeninformationssystems des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie<sup>5</sup>.

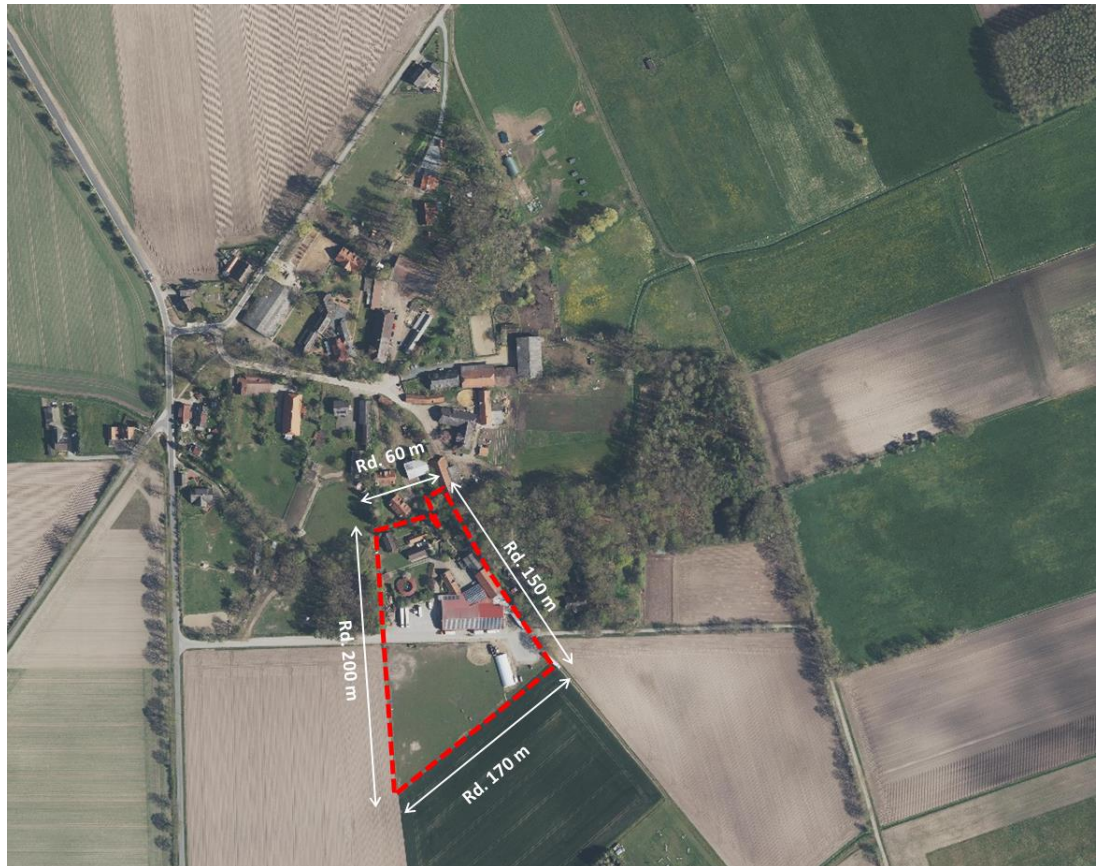
<sup>4</sup> Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. (2023) Umweltkarten Niedersachsen.

<sup>5</sup> LBEG. (2023) NIBIS Kartenserver, Niedersächsisches Bodeninformationssystem.



## 2.1 Prüfung der Schutzgüter

Abb 1 Blick auf das Plangebiet



Quelle: LGLN 2023

### ■ Schutzgut Tiere und Pflanzen

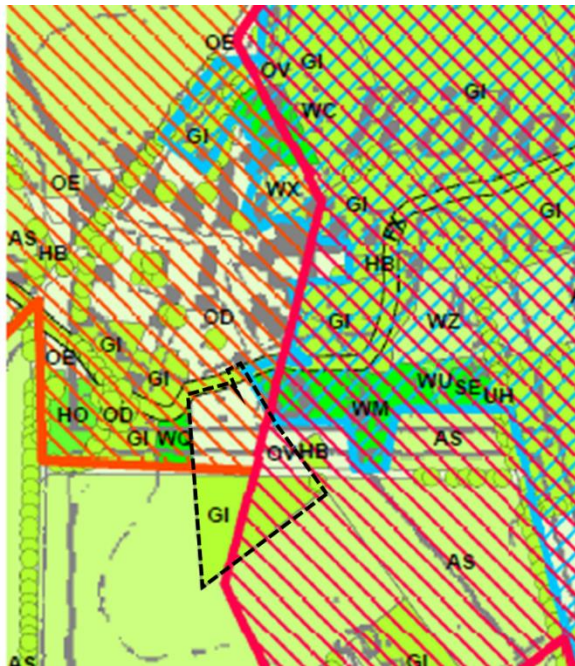
Die vorliegende Planung bereitet das Entstehen von gewerblichen und gemischten Nutzungen vor. Insbesondere im Bereich der dargestellten gewerblichen Bauflächen ist von einer intensiven Flächeninanspruchnahme auszugehen, sodass in Folge der Planung die Belange der Schutzgüter Tiere und Pflanzen aufgrund der veränderten Beanspruchung von Lebensräumen erheblich berührt werden können.

