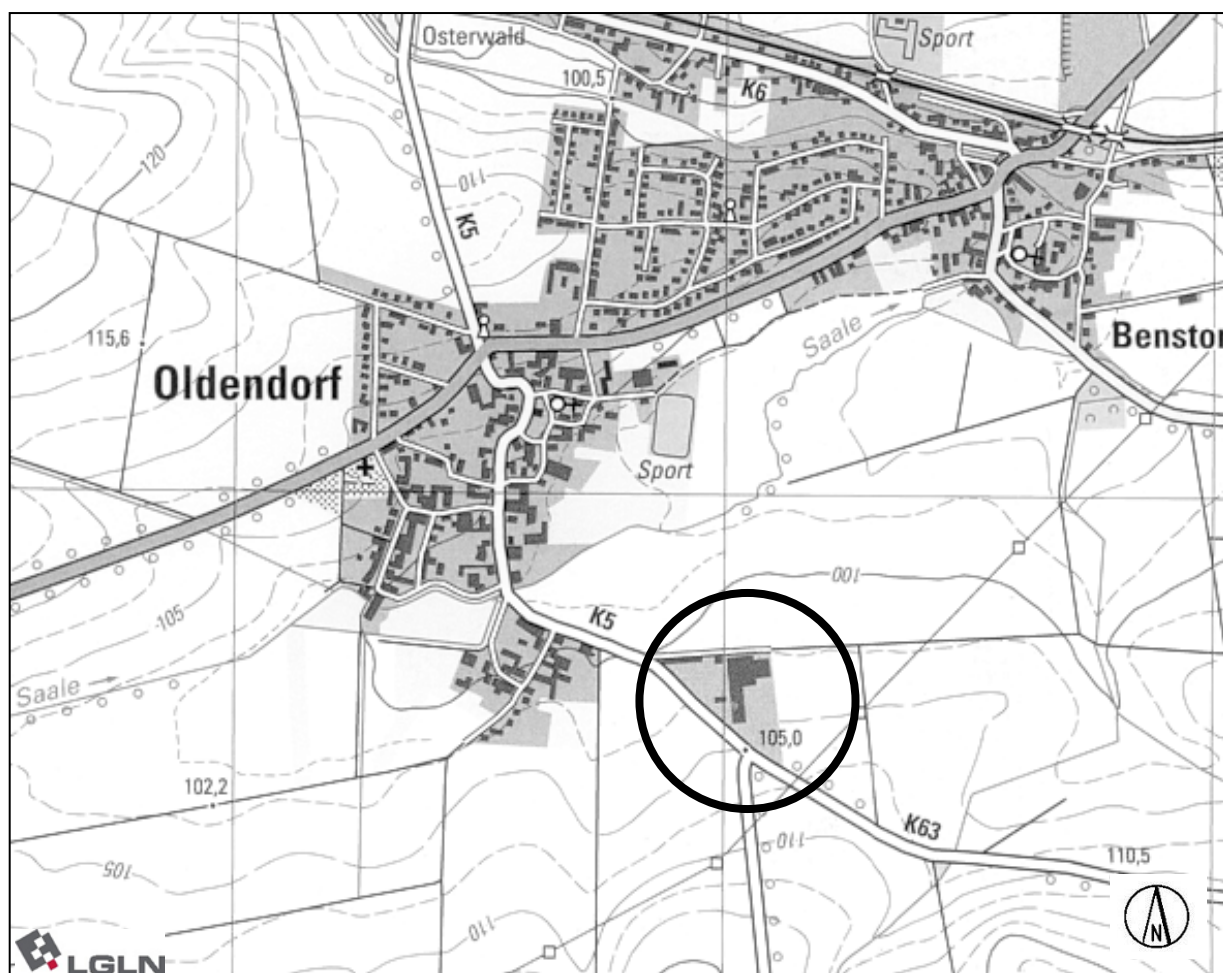


# Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

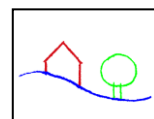
Landkreis Hameln-Pyrmont

## Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10

**Flächennutzungsplan und  
Begründung mit Umweltbericht**  
(gem. §§ 5 Abs. 5 und 2 a BauGB)



- Abschrift -



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>4</b>
1.1	Beschlüsse und allgemeine städtebauliche Ziele	4
1.2	Sonstige Gesetze und Verordnungen	4
<b>2</b>	<b>Ziele und Grundsätze der Raumordnung</b>	<b>5</b>
2.1	Raumordnungsgesetz (ROG) und Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)	5
2.2	Landesraumordnungsprogramm - LROP 2008/2012	6
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes</b>	<b>8</b>
3.1	Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes	8
3.2	Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes	9
3.3	Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes	9
3.4	Darstellungen und Änderungsgegenstand der wirksamen Darstellungen des FNPs	10
<b>4</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Standortalternativen</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Belange von Boden, Natur und Landschaft</b>	<b>18</b>
6.1	Veranlassung / Rechtsgrundlage	18
6.2	Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft	18
6.3	Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)	19
6.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	20
6.5	Externe Kompensationsmaßnahmen	20
<b>7</b>	<b>Verkehr</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Ergebnis der Umweltprüfung</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>Versorgungsstruktur</b>	<b>25</b>
13.1	Soziale Infrastruktur	25
13.2	Technische Infrastruktur	25
<b>14</b>	<b>Darstellungen des wirksamen Bestandes</b>	<b>28</b>
<b>15</b>	<b>Inhalt der FNP-Änderung</b>	<b>28</b>
<b>16</b>	<b>Sonstige bei der Änderung des FNPs zu berücksichtigende Belange</b>	<b>28</b>

## **Teil II Umweltbericht**

---

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>31</b>
1.1	Veranlassung, Rechtslage	31
1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanung	31
1.3	Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben	31
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>36</b>
2.1	Bestandsaufnahme	36
2.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	39
2.3	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung	44
2.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	49
2.5	Planalternativen	50
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>52</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	52
3.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen	52
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	53

## **Teil III Abwägung**

---

**56**

## **Teil IV Verfahrensvermerke**

---

**71**

# Teil I Begründung

## 1 Veranlassung

### 1.1 Beschlüsse und allgemeine städtebauliche Ziele

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 gefasst. In seiner Sitzung am 22.09.2016 hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 den Feststellungsbeschluss gefasst.

Die Änderung des FNPs ist erforderlich, um den Betriebsstandort des im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebes (LOGOCOS Naturkosmetik AG) dauerhaft zu sichern und zu entwickeln. Die Betriebsflächen sind aufgrund der anhaltenden guten Betriebsentwicklung an ihre Kapazitätsgrenze gekommen, so dass mit dieser FNP-Änderung neben der aktuellen Deckung des akuten Baulandbedarfs auch der mittel- bis langfristige Gewerbeflächenbedarf berücksichtigt werden soll. Zu diesem Zweck sollen die bestehenden gewerblichen Bauflächen im Osten durch weitere gewerbliche Bauflächen erweitert werden.

- *Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB*

Die räumliche Konkretisierung der städtebaulichen Ziele erfolgt in der parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Zur Kräuterwiese“, OT Oldendorf, Flecken Salzhemmendorf. Darin soll der aktuell angestrebte bauliche Entwicklungsschritt durch die östliche Ergänzung der Betriebsgebäude planungsrechtlich vorbereitet werden. In der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 werden die hier geplanten gewerblichen Bauflächen in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt und konkretisiert.

### 1.2 Sonstige Gesetze und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen geändert:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226).

## 2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

### 2.1 Raumordnungsgesetz (ROG) und Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der vorliegenden Bauleitplanung die nachfolgenden Vorgaben im Sinne der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen:

- *Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Der Freiraum ist durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (ROG § 2 Abs. 2 Nr. 2).*

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 dient der Deckung des gewerblichen Baulandbedarfs, östlich angrenzend an die bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen. Im Einzelnen handelt es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung eines bereits vorhandenen Gewerbestandortes. Der Betrieb ist bereits seit 1978 in der Ortschaft Oldendorf ansässig.

- *Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen (ROG § 2 Abs. 2 Nr. 3).*

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 soll dem Flecken Salzhemmendorf in der Ortschaft Oldendorf langfristig die Möglichkeit eröffnet werden zur Sicherung und maßvollen Entwicklung des lokalen Gewerbebetriebes eine bedarfsgerechte Gewerbeflächenausweisung zu betreiben, die zur Erhaltung der bestehenden Siedlungsstrukturen, der Bevölkerungsstrukturen und der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen kann. Der gewerbliche Baulandbedarf wurde gegenüber dem Flecken Salzhemmendorf durch eine Anfrage des betroffenen Gewerbebetriebes dokumentiert.

Die hier in Rede stehende FNP-Änderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 widerspricht somit nicht den Vorgaben des § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG, wonach die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen sind. Der Änderungsbereich bezieht sich nur auf eine dem Standort unmittelbar angrenzende Fläche, um die lokalen kurz- und mittelfristigen Baulandbedürfnisse zu decken, sodass hierdurch eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches nicht ableitbar ist. Darüber hinaus sollen innerhalb des Gebietes Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Werksverkaufes, nicht zugelassen werden, was im parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan berücksichtigt werden soll.

- *Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen (ROG § 2 Abs. 2 Nr. 6).*

Diesbezüglich wird auf die o.g. Ausführungen zu § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG verwiesen. Darin wird bereits auf die durchgeführte Prüfung von Standortalternativen sowie die damit verbundene – soweit mögliche – Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen eingegangen.

Die FNP-Änderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 nimmt auch die lokalen Baulandpotenziale in den Blick, die sich etwa durch unbebaute Grundstücksflächen im Siedlungszusammenhang oder durch Gebäudeleerstand darstellen. Diese Flächen wurden im Rahmen der jeweils lokalen Alternativenprüfung in die Überlegungen eingestellt. Hierbei wurde festgestellt, dass es zur Deckung des Baulandbedarfs (hier v.a. Gewerbeflächen) u.a. an den jeweils lokal sich darstellenden Leerständen fehlt. Darüber hinaus stehen in der dörflich geprägten Ortschaft aus Gründen der Vermeidung von Immissionskonflikten keine ausreichend großen gewerblichen Bauflächen in Innenbereichslage zur Verfügung. Hierbei wird dem Schutz und der Entwicklung bestehender Betriebe der Vorrang vor der Ansiedlung konkurrierender Nutzungen eingeräumt. Diese Nutzungsstrukturen bedingen, dass die Deckung des lokalen gewerblichen Baulandbedarfs häufig nur in ausreichender Entfernung zu bestehenden gemischten Nutzungen und daher nur am Siedlungsrand erfolgen kann. Auf die Beurteilung von Standortalternativen (siehe Kapitel Nr. 5) wird hingewiesen.

Insgesamt führt die hier in Rede stehende Änderung des FNPs nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der v.g. raumordnerischen Zielsetzungen.

