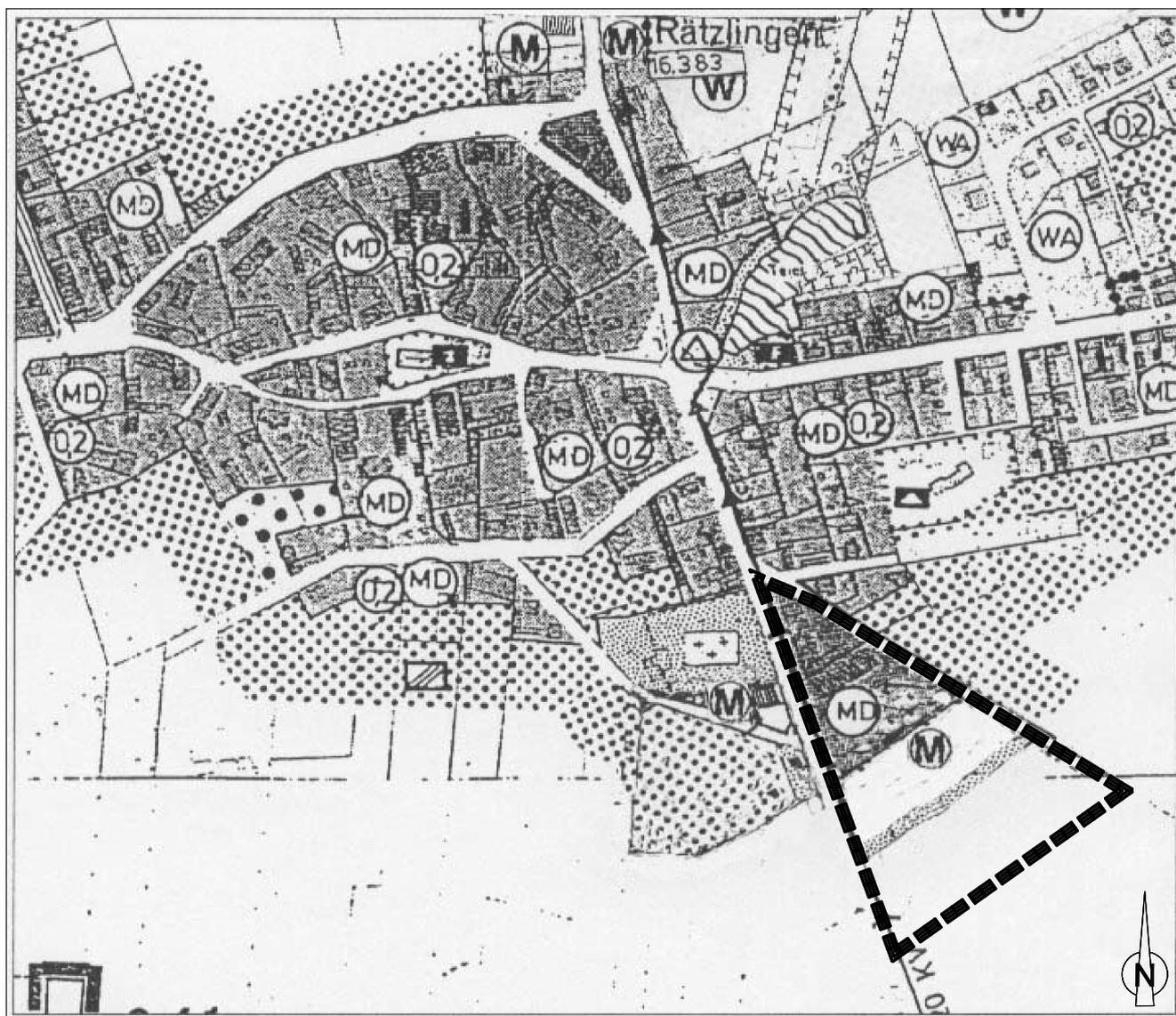


SAMTGEMEINDE ROSCHE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GENEHMIGT DURCH DIE BEZIRKSREGIERUNG AM 30.03.1977

BESTAND VOR DER 35. ÄNDERUNG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
DER 35. ÄNDERUNG

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER SAMTGEMEINDE ROSCHE



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2012



PLANZEICHENERKLÄRUNG

BauNVO 1990/ PlanzV



GE GEWERBEGEBIET



SCHUTZPFLANZUNG GRÜNFLÄCHE



GRENZE DES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHS



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de

planungsbüro a. pesel

JULI 2012

M.: 1 : 5000

Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 (5) BauGB am 31.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist damit am 31.10.2012 wirksam geworden.

Rosche, 08.11.2012

(L.S.) gez. H. Rätzmann
Samtgemeindebürgermeister

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

Rosche, 05.11.2013

(L.S.) gez. H. Rätzmann
Samtgemeindebürgermeister



reitze 2
29482 küsten
tel.: 05841 / 6112
fax: 05841 / 974009
e-mail: peselplan@t-online.de
planungsbüro a. pesel

stadt- und

BEGRÜNDUNG

zur

35. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

OT Rätzlingen, Samtgemeinde Rosche

Landkreis Uelzen

§ 5 (5) BauGB

Juli 2012



INHALTSVERZEICHNIS

1. Veranlassung	2
2. Raumordnung	3
3. Bestand und Neuordnung.....	5
3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	5
3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft.....	5
3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten.....	5
3.2.2 Relief, Geologie und Boden	5
3.2.3 Wasser.....	6
3.2.4 Klima, Luft.....	7
3.2.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)	8
3.2.6 Arten und Lebensgemeinschaften	8
3.2.7 Landschaftsbild	9
4. Auswirkungen	10
4.1 Städtebauliche Auswirkungen	10
4.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter	13
4.3 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	15
4.4 Ausgleichsmaßnahmen	15
5. Umweltbericht	16
5.1 Einleitung.....	16
5.1.1 Inhalte und Ziele der 35. Änderung des Flächennutzungsplans	16
5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	19
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale	19
5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	24
5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	26
5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
5.3 Zusätzliche Angaben	28
5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	29
5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	29



1. Veranlassung

Die Vereinigte Saatzuchten Ebstorf-Rosche eG (VSE) betreibt in Rätzlingen eine große Außenstelle, in der landwirtschaftliche Produkte gelagert und vermarktet werden. Im Jahr 2009 ist aufgrund von größeren Verpackungseinheiten bei Saatgetreide, die mit Frontladern von Treckern geladen werden können, der Bau einer großen Halle notwendig geworden. Diese Getreideverpackungsart wurde so gut angenommen, dass trotz des Hallenneubaus nicht mehr genügend Platz zur Lagerung zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist ein weiterer Neubau dringend erforderlich. Das Projekt ist sehr eilig, da die Saaten im Sommer geerntet werden und die Halle dann zur Verfügung stehen muss.

Die Samtgemeinde unterstützt dieses neue Projekt. Die VSE ist einer der größten Gewerbetreibenden in der Samtgemeinde. Am Standort Rätzlingen ist eine Konzentration auf Saatgetreide erfolgt. Aufgrund von hohen Auflagen ist die Technik dort auf dem neuesten Stand. Ein weiterer Ausbau der Anlagen sichert den Betrieb an diesem Standort und erhält die bestehenden Arbeitsplätze. Ein Ausbau mit neuester Technik kann auch für nachfolgende Gewerbetreibende eine Möglichkeit eröffnen, diesen Standort auszuwählen. Aus diesen Gründen soll die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Alternativen wurden aufgrund der bestehenden Einrichtungen im Süden von Rätzlingen in der Erweiterung des bisherigen Standortes gesucht. Berücksichtigt werden muss dabei, dass städtebaulich nicht nur der Betrieb der VSE betrachtet werden darf, sondern die Entwicklung des Standortes auch für andere Betriebe sinnvoll sein muss. Im Westen der Hanstedter Straße steht bereits ein Lagergebäude. Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das südlich davon ausgewiesene Gewerbegebiet zurückgenommen und zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da vom Arbeitsablauf her sonst immer wieder die Kreisstraße 17 überquert werden müsste. Wegen der Verkehrsbehinderung und dem schwierigen Arbeitsablauf wurde dieser Standort daher nicht weiter verfolgt.

In Richtung Nordosten müsste wiederum eine Straße überquert werden, so dass auch hier der Arbeitsablauf erschwert werden würde. Da keine zusätzlichen Gewerbebetriebe in Rätzlingen angesiedelt werden sollen, sondern lediglich der bisherige Standort mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden soll, wird es auch für andere Betriebe ein Risiko darstellen, innerhalb des Geländes eine öffentliche Straße überqueren zu müssen. Aus diesen Gründen wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Nordosten abgelehnt.

Die günstigste Variante ist eine Erweiterung des bestehenden Geländes nach Südosten hin. In dieser Richtung wurde die neue Halle 2009 gebaut. Bei der VSE sollen diese Halle und die neu geplante Halle zu einem späteren Zeitpunkt mit einem



Förderband miteinander verbunden werden, so dass der Arbeitsablauf aufeinander aufgebaut werden kann. Für andere Betriebe entsteht mit der Erweiterung nach Südosten ein einheitliches Betriebsgelände, ohne von öffentlichen Straßen durchquert zu werden. Zum angrenzenden Acker gibt es im südlichen Bereich einen Höhenunterschied, im nördlichen Bereich schließt der Acker höhengleich an. Die neu angelegten Oberflächenwassersammelanlagen müssten umgelegt werden. Die Erweiterungsfläche könnte sowohl die neu geplante Halle als auch eine weitere Hallenoption, die in Zukunft verwirklicht werden könnte, aufnehmen. Die Standortwahl fiel daher auf diese südöstliche Erweiterungsfläche.

Die politischen Gremien der Samtgemeinde Rosche unterstützen den Bau einer weiteren Halle an dieser Stelle. Sie beschlossen daher, den Flächennutzungsplan entsprechend den neuesten Entwicklungen zu ändern. Da eine gemischte Nutzung an dieser Stelle nicht mehr stattfinden kann, wird nach Absprache mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg das gesamte Gelände der VSE in den Geltungsbereich aufgenommen und als Gewerbegebiet dargestellt.

2. Raumordnung

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Uelzen 2000 weist das Plangebiet als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, aus. Die Kreisstraße, K 17, wird als Hauptverkehrsstraße von Regionaler Bedeutung dargestellt.