Der Änderungsbereich umfasst ein Areal von rd. 18.800 m<sup>2</sup>. Der Teil nördlich der Straße *Kölauf* in einem Umfang von rd. 7.700 m<sup>2</sup> wird bereits gewerblich genutzt und ist zum Großteil bebaut. Die Flächen südlich der Straße *Kölauf* umfassen größtenteils Intensives Grünland. In einem Umfang von rd. 8.300 m<sup>2</sup> ist Grasland eingesät worden und die Flächen werden intensiv als Pferdeweide genutzt. Eine kleinere Fläche von rd. 1.600 m<sup>2</sup> wird vom ansässigen Gewerbebetrieb genutzt und ist zum Großteil versiegelt bzw. bebaut. Zentral durch den Änderungsbereich verläuft die Straße *Kölauf* die eine Fläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> einnimmt.

Allen Biotopen, auch landwirtschaftlich genutzten Flächen, kann eine Bedeutung als Habitat für Tiere und Pflanzen zukommen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist hinsichtlich der bestehenden gewerblichen sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht davon auszugehen, dass sich im Änderungsbereich bedeutende Habitate befinden oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu finden sind, für deren Schutz die Flächen erhebliche Bedeutung haben. Erkennbar ist, dass weitgehend Flächen überplant werden, die im Wesentlichen eine eher untergeordnete ökologische Qualität aufweisen.

Durch die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann in diesem Bereich eine ökologische Aufwertung inkl. der Schaffung von ökologisch wertvollen Habitaten vorbereitet werden.

Abb 2 Auszug Landschaftsrahmenplan Landkreis Uelzen 2012



#### Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob die Planung mit den gesetzlichen Grundlagen des Speziellen Artenschutzes vereinbar ist. Bei den artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um zwingendes Recht, das nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden kann. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG untersagen zwar nur konkrete Handlungen und nicht planerische Festsetzungen. Sollten jedoch einer zukünftigen Umsetzung von Vorhaben voraussichtlich artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, so wäre die Planung ggf. nichtig. Es ist deshalb zu beurteilen, ob das Plangebiet möglicherweise Lebensraum für streng geschützte oder besonders geschützte Arten bietet.

Die Aussagen zu den vorkommenden Arten können auf Grundlage der vorliegenden Informationen, abgeleitet werden:

**Flora:** Aufgrund der intensiven gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sind im Plangebiet keine gemäß § 7 BNatSchG geschützten Pflanzenarten zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

**Fauna:** Hinweise auf das Vorkommen streng geschützter Arten liegen nicht vor. Gleichwohl gelten alle Europäischen Vogelarten grundsätzlich gemäß Gesetz als besonders geschützt. Aufgrund des Freilandcharakters des Gebietes besteht eine mögliche Betroffenheit in Bezug auf die Avifauna. Angesichts der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grünflächen wird nicht von einem Vorhandensein von Brutvogelvorkommen in der Fläche ausgegangen.

### ■ Schutzgut Fläche/Boden

Der Änderungsbereich liegt in der Bodengroßlandschaft der Geestplatten und Endmoränen auf der Grenze zwischen der Bodenlandschaft von Lehmgeländen im Norden und Fluviatilen und glazifluviatilen Ablagerungen im Süden. In den nördlichen Flächen herrscht der Bodentyp Mittlere Gley-Braunerde und im Süden Mittlerer Gley-Podsol vor.<sup>6</sup> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Bereichs mit schutzwürdigen Böden.<sup>7</sup> Im Änderungsbereich sind keine Böden mit besonderen Werten zu finden.<sup>8</sup>

Die Böden im Plangebiet sind durch bestehende gewerbliche Nutzung im Norden sowie intensive landwirtschaftliche Nutzung im Süden vorbelastet.