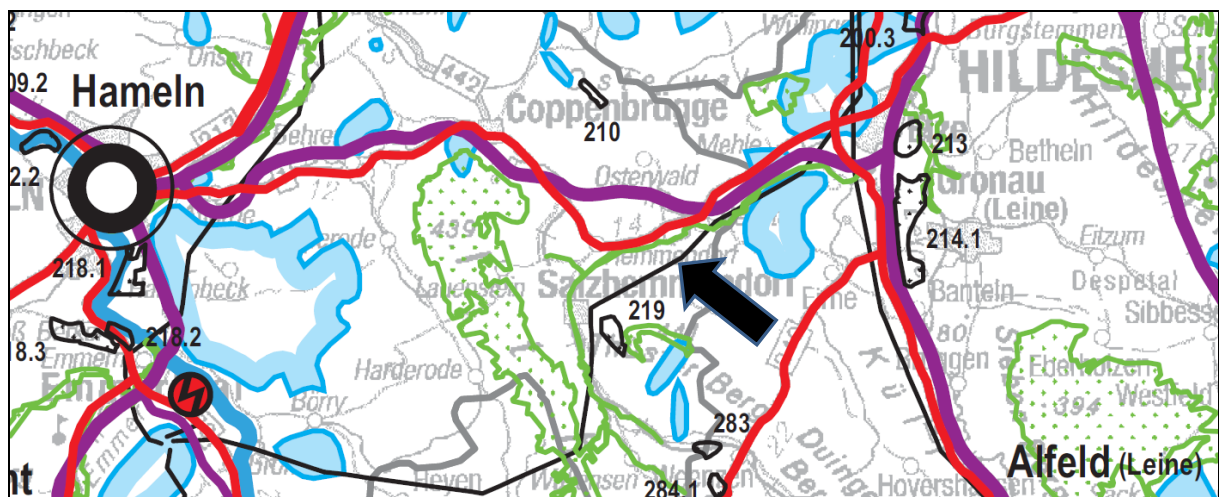
## 2.2 Landesraumordnungsprogramm - LROP 2008/2012

Das LROP weist dem Flecken Salzhemmendorf keine besonderen Aufgaben und Funktionen zu.

Gemäß dem Kapitel 3.1.1 des LROP sind in die Planung und Festlegung der Freiraumfunktionen auf regionaler Ebene die Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung einzubeziehen. Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen sollen gesichert und entwickelt werden.

Die hier in Rede stehende Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 entspricht diesen Anforderungen dahingehend, als dass die damit verbundene Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen auf verfügbare Flächen in Verbindung und in Ergänzung des bestehenden Gewerbebetriebes bezogen wird. Die für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen vorgesehene Fläche weist aufgrund ihrer Lage zum angrenzend vorhandenen Betrieb keine maßgeblichen klimaökologischen Funktionen auf. Hierfür fehlt es dem Änderungsbereich an der für das Klima relevanten Größe der Flächenbeanspruchung. Klimatologisch relevante Waldbereiche werden von der Planung nicht berührt.

**Abb.: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm 2008**



## **2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

### Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

Im RROP des Landkreises Hameln-Pyrmont wird der Kernbereich Salzhemmendorf als Grundzentrum und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ dargestellt.

*Gem. Punkt C 3.1 01 des RROPs ist in allen Landesteilen darauf hinzuwirken, dass die vorhandenen Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich gesichert, weiterentwickelt und durch neue ergänzt werden.*

*Die betrieblichen Arbeitsplatz-, Ausbildungs- und Weiterbildungsstrukturen sind zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Qualifikationsstand ist weiter zu erhöhen. In den Betrieben sind familien- und frauengerechte Arbeitsplatz- und Arbeitszeitstrukturen besonders zu fördern. Durch geeignete Maßnahmen soll auf eine Erweiterung des Berufsspektrums von Frauen hingewirkt werden.*

Ferner ist unter Punkt D 3.1 02 für Erweiterungen am Standort sowie für Umsiedlungen und Neugründungen von Betrieben die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zu prüfen; dies schließt hinsichtlich einer Bündelung leistungsfähiger Infrastruktur die bauleitplanerische Ausweisung interkommunaler Gewerbegebiete ein.

Mit der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen und der im Parallelverfahren verlaufenden 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 „Zur Kräuterwiese“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Sicherung und Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbebetriebes geschaffen. Es wird der lokale gewerbliche Baulandbedarf in der Ortschaft Oldendorf derart gedeckt, dass der bereits am Standort bestehende Gewerbebetrieb in seiner weiteren betrieblichen Entwicklung stabilisiert werden kann. Neben der Sicherung kann am bestehenden Standort durch Erweiterung der Betriebsflächen auch zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen werden.

Dies hat ggf. zur Folge, dass durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze auch der Versorgungskern Salzhemmendorf bzw. die Ortschaft Oldendorf durch eine angemessene Stabilisierung der Wohnbevölkerung profitiert. Hierdurch wird ein Beitrag zur dauerhaften Sicherung der bestehenden Versorgungseinrichtungen geleistet, sodass dem sonst durch demographischen Wandel absehbaren Bevölkerungsrückgang etwas entgegengesetzt werden kann.

Salzhemmendorf liegt verkehrsgünstig an der im RROP als Hauptverkehrsstraße dargestellten B1. Diese Darstellungen und regionalplanerischen Funktionszuweisungen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Den Zielen des RROPs kann somit entsprochen werden.

### Darstellungen des RROPs für den Änderungsbereich

Das RROP trifft für den Änderungsbereich keine Aussagen. Die Flächen wurden gemäß den zeichnerischen Darstellungen bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der Änderungsbereich wird als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt.

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen beansprucht jedoch lediglich eine untergeordnete Teilfläche des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft und wirkt sich somit nicht erheblich beeinträchtigend auf dessen Funktionen oder die landwirtschaftlichen Ertragspotenziale aus. In unmittelbarer Umgebung verbleiben ausreichend landwirtschaftliche Nutzflächen des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes. Ein Eingriff in landwirtschaftliche Produktionsflächen im Sinne der erheblichen Beeinträchtigung von landwirtschaftlichen Betrieben findet dabei nicht statt, da die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe auf andere Flächen ausweichen können. Die



geplante Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Wirtschaftsflächen erfolgt in Abstimmung mit den jeweiligen Bewirtschaftern. Die Flächen werden im Rahmen ihrer eigenen betrieblichen Abwägung durch den betroffenen Landwirt veräußert, sodass davon auszugehen sein wird, dass die Flächen durch den neuen Eigentümer auch einer anderen, nicht landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden würden. Auch eine bestehende und weiter zunehmende Flächenknappheit kann diesbezüglich nicht abgeleitet werden, da die betroffenen Flächen durch den Landwirt im Rahmen seines Betriebs- und Produktionsablaufes veräußert werden. Der landwirtschaftliche Betrieb, der diese Flächen bewirtschaftet, hat Kenntnis von der hier in Rede stehenden Planung.

Im Norden, Osten und Süden setzen sich die Darstellungen von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen Ertragspotenzials weiter fort.

Der Flecken Salzhemmendorf erkennt die Bedeutung der landwirtschaftlichen Ertragspotenziale der lokal vorhandenen Böden. Aus Gründen der Deckung des auf den Flecken Salzhemmendorf bezogenen gewerblichen Baulandbedarfes und der Nähe zum bestehenden Gewerbebetrieb wird jedoch der hier in Rede stehenden Gewerbeflächenentwicklung gegenüber der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Produktionsflächen der Vorrang eingeräumt.

**Abb.: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Landkreis Hameln-Pyrmont, Änderungsbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet**



### 3 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes

#### 3.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der Planbereich der vorliegenden FNP-Änderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 liegt unmittelbar östlich angrenzend an den bestehenden Gewerbebetrieb. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,35 ha.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen sowie an der sich aus dem Baulandbedarf ergebenden



Flächenanforderung. Der Änderungsbereich befindet sich südöstlich der Ortschaft Oldendorf, im direkten östlichen Anschluss an den bestehenden Gewerbebetrieb LOGOCOS Naturkosmetik AG.

### 3.2 Nutzungen innerhalb des Änderungsgebietes

Der Planbereich wird intensiv als Acker genutzt. Darüber hinaus schließt sich im Süden an die v.g. landwirtschaftlichen Flächen die Straße K 5 an. Diese verbindet den westlich des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetrieb sowie den Änderungsbereich mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz.

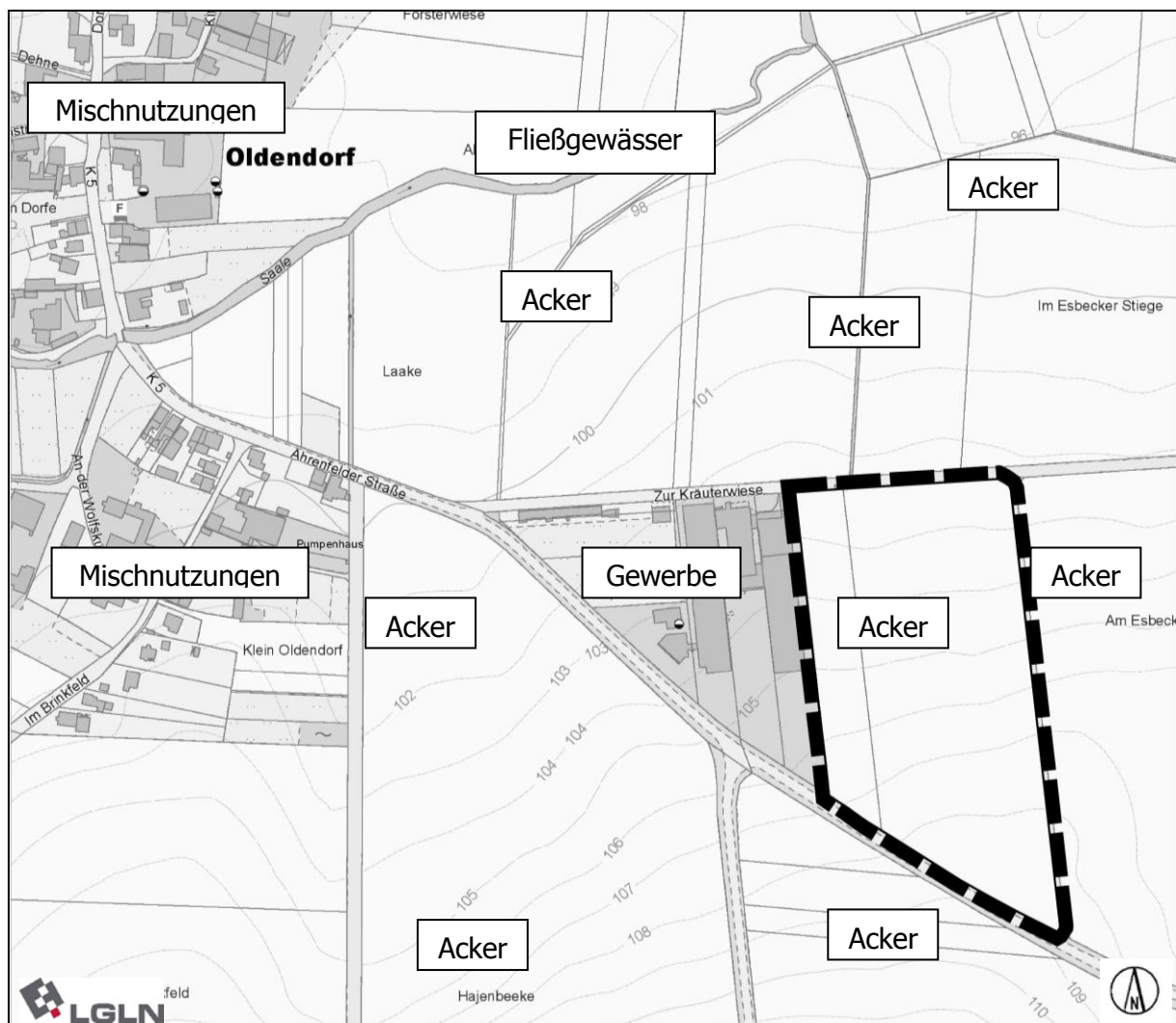
Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Fließgewässer (Saale) mit gewässerbegleitenden Gehölzbeständen. Diese Bereiche bleiben von der Planung unberührt.