Das RROP stellt die Entwicklungsziele u. a. wie folgt dar:

- D 1.3 03: „Die Gemeinden des Landkreises haben in vielfältiger Weise Voraussetzungen geschaffen, um die einzelnen Ortsteile als Wohn- und Gewerbestandort attraktiv zu machen. Hierzu gehören beispielsweise Erschließungsmaßnahmen oder infrastrukturelle Einrichtungen. Um diesen Bestand sicherzustellen, ist einem Rückgang der Einwohnerzahlen entgegenzuwirken und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördern. Eine geordnete Bauleitplanung muss die Grundlage für die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen sein.“
- D 1.3 04: „Die Bevölkerungsentwicklung ist vor allem durch die Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu unterstützen. ...“
- D 1.6 05: „Zur Sicherung und Schaffung eines ausreichenden und bedarfsgerechten Wohnungs- und Arbeitsplatzangebots im Landkreis Uelzen sind von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe an den vorrangig hierfür vorgesehenen Standorten zu sichern und zu entwickeln.“
- D 3.1 02: „Standorte für die Ansiedlung neuer und Verlagerung bestehender



Betriebe der gewerblichen Wirtschaft bieten vorrangig die in D 1.6 07 festgelegten Schwerpunkte. Für Gewerbebetriebe mit großem Flächenbedarf bzw. mit einem höheren Störgrad (Industriebetriebe) sind Standorte in der Stadt Uelzen besonders geeignet. Zur Ansiedlung größerer Betriebe und Verlagerung von Betrieben aus den Ortskernen sind weitere Gewerbegebiete zu schaffen oder bestehende zu erweitern. Ehemalige, zur Zeit ungenutzte Gewerbeflächen im Kreisgebiet sind im Eignungsfalle zu revitalisieren und vorrangig vor Neuanlagen oder Erweiterungen von Gewerbeflächen zu nutzen.“

Das RROP legt innerhalb der Samtgemeinde Rosche Suhlendorf als Ort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten fest. Flächen würden in Suhlendorf zur Verfügung stehen. Die Flächen liegen an der Nestauer Straße in Suhlendorf und haben eine Größe von ca. 4 ha. Sie wären verfügbar. Der VSE Betrieb in Suhlendorf hält Getreide und Düngemittel vor. In Rätzlingen hat sich der Betrieb jedoch auf Saatgetreide spezialisiert. Rätzlingen selber hat keine zentralörtliche Aufgabe innerhalb der Samtgemeinde. Der Ort ist lediglich der Hauptort der Gemeinde. In diesem Planungsfall handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes, der auf die bereits erstellten baulichen Anlagen auf dem Gelände angewiesen ist, um den betrieblichen Ablauf sicherstellen zu können. Gerade in den letzten Jahren hat es umfangreiche Investitionen an diesem Standort gegeben, die eine Spezialisierung auf Saatgetreide zur Folge hatte. Es wurde eine neue große Halle wegen größerer Verpackungseinheiten bei Getreide, die mit Frontladern von Treckern geladen werden können, gebaut. Sie ist nach dem neuesten Stand der Technik ausgestattet, da bei Saatgetreide sehr hohe Auflagen bestehen. Die Betriebsabläufe beziehen die bestehenden Hallen ein. Eine Verlagerung des gesamten Betriebes ist aus wirtschaftlichen Gründen daher nicht möglich.

Die VSE betreibt seit Jahren an dem Standort Rätzlingen große Lagerungen für die Vermarktung von landwirtschaftlichen Produkten. Aufgrund von neuen, größeren Verpackungseinheiten bei dem Getreide können die verkaufsfertigen Produkte nicht mehr übereinander gestapelt, sondern müssen in der Fläche gelagert werden. Daraus ergibt sich ein erhöhter Flächenbedarf. Aus diesem Grund wurde die Erweiterung des bestehenden Betriebes an dieser Stelle notwendig. Aufgrund der guten Annahme der größeren Verpackungseinheiten besteht ein dringender Bedarf an einer weiteren Lagerhalle.

Die VSE hat ihre gewerbliche Tätigkeit auf zwölf Standorte im Landkreis Uelzen konzentriert. An fast allen Standorten werden Getreide- und Düngemittellagerungen vorgenommen, da die Nähe zu den wirtschaftenden Landwirten gegeben sein muss. Im Hafen Uelzen wird schwerpunktmäßig Konsumgetreide gelagert, in Wrestedt betreibt die VSE ein Futtermittelwerk. Rätzlingen ist der Hauptstandort für Saatgetreide. Aufgrund der hohen Auflagen, die mit der Produktion von Saatgetreide erfüllt werden müssen, soll Rätzlingen als Standort gestärkt werden,



da hier der neueste Stand der Technik eingesetzt wurde.

In Rätzlingen arbeiten sieben Arbeitskräfte ständig im Betrieb der VSE. Während der Saison vom 1. August bis 1. Oktober werden nochmals acht Aushilfskräfte benötigt. Mit dem weiteren Ausbau des Standortes können die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert werden.

Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, werden die Gewerbestandorte Rosche und Suhlendorf nicht zusätzlich geschwächt. Neuansiedlungen sind weiterhin in diesen Orten vorgesehen.

Die raumordnerischen Vorgaben des RROP 2000 werden berücksichtigt. Den raumordnerischen Zielen wird entsprochen.

3. Bestand und Neuordnung

3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt die bestehenden Anlagen der VSE als Dorfgebiet (MD) und als gemischte Baufläche (M) dar. Die M-Fläche ist mit einer Grünfläche, Schutzpflanzung, zur freien Landschaft nach Südosten eingegrünt. Die südöstliche Erweiterungsfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans weist das gesamte Gelände des VSE-Betriebes als Gewerbegebiet (GE) aus, das mit einer Grünfläche, Schutzpflanzung, in die angrenzende Landschaft eingebunden wird.

3.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

3.2.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Landschaft im Raum Rätzlingen wird durch die ebene bis flachwellige Grundmoränenlandschaft des Uelzener Beckens charakterisiert. Das Uelzener Becken ist eine großflächige Grundmoränenlandschaft, die von mehreren Bächen durchschnitten wird und rundum von den ca. 50 m höher liegenden Waldhügelgebieten der Endmoränenzüge umschlossen ist. Das Uelzener Becken verfügt über die besten Ackerböden der Lüneburger Heide, so dass sich eine Kulturlandschaft entwickelt hat, die vom Ackerbau gekennzeichnet ist. In den intensiv genutzten Bereichen stellen die Bach- und Flussniederungen häufig die einzigen strukturierenden, naturnäheren Flächen dar. Waldflächen konzentrieren sich in den Geestbereichen auf die trockenen, nährstoffarmen Areale.

3.2.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet und sein nahes Umfeld besitzen ein leichtwelliges Relief. Das Gelände neigt sich von Ost nach West von ca. 58 m auf 54 m über NN. Im Bereich der Bebauung ist das natürliche Oberflächenprofil nivelliert und erheblich verändert.



Das geologische Ausgangsmaterial wird von einer Grundmoräne der Saale-Kaltzeit geprägt, die aus Geschiebedecksand über glazifluviatilen Ablagerungen besteht. Aus dem Ausgangsgestein hat sich lehmig-sandiger Boden entwickelt, der den Pseudogley-Braunerden zuzuordnen ist. Im westlichen Plangebiet herrschen trockene, steinige, schwach anlehmige Sandböden vor, die den Braunerden-Podsolen zuzuordnen sind (vgl. Bodenübersichtskarte M 1: 50 000, NLfB)¹.

Der trockene Sandboden (Braunerde-Podsol) ist locker gelagert, gut durchlüftet und durchwurzelbar. Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Sorptions- und Puffervermögen von chemischen Stoffen ist als gering einzustufen. Die sandigen Böden verfügen über eine geringe Wasserkapazität und sind als trockenheitsempfindlich einzustufen. Die lehmigen Sandböden (Pseudogleye) besitzt in Abhängigkeit von der Vernässung ein sehr differenziertes Nährstoff-Nachlieferungsvermögen. Seine Filter- und Puffereigenschaften sind als mittel einzustufen.

Der „Bodenkundlichen Standortkarte - Landwirtschaftliches Ertragspotential“ des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (1981) lässt sich entnehmen, dass der Boden im Plangebiet ein geringes Ertragspotential als Ackerland (Bezugsbasis Wintergerste) und ein sehr geringes Ertragspotential als Grünland aufweist.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Bereich der bebauten Flächen (Gewerbeflächen) durch Bodenauf- und -abträge, Verdichtung sowie durch Versiegelung tief greifend überformt. Infolge dessen können die Böden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderte Kulturböden bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfböden bezeichnet werden. Der landwirtschaftlich genutzte Boden (Ackerland) im Plangebiet und der mit neu angepflanzten Laubgehölzen bewachsene Grünstreifen sind als überprägter Naturboden einzustufen.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Boden von allgemeiner (mittlerer) Bedeutung und der stark anthropogen überprägte Kulturboden ist als Boden von allgemeiner bis geringerer Bedeutung einzustufen.

3.2.3 Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden.

¹ NLfB: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Böden in Niedersachsen.1997



Grundwasser

Das Plangebiet wird durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Nach der „Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser -“ (1990) liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Mittel bei ca. 47 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen und fließt in südwestliche Richtung in die Niederung des Klein Liederner Bachs.

Nach dem NIBIS-Kartenserver des LBEG2 liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet zwischen 201-250 mm/a. Das Plangebiet ist für die Grundwasserneubildung von mittlerer Bedeutung einzuschätzen.

Entsprechend der Geowissenschaftlichen Karte ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung aufgrund der ca. 10 m mächtigen Grundwasserdeckschichten und der daraus resultierenden längeren Infiltrationszeit als gering bis mäßig einzustufen.

3.2.4 Klima, Luft

Das Uelzener Becken ist Bestandteil einer klimatischen Übergangszone zwischen dem maritimen und dem kontinentalen Einflussgebiet. Die maritimen Züge des Klimas überwiegen. Bei Ostwetterlagen tritt jedoch der kontinentale Klimaeinfluss deutlich hervor. Das Plangebiet umfasst im Nordwesten einen gewerblich genutzten Siedlungsbereich der Ortschaft Rätzlingen und im Südosten einen Teil einer offenen Ackerlandschaft.