Im Norden des Änderungsbereichs werden bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen bzw. planungsrechtlich gesichert. Im südlichen Bereich werden bisher unversiegelte Flächen, die als Weideland genutzt werden, zum Großteil als Gewerbeflächen neu in Anspruch genommen. Dies betrifft eine Fläche von rd. 8.400 m<sup>2</sup>. Eine Verlagerung an andere Stelle würde eine Inanspruchnahme von Flächen in ähnlichem Umfang zur Folge haben. Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgut Fläche wird im südlichen Teil des Änderungsbereichs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit einer Größe von rd. 2700 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

#### Altablagerungen

Hinweise auf Altlasten in den Plangebietes liegen nicht vor. Generell gilt, dass bei Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bei der Erschließung oder Bebauung unverzüglich die Untere Abfallbehörde des Landkreises Uelzen zu benachrichtigen ist.

### ■ Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Im Bereich der Lehmgelände wurde der Mittlere Grundwasserniedrigstand (MNGW) angehoben und liegt bei 14 dm unter Geländeoberfläche (GOF). Der Mittlere Grundwasserhochstand liegt bei 7 dm u. GOF. Im Bereich der Fluviale und glazifluviatile Ablagerungen wurde der MNGW abgesenkt und liegt bei 17 dm u. GOF. Der Der Mittlere Grundwasserhochstand liegt ebenfalls bei 7 dm u. GOF.<sup>9</sup>

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird für das gesamte Plangebiet als mittel angegeben. Dementsprechend sind die Deckschichten über dem Grundwasser mäßig durchlässig und lassen Versickerung nur teilweise zu. Die Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche sind mittelgroß, was mäßige Verweilzeiten von eingedrungenen Schadstoffen zur Folge hat. Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) können in beschränktem Maße stattfinden.<sup>10</sup>

#### Gewässer

An der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft das Fließgewässer *Wipperau*, dass durch die Planung nicht berührt wird. Erforderliche Schutzabstände können eingehalten werden.

#### Oberflächenwasser

In Bezug auf das Oberflächenwasser löst die Änderung des Flächennutzungsplans keine unvermeidbaren Beeinträchtigungen aus. Die Darstellungen stehen der Umsetzung von z.B. Maßnahmen zur naturnahen Rückhaltung oder zur Brauchwassernutzung von Oberflächenwasser nicht entgegen.

### ■ Schutzgut Luft und Klima

Die Änderung des Flächennutzungsplans bereitet unter anderem die bauliche Entwicklung einer Weidefläche in gewerbliche Bauflächen vor. Auf solchen ist erfahrungsgemäß vom

<sup>6</sup> Bodenkarte von Niedersachsen BK50, NIBIS Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2017

<sup>7</sup> Schutzwürdige Böden in Niedersachsen 1 : 50 000, NIBIS Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2018

<sup>8</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Uelzen, 2012 (Karte 3a)

<sup>9</sup> Bodenkarte von Niedersachsen BK50, NIBIS Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 2017

<sup>10</sup> Schutzpotenzial der Gewässerüberdeckung, NIBIS Kartenserver / LBEG (Hrsg.), 1982



Entstehen hoher Versiegelungsgrade auszugehen. Durch Bebauung und Versiegelung können z. B. lokal höhere Lufttemperaturen sowie veränderte Windströme entstehen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße der dargestellten Gewerbeflächen von rd. 8.400 m<sup>2</sup>, der geplanten Maßnahmenfläche und der weitläufigen Freiflächen der freien Landschaft, die den Änderungsbereich umgeben, ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht mit erheblichen Veränderungen des Kleinklimas zu rechnen.

Großklimatisch sind in Folge der Änderung keine erheblichen Veränderungen zu erwarten.

#### ■ Schutzgut Landschaftsbild

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete oder andere landschaftsschutzwürdigen Bereiche.

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs umfasst bereits gewerblich genutzte Flächen und ist nach Westen und Osten durch Gehölzstrukturen von der umgebenden Landschaft abgeschirmt. Im Norden grenzt der Siedlungsbereich der Ortschaft Kölau an. An dieser Stelle sind durch die Ausweisung gemischter Bauflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs grenzt zu drei Seiten an die freie Landschaft an. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen und damit einhergehender möglicher Bebauung in diesem Bereich sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglich. Dem soll die neu dargestellte Maßnahmenfläche entgegenwirken. Diese schafft Möglichkeiten zur Entwicklung von extensiven Grünstrukturen oder Gehölzen, die zu einem verträglichen Übergang zwischen Bebauung und Landschaft beitragen können. Eingrünungsmaßnahmen im Bereich der gewerblichen Bauflächen können zusätzlich zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild beitragen.