Nördlich an den landwirtschaftlichen Weg anschließend sowie östlich schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

### 3.3 Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes

Die Landschaft südlich des Oldendorfer Ortsrandes stellt sich als ausgeräumte Ackerlandschaft dar. Einziges Landschaftselement bilden straßenbegleitende Gehölzbereiche.

**Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Änderungsgebiet und dessen Umfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1: 5.000, © 2015 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln**



### 3.4 Darstellungen und Änderungsgegenstand der wirksamen Darstellungen des FNPs

Der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf stellt den Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Darüber hinaus befindet sich unmittelbar südöstlich eine 30-kV-ELT-Fernleitung. Nördlich, östlich und südlich schließen weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Westlich befinden sich gewerbliche Bauflächen mit dem bestehenden Gewerbebetrieb, der die östliche Erweiterung anstrebt.

Umliegend befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Im Süden grenzt die Kreisstraße 5 (K 5) an das Plangebiet an, die der Erschließung des Gewerbegebietes dient und im wirksamen FNP als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt ist. Im östlichen Anschluss quert eine 380-kV-Hochspannungsleitung die Flächen für die Landwirtschaft von Südwesten nach Nordosten.

Der südöstliche Siedlungsrand des OT Oldendorf schließt in etwa 120 m mit den darin dargestellten gemischten Bauflächen an. Im Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft sind in diesem Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf** (Lage des Änderungsbereiches ist mit einem Pfeil gekennzeichnet)



## 4 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den betrieblich bedingten Standortanforderungen des westlich bereits ansässigen Gewerbebetriebes entsprechende Gewerbeflächenentwicklung geschaffen werden.

Der Gewerbebetrieb ist aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung hinsichtlich der Nutzung des bestehenden Betriebsgebäudes sowie seiner Betriebsflächen an seine Kapazitätsgrenze gekommen, sodass im Nahbereich des bestehenden Standortes zur Sicherung des Standortes und zukünftigen Betriebsentwicklung die Erweiterung der Betriebsflächen erforderlich ist. Zu diesem Zweck sollen die östlich an den bestehenden Betrieb angrenzenden und im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden, um die kurzen Wege zum bestehenden Betrieb sinnvoll zu nutzen. Die seitens des ansässigen Unternehmens geplante Betriebserweiterung erstreckt sich auf unmittelbar östlich an das Betriebsgelände anschließende Flächen. Um eine bauliche Nutzung der betroffenen Flächen zu ermöglichen, ist im Rahmen der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung daher die Änderung der bisher dargestellten Flächen für Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen erforderlich. Die Änderung bindet an die westlich daran bereits wirksam dargestellten Gewerbeflächen an und gewährleistet dadurch eine angemessene Ausnutzung der bereits bestehenden Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur.

Der Flächenumfang der FNP-Änderung orientiert sich dabei an dem kurz- und mittelfristigen Baulandbedarf und bezieht auch nur die dafür erforderlichen Flächen in den Geltungsbereich ein. Die Einbeziehung weiteren Flächen für die mittelfristige Betriebsentwicklung erforderlichen Flächen ist sinnvoll, um dem ansässigen Betrieb eine ausreichende Entwicklungsperspektive an dem bestehenden Standort zu geben.

Auch mit Blick auf die verbleibenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen stellt sich die geplante bauliche Nutzung der Ackerflächen nicht als wesentliche Beeinträchtigung der agrarstrukturellen Produktions- und Wirtschaftsprozesse dar, da ausreichend landwirtschaftliche Produktionsflächen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes verbleiben.

Dem Betrieb werden so entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, sodass diese Bauleitplanung insbesondere der Förderung und Entwicklung der heimischen Wirtschaft und der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 a und c BauGB dient.

Auf der Ebene der 47. Änderung des FNPs soll jedoch auf eine nördliche und östliche grünordnerisch relevante Darstellung verzichtet werden, um die zukünftigen Flächen- und Nutzungsanforderungen der gewerblichen Nutzungen angemessener berücksichtigt werden.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird daher berücksichtigt, dass über die o.g. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Landschaft beigetragen werden soll. Im Rahmen des auf der Grundlage dieser FNP-Änderung zukünftig zu entwickelnden B-Planes können etwa durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) oder Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) hinreichende Regelungen aufgenommen werden, die die zukünftige Bebauung in die umgebende freie Landschaft integrieren. Diese sollen jedoch auf die dann konkreten Entwicklungsabsichten und baulichen Nutzungen des Grundstückes in Bezug auf eine ausreichend wirksame Kompensation einerseits und eine den betrieblichen Entwicklungsanforderungen des Gewerbebetriebes entsprechende Grundstücksausnutzung andererseits abgestellt werden. Diese sind zum Zeitpunkt der hier in Rede stehenden FNP-Änderung jedoch noch nicht hinreichend bekannt, sodass auf die Darstellung linienhafter,

grünordnerisch relevanter Grünflächen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) verzichtet wird.

Ferner sei darauf hingewiesen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild bereits durch die vorhandenen Werksgebäude, die auf der Grundlage von Baugenehmigungen und dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 185 erteilt wurden, vorbereitet wurde. Diese Eingriffe in das Landschaftsbild sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Rede stehenden FNP-Änderung nicht minimierbar, da der FNP nur die allgemeine Art der zukünftigen Bodennutzung in den Grundzügen darstellt und Eingriffe in Natur und Landschaft nur grundsätzlich vorbereitet. Eine Kompensation der Eingriffe auf den bestehenden Betriebsflächen ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen an die bebauten und un bebauten Flächen nicht oder nur auf kleinräumigen Flächen möglich. Diese befinden sich aufgrund der Lage und Ausrichtung der Werkshallen am südlichen und westlichen Plangebietsrand. Eben diese Flächen werden auch im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 im Sinne einer maßvollen grünordnerischen Einfassung des Betriebsgeländes durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt. Darüber hinaus kann aufgrund der betrieblichen Anforderungen des bestehenden Betriebes (Plangebiet der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185) weder an der nördlichen noch an der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes eine grünordnerische Einfassung des Betriebsgeländes erfolgen. An der Nordseite prägen Zufahrten und Anlieferungen die Nutzung der Betriebsflächen, sodass dort kein ausreichender Freiraum für eine zusätzliche Rahmeneingrünung gegeben ist. Darüber hinaus sollen die hinzukommenden Werksgebäude aus funktionalen betrieblichen Gründen (Produktions- und Lagerprozesse) in unmittelbarer Fortsetzung der bereits im Osten bereits bestehenden Gebäude realisiert werden. Da auf der Grundlage des hier in Rede stehenden FNPs absehbar eine mittelfristige Fortsetzung bzw. Erweiterung der Betriebsflächen erfolgt, stellen sich für die Zwischenzeit am östlichen Rand des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes vorgesehene Pflanzstreifen nicht als sinnvoll dar. Diese würde vielmehr für eine optimale Kompensation des Landschaftsbildes eine Mindestbreite des Pflanzstreifens von 10 bis 15 m erfordern. Diese würden jedoch innerhalb des mittelfristigen Zeitraumes seines Aufwachsens eine nicht unerhebliche ökologische Bedeutung erlangen, sodass die mittelfristige Erweiterung der Werksgebäude in östlicher Richtung durch artenschutzrechtliche Anforderungen, die sich durch eine entsprechende Entwicklung zwischenzeitlich einstellen könnte, gehindert wäre. Dies könnte dazu geeignet sein, dass der bestehende Standort für den lokal vorhandenen Betrieb im Sinne einer Standorterhaltung und Standortentwicklung nicht mehr sinnvoll ist, weil eine aus betrieblicher Sicht optimale Fortsetzung der Produktionsstätten nicht oder nicht mehr in dem erwarteten Umfang möglich wird.

Der Flecken Salzhemmendorf räumt den Belangen der betrieblichen Standortsicherung und Standortentwicklung und die damit verbundene Sicherung und Entwicklung der Arbeitsstätten und Arbeitsplätze auch bei Berücksichtigung der bereits im Plangebiet der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 bestehenden baulichen Anlagen gegenüber der bestmöglichen Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild den Vorrang ein.

Daher soll auf der Ebene der 47. Änderung des FNPs auf eine nördliche und östliche grünordnerisch relevante Darstellung verzichtet werden.

Im Zuge des in diesem Bereich mittelfristig nachfolgenden B-Planes sollen in Abhängigkeit von den konkreten Betriebsanforderungen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand konkrete und ausreichend dimensionierte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur



Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Als Orientierung soll dann nach Möglichkeit eine mindestens 5 bis 10 m breite Rahmeneingrünung in den zukünftigen B-Plan aufgenommen werden. Diese grünordnerischen Regelungen sollen jedoch mit den zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes bestehenden betrieblichen Anforderungen an die Grundstücksnutzung abgestimmt werden. Aus diesen Gründen werden im Rahmen der hier in Rede stehenden FNP-Änderung nur gewerbliche Bauflächen und keine weiteren grünordnerisch wirksamen Darstellungen getroffen.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185, die nur einen kleinräumigen Teil der 47. Änderung des FNPs umfasst, wurden die Belange der Eingrünung an der Nord- und Ostseite des Plangebietes betrachtet und bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass die Betriebsflächen im Wesentlichen von Norden zum Zwecke der Anlieferung von Waren und des Abtransportes der erzeugten Wirtschaftsgüter angefahren werden. Aufgrund dieser logistischen Betriebsabläufe stellt sich auch unter Berücksichtigung der in östlicher Richtung den Betriebsabläufen folgenden Werkshallen für eine hinzutretende Rahmeneingrünung kein ausreichender Raum dar, da eine vollständige Umorientierung der Betriebsabläufe auch vor dem Hintergrund des Kosten-Nutzen-Verhältnisses nicht mehr verhältnismäßig wäre.

Aus den bereits o.g. betrieblichen Anforderungen an die Anordnung der zukünftig im Osten folgenden Gebäude wird sich absehbar die Anordnung der hinzutretenden Gebäude an der Lage und Ausrichtung der bereits bestehenden Werkshallen orientieren. Daraus folgt, dass neben den an der nördlichen Betriebsfläche vorhandenen und auch zukünftig stattfindenden Verkehrsbeziehungen (Anlieferung und Versand) auch die angrenzende Wegeparzelle und der Raum zwischen Wegeparzelle und zugewandter Gebäudeseite auch vor dem Hintergrund des Brandschutzes und sonstigen Umfahrten zu berücksichtigen ist. Für die Anforderungen des Brandschutzes wird zwischen der Wegeparzelle und den neu hinzutretenden Gebäuden kein ausreichender Raum zur Verfügung stehen können, der für eine Rahmeneingrünung hinreichend geeignet sein wird. In diesem Bereich räumt daher der Flecken Salzhemmendorf der Sicherung und Entwicklung des bereits bestehenden Betriebsstandortes gegenüber einer zur landschaftlichen Integration ausreichenden Rahmeneingrünung den Vorrang ein. Dennoch soll auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung durch geeignete grünordnerische Maßnahmen (etwa der Anpflanzung von Einzelbäumen und/oder der Fassadenbegrünung) auf die Belange der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild hingewirkt werden. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Über den bereits rechtsverbindlichen B-Plan hinaus soll jedoch in diesem Bereich keine zusätzlichen gestalterischen oder grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen werden, um die Betriebsentwicklung innerhalb der bereits rechtsverbindlich geordneten Flächen nicht nachträglich zu beeinträchtigen.