Mit Ausnahme weniger Einzelbäume auf den Freiflächen des Gewerbegebietes sind Klima regulierende Gehölzstrukturen im Plangebiet nicht vorhanden. Auf den weitläufigen Ackerflächen ist mit Temperaturextremen (geringe Luftfeuchte und hohe Temperaturschwankungen) und kalten Winden zu rechnen. Die junge Gehölzanpflanzung (HPG) am südöstlichen Rand des Gewerbebetriebes kann aufgrund ihres jungen Alters noch keine klimawirksame Funktion ausbilden.

Im nördlichen, nordwestlichen und insbesondere im nordöstlichen Umfeld sind vermehrt Laubgehölzbestände vorhanden, die eine positive Auswirkung auf das Siedlungsklima haben. Sie regulieren die Lufttemperatur und Luftfeuchte und sind für die Luftregeneration sowie für die Lufthygiene und somit für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Anwohner von Bedeutung.

²Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



3.2.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation (HPNV)

Die potentielle natürliche Vegetation stellt ein theoretisches Vegetationsbild dar, das sich nach Unterlassen des menschlichen Einflusses unter den natürlichen Standort- und Umweltbedingungen ausbilden würde.

Die trockenen, sandigen Böden des Plangebietes wären von einem bodensauren, trockenen Stieleichen-Birkenwald und einem trocken Buchen-Stieleichenwald geprägt. Der Staunässe und einen höheren Nährstoffreichtum aufweisende Pseudogley-Boden wäre von einem Eichen-Hainbuchenwald bewachsen.

3.2.6 Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Eine Geländebegehung fand Ende Februar 2012 statt. Grundlage der Biotoptypenerfassung ist der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen³.

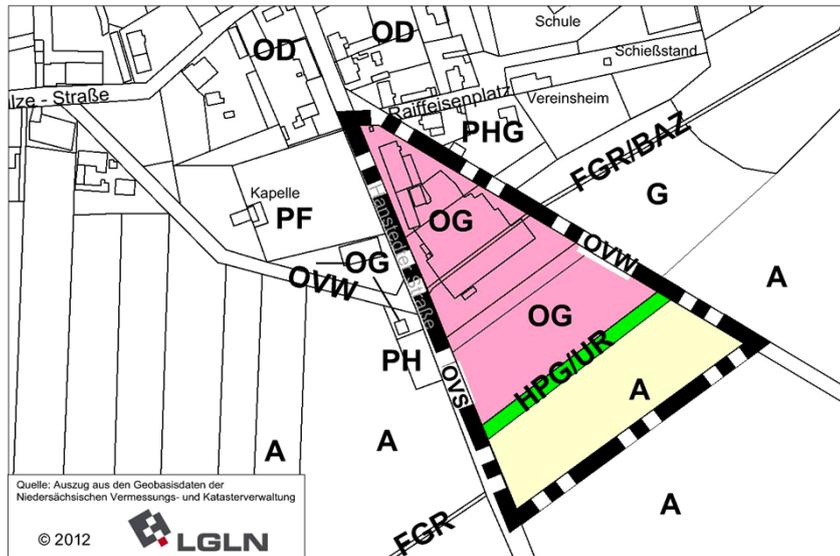
Das Plangebiet umfasst im Südosten eine Teilfläche von großschlägigen, intensiv genutzten **Ackerflächen (A)**. Nordwestlich wird eine gewerblich genutzte Fläche einbezogen, die als **Gewerbegebiet (OG)** einzustufen ist. Das Areal ist bis auf kleinflächige, mit jüngeren Ruderalfluren und halbruderalen Gras- und Staudenfluren bewachsene Restflächen überbaut und zu über 90 % versiegelt.

Südöstlich des Gewerbegebietes schließt sich ein ca. 10 m breiter Grünstreifen an, der zum Teil mit jungen Laubgehölzen bepflanzt ist und als **standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)** zu bezeichnen ist. Partiiell wurde eine Sickermulde in den Grünstreifen integriert, der von Anpflanzungsmaßnahmen ausgespart ist. Die selbstbegrünte Fläche wird von einer jüngeren **Ruderalflur (UR)** bewachsen.

Bewertung: Die Siedlungsbiotope (OG) sind aufgrund ihrer Naturferne und Strukturarmut nur von geringer Lebensraumbedeutung für die heimische Flora und Fauna. Den jungen Gehölzanpflanzungen mit Ruderalflur (HPG/UR) und dem Acker (A) ist eine mäßige ökologische Wertigkeit beizumessen.

Die im nördlichen Umfeld des Plangebietes liegenden Siedlungsbiotope werden geprägt von einem älteren, mit größeren Freiflächen versehenen Dorfgebiet (OD), einem gehölzreichen Hausgarten (PHG), Friedhof (PF) und weiteren Gewerbeflächen (OG). Das südlich angrenzende Umfeld weist überwiegend Ackerflächen (A) auf. Lediglich ein schmaler nährstoffreicher Graben (FGR) südwestlich des Plangebietes und eine Kreisstraße (OVS) und ein versiegelter landwirtschaftlicher Weg (OVW) durchziehen die umliegende großflächige Ackerflur. Wertvollere ökologische Strukturen finden sich im nordwestlichen Umfeld. Zu nennen ist hier der schmale, von einem nährstoffreichen Graben mit Weidengehölz (FGR/BAZ) durchzogene Grünlandkomplex (G).

³ vgl. Drachenfels, O. v.; Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4, NLWKN, Hannover, März 2011



Erläuterung der Biotoptypenkürzel:

A: Acker **FGR/BAZ:** nährstoffreicher Graben mit sonstigem Weiden-Ufergebüsch
FGR: nährstoffreicher Graben **G:** Grünland **HPG/UR:** standortgerechte
 Gehölzpflanzung mit Ruderalflur **OD:** Dorfgebiet **OG:** Gewerbegebiet **OVS:**
 Straße **OVW:** Weg **PH:** Hausgarten **PHG:** Hausgarten mit Großbäumen **PF:**
 Friedhof

 Plangebietsgrenze

3.2.7 Landschaftsbild

Das Plangebiet zeigt einen Teilausschnitt des südlichen Ortsrandes von Rätzlingen. Dominiert wird der besiedelte Teilbereich von gewerblich genutzten, z. T. großflächig versiegelten Flächen und Hallenkomplexen. Die junge als Sichtschutz fungierende Gehölzpflanzung südlich des Gewerbegebietes kann aufgrund des jungen Entwicklungsstadiums den monotonen, naturfernen Gesamteindruck des Gebietes kaum abmildern. Die umgebende Siedlungsstruktur ist als älteres tradiertes Dorfgebiet zu bezeichnen, das von größeren, z. T. mit Altbäumen und dörflichen Siedlungsgehölzen strukturierten Freiflächen geprägt wird. Als ortsrantypische Grünelemente sind der mit Altbäumen strukturierte Friedhof und die gehölzreichen Gärten und der strukturreiche Grünlandkomplex zu nennen.

Die südlich an die Siedlung angrenzende freie Landschaft ist als offene, mit einigen Gehölzen und kleineren Waldflächen strukturierte Geestlandschaft zu bezeichnen. Der offene Landschaftsraum wird von größeren Ackerflächen dominiert, die von Feldgehölz- und Waldkulissen räumlich gefasst werden. Weitere Strukturelemente sind in Form von Wege begleitenden Baumreihen vorhanden. Visuell belebend wirkt



das flachwellige bis kuppige Relief der Geest, welches durch die Transparenz des Raumes deutlich hervortritt.

Für die Erholungsnutzung und das Landschaftserleben ist der Landschaftsraum von mittlerer Bedeutung.

4. Auswirkungen

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Süden des Dorfes Rätzlingen. Es umfasst das Gelände des dort vorhandenen VSE-Betriebes und eine Erweiterungsfläche in südöstlicher Richtung angrenzend.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg werden aufgrund der Konzentration der gewerblich genutzten baulichen Anlagen sowohl die bestehenden Anlagen als auch die geplanten baulichen Erweiterungen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die bestehenden gewerblichen Anlagen prägen das Plangebiet. Seit Jahren befindet sich der Betrieb der VSE innerhalb der Gebäude. Um diesen Betrieb wirtschaftlich zu unterstützen, hat es bereits drei Flächennutzungsplanänderungen in diesem Bereich gegeben. In den letzten Jahren wurden eine Verladehalle für Getreide und eine Saatgetreideaufbereitungsanlage neu errichtet. In diesem Teil von Rätzlingen ist dadurch ein gewerblicher Schwerpunkt entstanden, so dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes gerechtfertigt ist.

Die Erweiterung des Baugebietes in Richtung Südosten nimmt eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in Anspruch. Landwirtschaftlich genutzter Boden soll nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans stellt nur die Fläche zusätzlich als GE dar, die für die Errichtung einer neuen Lagerhalle mit einer Erweiterungsoption notwendig ist. Mit dem landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden wurde sparsam umgegangen. Der derzeitige Eigentümer und Bewirtschafter der Ackerfläche hat keine Betriebsnachfolger in der Familie, so dass der in den nächsten Jahren seinen Betrieb aufgeben wird. Er ist mit der Umwandlung seiner Ackerfläche in ein Gewerbegebiet einverstanden.

Das Gelände der VSE wird einheitlich als Gewerbegebiet dargestellt. Es ist durch die gewerblich genutzten baulichen Anlagen der VSE geprägt. In der nachfolgenden Planung ist darauf zu achten, dass die Verträglichkeit mit der Umgebungsnutzung beibehalten bleibt. In der verbindlichen Bauleitplanung könnte das Gewerbegebiet im nördlichen Teil so eingeschränkt werden, dass der Störungsgrad auf die Planungsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) festgelegt wird. Damit wäre die Verträglichkeit mit der Umgebungsnutzung



gewährleistet, ohne dass eine Darstellung als M-Fläche oder als Mischgebiet erfolgen muss.

Auf eine Bauflächendarstellung als gewerbliche Baufläche (G) wird verzichtet. Eine Entwicklung in der verbindlichen Bauleitplanung würde in Richtung Gewerbegebiet (GE) oder in Richtung Industriegebiet (GI) möglich sein. Ein GI ist aber in einem Ort wie Rätzlingen ohne raumordnerisch gesehen zentrale Aufgaben und mit einer dörflich strukturierten Umgebungsnutzung nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein GE dargestellt.