#### ■ Schutzgut Mensch

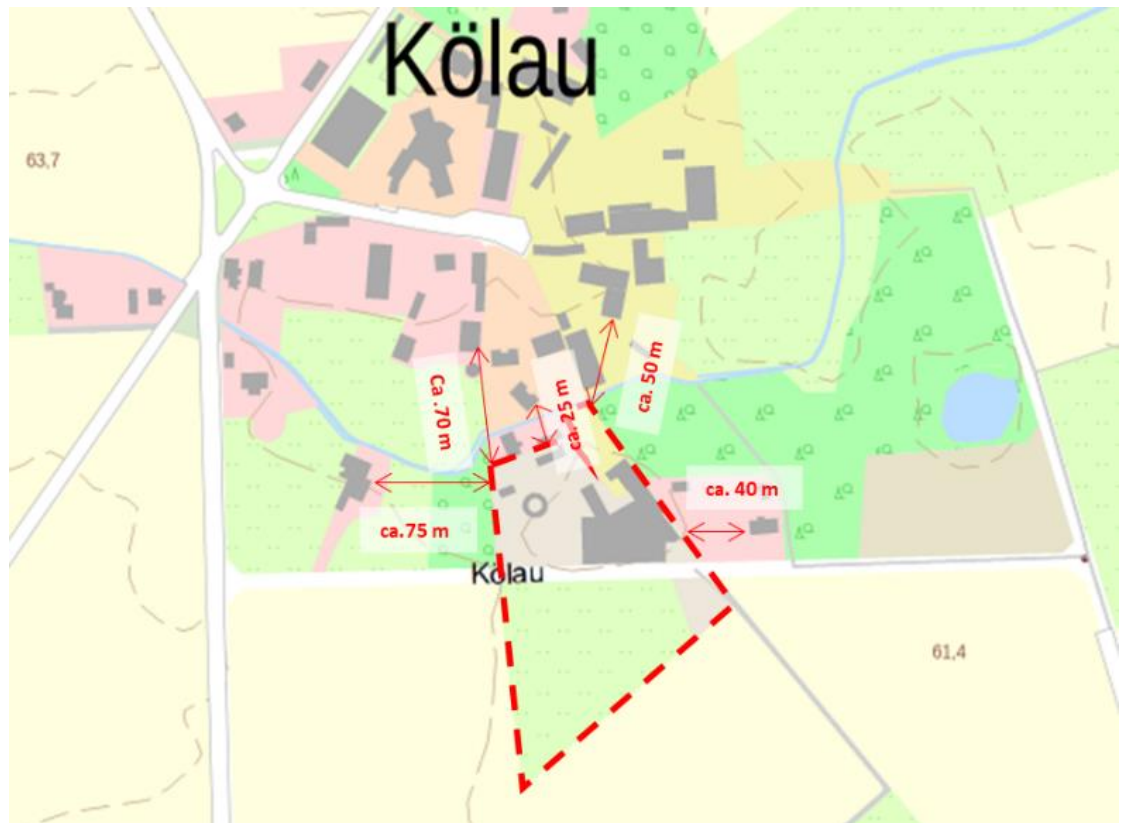
Von gewerblichen Nutzungen kann Lärm ausgehen, der mitunter zu erheblichen Beeinträchtigungen umliegender schutzwürdiger Nutzungen führt. Gerade in Nachbarschaft zu Wohnnutzungen werden daher regelmäßig Maßnahmen des aktiven oder passiven Schallschutzes erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dies kann im Detail allerdings nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt und ggf. festgesetzt werden. Für die geplante Änderung des Flächennutzungsplans wird lediglich eine allgemeine Abschätzung darüber vorgenommen, ob dem verfolgten Planungsziel der Ausweisung gewerblicher und gemischter Bauflächen am Standort grundsätzlich Belange entgegenstehen.

Die nächstgelegenen Wohnbaulagen befinden sich nördlich der Straße *Kölau* im Siedlungskern sowie östlich des Änderungsbereichs. Der Bereich nördlich der Straße *Kölau*, der an die umliegende Bebauung angrenzt wird bereits gewerblich genutzt. Neue gewerbliche Nutzungen, die sich im Süden des Änderungsbereichs ansiedeln könnten, weisen einen höheren Abstand zum Siedlungskern auf als das bestehende Gewerbe. Durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere durch Lieferverkehr und damit einhergehenden laufenden Motoren von LKW kann es durchaus zu erhöhten Lärmimmissionen kommen. In der Zusammenschau ist allerdings nicht mit einer solchen Zunahme von Belastungen durch Lärmimmissionen zu rechnen, dass unverträgliche Belastungen für die umliegenden Nutzungen zu erwarten wären, bzw. Maßnahmen zur Vermeidung von unverträglichen Belastungen getroffen werden können.