Die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 befindliche Betriebsfläche grenzt an den Geltungsbereich der 47. FNP-Änderung an. Der östliche Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 wird im Rahmen der 47. Änderung des FNPs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Planungsrechtlich handelt es sich hierbei zwar um eine Lage innerhalb des Landschaftsraumes, der Planbereich wird jedoch in Bezug auf die Prüfung der Zulässigkeit der darin geplanten Vorhaben auf der Grundlage des § 30 und nicht § 35 (Außenbereich) BauGB beurteilt.

Innerhalb des B-Planes kann die planende Gemeinde auch bei widerstreitenden Interessen (so z.B. der landschaftlichen Eingrünung) dem einen Belang gegenüber einem anderen den Vorrang einräumen. Die Planungshoheit steht der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung im Gegensatz zu einer im Außenbereich stattfindenden Vorhabenplanung zu. Die bisher im B-Plan enthaltenen und zur Verfügung stehenden Betriebsflächen sind hinsichtlich der

baulichen Nutzung, der Anordnung von Zulieferungen und Stellplätzen als auch der Berücksichtigung der grünordnerischen als auch wasserrechtlichen Flächenanforderungen an die Grenze gekommen. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden soll auch zukünftig mit den im Gebiet zur Verfügung stehenden Flächen effektiv umgegangen werden. Eine Konkretisierung ergibt sich auf der Grundlage der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 und der zukünftig auf der Grundlage der hier in Rede stehenden FNP-Änderung mit einer im östlichen Anschluss folgenden mittelfristigen weiteren Bebauungsplanung und entsprechend zukünftig zu dimensionierenden Eingrünung.

## **5 Standortalternativen**

Im Rahmen der Standortsuche für Gewerbebeerweiterungsflächen ist eine Alternativenprüfung durchgeführt worden. Die Alternativenprüfung konzentriert sich auf die Ortschaft Oldendorf, da der Hauptsitz des bestehenden Gewerbebetriebes seit vielen Jahren in Oldendorf ansässig ist und neben der an diesem Standort bestehenden technischen Infrastruktur auch die besondere sozio-kulturellen Vernetzungen des Betriebes mit der im Umfeld lebenden Bevölkerung beachtlich ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des ortsansässigen Gewerbebetriebes LOGOCOS Naturkosmetik AG. Für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes sind vor allem die in der unmittelbaren Nähe des Betriebsstandortes befindlichen Flächen relevant. Dies vor dem Hintergrund der Nutzung der bestehenden Betriebsinfrastruktur sowie der betrieblichen Fertigungsprozesse. Im Vergleich zu einer vollständigen Betriebsverlagerung überwiegen die Vorteile der Erweiterung eines bestehenden Betriebsstandortes, da die mit einer Betriebsverlagerung verbundenen Kosten unverhältnismäßig hoch wären.

Dennoch wurden zur Darlegung des betrieblichen Entscheidungsprozesses auch alternative Flächen in die Überlegungen der zukünftigen betrieblichen Entwicklung einbezogen. Der Focus liegt hierbei jedoch auch zu Gunsten der örtlich lebenden und im Betrieb arbeitenden Bevölkerung auf dem Siedlungsbereich des OT Oldendorf, um auch weiterhin der Bevölkerung in erreichbarer Nähe einen Arbeits- und Lebensstandort zu sichern.

Für die weitergehende Prüfung von grundsätzlich für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes geeigneten Flächen ist die Beurteilung des Betriebes im Hinblick darauf wesentlich, ob mit dieser Nutzung in der zukünftigen Nachbarschaft ein Nutzungs-/Immissionskonflikt vorbereitet bzw. erzeugt wird. Ist dies der Fall, entfällt der betrachtete Alternativstandort.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem hier in Rede stehenden Betrieb um einen Gewerbebetrieb handelt, der aufgrund seiner Betriebscharakteristik nur in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig ist.

Aus diesem Grund entfallen Alternativstandorte, die innerhalb von Wohn- und Mischgebieten gem. §§ 3 bis 6 BauNVO liegen oder unmittelbar daran angrenzen. Entsprechend produzierende Gewerbebetriebe weisen einen großen Flächenbedarf auf, da neben der Produktion, dem Versand und Büronutzungen auch ausreichend dimensionierte Stellplätze sowie sonstige nicht bebaute Betriebsflächen erforderlich sind, die auf die Inanspruchnahme von Grund und Boden Einfluss nehmen. Daher ist neben der Art der baulichen Nutzung auch eine ausreichende Größe der Erweiterungsfläche von mind. 4 bis 5 ha erforderlich. Wird eine Gesamtverlegung des Betriebes in diese Überlegungen einbezogen, so beträgt die zukünftig erforderliche Betriebsfläche eines Alternativstandortes mindestens 10 bis 12 ha.

Diese Flächenanforderungen können innerhalb des Siedlungszusammenhanges weder durch Baulücken noch durch Einbeziehung von baulichen Leerständen oder vom Leerstand



bedrohten baulichen Anlagen und Flächen erfüllt werden, sodass auf bisher im Außenbereich gelegene und von Bebauung freigehaltene Alternativflächen ausgewichen werden muss.

Bei genauer Betrachtung des Siedlungsbereiches Oldendorf kommen nur die nachfolgend beschriebenen Flächen als grundsätzlich geeignete Alternativflächen in eine engere Auswahl:

- Standortalternativen:

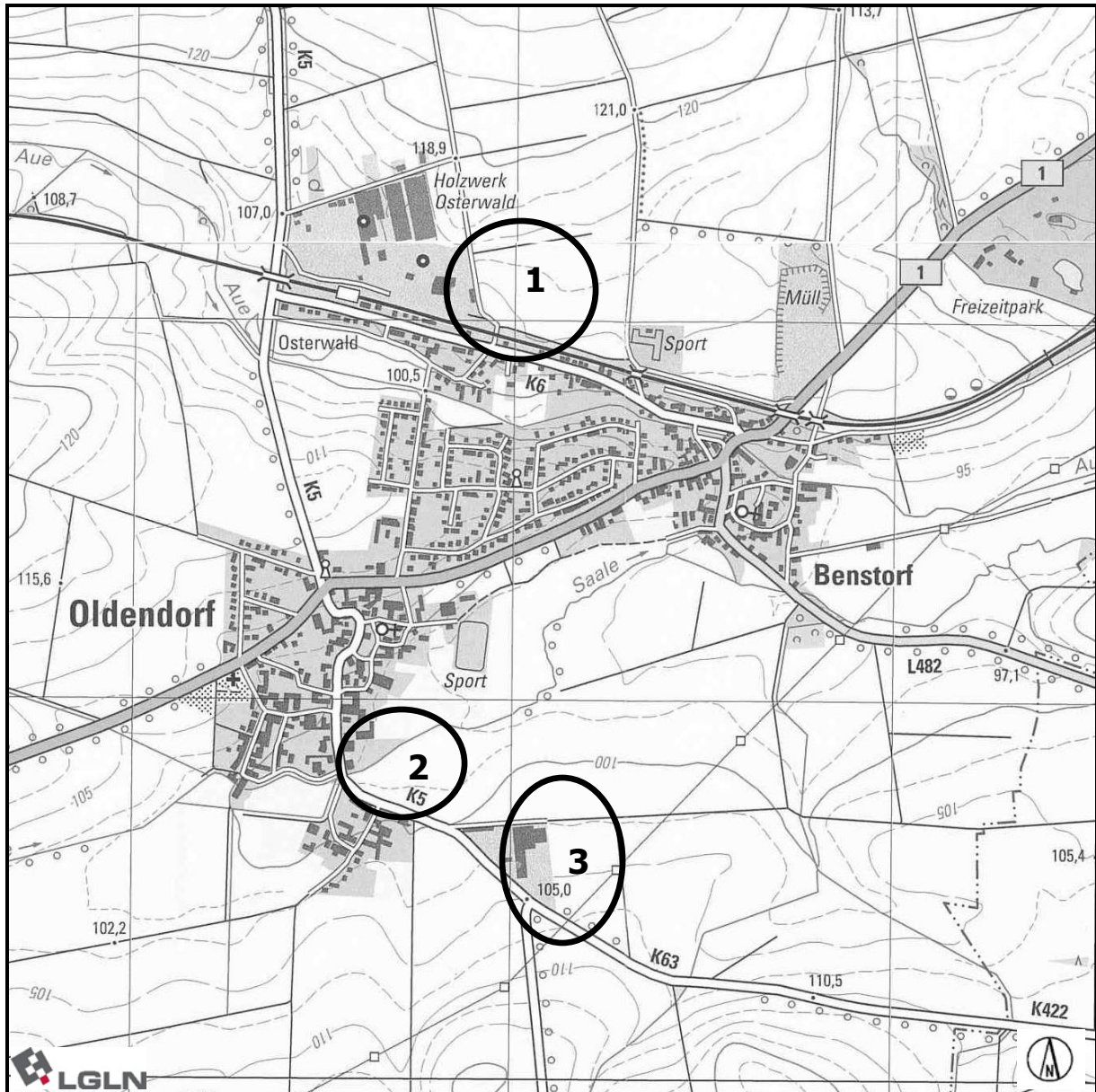
Im Rahmen der FNP-Änderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 wurden die Möglichkeiten alternativer Standorte untersucht, die die planungsrechtlichen Voraussetzungen (Festsetzung von Gewerbegebieten) und die Grundvoraussetzung für die Betriebserweiterung/ -verlagerung aufweisen. Aufgrund der bereits weitestgehend von Bebauung klar umgrenzten Siedlungsstruktur finden sich an den jeweiligen Ortsrändern in Oldendorf kaum freie Flächen für die Entwicklung eines geeigneten Gewerbebestandes.

Die im östlichen und westlichen Siedlungsbereich befindlichen Flächen scheiden aufgrund der dort prägenden Wohnnutzung aus Gründen der Konfliktvermeidung (Immissionen) als Standortalternative aus.

Im Süden des Siedlungsbereiches befinden sich überwiegend landwirtschaftlich geprägte Bebauungsstrukturen, die zum öffentlichen Straßenraum keine nennenswerten und in ausreichender Flächengröße vorhandenen „Baulücken“ aufweisen. Die diesen Hofstellen zugeordneten baulichen Anlagen und Nebenanlagen werden überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt und stehen daher auch nicht für eine Betriebsumsiedlung zur Verfügung. Die rückwärtigen Grundstücksflächen stellen sich überwiegend als hofnahe Weideflächen oder Hausgartenbereiche dar, die in die bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche hineinmünden.