Das GE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der nördlich an das GE angrenzende Bereich ist von Wohnnutzung geprägt. Westlich des alten Gebäudekomplexes der VSE liegt eine von der VSE gewerblich genutzte Halle. Ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich westlich der Kreuzung der K 17 mit der B 493. Die Nutzung entlang der K 17 ist außerhalb des Plangebietes von dieser Mischung geprägt. Sie entspricht dem Charakter eines Dorfgebietes, wie der Bereich im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan auch ausgewiesen ist.

Der Störungsgrad entspricht dem eines Gewerbegebietes. Innerhalb des Baugebietes sind daher die schalltechnischen Orientierungswerte von tags: 65 dB(A) und nachts: 50 dB(A) einzuhalten. Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Zusammen mit den Emissionen der geplanten Anlagen dürfen in den angrenzenden Dorfgebieten bzw. gemischten Bauflächen die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) nicht überschritten werden. In der verbindlichen Bauleitplanung muss das Gewerbegebiet eingeschränkt werden, da nicht alle Betriebe diese Emissionswerte einhalten können. Der nordrheinwestfälische Abstandserlass ist zu berücksichtigen.

Denkmale liegen nicht in der Umgebung des Plangebietes, so dass die denkmalpflegerischen Belange nicht beeinträchtigt werden.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes ist über die vorhandene Kreisstraße, K 17, gesichert. Sie ist an das übergeordnete Straßensystem von Bundesstraßen angebunden. Sollte durch die bauliche Erweiterung, die außerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt, eine Zufahrt zur K 17 notwendig werden, muss bei der Kreisstraßenverwaltung vorher eine Sondernutzungserlaubnis beantragt werden. Zur K 17 muss der erforderliche Mindestabstand von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der K 17, eingehalten werden, der die gesetzlich vorgeschriebene Anbaufreiheit außerhalb von Ortsdurchfahrten berücksichtigt. Bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung, auch Nebenanlagen gemäß §



14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, dürfen nicht errichtet werden.

Die K 17 ist dafür ausgelegt, den zusätzlichen An- und Abfahrverkehr aufzunehmen. Die Erschließung des VSE-Geländes ist auch künftig über die bestehende Zufahrt geplant. Die Erreichbarkeit der neuen Halle kann über das VSE-Gelände geregelt werden. Eine zusätzliche Zufahrt direkt zu dem Erweiterungsgelände ist nicht vorgesehen.

Die Darstellung der Grünfläche, Schutzpflanzung, hat das Ziel, das Gewerbegebiet in die umgebende Struktur einzubinden. Eine breitere Schutzpflanzung ist nicht möglich, da ansonsten die Erweiterungsfläche keine neue Halle aufnehmen kann, die der Größe für die Verpackungseinheiten für Saatgetreide entspricht. Die notwendigste Einbindung in die Landschaft muss von Süden her erfolgen, da das Gelände von den angrenzenden Straßen wahrgenommen wird. An dieser Stelle ist eine 10 m breite Schutzpflanzung dargestellt, so dass die Einbindung in die Landschaft hier gewährleistet werden kann. Aus diesen Gründen überwiegen die wirtschaftlichen Aspekte vor einer stärkeren Einbindung in die Landschaft im Nordosten und Südwesten. Die Eingrünung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen ist ein typisches Element für die Einfügung in die Landschaft. Weitere Anpflanzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild müssen im nachfolgenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren eingeplant werden.

Energie-, Gas-, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch Anschluss des Gebietes an die zentralen Netze. Lediglich die neu gebaute Halle im Süden ist mit einer Sammelgrube dezentral entsorgt. Für die südliche Erweiterung des Betriebsgeländes wird keine Abwasserentsorgung notwendig, da lediglich eine Lagerhalle geplant ist, in der keine Abwässer anfallen. Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung. Das Oberflächenwasser ist gemäß § 149 (3) Nds. Wassergesetz (NWG) grundsätzlich durch die Grundstückseigentümer zu beseitigen, soweit die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Damit soll eine Versickerung an Ort und Stelle erfolgen, wo dies möglich und sinnvoll ist. Neben der Aufwertung des unmittelbaren Lebensraums können die Freiräume mit einem dezentralen Entwässerungssystem vorteilhaft gestaltet werden. Die vorhandenen Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung innerhalb des Plangebietes zu.



Die gesamte Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes ist derzeit Verbandsfläche des Bewässerungsverbandes Uelzen. Auf dieser Fläche liegen diverse Einrichtungen des Verbandes wie Druckrohrleitungen, Hydranten und im Südosten des Plangebietes im Wegeseitenraum des Molbather Weges der Beregnungsbrunnen Nr. 14, der für den Verband zwingend erforderlich ist. Des Weiteren liegt im Bereich der Schutzpflanzung eine PVC-Druckleitung DN 200 PN 10. Vor Durchführung von Baumaßnahmen sind diese Leitungen und Einrichtungen des Verbandes mittels Querschlägen zu untersuchen. Alle Anlagen, die unmittelbar überbaut werden sollen, sind auf Kosten des Verursachers zu verlegen. Darüber hinaus sind die aus dem Verbandsgebiet herauszunehmenden Flächen durch Zahlung entsprechender Ablösebeiträge aus dem Verband zu entlassen. Entsprechende Entlassungsanträge sind beim Verband zu stellen.

4.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter

Beurteilungsgrundlage der Planauswirkungen auf Natur und Landschaft im Plangebiet sind die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche von 1977 und der 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rosche von 2009. Die bebauten Flächen des Plangebietes werden als Dorfgebiet (MD) bzw. als Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Zur freien Landschaft wird das Baugebiet von einem 10 m breiten Grünstreifen, Schutzpflanzung begrenzt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist nur insoweit anzuwenden, als die Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Gewerbegebiet (GE) und als Grünfläche, Schutzpflanzung über die Darstellungen der wirksamen Flächennutzungspläne hinausgehende Eingriffe auslöst (BauGB § 1a Absatz 3 Satz 4, BNatSchG § 18 Absatz 2 Satz 1).

Aufgrund der hohen Nutzungsintensität innerhalb des MD-Gebietes und der M-Fläche werden durch die Nutzungsänderung als Gewerbegebiet (GE) keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Umwandlung der 1.400 m² großen Grünfläche, Schutzpflanzung in ein Gewerbegebiet ist als erhebliche Beeinträchtigung zu werten. Betroffen sind die Bodenfunktionen infolge der zu erwartenden Versiegelung, die Lebensraumbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften durch die Beseitigung der Vegetationsstrukturen sowie mittelfristig das Landschaftsbild durch Verlust von landschafts- und siedlungstypischen Grünelementen. Der Verlust ist im nach geschalteten Baugenehmigungsverfahren im Verhältnis von ca. 1 : 2 zu kompensieren.

Die übrige knapp 1,03 ha große Fläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Hier gelten die aktuellen Bestandserfassungen.



Die in diesem Teilgebiet zu erwartenden bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit der Schutzgüter sind tabellarisch dargestellt:

Beeinträchtigungen		
a) baubedingt	b) anlagebedingt	c) betriebsbedingt
<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna durch Beseitigung und Umbau von Vegetation a) b) • Verlust belebten Bodens durch Versiegelung b) • Bodenauftrag und -abtrag, Bodenverdichtung, Schadstoffanreicherung a) b) c) • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung b) • Luftverunreinigung durch Abgase von Baumaschinen a) • Kleinklimatische Veränderungen durch Freiflächenverlust und Veränderung der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhung, Verringerung der Luftfeuchte b) • Landschaftsüberformung durch Errichtung von Naturraum untypischen Gebäuden und Grünanlagen b) 		

- Es ist mit einer hohen Bodenversiegelung innerhalb des Gewerbegebietes zu rechnen. Eine Quantifizierung ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich. Die detaillierte Ermittlung des versiegelten Bodens ist im nachfolgenden Planverfahren zu erbringen. Die mögliche Bodenversiegelung, Schadstoffanreicherung und die Veränderung der Bodeneigenschaften sind als erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden zu werten, die kompensiert werden müssen.
- Anlagebedingte Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt können durch die Versiegelung bislang unbefestigten Bodens auftreten, die zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung führen kann. Durch die Zunahme an versiegelter Fläche erhöht sich die Menge des abzuführenden Niederschlagswassers. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser kann jedoch in den angrenzenden Freiflächen versickern, so dass es dem Wasserhaushalt wieder zugeführt wird. Demnach sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft entstehen während der Bauzeit durch zusätzliche Schadstoffemissionen der Baufahrzeuge. In der Umgebung des Baufelds muss zudem mit vermehrter Staubentwicklung gerechnet werden. Diese Auswirkungen wirken aber weder von ihrem Umfang noch von ihrer Dauer nachhaltig beeinträchtigend auf die Leistungsfähigkeit des Schutzguts Klima / Luft. Die zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Freiflächen bewirkt eine Veränderung des Kleinklimas im Nahbereich der Bodenversiegelungen. Es ist mit einer Verringerung der Verdunstungsrate bei gleichzeitig verstärkter Oberflächenerwärmung sowie Veränderung der



Luftströme zu rechnen. Es handelt sich jedoch um kleinräumige Auswirkungen, die zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionen des Schutzguts Klima / Luft führt.

- Die Überbauung bzw. Umwandlung von Ackerflächen kann als eine geringe bis mäßige Beeinträchtigung für Arten und deren Lebensgemeinschaften gewertet werden, da es sich um ein naturfernes, zeitnah wieder herstellbares Ökosystem handelt.
- Die Überbauung kann zu einer Zunahme an naturraum- und siedlungsfremden technisch-funktional wirkenden Gebäuden führen. Die erhebliche Beeinträchtigung ist durch eine Durchgrünung des Baugebietes mit standortheimischen Gehölzen kompensierbar.

Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung

Die Realisierung der Planung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie des Landschaftsbildes verbunden. Des Weiteren wird eine im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte 1.400 m² große Grünfläche, Schutzpflanzung in ein Gewerbegebiet umgewandelt. Die Planwirkungen der 35. Flächennutzungsplanänderung sind als Eingriff gemäß § 14 BNatSchG zu werten. Es ist gemäß § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB die Eingriffsregelung anzuwenden und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft festzulegen.