Den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann in Form von Schutzmaßnahmen im Rahmen verbindlicher

Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ergeben sich für die Darstellungen zu den Grundzügen der städtebaulichen Planung keine weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Regelungserfordernisse.

Abb. 5 Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnstandorten



Kartengrundlage: LGLN 2023

#### Immissionen – Landwirtschaft

Im immissionsrelevanten Umfeld des Plangebiets befinden sich zudem ein landwirtschaftlicher Betrieb, ein Hotel sowie ein Reitsportzentrum. Da derzeit keine Konflikte zwischen dem bestehenden Gewerbe im Änderungsbereich und diesen umgebenden Nutzungen bestehen, ist auch bei einer Weiterentwicklung des Gewerbebestandes nicht mit erheblichen Konflikten zu rechnen. Eine weitergehende Prüfung ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht geboten. Sie wäre ggf. im Zuge von Vorhabenplanungen auf bauordnungsrechtlicher Ebene zu leisten, soweit neue, konkret konfliktrichtige Lärmquellen erkennbar werden.

#### ■ Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind durch die baulichen Planungen nicht nachteilig betroffen. Soweit untertägige Bodenfunde von Kulturgütern auftreten, sind diese meldepflichtig.

## 2.2 Fachpläne

Das Plangebiet wurde hinsichtlich folgender Fachplanungen überprüft:

- **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, europäische Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke und Biosphärenreservate:** - sind nicht betroffen;
- **Landschaftsrahmenplan (LRP)** des Landkreises Uelzen (2012): - Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten teilweise in einem Gebiet mit hoher Bedeutung und im Osten mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenschutz.



Im Osten grenzt ein Gebiet mit hoher Bedeutung für den Biotopschutz an. Im Änderungsbereich sind Biotope mit mittlerer und geringer Bedeutung zu finden. (Karte (1-23))

Östlich des Änderungsbereichs sind seltene Böden in Form von Niedermoor-Gleye zu finden. Im Änderungsbereich selbst sind keine Böden mit besonderen Werten zu finden. (Karte 3a)

Der Änderungsbereich liegt teilweise in einem Bereich mit hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation sowie einem Bereich mit hoher Grundwasserausbildung bei hoher Nitratauswaschungsgefährdung. (Karte 3b)  
Geschützte oder schutzwürdige Bereiche von Natur und Landschaft liegen nicht im Plangebiet.

- **Kartierung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche:** - im Plangebiet sind keine wertvollen Bereiche vorhanden;
- **Schutzgebietsdarstellungen:** - innerhalb der Plangebiete sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. In rd. 1 km Entfernung vom Planungsgebiet liegt in östlicher Richtung ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Natura 2000 EU-Vogelschutzgebiet. Beide Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

### 2.3 Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

#### Emissionen und Abfälle

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen ermöglicht das Entstehen üblicher, gewerbetypischer Emissionen, die jedoch im Regelfall keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Besondere Abfälle und Abwässer entstehen infolge des Planziels nicht. Für Einrichtungen, von denen unverträgliche oder gar schädliche Emissionen ausgehen können oder welche spezielle Formen von Abfällen produzieren, sind in der Regel eigenständige Plan- und Prüfverfahren unter Berücksichtigung der geltenden Fachgesetze und Richtlinien erforderlich (§ 1(6) Nr. 7e BauGB). Hinsichtlich des Vorhabens einen bestehenden Kartoffelvertrieb zu erweitern ist nicht mit besonderen Abfällen oder Abwässern zu rechnen.

#### Nutzung regenerativer Energien

In Gewerbegebieten entstehen häufig größere Gebäude, wie Lagerhallen und Bürogebäude. Diese zeichnen sich durch große Dachflächen aus, die sich oftmals besonders zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie/Photovoltaik) eignen. Die Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplans stehen der Umsetzung von Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen.

#### Risiko für Unfälle

Mit der Festsetzung von gewerblichen und gemischten Bauflächen werden keine Bauvorhaben ermöglicht, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen aufweisen. Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt.

Das Entstehen von Störfallbetrieben ist innerhalb gewerblicher Bauflächen nicht prinzipiell auszuschließen.

Es gelten die üblichen Vorgaben zur Betriebssicherheit, was z. B. besondere Vorschriften zum Umgang mit Gefahrstoffen einschließt (§ 1(6) Nr. 7j BauGB).