Mögliche Alternativbereiche sind nachfolgend abgebildet:

**Abb.: Betrachtung von Standortalternativen, Kartengrundlage TK 50, © LGLN, unmaßstäblich**



### Standortalternative 1 „Östlich Holzwerk“

Die östlich der gewerblichen Flächen (Holzwerk) gelegene Fläche unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Fläche grenzt im Osten direkt an die gewerblich genutzte Fläche, die selbst nicht für einer derartige Betriebserweiterung/Ansiedlung zur Verfügung steht. Im Süden grenzen direkt eine Bahntrasse und der Siedlungsrand an, so dass hier auf die bereits bestehenden, südlich gelegenen Nutzungen (betriebsfremde Wohnnutzung) Rücksicht genommen werden muss, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Für die geplante Betriebserweiterung bietet das Grundstück ausreichend Fläche. In Zuordnung zu den westlich befindlichen Gewerbenutzungen würde die geplante gewerbliche Nutzung einen sinnvollen Siedlungsabschluss bilden. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist jedoch nicht gegeben, weil diese Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen und einen nicht unerheblichen Teil einer landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsfläche eines nördlich der Bundesstraße befindlichen Betriebes darstellen.

Das Holzwerk selbst ist mit baulichen Anlagen bebaut und wird überwiegend gewerblich genutzt und lässt für die betrieblichen Standortanforderungen des hier in Rede stehenden Gewerbebetriebes keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten zu. Die vollständige Freimachung dieses Areals ist weder realistisch noch wäre es aus gesamtwirtschaftlichen Erwägungen angemessen.

#### Standortalternative 2 „Südlich der Saale“

Die südlich der Saale gelegene Fläche unterliegt derzeit ebenfalls einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Fläche grenzt im Westen direkt an den bestehenden Ortsrand, so dass hier auf die bereits bestehenden Nutzungen (betriebsfremde Wohnnutzung unmittelbar westlich angrenzend) auch in Bezug auf die Möglichkeit der Ansiedlung emissionsintensiver Betriebe Rücksicht genommen werden muss. Ferner ist zu berücksichtigen, dass das Fließgewässer Saale mit dem beidseits daran anschließenden FFH-Gebiet unmittelbar angrenzt und der ökologische Eingriff und das Risiko auch in Bezug auf wasserkontaminierende Stoffe deutlich erhöht ist. Für die geplante Betriebserweiterung bietet das Grundstück ausreichend Fläche. In Zuordnung zu den westlich befindlichen Gewerbenutzungen (Mischgebiet) würde die geplante gewerbliche Nutzung einen sinnvollen Siedlungsabschluss bilden. Die Verfügbarkeit ist jedoch nicht gegeben, weil diese Flächen auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

#### Standortalternative 3 „Nördlich K5/K63“

Die nördlich der K5/K63 und östlich des bestehenden Gewerbebetriebes gelegene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und steht im unmittelbaren räumlichen Bezug zum bestehenden und westlich angrenzenden Gewerbebetrieb. Die Erschließung ist über die K5/K63 sichergestellt. Die Flächen des Geländes lassen eine angemessene kurz- bis mittelfristige Entwicklung in unmittelbarer Ergänzung des bestehenden Betriebsstandortes unter Ausnutzung der bestehenden Betriebsinfrastruktur und der bestehenden Betriebsabläufe zu.

Auf Grund der ausreichenden Entfernung zu betriebsfremden Wohnnutzungen können Immissionskonflikte vermieden werden. Ferner wird ein ausreichender Abstand zum Fließgewässer „Saale“ eingehalten. Die Flächen stehen für die mittel- und langfristige Entwicklung gewerblicher Bauflächen und damit zur Sicherung des Betriebsstandortes zur Verfügung. Weitergehende Nutzungs- oder Immissionskonflikte können vermieden werden. In ökologische wertvolle Bereiche wird nicht eingegriffen.

#### Zusammenfassung

Die Standortanalyse für die Ortschaft Oldendorf hat am nördlichen und südlichen Ortsrand Alternativstandorte ergeben, die aufgrund ihrer Flächengröße und der bereits vorhandenen Erschließung für die Umsiedlung und Erweiterung des Betriebes geeignete Grundvoraussetzungen aufweisen. Standortalternativen, die aufgrund der räumlichen Nähe zu betriebsfremden Wohnnutzungen oder Wohnsiedlungsbereichen bereits Nutzungskonflikte erwarten lassen, wurden nicht weiter untersucht. Dies trifft für den westlichen und östlichen Siedlungsrand des OT Oldendorf zu. Im südlichen Siedlungszusammenhang sind landwirtschaftliche Nutzungen in dichter Bebauung prägend, die keine ausreichenden und verfügbaren Flächenpotenziale für eine gewerbliche Nutzung aufweisen.

Innerhalb des Flecken Salzhemmendorf befinden sich auch in den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten keine derart geeigneten oder besseren Flächen, die den wirtschaftlichen Nachteil einer vollständigen Betriebsverlagerung ausgleichen könnten. Trotz der Möglichkeit der sich grundsätzlich bietenden vollständigen Betriebsverlagerung wird jedoch der Erhaltung und damit der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes der Vorrang eingeräumt, da eine vollständige Verlagerung auch unter Berücksichtigung der bisherigen Betriebsgröße, der

überwiegend an den Standort gebundenen Mitarbeiter sowie der Nutzung bestehender Betriebsinfrastruktur offensichtlich wirtschaftlich unverhältnismäßig ist.

Die Standortalternative 3 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbebetrieb und steht für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um die Anforderungen an die geplante Betriebserweiterung erfüllen zu können. Aus rein funktionalen und betrieblichen Gründen bietet sich diese Fläche für die Betriebserweiterung an. Die nächst gelegenen betriebsfremden Wohnnutzungen befinden sich in einer Entfernung von ca. 350 m, so dass im Hinblick auf mögliche Immissionen bereits ein entsprechender „Puffer“ vorhanden ist. Aufgrund der gesicherten Flächenverfügbarkeit und der gesicherten Erschließung wird der Standortalternative 3 gegenüber den Alternativen 1 und 2 sowie gegenüber den übrigen im Siedlungszusammenhang befindlichen Flächen der Vorrang eingeräumt. Eine Umsiedlung aus Oldendorf in ein in Salzhemmendorf gelegenes Gewerbegebiet kommt aus den v.g. Gründen nicht in Betracht.

## **6 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

### **6.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage**

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die jeweiligen Belange werden im Umweltbericht ausführlich dargestellt, um Wiederholungen zu vermeiden.

### **6.2 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Nutzungsänderung der Flächen für die Landwirtschaft zu einer gewerblichen Baufläche ist eingriffsrelevant.

Innerhalb der zukünftigen gewerblichen Bauflächen werden Nutzungen vorbereitet, die zu den folgenden erheblichen Eingriffen in die jeweiligen Schutzgüter führen können:

- *Schutzgut Tiere und Pflanzen:* Umwandlung der Lebensraumstrukturen zu Siedlungslebensräumen/ Gewerbe, Verlust von Acker- und Offenlandlebensräumen
- *Schutzgut Boden:* Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen nach Versiegelung und Umbau von Boden
- *Schutzgut Wasser:* Veränderung der natürlichen Grundwassersituation und Erhöhung des Oberflächenabflusses infolge von Versiegelungen
- *Schutzgut Landschaft:* Verlust von Freiflächen der freien Landschaft, fehlende Einbindung des zukünftigen Siedlungsrandes in die angrenzende freie Landschaft, Überbauung mit nicht ortstypischen Baukörpern. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Schutzgut Landschaft im Umweltbericht verwiesen. Dort werden die Belange der fehlenden Eingrünung detailliert betrachtet und bewertet.

- *Schutzgut Kultur- und Sachgüter:* Mögliche Beeinträchtigungen von archäologischen Bodenfunden.

### **6.3 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

- **Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe**

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z. B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Es wird nur die zur Deckung und Erweiterung des örtlichen Baulandbedarfes unbedingt notwendige Fläche im FNP in Anspruch genommen. Ferner können die Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes auf diesen Flächen minimiert werden.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden, sodass die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe mit Blick auf die verbindlichen Bauleitplanung bzw. Vorhabenplanung darstellen:

- Berücksichtigung offener und an die vorhandenen Baustrukturen der in der Umgebung befindlichen Baukörper angepasster Baustrukturen,
- geringe, ortsübliche Grundflächenzahl,
- ggf. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften zum Schutz des Ortsbildes,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. über die Berücksichtigung einer nur geringen und für die geplante gewerbliche Nutzung notwendigen Versiegelung,
- Rückhaltung und ggf. auch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers,
- Erhaltung der in den Plangebietes vorhandenen, prägenden Grünstrukturen.

Die Darstellung von kleinräumigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist aufgrund des groben Maßstabes des Flächennutzungsplanes auch mit Blick auf die zukünftig angestrebte Betriebsentwicklung nicht sinnvoll.

Der Flecken Salzhemmendorf wird jedoch im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung eine Rahmeneingrünung an der Nord- und Ostseite berücksichtigen.

- **Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben z.T. erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen sowie Landschaft zurück, die aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes voraussichtlich über externe Kompensationsmaßnahmen oder über ausreichend zu dimensionierende Rahmeneingrünungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft intern ausgeglichen werden können. Innerhalb des Plangebietes können bereits wichtige Effekte über die Ein- und Durchgrünung der Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen bewirkt werden.

Die Lage, Art und der Umfang der erforderlichen Maßnahmen sollen auf der Grundlage des jeweils zu Grunde zu legenden Betriebskonzeptes in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung näher bestimmt werden.

## 6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013) ermittelt und gegenüber gestellt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Vorhabenplanung verwiesen.

Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
A (Acker)	53.525	1	53.525	OGG (GE-Gebiet, Gewerbegebiet, GRZ max. 0,8)	42.820	0	0
				GRA (Artenarmer Scherrasen, Freiflächen GE-Gebiet)	10.705	1	10.705
Gesamtfläche:	<u>53.525</u>	Flächenwert IST	<u>53.525</u>	Gesamtfläche	<u>53.525</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>10.705</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 10.705 – 53.525 = - 42.820 WE							

Die Bilanz stellt heraus, dass im Plangebiet der Änderung des FNP Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 ein Kompensationsdefizit von 42.820 Werteinheiten entsteht, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht berücksichtigt wurden.

## 6.5 Externe Kompensationsmaßnahmen

Um die Eingriffe in den Boden und in die potenziellen Lebensräume von Pflanzen und Tieren vollständig auszugleichen und um somit den Anforderungen der Eingriffsregelung zu genügen, sind absehbar zusätzlich ca. 2,14 ha externe Flächen für weitere Kompensationsmaßnahmen vorzuhalten, die im Sinne des Naturschutzes und des Artenschutzes aufgewertet werden sollen. Die Flächengröße ergibt sich aus der Aufwertung um 2 Werteinheiten. Auch an dieser Stelle wird auf die verbindliche Bauleitplanung hingewiesen, weil auf Basis der Flächennutzungsplanänderung keine abschließenden Angaben zu Art und Maß der notwendigen Maßnahmen gemacht werden können. In diesem



Zusammenhang können auch dann erst weitergehende und den gesamten Planbereich der Änderung des FNPs umfassende Kompensationsmaßnahmen entwickelt werden.

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 wurde ein Wertverlust von rd. 2.028 Werteinheiten ermittelt. Der Bereich der Erweiterung des B-Planes befindet sich innerhalb der hier in Rede stehenden Änderung des FNPs.