4.3 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Die Eingriffsintensität auf die Schutzgüter können durch entsprechende Festsetzungen in nachfolgenden Planverfahren teilweise vermieden/vermindert werden. Aufgrund des hohen Detaillierungsgrades kann eine Darstellung im Rahmen des Flächennutzungsplans nicht erfolgen.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Das Gewerbegebiet wird im Südosten mit einer 10 m breiten Schutzpflanzung mit Eckausrundungen aus standortheimischen Laubgehölzen eingegrünt. Die 2.850 m² große Fläche wird als Grünfläche, Schutzpflanzung dargestellt.

Durch die Maßnahme wird eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft und eine Verbesserung des Siedlungsklimas bewirkt sowie Lebensraum für die heimische Flora und Fauna geschaffen.

Weitere Kompensationsflächen und -maßnahmen werden im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Sie sind im Rahmen der nach geschalteten Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen



stehen in der Gemeinde Bienenbüttel in Bardenhagen als Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Flächenbilanz

Bestand	Fläche (m²)
Acker (A)	9.740
Gewerbegebiet (OG)	15.690
Standortgerechte Gehölzpflanzung mit Ruderalflur (HPG/UR)	1.400
Gesamtfläche	26.830

Planung	Fläche (m²)
<i>Gewerbegebiet (GE)</i>	<i>23.980</i>
<i>Eingrünung (Grünfläche, Schutzpflanzung)</i>	<i>2.850</i>
Gesamtfläche	26.830

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und Ziele der 35. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Vereinigte Saatzuchten Ebstorf-Rosche eG (VSE) betreibt in Rätzlingen eine große Außenstelle, in der landwirtschaftliche Produkte gelagert und vermarktet werden. Im Jahr 2009 ist aufgrund von größeren Verpackungseinheiten bei Saatgetreide, die mit Frontladern von Treckern geladen werden können, der Bau einer großen Halle notwendig geworden. Diese Getreideverpackungsart wurde so gut angenommen, dass trotz des Hallenneubaus nicht mehr genügend Platz zur Lagerung zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist ein weiterer Neubau dringend erforderlich. Das Projekt ist sehr eilig, da die Saaten im Sommer geerntet werden und die Halle dann zur Verfügung stehen muss.

Die Samtgemeinde unterstützt dieses neue Projekt. Die VSE ist einer der größten Gewerbetreibenden in der Samtgemeinde. Am Standort Rätzlingen ist eine Konzentration auf Saatgetreide erfolgt. Aufgrund von hohen Auflagen ist die Technik dort auf dem neuesten Stand. Ein weiterer Ausbau der Anlagen sichert den



Betrieb an diesem Standort und erhält die bestehenden Arbeitsplätze. Ein Ausbau mit neuester Technik kann auch für nachfolgende Gewerbetreibende eine Möglichkeit eröffnen, diesen Standort auszuwählen. Aus diesen Gründen soll die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg werden aufgrund der Konzentration der gewerblich genutzten baulichen Anlagen sowohl die bestehenden Anlagen als auch die geplanten baulichen Erweiterungen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die bestehenden gewerblichen Anlagen prägen das Plangebiet. Seit Jahren befindet sich der Betrieb der VSE innerhalb der Gebäude. Um diesen Betrieb wirtschaftlich zu unterstützen, hat es bereits drei Flächennutzungsplanänderungen in diesem Bereich gegeben. In den letzten Jahren wurden eine Verladehalle für Getreide und eine Saatgetreideaufbereitungsanlage neu errichtet. In diesem Teil von Rätzlingen ist dadurch ein gewerblicher Schwerpunkt entstanden, so dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes gerechtfertigt ist.

Die Erweiterung des Baugebietes in Richtung Südosten nimmt eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in Anspruch. Landwirtschaftlich genutzter Boden soll nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans stellt nur die Fläche zusätzlich als GE dar, die für die Errichtung einer neuen Lagerhalle mit einer Erweiterungsoption notwendig ist. Mit dem landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden wurde sparsam umgegangen. Der derzeitige Eigentümer und Bewirtschafter der Ackerfläche hat keine Betriebsnachfolger in der Familie, so dass der in den nächsten Jahren seinen Betrieb aufgeben wird. Er ist mit der Umwandlung seiner Ackerfläche in ein Gewerbegebiet einverstanden.

Auf eine Bauflächendarstellung als gewerbliche Baufläche (G) wird verzichtet. Eine Entwicklung in der verbindlichen Bauleitplanung würde in Richtung Gewerbegebiet (GE) oder in Richtung Industriegebiet (GI) möglich sein. Ein GI ist aber in einem Ort wie Rätzlingen ohne raumordnerisch gesehen zentrale Aufgaben und mit einer dörflich strukturierten Umgebungsnutzung nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein GE dargestellt.

Das GE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der bestehenden Randlage dürfte die Einfügung des GE in die Umgebungsnutzung unproblematisch sein. Die Nutzung der Umgebung ist geprägt von Wohnnutzung, einem landwirtschaftlichen Betrieb und einer gewerblich genutzten Halle. Sie entspricht dem Charakter eines Dorfgebietes, wie der Bereich im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan auch ausgewiesen ist.



Der Störungsgrad entspricht dem eines Gewerbegebietes. Innerhalb des Baugebietes sind daher die schalltechnischen Orientierungswerte von tags: 65 dB(A) und nachts: 50 dB(A) einzuhalten. Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Zusammen mit den Emissionen der geplanten Anlagen dürfen in den angrenzenden Dorfgebieten bzw. gemischten Bauflächen die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) nicht überschritten werden. In der verbindlichen Bauleitplanung muss das Gewerbegebiet eingeschränkt werden, da nicht alle Betriebe diese Emissionswerte einhalten können. Der nordrheinwestfälische Abstandserlass ist zu berücksichtigen.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes ist über die vorhandene Kreisstraße, K 17, gesichert. Sie ist an das übergeordnete Straßensystem von Bundesstraßen angebunden. Sollte durch die bauliche Erweiterung, die außerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt, eine Zufahrt zur K 17 notwendig werden, muss bei der Kreisstraßenverwaltung vorher eine Sondernutzungserlaubnis beantragt werden. Zur K 17 muss der erforderliche Mindestabstand von 20 m, gemessen von der Fahrbahnkante der K 17, eingehalten werden, der die gesetzlich vorgeschriebene Anbaufreiheit außerhalb von Ortsdurchfahrten berücksichtigt. Bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung, auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, dürfen nicht errichtet werden.

Die K 17 ist dafür ausgelegt, den zusätzlichen An- und Abfahrverkehr aufzunehmen. Die Erschließung des VSE-Geländes ist auch künftig über die bestehende Zufahrt geplant. Die Erreichbarkeit der neuen Halle kann über das VSE-Gelände geregelt werden. Eine zusätzliche Zufahrt direkt zu dem Erweiterungsgelände ist nicht vorgesehen.

Die Darstellung der Grünfläche, Schutzpflanzung, hat das Ziel, das Gewerbegebiet in die umgebende Struktur einzubinden. Die Eingrünung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen ist ein typisches Element für die Einfügung in die Landschaft. Weitere Anpflanzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild müssen im nachfolgenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren eingeplant werden.

Städtebauliche Werte:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 2,39 ha
Grünfläche, Schutzpflanzung	ca. 0,29 ha
Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 2,68 ha



Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da lediglich das für die Erweiterung des Betriebes notwendigen Grundstück in die Planung einbezogen und für künftige Entwicklungen bauleitplanerisch gefasst wird.

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Die Darstellung der Baufläche in der 35. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt als Gewerbegebiet. Auftretende Emissionen sind nach den Vorschriften der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, und der Technischen Anleitung (TA) Lärm zu beurteilen. Von einer Verträglichkeit der Planung mit den benachbarten Nutzungen kann ausgegangen werden (siehe auch Kapitel 4.1 Städtebauliche Auswirkungen).

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1 a (3) BauGB i. V. m. § 18 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Sie wird im Rahmen der grünordnerischen Untersuchung im Kapitel 4.2 Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter abgearbeitet. In den folgenden Kapiteln werden die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen beschrieben und die Ausgleichsmaßnahmen benannt. Die Flächennutzungsplanänderung reagiert darauf mit entsprechenden Ausweisungen.

Entsprechend der Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt dieses Ziel, indem lediglich das für künftige Entwicklungen des Betriebes notwendige Grundstück in die Planung einbezogen und bauleitplanerisch gefasst wird.

Die zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Uelzen 2000 weist das Plangebiet als weiße Fläche, d. h. ohne besondere Eignung und Zweckbestimmung, aus. Die Kreisstraße, K 17, wird als Hauptverkehrsstraße von Regionaler Bedeutung dargestellt.

Weitergehende Aussagen zur Raumordnung finden sich im Kapitel „2. Raumordnung“ in der Begründung.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes sind sonstige Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche) durch die gewerblichen Nutzungen und durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftungen auf den Ackerflächen möglich.

**Bewertung:**

Die Emissionen der gewerblichen Umgebungsnutzung stellen eine mäßige Beeinträchtigung dar, die aber vom gleichen Betrieb hervorgerufen werden, für den die Erweiterung geplant wird. Geringfügige Beeinträchtigungen bestehen durch die Emissionen von landwirtschaftlichen Nutzungen. Die Belastungen können innerhalb des Plangebietes als unerheblich eingestuft werden.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet umfasst im Südosten eine Teilfläche von großschlägigen, intensiv genutzten **Ackerflächen (A)**. Nordwestlich wird eine gewerblich genutzte Fläche einbezogen, die als **Gewerbegebiet (OG)** einzustufen ist. Das Areal ist bis auf kleinflächige, mit jüngeren Ruderalfluren und halbruderalen Gras- und Staudenfluren bewachsene Restflächen überbaut und zu über 90 % versiegelt.

Südöstlich des Gewerbegebietes schließt sich ein ca. 10 m breiter Grünstreifen an, der zum Teil mit jungen Laubgehölzen bepflanzt ist und als **standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)** zu bezeichnen ist. Partiiell wurde eine Sickermulde in den Grünstreifen integriert, der von Anpflanzungsmaßnahmen ausgespart ist. Die selbstbegrünte Fläche wird von einer jüngeren **Ruderalflur (UR)** bewachsen.