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Im Flächennutzungsplan werden keine gesonderten Regelungen zu den einzusetzenden Techniken und Stoffen getroffen. Im Neubaustandard ist von der Anwendung zeitgemäßer technischer Standards und Materialien auszugehen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2b-hh).

## 2.4 Wechselwirkungen (§ 1(6) Nr. 7i BauGB)

Die auf die Schutzgüter bezogenen Auswirkungen betreffen ein komplexes Wirkungsgefüge. Eine detaillierte Untersuchung der Wechselwirkungen ist nicht erforderlich. Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ist als ausreichend zu betrachten, da eine Verstärkung von Umweltauswirkungen durch zusätzliche Wechselwirkungen in dem Plangebiet nicht zu erwarten ist.

Es bestehen im Umfeld keine Planungen oder Vorhaben, die zu berücksichtigen sind. Es kommt daher nicht zur Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-ff).

Die Planung lässt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den möglichen Folgen des Klimawandels erkennen (Anlage 1 zum BauGB – Nr. 2 b-gg).

Abb 3 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Keine Beeinträchtigungen durch Immissionen	-
Pflanzen	Geringer Verlust von Lebensräumen wird ausgeglichen	●
Tiere	Geringer Verlust von Lebensräumen wird ausgeglichen	●
Ortsbild	Keine Beeinträchtigung	-
Landschaftsbild	Keine Beeinträchtigung	-
Boden	Geringer Verlust von Werten und Funktionen wird ausgeglichen	●
Wasser	Geringer Verlust an Sickerfläche für Oberflächenwasser, jedoch Rückhaltung und Versickerung möglich	●
Klima / Luft	Keine Beeinträchtigung	-
Kultur- / Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen,	-
Wechselwirkungen	Keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Werten und Funktionen der Schutzgüter	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● wenig erheblich / - nicht erheblich

## 2.5 Prognose

Hinsichtlich des Planungsziels einen bestehenden Agrarbetrieb planungsrechtlich zu sichern und diesem Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten, kommen nur die vorliegenden Flächen in Frage, die direkt an die bestehenden Strukturen angrenzen. Zur Sicherung und Stärkung der regionalen Wirtschaft ist die Ausweisung gemischter und gewerblicher Bauflächen unumgänglich. Nachteilige Umweltauswirkungen lassen sich hierbei generell nicht vollumfänglich vermeiden. Die vorliegenden Flächen sind durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet. Zudem liegen sie am Rand bestehender Strukturen, sodass die Erschließung sowie die technische Ver- und Entsorgung gesichert ist. Auch bei Ausweisung gemischter und gewerblicher Bauflächen an anderer Stelle treten Umweltauswirkungen ein, die möglicherweise höherwertige Strukturen betreffen und einen höheren Erschließungsaufwand nach sich ziehen.

### 3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachhaltigen Auswirkungen

#### Vermeidung

Es ist städtebauliches Ziel der Samtgemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Agrarbetriebs zu schaffen, um diesen am Standort zu halten und die regionale Wirtschaft zu stärken.

Eine grundsätzliche Vermeidung der Eingriffe ist zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Samtgemeinde nicht möglich. Es stehen an den erforderlichen Standorten keine Flächen zur Verfügung, bei denen eine geringere Eingriffserheblichkeit zu erwarten wäre.

Überplant werden vornehmlich Biototypen, die schon heute eine intensive Bewirtschaftung aufweisen und denen eine durchschnittliche bis geringe ökologische Qualität zuzusprechen ist.