Die Kompensation erfolgt auf den Flst. 214 und 215 in der Gemarkung Ahrenfeld, Flur 1, die vor Realisierung der Maßnahme des B-Planes Nr. 185 als Ackerfläche genutzt wurde. Die Kompensation (Anlage eines Feldgehölzes) wurde bereits im Rahmen des B-Planes Nr. 185 im Jahr 2010 umgesetzt. Nach Abzug des Kompensationsbedarfes aus der hier in Rede stehenden Planung verbleibt weiterhin eine Fläche von 386 m<sup>2</sup> bzw. 1.158 Werteinheiten, die für Kompensationszwecke weiterer Bauleitplanungen genutzt werden können.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

## **7 Verkehr**

Das Plangebiet hat über den Anschluss an die Bundesstraße 1 (B 1) eine gute ortsbezogene und regionale Anbindung an das Verkehrsnetz. Der Änderungsbereich kann über Anbindungen an die K 5 mit direkter Anbindung an die B 1 an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen werden.

Die Zufahrt zum bestehenden Betriebsgelände erfolgt bereits jetzt über die Ahrenfelder Straße K 5.

Mit den zukünftigen gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich wird weder auf der K 5 noch auf der nachfolgenden B 1 mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrsmenge zu rechnen sein, sodass erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht ableitbar sind. Da die K 5 ausreichend dimensioniert ist und die zukünftige verkehrliche Organisation des verkehrlichen Anschlusses des Betriebsgeländes an die angrenzenden Straßen möglichst auf den bestehenden Standort konzentriert werden sollen, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt von einer weitergehenden Überprüfung der Leistungsfähigkeit der K 5 und des betreffenden Einmündungsbereiches abgesehen. Dies wird jedoch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erforderlich werden, falls damit über die bestehenden Betriebszufahrten hinaus weitere Zufahrten im Zuge der freien Strecke der K 5 erforderlich würden.

## **8 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind u.a. die Belange des Umweltschutzes, hier die des Immissionsschutzes in Bezug auf die von gewerblichen Bauflächen / Gewerbegebieten ausgehenden Lärmemissionen, zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB).

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation in Bezug auf ggf. in der Umgebung befindliche und schützenswerte Nutzungen, ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung.

Im Westen befinden sich in einer Entfernung von rd. 350 m zum Änderungsbereich immissionssensible Mischgebiete mit betriebsfremden Wohnnutzungen. Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist angemessen auf die gegenwärtige und zukünftige Immissionssituation einzugehen und darzulegen, dass hierdurch kein Nutzungskonflikt vorbereitet wird.

Zur Beurteilung der Immissionssituation sind die **Schutzansprüche** der in der Umgebung des Planbereiches gelegenen Bodennutzungen beachtlich. Auf der Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden Mischgebieten/Dorfgebieten und Gewerbegebieten die nachfolgenden Orientierungswerte, die im Einzelfall auch überschritten werden können, zugeordnet:

MI/MD	tags 60 dB(A)	nachts 50/45 dB(A)
GE	tags 65 dB(A)	nachts 55/50 dB(A)

Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärm relevant.

- *Gewerbelärm*

Innerhalb des Planbereiches sollen keine Nutzungen angesiedelt werden, die aufgrund der Gewerbelärmemissionen bereits offensichtlich über den baulichen Bestand hinausgehende erhebliche Immissionskonflikte erwarten lassen. Aus diesem Grund soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Auf Grund der ausreichenden Entfernung zu dem westlich in einer Entfernung von rd. 350 m entfernt gelegenen Siedlungsbereich Oldendorf ist nicht mit erheblichen Immissionskonflikten zu rechnen, sodass auf weitere Untersuchungen verzichtet wird. Die bisherigen Betriebsgeschehen innerhalb der bereits wirksam dargestellten gewerblichen Bauflächen haben in der Vergangenheit keine Nutzungskonflikte erkennen lassen.

- *Verkehrslärm*

Zusätzliche erhebliche Verkehrslärmemissionen, die auf angrenzende schutzwürdige Siedlungsbereiche einwirken würden, sind nicht zu erwarten, da diese in einem relevanten Umfang nicht absehbar sind. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung werden in Bezug auf die mit dem Plangebiet verbundenen Verkehrsgeschehen und deren schalltechnische Auswirkungen weitergehende Aussagen gemacht.

- *Maßnahmen zum Schallschutz*

Im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen (Bebauungsplan) ist zu prüfen, in welchem Umfang Maßnahmen zum Schutz vor den von dem Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen festzusetzen bzw. vorzunehmen sind. Aufgrund der v.g. ausreichenden Entfernung zwischen Gewerbebestandort und nächster betriebsfremder Wohnnutzung kann jedoch ein Immissionskonflikt nahezu ausgeschlossen werden. In der Vergangenheit sind weder dem Betrieb selbst noch dem Flecken Salzhemmendorf oder der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen bekannt geworden. Daher wird im Rahmen dieser Bauleitplanung davon ausgegangen, dass sich kein Immissionskonflikt aufdrängt und auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wird. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass die unmittelbar im Nordwesten an das Betriebsgelände angrenzende Wohnnutzung im Außenbereich entfällt, da diese Grundstücke in die Betriebsflächen integriert werden und keine Drittnutzungen aufweisen.

- *380-kV-Hochspannungsfreileitung*

Die am 01.01.1997 in Kraft getretene 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes hat Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die elektromagnetische Flussdichte von Niederfrequenzanlagen (Hochspannungsfreileitungen) festgelegt, bei deren Einhaltung eine gesundheitliche Beeinträchtigung des menschlichen Organismus ausgeschlossen werden kann.

Durch die TenneT TSO GmbH wurde mitgeteilt, dass diese Grenzwerte beim Betrieb der das Plangebiet querenden Höchstspannungsfreileitung eingehalten werden.

An der Höchstspannungsfreileitung können bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen.

- *Geruch und Staub*

Durch Lagerung von Duftstoffen für die Naturkosmetikherstellung können Geruchsemissionen auf die westlich vorhandenen Mischgebiete einwirken. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist jedoch darzulegen, dass die für Gewerbegebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der TA-Luft und der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) beachtet bzw. ob entsprechende Betriebe und Nutzungen auf der nachfolgenden Zulassungsebene aufgrund ihres potenziellen Störgrades ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang sind die in Misch- und Dorfgebieten gemäß GIRL zulässigen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 10 % (MI) und 15 % (MD) der Jahresstunden relevant. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist anlagenbezogenen auf die mit den konkret beabsichtigten Betriebsgeschehen verbundenen Geruchsemissionen einzugehen und auf Anforderung der Zulassungsbehörde die Einhaltung der Werte nachzuweisen.

Auf den Änderungsbereich können saisonal bedingt Geruchs- und Staubimmissionen in Folge der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebsflächen einwirken. Diese sind jedoch als ortsüblich hinzunehmen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bewirtschaftung der Felder im Rahmen der „guten fachlichen Praxis“ erfolgt.

- *Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG*

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass die in der Umgebung vorhandenen Mischnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte mit dem betrachteten Gewerbebestandort auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Dies ist im Wesentlichen auf den ausreichenden Abstand zwischen Gewerbeflächen und Siedlungsbereich zurückzuführen.

## **9 Ergebnis der Umweltprüfung**

Die durchgeführte Umweltprüfung führt nach derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere den Boden, verbleiben. Diese können z.T. durch Maßnahmen im Geltungsbereich der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes und des Klimaschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ableitbar. Das Änderungsgebiet hält ausreichend Abstand zu immissionssensiblen Nutzungen. Die entsprechenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete können an den in der Umgebung relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Auch Altablagerungen sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft in Folge der hier in Rede stehenden FNP-Änderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand auf einer externen Fläche auszugleichen.

Die Planung erlangt unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Relevanz. Streng geschützte Arten sind nicht betroffen oder in

ihrer Population gefährdet. Das Störungsverbot sowie das Tötungsverbot gem. § 44 BNatSchG bleiben unberührt.

Die Planung erlangt unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen zum derzeitigen Kenntnisstand keine artenschutzrechtliche Relevanz. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere auf Vorkommen der Feldlerche und des Feldhamsters zu prüfen. Eine Begehung Mitte April hat ergeben dass innerhalb des Plangebietes weder Reviere der Feldlerche noch Baue des Feldhamsters vorhanden waren.

## **10 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der bisher von gewerblicher Nutzung freigehaltene Planbereich nimmt aufgrund der bisher un bebauten und landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Kaltluftentstehung und am Kaltlufttransport teil. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung sollten Festsetzungen oder Maßnahmen zum Klimaschutz getroffen oder aufgenommen werden. Diese können sich u.a. auf eine geringe Grundflächenzahl und auf eine ausreichende Rahmeneingrünung des Areals beziehen, sodass daraus positive klimatische Wirkungen abgeleitet werden können. Diese können sich durch ausreichend dimensionierte Pflanzstreifen für Schattenbildung und Kaltluftentstehung, Staubbindung und Minimierung von Bodenerosion sowie der Anreicherung des Grundwassers und der Begrenzung der Gebäudehöhe zur Vermeidung von kleinräumigen klimatischen Barrieren darstellen.

Die parallel in Aufstellung befindliche 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 trifft Festsetzungen zum Klimaschutz. Diese beziehen sich u.a. auf:

- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern,
- die naturnahe Ableitung des Oberflächenwassers sowie
- die Begrenzung der GRZ.

Ferner werden durch die hinzutretende Rahmeneingrünung positive Auswirkungen auf die Regulierung des CO<sub>2</sub>-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben.

Die FNP-Änderung trifft keine Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien, da diese in der Regel mit einer weitergehenden Art der (baulichen) Bodennutzung verbunden sind. Sie schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen des Flecken Salzhemmendorf Rechnung getragen.

Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, sodass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt wird. Die Anlagen zur Versickerung des Regenwassers sind daher entsprechend groß zu dimensionieren. Entsprechende Nachweise sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren darzulegen.

## **11 Altlasten und Kampfmittel**

Nach Auskunft des Flecken Salzhemmendorf sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

## **12 Denkmalschutz**

Im Umfeld des Änderungsbereichs sind archäologischen Fundstellen bekannt. Daher ist im Plangebiet mit weiteren Funden zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 NDSchG.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs.1 des NDSchG auch in geringer Menge in der o.g. Weise meldepflichtig sind und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **13 Versorgungsstruktur**

### **13.1 Soziale Infrastruktur**

In dem grundzentralen Ortskern von Salzhemmendorf - OT Oldendorf ist die Versorgung mit Gütern des allgemeinen täglichen Bedarfs durch die dort bereits vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sichergestellt. Die Ortschaft Oldendorf verfügt ebenfalls über einen Kindergarten, sodass die Betreuung und Bildung der Kinder gewährleistet ist.

Die mit dieser FNP-Änderung mittelbar verbundenen Anforderungen an die Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung, insbesondere der sozialen Infrastruktur, aufgrund ggf. entstehender Arbeitsplätze und Zuzug junger Familien können durch die bestehenden Einrichtungen berücksichtigt werden.

### **13.2 Technische Infrastruktur**

#### **13.2.1 Schmutzwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage des Klärwerkes Quanthof zugeführt. Der Änderungsbereich kann im Rahmen des Bestandes an das in der Straße Auf der Böhne K5/K 63 vorhandene Schmutzwassernetz angeschlossen werden. Die Kläranlage Quanthof ist zur Aufnahme des mit dieser Gewerbeflächenentwicklung verbundenen Schmutzwasseraufkommens ausreichend dimensioniert.