Bewertung:

Die Siedlungsbiotope (OG) sind aufgrund ihrer Naturferne und Strukturarmut nur von geringer Lebensraumbedeutung für die heimische Flora und Fauna. Den jungen Gehölzanpflanzungen mit Ruderalflur (HPG/UR) und dem Acker (A) ist eine mäßige ökologische Wertigkeit beizumessen.

Die im nördlichen Umfeld des Plangebietes liegenden Siedlungsbiotope werden geprägt von einem älteren, mit größeren Freiflächen versehenen Dorfgebiet (OD), einem gehölzreichen Hausgarten (PHG), Friedhof (PF) und weiteren Gewerbeflächen (OG). Das südlich angrenzende Umfeld weist überwiegend Ackerflächen (A) auf. Lediglich ein schmaler nährstoffreicher Graben (FGR) südwestlich des Plangebietes und eine Kreisstraße (OVS) und ein versiegelter landwirtschaftlicher Weg (OVW) durchziehen die umliegende großflächige Ackerflur. Wertvollere ökologische Strukturen finden sich im nordwestlichen Umfeld. Zu nennen ist hier der schmale, von einem nährstoffreichen Graben mit Weidengehölz (FGR/BAZ) durchzogene Grünlandkomplex (G).

5.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Das Uelzener Becken ist Bestandteil einer klimatischen Übergangszone zwischen dem maritimen und dem kontinentalen Einflussgebiet. Die maritimen Züge des Klimas überwiegen. Bei Ostwetterlagen tritt jedoch der kontinentale Klimaeinfluss deutlich hervor. Das Plangebiet umfasst im Nordwesten einen gewerblich genutzten Siedlungsbereich der Ortschaft Rätzlingen und im Südosten einen Teil einer offenen Ackerlandschaft.

**Bewertung:**

Mit Ausnahme weniger Einzelbäume auf den Freiflächen des Gewerbegebietes sind Klima regulierende Gehölzstrukturen im Plangebiet nicht vorhanden. Auf den weitläufigen Ackerflächen ist mit Temperaturextremen (geringe Luftfeuchte und hohe Temperaturschwankungen) und kalten Winden zu rechnen. Die junge Gehölzanpflanzung (HPG) am südöstlichen Rand des Gewerbebetriebes kann aufgrund ihres jungen Alters noch keine klimawirksame Funktion ausbilden.

Im nördlichen, nordwestlichen und insbesondere im nordöstlichen Umfeld sind vermehrt Laubgehölzbestände vorhanden, die eine positive Auswirkung auf das Siedlungsklima haben. Sie regulieren die Lufttemperatur und Luftfeuchte und sind für die Luftregeneration sowie für die Lufthygiene und somit für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Anwohner von Bedeutung.

5.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet zeigt einen Teilausschnitt des südlichen Ortsrandes von Rätzlingen. Dominiert wird der besiedelte Teilbereich von gewerblich genutzten, z. T. großflächig versiegelten Flächen und Hallenkomplexen. Die umgebende Siedlungsstruktur ist als älteres tradiertes Dorfgebiet zu bezeichnen, das von größeren, z. T. mit Altbäumen und dörflichen Siedlungsgehölzen strukturierten Freiflächen geprägt wird. Als ortsrantypische Grünelemente sind der mit Altbäumen strukturierte Friedhof und die gehölzreichen Gärten und der strukturreiche Grünlandkomplex zu nennen.

Die südlich an die Siedlung angrenzende freie Landschaft ist als offene, mit einigen Gehölzen und kleineren Waldflächen strukturierte Geestlandschaft zu bezeichnen. Der offene Landschaftsraum wird von größeren Ackerflächen dominiert, die von Feldgehölz- und Waldkulissen räumlich gefasst werden. Weitere Strukturelemente sind in Form von Wege begleitenden Baumreihen vorhanden.

Bewertung:

Die junge als Sichtschutz fungierende Gehölzpflanzung südlich des Gewerbegebietes kann aufgrund des jungen Entwicklungsstadiums den monotonen, naturfernen Gesamteindruck des Gebietes kaum abmildern. Visuell belebend wirkt das flachwellige bis kuppige Relief der Geest, welches durch die Transparenz des Raumes deutlich hervortritt.

Für die Erholungsnutzung und das Landschaftserleben ist der Landschaftsraum von mittlerer Bedeutung.

5.2.1.5 Schutzgut Boden



Das Plangebiet und sein nahes Umfeld besitzen ein leichtwelliges Relief. Das Gelände neigt sich von Ost nach West von ca. 58 m auf 54 m über NN. Im Bereich der Bebauung ist das natürliche Oberflächenprofil nivelliert und erheblich verändert.

Das geologische Ausgangsmaterial wird von einer Grundmoräne der Saale-Kaltzeit geprägt, die aus Geschiebedecksand über glazifluviatilen Ablagerungen besteht. Aus dem Ausgangsgestein hat sich lehmig-sandiger Boden entwickelt, der den Pseudogley-Braunerden zuzuordnen ist. Im westlichen Plangebiet herrschen trockene, steinige, schwach anlehmgige Sandböden vor, die den Braunerden-Podsolen zuzuordnen sind (vgl. Bodenübersichtskarte M 1: 50 000, NLFb)⁴.

Beeinträchtigungen der Böden durch Altlasten sind bisher nicht festgestellt worden. Es liegen keine Erkenntnisse vor, dass schädliche Bodenveränderungen vorgenommen wurden, die kennzeichnungspflichtig wären.

Bewertung:

Der trockene Sandboden (Braunerde-Podsol) ist locker gelagert, gut durchlüftet und durchwurzelbar. Das Nährstoffnachlieferungsvermögen sowie das Sorptions- und Puffervermögen von chemischen Stoffen ist als gering einzustufen. Die sandigen Böden verfügen über eine geringe Wasserkapazität und sind als trockenheitsempfindlich einzustufen. Die lehmigen Sandboden (Pseudogleye) besitzt in Abhängigkeit von der Vernässung ein sehr differenziertes Nährstoff-Nachlieferungs-vermögen. Seine Filter- und Puffereigenschaften sind als mittel einzustufen.

Der „Bodenkundlichen Standortkarte - Landwirtschaftliches Ertragspotential“ des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung (1981) lässt sich entnehmen, dass der Boden im Plangebiet ein geringes Ertragspotential als Ackerland (Bezugsbasis Wintergerste) und ein sehr geringes Ertragspotential als Grünland aufweist.

Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Bereich der bebauten Flächen (Gewerbeflächen) durch Bodenauf- und -abträge, Verdichtung sowie durch Versiegelung tief greifend überformt. Infolge dessen können die Böden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderte Kulturböden bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfböden bezeichnet werden. Der landwirtschaftlich genutzte Boden (Ackerland) im Plangebiet und der mit neu angepflanzten Laubgehölzen bewachsene Grünstreifen sind als überprägter Naturboden einzustufen.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist als Boden von allgemeiner (mittlerer) Bedeutung und der stark anthropogen überprägte Kulturboden ist als Boden von allgemeiner bis geringerer Bedeutung einzustufen.

⁴ NLFb: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Böden in Niedersachsen.1997



5.2.1.6 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet wird durch terrestrische Böden bestimmt, die in den oberen Bodenhorizonten keinen Grundwasseranschluss besitzen. Nach der „Geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen - Grundwasser -“ (1990) liegt das obere Hauptgrundwasserstockwerk im Mittel bei ca. 47 m über NN (interpoliert). Die Grundwasserfließrichtung entspricht den topographischen Höhen und fließt in südwestliche Richtung in die Niederung des Klein Liederner Bachs.

Die Abwasserentsorgung erfolgt zentral über die vorhandenen Anlagen.

Bewertung:

Nach dem NIBIS-Kartenserver des LBEG5 liegt die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet zwischen 201-250 mm/a. Das Plangebiet ist für die Grundwasserneubildung von mittlerer Bedeutung einzuschätzen.

Entsprechend der Geowissenschaftlichen Karte ist die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Grundwasserverschmutzung aufgrund der ca. 10 m mächtigen Grundwasserdeckschichten und der daraus resultierenden längeren Infiltrationszeit als gering bis mäßig einzustufen.

5.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe sind keine **Kultur-** und sonstigen Sachgüter bekannt.

Bewertung:

Unter Denkmalschutz stehende Einzelanlagen oder Gruppen baulicher Anlagen sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Es liegen keine Hinweise für das Vorkommen von Bodendenkmalen vor.

5.2.1.8 Zusammenfassende Bewertung des Umweltzustandes

Innerhalb des zu untersuchenden Wirkraumes sind die Beeinträchtigungen, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, als gering bis mäßig zu bezeichnen. Emissionen der gewerblichen Nutzung stellen eine mäßige Beeinträchtigung dar, die aber vom gleichen Betrieb hervorgerufen werden, für den die Erweiterung geplant ist. Die Siedlungsbiotope (OG) sind aufgrund ihrer Naturferne und Strukturarmut nur von geringer Lebensraumbedeutung für die heimische Flora und

⁵Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie



Fauna. Den jungen Gehölzanzpflanzungen mit Ruderalflur (HPG/UR) und dem Acker (A) ist eine mäßige ökologische Wertigkeit beizumessen. Wertvollere ökologische Strukturen finden sich im nordwestlichen Umfeld. Im nördlichen, nordwestlichen und insbesondere im nordöstlichen Umfeld sind vermehrt Laubgehölzbestände vorhanden, die eine positive Auswirkung auf das Siedlungsklima haben. Visuell belebend wirkt das flachwellige bis kuppige Relief der Geest, welches durch die Transparenz des Raumes deutlich hervortritt. Für die Erholungsnutzung und das Landschaftserleben ist der Landschaftsraum von mittlerer Bedeutung. Die sandigen Böden verfügen über eine geringe Wasserkapazität und sind als trockenheitsempfindlich einzustufen. Die lehmigen Sandboden (Pseudogleye) besitzt in Abhängigkeit von der Vernässung ein sehr differenziertes Nährstoff-Nachlieferungs-vermögen. Seine Filter- und Puffereigenschaften sind als mittel einzustufen. Der Boden im Plangebiet weist ein geringes Ertragspotential als Ackerland (Bezugsbasis Wintergerste) und ein sehr geringes Ertragspotential als Grünland auf. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Bereich der bebauten Flächen (Gewerbeflächen) durch Bodenauf- und -abträge, Verdichtung sowie durch Versiegelung tief greifend überformt. Infolge dessen können die Böden in diesem Bereich lediglich als mehr oder weniger veränderte Kulturböden bzw. im Fall von versiegelten Flächen als Rumpfböden bezeichnet werden. Der landwirtschaftlich genutzte Boden (Ackerland) im Plangebiet und der mit neu angepflanzten Laubgehölzen bewachsene Grünstreifen sind als überprägter Naturboden einzustufen. Das Plangebiet ist für die Grundwasserneubildung von mittlerer Bedeutung einzuschätzen. Die Empfindlichkeit des Gebietes ist gegenüber Grundwasserverschmutzung aufgrund der ca. 10 m mächtigen Grundwasserdeckschichten und der daraus resultierenden längeren Infiltrationszeit als gering bis mäßig einzustufen.