#### Minimierung und Ausgleich

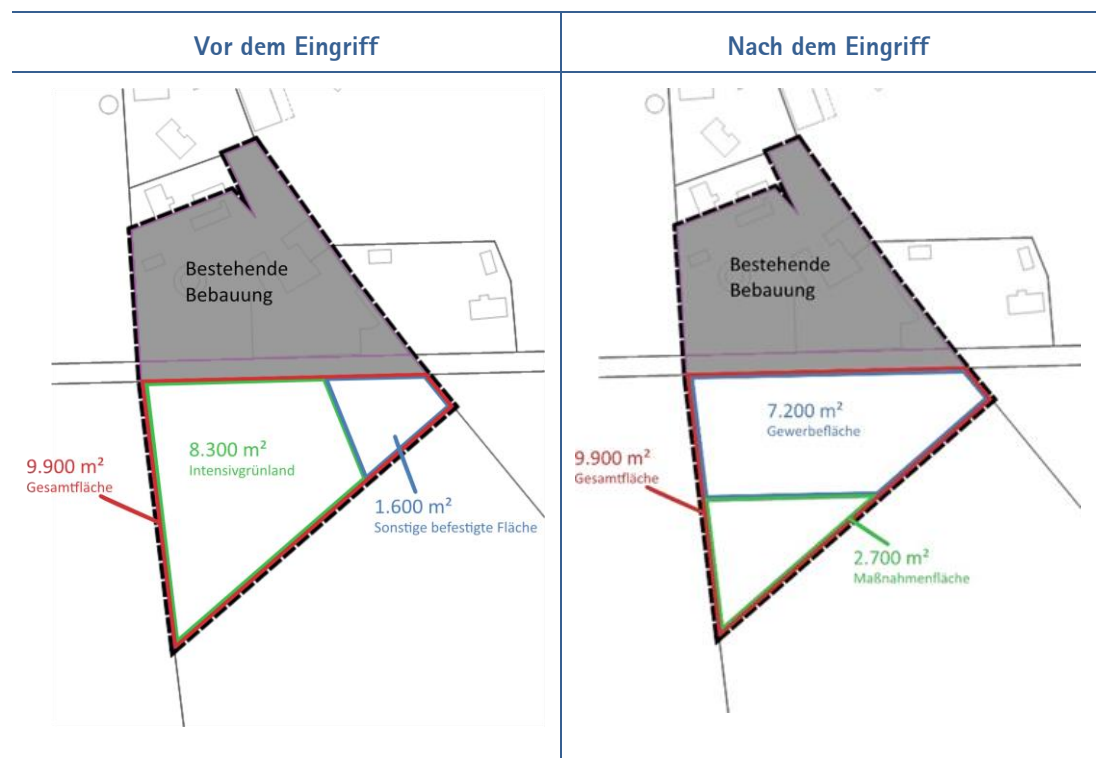
Zur Minimierung der Eingriffsfolgen wird im Süden des Änderungsbereichs eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Im Süden des Änderungsbereichs ist eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um Ausgleichsmaßnahmen vor Ort vorzubereiten, die durch mögliche Bebauung der neuen Gewerbeflächen erforderlich werden können.

#### Ersatz

Die Planung bereitet im Fall der dargestellten Gewerbeflächen die bauliche Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche vor. Entsprechend der Gesetzeslage werden durch diesen Eingriff Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Im nördlichen Teil umfasst die Planung bereits bebaute Flächen. In Folge der Planung sind keine erheblichen Nutzungsänderungen zu erwarten, die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig machen. Die nachfolgende Flächenbilanzierung erfolgt für den südlichen Teil des Änderungsbereichs (Abb. 7).

Abb. 6 Flächen für die Flächenbilanzierung



Die Bewertung der Flächen und des Eingriffs erfolgt nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell.<sup>11</sup> Die Berechnung setzt dabei die dargestellte gewerbliche Baufläche mit einer maximal zulässigen Versiegelung von bis zu 80 % an. In Gegenüberstellung zu der ermittelten Wertigkeit der Fläche im bisherigen Ist-Zustand (Weideland) ergibt sich das Wertdefizit.

Für die bisher zum Großteil als Weideland genutzten Flächen im südlichen Teil des Änderungsbereichs ergibt sich folgende Flächenbilanzierung:

Abb. 7 Flächenbilanzierung

Bestand Biotoptypen	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Artenarmes Intensivgrünland	GI	1,0	8300	8300
Sonstige befestigte Fläche	OF	0,2	1600	320
<b>Summe</b>			<b>9900</b>	<b>8620</b>
* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen				
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch				

Planung Biotoptypen	Biotoptyp*	Wertfaktor**	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
Gewerbegebiet (GE) (7200 m <sup>2</sup> )				
- Davon versiegelt (80 %)	X		5800	0
Unversiegelt, sonstige Grünanlage	PZA	1,0	1400	1400
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	GE	3	2700	8100
<b>Summe</b>			<b>9900</b>	<b>9500</b>
* Typisierung nach Kartierschlüssel Niedersachsen				
** Bewertung entsprechend Bedeutung für Schutzgüter gemäß Bierhals / v. Drachenfels: 0= weitgehend ohne, 1 = sehr geringe, 2 = geringe, 3 = mittlere, 4 = hoch, 5 = sehr hoch				

Werteunterschied	Wertpunkte
Vor der Planung	8620
Nach der Planung	9500
<b>Saldo</b>	<b>880</b>

Die Formulierung konkreter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans. Mit der Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden jedoch schon auf Ebene des Flächennutzungsplans Flächen in ausreichendem Umfang für Ausgleich und Ersatz zur Verfügung gestellt.