#### **13.2.2 Oberflächenentwässerung**

Auf Grund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers, wie bereits auf dem westlich angrenzenden Betriebsstandort selbst, nicht absehbar. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Dachflächengröße nur über ein Regenrückhaltebecken und einer daran anschließenden gedrosselten bzw. zeitverzögerten

Ableitung an die nachfolgende Vorflut (Straßenseitengraben der K 5/K 60) zulässig. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung näher zu bestimmen.

Für die westlichen Flächen erfolgt die Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers im Bereich der in der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 festgesetzten privaten Grünfläche „Regenrückhaltebecken“/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese ist mit insgesamt 5.680 m<sup>2</sup> ausreichend groß, sodass das durch die Erweiterung des bestehenden Betriebes (LOGOCOS Naturkosmetik AG) zusätzlich zu erwartende Aufkommen des Oberflächenwassers durch Erweiterung des Regenrückhaltebeckens innerhalb der festgesetzten Grünfläche zurückgehalten werden kann.

Für die östlichen Flächen ist im Rahmen der dieser FNP-Änderung nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls ein entsprechendes Entwässerungskonzept auszuarbeiten, das neben der bestehenden Regenrückhalteeinrichtung auch die Möglichkeiten der dosierten Rückhaltung und Ableitung mit ggf. Teilversickerung des Oberflächenwassers zwecks Anreicherung des Grundwassers einbezieht.

### **13.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die, in den angrenzend befindlichen Straßen vorhandenen Trinkwasserleitungen.

Für das Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung von 192 m<sup>3</sup>/Std. für einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu gewährleisten. Ferner sind ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorzusehen und bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz darf der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar abfallen.

Der Nachweis der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Hameln-Pyrmont vorgelegt. Für das Plangebiet kann die Löschwasserversorgung über die in den angrenzenden Straßen verlaufenden Trinkwasserleitungen sowie einen Löschwasserteich und eine Zisterne sichergestellt werden. Im Bedarfsfall kann eine zusätzliche Löschwasserversorgung durch die Saale sichergestellt werden.

Weitere Einzelheiten zur Berücksichtigung des Brandschutzes und des konkreten Löschwasserbedarfs werden auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanungen bzw. nachfolgender Bebauungsplanungen berücksichtigt, da der FNP nur die allgemeine Art der Bodennutzung beschreibt.

Bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne ist eine öffentliche Erschließung unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange festzulegen. Dies betrifft insbesondere die Löschwasserversorgung und die Zuwegung für die Feuerwehr. Die Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der DIN 14090 zu bemessen.

### **13.2.4 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Hameln-Pyrmont. Im Rahmen des Produktions- und Verwertungsprozesses anfallende Abfälle und Reststoffe sind vom Betreiber der Anlage fachgerecht zu entsorgen.

### **13.2.5 Energieversorgung**

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Elektrizität wird durch das für dieses Gebiet zuständige Energieversorgungsunternehmen Westfalen Weser Netz GmbH sichergestellt. Im Baugenehmigungsverfahren ist der zuständige Energieversorgungsträger zu beteiligen. Im



Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

### 380-kV-Freileitung

Das Plangebiet wird von einer 380-kV-Höchstspannungsfreileitung der TenneT TSO GmbH überspannt. Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 380-kV-Leitung beträgt bis zu ca. 2 x 35 m.

Die TenneT TSO GmbH hat in ihrer Stellungnahmen auf folgendes hingewiesen:

- Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, Förderbänder etc.) und die Bauhöhen geplanter Bauvorhaben (Beleuchtungsanlagen, etc.) zur Gewährleistung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.
- Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen der TenneT TSO GmbH die Bauunterlagen (Lageplan und Bauzeichnung mit Angabe der Niveauhöhen) zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.
- Der Prüfung liegt die DIN EN 50341-1 für die im Freileitungsschutzbereich zulässigen Bauhöhen und die DIN VDE 0105/10.97 für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände auf der Baustelle zugrunde.
- Im Freileitungsschutzbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gemäß DIN EN 50341-1 gewährleistet sein. Zur Prüfung und Abstimmung benötigt die TenneT TSO GmbH die Straßenbaupläne (Lageplan, Höhen- und Querprofil) frühzeitig.
- Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit der TenneT TSO GmbH abzustimmen.
- Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Höchstspannungsfreileitung nur bis zu einer von der TenneT TSO GmbH zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.
- Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, weil die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist.
- Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

### **13.2.6 Kommunikationswesen**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technikniederlassung Nord, PTI 21, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei Baumanpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der FGSV, Ausgabe 1989 zu beachten.

## **14 Darstellungen des wirksamen Bestandes**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Flecken Salzhemmendorf stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Westen befinden sich gewerbliche Bauflächen und im Norden, Osten und Süden befinden sich angrenzend an die dargestellten Verkehrsflächen weitere Flächen für die Landwirtschaft. Ferner durchläuft den Änderungsbereich von Südwesten nach Nordosten eine oberirdische 380-kV-Freileitung.

## **15 Inhalt der FNP-Änderung**

Im Rahmen der FNP-Änderung wird die bisherige „Fläche für die Landwirtschaft“ als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt, um dem bestehenden Betrieb entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Die oberirdische 380-kV-Freileitung einschl. des beidseitigen Schutzabstandes von 35 m wird ebenfalls in die FNP-Änderung übernommen.

## **16 Sonstige bei der Änderung des FNPs zu berücksichtigende Belange**

- *Auswirkung auf Menschen, Freizeit und Erholung, Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklung, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsverhältnisse (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 bis 4 BauGB)*

Als mögliche Auswirkungen durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes auf den Menschen sind zu nennen:

- Schallimmissionen,
- Optisch bedrängende Wirkung durch bauliche Anlagen.

Die Auswirkungen auf den Menschen werden umfassend im Umweltbericht beschrieben. Dies trifft auch für die Wirkungen auf den Erholungswert der bisher von Bebauung freigehaltenen Bereiche zu. Vorbelastungen ergeben sich aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen.

Es ist absehbar, dass der Änderungsbereich in den bisher von baulichen Nutzungen überwiegend freigehaltenen Bereichen seinen bisher nahezu von technogenen Vorhaben überwiegend unbelasteten Naturraum verliert und die betreffenden Freiräume auch nicht mehr am Erholungswert teilnehmen. Die Beurteilung der Intensität des Verlustes des Erholungswertes ist jedoch in der Regel von der individuellen Einschätzung des Einzelnen abhängig.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 auf die Erholungsnutzung und weitestgehend auf den Fremdenverkehr werden als hinnehmbar eingestuft. Fremdenverkehrsrelevante Nutzungen oder Einrichtungen befinden sich nicht im Gebiet oder dessen Umfeld.

Von der gewerblichen Nutzung ausgehende Beeinträchtigungen werden durch erforderliche Kompensationsmaßnahmen reduziert. Art und Umfang werden im Umweltbericht (Teil II) festgelegt und dokumentiert. Grundsätzlich sollen Kompensationsmaßnahmen möglichst in der Nähe des Eingriffes realisiert werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung dieser FNP-Änderung wurden die Aspekte der allgemeinen Siedlungsentwicklung mit ihren diversen Bauflächen und Schutzansprüchen berücksichtigt. Im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

- *Auswirkung auf Denkmalschutz, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Natur und Landschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 bis 7 BauGB)*

Die hier betreffenden Auswirkungen werden im Umweltbericht dargestellt. Die Auswirkungen werden jedoch auf ein verträgliches Maß derart reduziert, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Gegenstand des dieser Flächennutzungsplanänderung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes sind ausreichende Abstände zu den aus der Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wertvollen Bereichen. Auf landschaftlich hochwertige Freiräume sowie archäologische Besonderheiten wird durch einen angemessenen Abstand und durch diesen Naturraum ergänzende Kompensationsmaßnahmen Rücksicht genommen. Auf der Ebene der 47. Änderung des FNPs soll auf eine nördliche und östliche grünordnerisch relevante Darstellung verzichtet werden. Im Zuge des in diesem Bereich mittelfristig nachfolgenden B-Planes sollen in Abhängigkeit von den konkreten Betriebsanforderungen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand konkrete und ausreichend dimensionierte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Auswirkungen auf Kirchen und Religionsgemeinschaften ergeben sich nicht.

- *Auswirkungen auf die Wirtschaft, einschließlich mittelständischer Strukturen, Land- und Forstwirtschaft sowie Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)*

Die vorliegende FNP-Änderung hat positive Auswirkungen auf die heimische Wirtschaft und ihre mittelständischen Strukturen. Auswirkungen werden sich dadurch ergeben, dass durch die Berücksichtigung der Standortanforderungen des ansässigen Gewerbetriebes erheblich zur Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandes beigetragen werden kann. Dies wird sich nicht nur auf die Arbeitsstätte und die darin befindlichen Arbeitsabläufe, sondern auch auf die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze positiv auswirken.

Darüber hinaus wird die positive Betriebsentwicklung auch die Synergieeffekte zu anderen in der Gemeinde und der Region mit dem Betrieb verbundenen Gewerbebetrieben stärken und die städtebauliche Entwicklung des Flecken Salzhemmendorf durch die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung begünstigen. Dies kann auch positive Streuwirkungen auf den regionalen Raum haben, da Verflechtungsbereiche zu benachbarten Kommunen durch die Wohnorte von Mitarbeitern sowie Betriebsstätten von kooperierenden Betrieben bestehen.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB derart berücksichtigt, dass diese Bauleitplanung in enger Abstimmung mit den hier betroffenen Landwirten als Pächter und dem Grundstückseigentümer erfolgt. Die Inanspruchnahme von Boden und der damit entstehende Entzug aus dem landwirtschaftlichen Ertragspotenzial konzentriert sich auf eine dem Gewerbebetrieb angrenzende Fläche. Betroffene Pächter können auf andere Flächen ausweichen. Ein erheblicher Eingriff in landwirtschaftliche Produktionsprozesse eines oder mehrerer Betriebe ist nicht ableitbar. Auf ausreichend große Ackerfeldblöcke wird beim Zuschnitt der Erweiterungsfläche geachtet.

Aussagen zu Auswirkungen der Bauleitplanung auf den lokalen oder regionalen Arbeitsmarkt können über die positiven Entwicklungen in Bezug auf die Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze derzeit nicht detailliert getroffen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Sicherung und Entwicklung des Betriebsstandortes auch eine besondere Bedeutung für den Arbeitsmarkt haben wird.

Die Belange der Telekommunikation sowie die der Versorgung mit Wasser und Energie werden im Rahmen der Vorhabendurchführung berücksichtigt.

Flächen für die Rohstoffsicherung werden nicht berührt.

- *Auswirkungen auf Verkehr und Verteidigung/Zivilschutz (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 und 10 BauGB)*

Erhebliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs werden durch diese Bauleitplanung nicht vorbereitet. Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen ist auch weiterhin gegeben.

Die Belange der zivilen und militärischen Luftfahrt werden durch die Begrenzung der Gebäudehöhe berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich in einem Hubschraubertiefflugkorridor, welcher in diesem Bereich parallel zur Ahrenfelder Straße (K 5) verläuft. Durch das Vorhaben werden die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Auf der Grundlage der der Bundeswehr übersandten Unterlagen und Angaben, bestehen seitens der Bundeswehr keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung.

- *Auswirkungen auf sonstige vorliegende städtebauliche Konzepte (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)*

Ergebnisse eines von dem Flecken Salzhemmendorf beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung, die auf diesen Änderungsbereich Einfluss hätten, liegen nicht vor.