5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

5.2.2.1 Auswirkung bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt, um die Entwicklung eines Betriebes, der mit landwirtschaftlichen Produkten handelt, bauleitplanerisch abzusichern. Die zu erwartenden Wirkungen und Wechselwirkungen liegen vor allem in Folge der zusätzlich möglichen Versiegelung in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen. Damit verbunden sind ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna auf den versiegelten Flächen. Durch den Freiflächenverlust kann es zu kleinklimatischen Veränderungen und Veränderungen der lufthygienischen Bedingungen, Temperaturerhöhungen und Veränderungen der Luftfeuchte kommen. Das Landschaftsbild wird durch zusätzlich geplante Naturraum untypische



bauliche Anlagen beeinträchtigt. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet) werden von der Planung nicht berührt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Konfliktpotential
Mensch	Zusätzliche Geräuschemissionen	---
Tiere/Pflanz.	Verlust von Teillebensräumen auf den versiegelten Flächen, Schaffung von neuen Lebensräumen innerhalb der Grünflächen	---
Klima/Luft	Veränderung des Kleinklimas durch Freiflächenverlust, Erhöhung der Emissionen durch zusätzliche gewerbliche Anlagen	---
Landschaft	Beeinträchtigung durch naturraumuntypische bauliche Anlagen, Aufwertung durch neue Laubgehölzanpflanzungen	..
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserneubildungsrate), Verlust belebten Bodens durch zusätzliche Versiegelung und Bodenverdichtung	..
Wasser	Erhöhter Oberflächenwasserabfluss, Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	---
Kultur-/Sach.	Keine Beeinträchtigungen feststellbar	---
Wechselwirkungen	Zusätzliche Bebauung freier Flächen, Wechselwirkung Landschaft/Siedlung neu strukturiert	..

.. erheblich/ --- nicht erheblich

Bewertung:

Aufgrund der derzeit möglichen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Freiflächen einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch die Ausweisung von Grünflächen sind die Umweltfolgen für diese Funktionen als gering zu bezeichnen. Die mögliche Erhöhung durch Emissionen kann durch die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte der TA Lärm beschränkt werden, so dass von einem verträglichen Miteinander der benachbarten Nutzungen ausgegangen werden kann.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Bei der Realisierung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für den Menschen hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie für andere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, die Landschaft und die Wechselwirkung zwischen Landschaft und bebaute Bereiche erhebliche Verbesserungen erreicht werden.



5.2.2.2 Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans kann der bestehende Gewerbebetrieb weiter geführt werden. Auf der südöstlich angrenzenden Ackerfläche könnte eine intensive ackerbauliche Nutzung weiterhin vorgenommen werden. Auf die Einbindung in die umgebende Landschaft in Form der geplanten Schutzpflanzungen würde verzichtet werden.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a (3) BauGB i. V. m. § 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante bauliche Erweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen mit geeigneten Maßnahmen auszugleichen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Träger der Abfallentsorgung über die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der landschaftsplanerische Beitrag in der Begründung stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durch entsprechende Festsetzungen im nachfolgenden Planverfahren und zum Ausgleich (Anlage einer Schutzpflanzung) der durch die Planung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand kompensierbar ist. Im Folgenden werden die geplanten Maßnahmen zu Vermeidungen, zu Verringerungen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

5.2.3.1 Schutzgut Mensch

Um die Erholungswirkung der Landschaft auf den Menschen nicht zusätzlich durch bauliche Anlagen negativ zu beeinflussen, soll das Plangebiet mit Pflanzungen von Laubgehölzen in die Landschaft eingebunden werden. Vor allem zur freien Landschaft hin ist geplant, das GE mit standortheimischen Laubgehölzen einzufassen. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann mit den neuen Pflanzungen verringert werden, wodurch die Erholungswirkung der Landschaft weniger beeinträchtigt wird.



Die mögliche Erhöhung durch Emissionen kann durch die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Werte der TA Lärm beschränkt werden, so dass von einem verträglichen Miteinander der benachbarten Nutzungen ausgegangen werden kann.

5.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung vom Boden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf den derzeit unbebauten Flächen sind durch die geplante Überbauung unvermeidbar. Durch zusätzliche Pflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen können aber neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

5.2.3.3 Schutzgut Luft und Klima

Die geplante Veränderung der mikroklimatischen Situation kann durch die Pflanzung von Laubgehölzen innerhalb der Grünfläche, Schutzpflanzung, minimiert werden.

5.2.3.4 Schutzgut Landschaft

Offene Sichtbezüge ergeben sich von den umgebenden Landschaftsbereichen. Um das Plangebiet in die freie Landschaft einzubinden, sollten Eingrünungen mit standortheimischen Laubgehölzen vorgenommen werden. Mit diesen Maßnahmen kann die Baufläche in die Umgebung eingefügt werden.

5.2.3.5 Schutzgut Boden

Die Überbauung innerhalb des Plangebietes ist unvermeidbar. Der Boden wird somit anteilig versiegelt. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist eine Beschränkung der Versiegelungsrate zu beachten. Damit kann das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränkt werden. Eine Schadstoffanreicherung des Bodens kann durch entsprechende technische Vorkehrungen bei den baulichen Anlagen vermieden werden.

5.2.3.6 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser kann in der Planung berücksichtigt werden durch die Ausweisung einer Grünfläche, in der unbelastetes Oberflächenwasser versickern kann. Gleichzeitig kann innerhalb des Plangebietes im nachfolgenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren darauf geachtet werden, dass eine Versickerung gewährleistet bleibt. Bei einer möglichen anlagespezifischen Gefährdung durch belastetes Oberflächenwasser können geeignete technische Vorkehrungen bei den baulichen Anlagen selber vorgesehen werden, um die Gefährdung zu minimieren.



5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternativen wurden aufgrund der bestehenden Einrichtungen im Süden von Rätzlingen in der Erweiterung des bisherigen Standortes gesucht. Berücksichtigt werden muss dabei, dass städtebaulich nicht nur der Betrieb der VSE betrachtet werden darf, sondern die Entwicklung des Standortes auch für andere Betriebe sinnvoll sein muss. Im Westen der Hanstedter Straße steht bereits ein Lagergebäude. Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das südlich davon ausgewiesene Gewerbegebiet zurückgenommen und zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da vom Arbeitsablauf her sonst immer wieder die Kreisstraße 17 überquert werden müsste. Wegen der Verkehrsbehinderung und dem schwierigen Arbeitsablauf wurde dieser Standort daher nicht weiter verfolgt.

In Richtung Nordosten müsste wiederum eine Straße überquert werden, so dass auch hier der Arbeitsablauf erschwert werden würde. Da keine zusätzlichen Gewerbebetriebe in Rätzlingen angesiedelt werden sollen, sondern lediglich der bisherige Standort mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden soll, wird es auch für andere Betriebe ein Risiko darstellen, innerhalb des Geländes eine öffentliche Straße überqueren zu müssen. Aus diesen Gründen wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Nordosten abgelehnt.

Die günstigste Variante ist eine Erweiterung des bestehenden Geländes nach Südosten hin. In dieser Richtung wurde die neue Halle 2009 gebaut. Bei der VSE sollen diese Halle und die neu geplante Halle zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Förderband miteinander verbunden werden, so dass der Arbeitsablauf aufeinander aufgebaut werden kann. Für andere Betriebe entsteht mit der Erweiterung nach Südosten ein einheitliches Betriebsgelände, ohne von öffentlichen Straßen durchquert zu werden. Zum angrenzenden Acker gibt es im südlichen Bereich einen Höhenunterschied, im nördlichen Bereich schließt der Acker höhengleich an. Die neu angelegten Oberflächenwassersammelanlagen müssten umgelegt werden. Die Erweiterungsfläche könnte sowohl die neu geplante Halle als auch eine weitere Hallenoption, die in Zukunft verwirklicht werden könnte, aufnehmen. Die Standortwahl fiel daher auf diese südöstliche Erweiterungsfläche.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein grünordnerischer Beitrag zur Eingriffsregelung erstellt. Die grünordnerische Untersuchung wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.



Schwierigkeiten ergeben sich generell aufgrund der mangelnden Datenlage. Der Landschaftsrahmenplan von 1988 kann nur bedingt herangezogen werden, ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden. Biotoptypenkartierungen liegen als Datenmaterial nicht vor. Eine örtliche Bestandsaufnahme musste vorgenommen werden, um die Umweltfolgen hinreichend beurteilen zu können.

5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Emissionen werden hinsichtlich der betrieblichen Auswirkungen auf die Umgebungsnutzung drei Jahre nach Betriebserweiterung überprüft.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Vereinigte Saatzuchten Ebstorf-Rosche eG (VSE) betreibt in Rätzlingen eine große Außenstelle, in der landwirtschaftliche Produkte gelagert und vermarktet werden. Im Jahr 2009 ist aufgrund von größeren Verpackungseinheiten bei Saatgetreide, die mit Frontladern von Treckern geladen werden können, der Bau einer großen Halle notwendig geworden. Diese Getreideverpackungsart wurde so gut angenommen, dass trotz des Hallenneubaus nicht mehr genügend Platz zur Lagerung zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist ein weiterer Neubau dringend erforderlich. Das Projekt ist sehr eilig, da die Saaten im Sommer geerntet werden und die Halle dann zur Verfügung stehen muss.