<sup>11</sup> Landkreis Osnabrück: Osnabrücker Kompensationsmodell – Arbeitshilfe zur Vorbereitung und Umsetzung der Eingriffsregelung (2016)

## 4 Zusätzliche Angaben

### Prüfverfahren und Kenntnislage

Die Umweltprüfung basiert auf den dargelegten, öffentlich verfügbaren Umweltdaten und Planungsgrundlagen sowie dem einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerk.

### Monitoring

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB sind folgende Maßnahmen sinnvoll:

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände darf eine Baufeldfreimachung nur in dem Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.2. eines jeden Jahres erfolgen.
- Die Baufeldfreimachung wird durch eine ökologische Baubegleitung überwacht.
- Bei Bau- und Erdarbeiten wird gemäß Hinweis von den am Bau beteiligten Unternehmen auf mögliche Altablagerungen geachtet.
- Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf den Plangebietsflächen durch die Samtgemeinde als Planungsträger umgesetzt.

Da zwei vergleichsweise kleine Flächen für eine bauliche Nutzung überplant werden und die zu erwartenden Eingriffe keine ökologisch besonders hervortretenden Biotopstrukturen betreffen, ist auch nach der Realisierung nicht mit erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der Samtgemeinde überwacht.

### 4.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans sollen gemischte und gewerbliche Flächen ausgewiesen werden, um den Standort eines ansässigen Agrarbetriebs planungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Dem städtebaulichen Ziel der Samtgemeinde stehen die Eingriffe in den Naturhaushalt und den Boden gegenüber. Aufgrund der geringen Größe und der vergleichsweise nachgeordneten ökologischen Bedeutung der betroffenen Strukturen sind jedoch keine besonders schweren Eingriffe zu erwarten. Die zu erwartenden erheblichen Eingriffe können teilweise bereits auf Flächennutzungsplanebene durch die Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

## C ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a Abs. 1 BauGB).

### Ziel

Im Zuge der 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche sollen landwirtschaftliche Flächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden, um Erweiterungsmöglichkeiten für einen ansässigen Betrieb zu schaffen. Darüber hinaus soll der bestehende Standort des Betriebs in Form von gemischten Bauflächen planungsrechtlich gesichert werden. Dazu sollen gewerbliche und gemischte Bauflächen vorgesehen werden. Ergänzend wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung



von Natur und Landschaft dargestellt, um die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen vor Ort vorzubereiten.

Ergebnisse der  
frühzeitigen  
Beteiligung

Ein Bürger verweist auf hohe Belastungen – insbesondere in Form von Lärm – durch ein hohes Verkehrsaufkommen von LKW, die teilweise unrechtmäßig im öffentlichen Verkehrsraum parken. Die Bedenken des Bürgers werden beachtet und im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens berücksichtigt, da die Belange des Immissionsschutzes auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend berücksichtigt werden.

Der Landkreis Uelzen verweist auf die Belange seiner Fachbehörden. Die Belange der Abfallwirtschaft, des Gesundheitsamtes, des Immissionsschutzes, der Kreisarchäologie und des Gewässerschutzes werden beachtet ebenso die der regionalen Raumordnung. Auch die Belange der Landwirtschaft werden berücksichtigt. Der Hinweis auf archäologische Bodenfunde wird ergänzt und ein Abschnitt zur Prüfung von alternativen Standorten im Sinne von § 3 (1) BauGB in die Begründung eingefügt.

Ergebnisse der  
Auslegung

In der Auslegung werden die Abwägungen und zwischenzeitlich mit den Fachbehörden erfolgten Abstimmungen durch die Eingaben im Wesentlichen bestätigt. Es werden lediglich kleinere redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Begründung vorgenommen, die keine Auswirkungen auf den Planinhalt mit sich bringen. Zudem wird das Gewässer Wipperau nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Gesamtergebnis  
der Abwägung

Die von der Gemeinde festgestellten und von den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgetragenen Hinweise und Belangen können insgesamt zum Ausgleich gebracht werden. Insbesondere kann den Belangen des Immissionsschutzes in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Der Planung stehen keine erkennbaren Belange entgegen, bei denen es zu gravierenden Belastungen kommen könnte. Die Samtgemeinde entscheidet daher, mit den getroffenen Abgleichungen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich zwischen den Belangen, die gewerblichen und gemischten Bauflächen zur Erweiterung des ansässigen Betriebs sowie die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan auszuweisen

Samtgemeinde Rosche, den

.....

-----