Die Samtgemeinde unterstützt dieses neue Projekt. Die VSE ist einer der größten Gewerbetreibenden in der Samtgemeinde. Am Standort Rätzlingen ist eine Konzentration auf Saatgetreide erfolgt. Aufgrund von hohen Auflagen ist die Technik dort auf dem neuesten Stand. Ein weiterer Ausbau der Anlagen sichert den Betrieb an diesem Standort und erhält die bestehenden Arbeitsplätze. Ein Ausbau mit neuester Technik kann auch für nachfolgende Gewerbetreibende eine Möglichkeit eröffnen, diesen Standort auszuwählen. Aus diesen Gründen soll die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg werden aufgrund der Konzentration der gewerblich genutzten baulichen Anlagen sowohl die bestehenden Anlagen als auch die geplanten baulichen Erweiterungen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die bestehenden gewerblichen Anlagen prägen das Plangebiet. Seit Jahren befindet sich der Betrieb der VSE innerhalb der Gebäude. Um diesen Betrieb wirtschaftlich zu unterstützen, hat es bereits drei Flächennutzungsplanänderungen in diesem Bereich gegeben. In den letzten Jahren wurden eine Verladehalle für Getreide und eine Saatgetreideaufbereitungsanlage neu errichtet. In diesem Teil von Rätzlingen ist dadurch ein gewerblicher Schwerpunkt entstanden, so dass die Ausweisung eines Gewerbegebietes gerechtfertigt ist.



Die Erweiterung des Baugebietes in Richtung Südosten nimmt eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in Anspruch. Landwirtschaftlich genutzter Boden soll nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplans stellt nur die Fläche zusätzlich als GE dar, die für die Errichtung einer neuen Lagerhalle mit einer Erweiterungsoption notwendig ist. Mit dem landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden wurde sparsam umgegangen. Der derzeitige Eigentümer und Bewirtschafter der Ackerfläche hat keine Betriebsnachfolger in der Familie, so dass der in den nächsten Jahren seinen Betrieb aufgeben wird. Er ist mit der Umwandlung seiner Ackerfläche in ein Gewerbegebiet einverstanden.

Auf eine Bauflächendarstellung als gewerbliche Baufläche (G) wird verzichtet. Eine Entwicklung in der verbindlichen Bauleitplanung würde in Richtung Gewerbegebiet (GE) oder in Richtung Industriegebiet (GI) möglich sein. Ein GI ist aber in einem Ort wie Rätzlingen ohne raumordnerisch gesehen zentrale Aufgaben und mit einer dörflich strukturierten Umgebungsnutzung nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein GE dargestellt.

Das GE dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Aufgrund der bestehenden Randlage dürfte die Einfügung des GE in die Umgebungsnutzung unproblematisch sein. Die Nutzung der Umgebung ist geprägt von Wohnnutzung, einem landwirtschaftlichen Betrieb und einer gewerblich genutzten Halle. Sie entspricht dem Charakter eines Dorfgebietes, wie der Bereich im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan auch ausgewiesen ist.

Der Störungsgrad entspricht dem eines Gewerbegebietes. Innerhalb des Baugebietes sind daher die schalltechnischen Orientierungswerte von tags: 65 dB(A) und nachts: 50 dB(A) einzuhalten. Die in dem Plangebiet arbeitenden Menschen müssen gesunden Arbeitsverhältnissen unterliegen. Die Grenzwerte der TA Lärm und der TA Luft sind daher einzuhalten. Zusammen mit den Emissionen der geplanten Anlagen dürfen in den angrenzenden Dorfgebieten bzw. gemischten Bauflächen die Planungsrichtwerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, von tags: 60 dB(A) und nachts: 45 dB(A) nicht überschritten werden. In der verbindlichen Bauleitplanung muss das Gewerbegebiet eingeschränkt werden, da nicht alle Betriebe diese Emissionswerte einhalten können. Der nordrheinwestfälische Abstandserlass ist zu berücksichtigen.

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes ist über die vorhandene Kreisstraße, K 17, gesichert. Sie ist an das übergeordnete Straßensystem von Bundesstraßen angebunden. Sollte durch die bauliche Erweiterung, die außerhalb der geschlossenen Ortschaft liegt, eine Zufahrt zur K 17 notwendig werden, muss bei der Kreisstraßenverwaltung vorher eine Sondernutzungserlaubnis beantragt werden. Zur K 17 muss der erforderliche Mindestabstand von 20 m, gemessen von



der Fahrbahnkante der K 17, eingehalten werden, der die gesetzlich vorgeschriebene Anbaufreiheit außerhalb von Ortsdurchfahrten berücksichtigt. Bauliche Anlagen im Sinne der Nds. Bauordnung, auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, dürfen nicht errichtet werden.

Die K 17 ist dafür ausgelegt, den zusätzlichen An- und Abfahrverkehr aufzunehmen. Die Erschließung des VSE-Geländes ist auch künftig über die bestehende Zufahrt geplant. Die Erreichbarkeit der neuen Halle kann über das VSE-Gelände geregelt werden. Eine zusätzliche Zufahrt direkt zu dem Erweiterungsgelände ist nicht vorgesehen.

Die Darstellung der Grünfläche, Schutzpflanzung, hat das Ziel, das Gewerbegebiet in die umgebende Struktur einzubinden. Die Eingrünung mit landschaftsgerechten Laubgehölzen ist ein typisches Element für die Einfügung in die Landschaft. Weitere Anpflanzungen zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild müssen im nachfolgenden Zulassungs- bzw. Genehmigungsverfahren eingeplant werden.

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Bodenfunktionen durch die möglichen Versiegelungen und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Diese Auswirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich ableiten lassen. Sie sind in dieser Begründung nachvollziehbar aufgeführt. Mögliche Emissionen, die von dem Betrieb ausgehen können, müssen die gesetzlich vorgeschriebenen Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) einhalten, damit ein verträgliches Miteinander der benachbarten Nutzungen gewährleistet ist. Die Darstellung der Grünfläche, in denen standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden sollen, kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Sie hat den Zweck, das Plangebiet in die freie Landschaft einzufügen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können dadurch verringert werden. Gleichzeitig wird ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Die Versiegelung, die im nachfolgenden Zulassungs- und Genehmigungsverfahren geplant wird, sollte so vorgenommen werden, dass innerhalb des Plangebietes die geplante Nutzung verwirklicht werden kann, aber gleichzeitig Freiflächen verbleiben, in denen das Oberflächenwasser weiterhin versickern kann. Innerhalb der dargestellten Grünfläche ist dies ebenfalls möglich.



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Darstellungen der 35. Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Umwelt zu erwarten sind.

Rosche, Juli 2012

(L.S.) gez. H. Rätzmann
Samtgemeindebürgermeister

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Die wesentlichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung vorbereitet werden, sind die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Bodenfunktionen durch die möglichen Versiegelungen und die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Diese Auswirkungen bzw. Eingriffe in Natur und Landschaft werden bewertet, woraus sich Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich ableiten lassen. Sie sind in dieser Begründung nachvollziehbar aufgeführt. Mögliche Emissionen, die von dem Betrieb ausgehen können, müssen die gesetzlich vorgeschriebenen Werte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) einhalten, damit ein verträgliches Miteinander der benachbarten Nutzungen gewährleistet ist. Die Darstellung der Grünfläche, in denen standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden sollen, kann die Umweltbeeinträchtigungen mindern. Sie hat den Zweck, das Plangebiet in die freie Landschaft einzufügen. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können dadurch verringert werden. Gleichzeitig wird ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Die Versiegelung, die im nachfolgenden Zulassungs- und Genehmigungsverfahren geplant wird, sollte so vorgenommen werden, dass innerhalb des Plangebietes die geplante Nutzung verwirklicht werden kann, aber gleichzeitig Freiflächen verbleiben, in denen das Oberflächenwasser weiterhin versickern kann. Innerhalb der dargestellten Grünfläche ist dies ebenfalls möglich.

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden durch die Einarbeitung der Anregungen in die Begründung berücksichtigt.

Alternativen wurden aufgrund der bestehenden Einrichtungen im Süden von Rätzlingen in der Erweiterung des bisherigen Standortes gesucht. Berücksichtigt werden muss dabei, dass städtebaulich nicht nur der Betrieb der VSE betrachtet werden darf, sondern die Entwicklung des Standortes auch für andere Betriebe sinnvoll sein muss. Im Westen der Hanstedter Straße steht bereits ein Lagergebäude. Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das südlich davon ausgewiesene Gewerbegebiet zurückgenommen und zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da vom Arbeitsablauf her sonst immer wieder die Kreisstraße 17 überquert werden müsste. Wegen der Verkehrsbehinderung und dem schwierigen Arbeitsablauf wurde dieser Standort daher nicht weiter verfolgt.

In Richtung Nordosten müsste wiederum eine Straße überquert werden, so dass auch hier der Arbeitsablauf erschwert werden würde. Da keine zusätzlichen Gewerbebetriebe in Rätzlingen angesiedelt werden sollen, sondern lediglich der bisherige Standort mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden soll, wird es auch für andere Betriebe ein Risiko darstellen, innerhalb des Geländes eine öffentliche Straße überqueren zu müssen. Aus diesen Gründen wurde eine Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Nordosten abgelehnt.

Die günstigste Variante ist eine Erweiterung des bestehenden Geländes nach Südosten hin. In dieser Richtung wurde die neue Halle 2009 gebaut. Bei der VSE sollen diese Halle und die neu geplante Halle zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Förderband miteinander verbunden werden, so dass der Arbeitsablauf aufeinander aufgebaut werden kann. Für andere Betriebe entsteht mit der Erweiterung nach Südosten ein einheitliches Betriebsgelände, ohne von öffentlichen Straßen durchquert zu werden. Zum angrenzenden Acker gibt es im südlichen Bereich einen Höhenunterschied, im nördlichen Bereich schließt der Acker höhengleich an. Die neu angelegten Oberflächenwassersammelanlagen müssten umgelegt werden. Die Erweiterungsfläche könnte sowohl die neu geplante Halle als auch eine weitere Hallenoption, die in Zukunft verwirklicht werden könnte, aufnehmen. Die Standortwahl fiel daher auf diese südöstliche Erweiterungsfläche.

Rosche, Juli 2012

(L.S.) gez. H. Rätzmann
Samtgemeindebürgermeister