- *Auswirkungen auf Belange des Hochwasserschutzes sowie Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 und 13 BauGB)*

Die Belange des Hochwasserschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird auf die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers eingegangen.

Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihre Unterbringung haben für diese Flächennutzungsplanänderung keine Relevanz.

- *Auswirkungen auf die Belange der Nachbargemeinden*

Die gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erforderliche Abstimmung mit den Nachbargemeinden findet im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden von den Nachbargemeinden keine Anregungen oder Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

- *Auswirkungen auf das Grundeigentum*

Die innerhalb des Änderungsbereiches gelegenen landwirtschaftlich genutzten Grundstücksflächen erfahren einen Anstieg des Bodenwertes. Darüber hinaus kann die gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung des individuell unterschiedlichen visuellen Empfindens des Landschaftsraumes als beeinträchtigend empfunden werden. Je nach individueller Beurteilung können Auswirkungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betrachteten Grundstückes die Folge sein.

## Teil II Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Veranlassung, Rechtslage

Der Umweltbericht stellt gem. § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 des Flecken Salzhemmendorf dar, in dem die in der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in ihren Bestandteilen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB unter Anwendung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zusammengefasst dargestellt werden. Das im Umweltbericht dargelegte Ergebnis der Umweltprüfung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanung

##### Angaben zum Standort

Der 5,35 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich südlich der Ortschaft Oldendorf. Die Flächen des Änderungsbereiches werden als Ackerflächen genutzt. Die Ackerflächen sind ausgeräumt. Gliedernde Gehölze finden sich nur im Bereich der nördlich des Plangebietes verlaufenden Saale sowie der Verkehrsflächen. Westlich des Plangebietes befindet sich der bestehende Gewerbebetrieb LOGOCOS Naturkosmetik AG. Nördlich, östlich und südlich des Änderungsgebietes befinden sich weitere intensiv genutzte Ackerflächen.

##### Art der Nutzungen und der Darstellungen

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Deckung des erkennbaren und auf die Ortschaft Oldendorf bezogenen gewerblichen Baulandbedarfs, der auf die Erweiterung des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes abzielt. Zum diesem Zweck sollen die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden.

#### 1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Im Folgenden werden nur die fachgesetzlichen Regelungen und Fachplanungen genannt, die bei der Umweltprüfung bezüglich der geplanten Nutzungen und des Planungsraumes Bedeutung erlangt haben.

##### **Fachgesetze**

###### Baugesetzbuch (BauGB)

Die Vorgaben des § 1 a BauGB zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und der Eingriffsregelung werden bei der Umweltprüfung beachtet. In den Umweltbericht ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag integriert, in dem die Belange von Boden, Natur und Landschaft und insbesondere die Eingriffsregelung berücksichtigt werden.

###### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Rahmen der Planung wird der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft mithilfe der Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)<sup>1</sup> berechnet.

---

<sup>1</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover.

Gemäß § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Im Rahmen einer Begehung Mitte April 2016 wurden keine Vorkommen geschützter Arten innerhalb des Plangebietes ermittelt.

#### Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Schutzgebiete dürfen in ihrer Eigenart nicht verändert werden und sind zu schützen.

Im Änderungsbereich befinden sich keine gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft. In einer Entfernung von ca. 250 m nördlich des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Saale mit Nebengewässern“. Negative Auswirkungen auf dieses sind nicht zu erwarten.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Gemäß § 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete, die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten.

#### Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)

Kulturdenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Gemäß § 6 (1) NDSchG sind Kulturdenkmale instand zu halten, zu pflegen, vor Gefährdung zu schützen und, wenn nötig, instand zu setzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist ferner beachtlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs.1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind.

Entsprechende Hinweise werden sowohl im B-Planverfahren als auch in die Begründung zur Änderung des FNPs aufgenommen.

#### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gem. § 1 UVPG ist sicherzustellen, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen

1. die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen (Umweltverträglichkeitsprüfung und Strategische Umweltprüfung) frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden,
2. die Ergebnisse der durchgeführten Umweltprüfungen
  - a) bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben,
  - b) bei der Aufstellung oder Änderung von Plänen und Programmen

so früh wie möglich berücksichtigt werden.

Durch die Änderung des FNPs Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den betrieblich bedingten Standortanforderungen des westlich bereits ansässigen Gewerbebetriebes entsprechende Gewerbeflächenentwicklung geschaffen. Die umweltrechtlichen Anforderungen werden sowohl im B-Planverfahren angesprochen als auch im konkreten Baugenehmigungsverfahren beachtet.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gem. § 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

- *Lärm (Verkehrslärm und Gewerbelärm)*

Für die im Plangebiet gelegenen Nutzungen sind die sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergebenden Orientierungswerte für

MI/MD	tags 60 dB(A) nachts 50/45 dB(A)
GE	tags 65 dB(A) nachts 55/50 dB(A)

zu berücksichtigen. Der kleinere Nachtwert ist für Gewerbelärm beachtlich.

- *Geruch/Staub*

Für Geruchsimmissionen ist die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) als Orientierung anzuwenden. In diesem Zusammenhang sind die in Misch- und Dorfgebieten gemäß GIRL zulässigen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 10 % (MI) und 15 % (MD) der Jahresstunden relevant.

Zur Beurteilung der Staubemissionen sind die vorhabenbezogenen Anforderungen der TA-Luft beachtlich.

Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Es liegen keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm (Gewerbe- oder Verkehrslärm) vor.

#### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gem. § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten nach § 4 Absätze 1 bis 3 ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung des Grundstücks und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit dem Schutz der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 genannten Bodenfunktionen zu vereinbaren ist (§ 4 Abs. 4 Satz 1 BBodSchG). Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Durchführung der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 185 sowie der mittelfristig östlich anschließenden verbindlichen Bauleitplanung.

### Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (§ 8 Abs. 1 Satz 1 NBodSchG)

„Um für Vorhaben zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen des Bodens landesweit die erforderlichen bodenkundlichen und geowissenschaftlichen Entscheidungsgrundlagen bereitzustellen, führt das Land das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS).“<sup>2</sup>

Diese Grundlagen werden für die Bestandserfassung und Bewertung des Schutzgutes Boden berücksichtigt.

### **Fachplanungen**

#### Landschafts- und Grünordnungspläne (gem. § 4 NAGNatSchG)

Für den Flecken Salzhemmendorf liegt kein Landschaftsplan vor.

#### Landschaftsrahmenplan (gem. § 3 NAGNatSchG)

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont liegt von 2001 vor. Dieser bewertet das Plangebiet mit einer allgemeinen Bedeutung für Arten und Biotope (Karte 1). Für das Landschaftsbild ist ein Industrie- und Gewerbegebiet mit sonstigen visuell störenden Einzelobjekten dargestellt (Karte 2). Der Boden ist als seltene Bodengesellschaft (GES) dargestellt (mittel bis stark eingeschränkt) (Karte 3). Für das Grundwasser hat das Plangebiet aufgrund der Zuordnung zum Siedlungsbereich mit flächenhafter Versiegelung und Schadstoffeintragsrisiko eine sehr geringe Bedeutung (Karte 4) und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden (Karte 5). Das Retentionsvermögen ist sehr stark eingeschränkt (Karte 6) und auch für das Klima hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung (sonstiger Wirkungsraum, Karte 7). Im Zielkonzept ist die umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten mit aktuell sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für alle Schutzgüter sowie die Durchgrünung von Agrarlandschaften dargestellt (Karte 8). Im Schutzgebietskonzept enthält der Landschaftsrahmenplan keine Darstellungen für den Änderungsbereich (Karte 9).

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 185 „Zur Kräuterwiese“ werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe getroffen.

#### Regionales Raumordnungsprogramm

Die Siedlungstätigkeit ist gemäß § 2 Abs. 2 Ziffer 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes (ROG) grundsätzlich räumlich zu konzentrieren und vorrangig auf die vorhandenen Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf die zentralen Orte auszurichten.

Gemäß den Darstellungen des RROPs Landkreis Hameln-Pyrmont (2001) wird Salzhemmendorf die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Salzhemmendorf ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt. Das RROP trifft für den Änderungsbereich keine Aussagen. Die Flächen wurden gemäß den zeichnerischen Darstellungen bereits dem Siedlungsbereich zugeordnet. Das Plangebiet wird als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt.

Diese Bauleitplanung trägt den regionalplanerischen Anforderungen und Zielen Rechnung, indem lediglich eine untergeordnete Teilfläche des im RROP dargestellten Vorsorgegebietes für die Landwirtschaft in Anspruch genommen wird und die Planung sich somit nicht erheblich beeinträchtigend auf dessen Funktionen auswirkt.

---

<sup>2</sup> § 8 Abs. 1 Satz 1 NBodSchG



Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / Natura 2000 / § 32 BNatSchG

Gem. Art 1 Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen besteht das Ziel für die FFH-Arten und -Lebensräume sowie für alle europäischen Vogelarten darin, einen günstigen Erhaltungszustand zu bewahren und die Bestände der Arten und Lebensräume langfristig zu sichern. Das Netz Natura 2000 umfasst die im Rahmen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete.

Im Plangebiet befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000 Gebiete gem. der Richtlinie 92/43/EWG Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, kurz FFH-Richtlinie (FFH-Gebiete, Anhang 1 FFH-Richtlinie und Vogelschutzgebiete, § 32 BNatSchG)). Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von 250 m zum FFH-Gebiet Saale mit Nebengewässern. Dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

**Tab.: Für die Planung relevante Gesetze und Fachplanungen**

<b>Schutzgut</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	<b>Fachplanungen</b>
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>• TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)</li> <li>• GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie)</li> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>• DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</li> </ul>	
Tiere & Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>• Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</li> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> </ul>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> <li>• Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)</li> <li>• Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)</li> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> <li>• Kartenserver des NIBIS</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</li> <li>• Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</li> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> <li>• Kartenserver des NIBIS</li> </ul>
Klima & Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionales Raumordnungsprogramm</li> <li>• Landschaftsrahmenplan</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)</li> </ul>	

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### Schutzgut Mensch

##### *Erholungsfunktion*

Das Plangebiet hat vornehmlich als Ackerland aufgrund seines privaten Charakters und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten keine Bedeutung für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung.

##### *Menschliche Gesundheit und Wohlbefinden*

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen aus Gerüchen, Stäuben und Lärm, die bei der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen in der Umgebung temporär entstehen. Diese sind jedoch als saisonbedingt und ortsüblich zu bezeichnen.

Südlich des Plangebietes verläuft die K 5. Für das Änderungsgebiet ergeben sich hieraus Vorbelastungen aus dem Verkehrslärm. Die Einhaltung der für Misch- und Dorfgebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachtenden Orientierungswerte ist möglichst zu gewährleisten. Die in der DIN 18005 genannten Werte (siehe auch Teil 1 der Begründung, Immissionsschutz) können im Einzelfall auch geringfügig überschritten werden, da es sich lediglich um Orientierungswerte handelt. Erhebliche Beeinträchtigungen unter der Berücksichtigung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen sind jedoch nicht zu erwarten.

Misch- und Dorfgebiete befinden sich in einer Entfernung von rd. 150 m westlich bzw. nordwestlich des Planbereiches. Die Entfernung lässt jedoch eine erhebliche Überschreitung der für Dorf- und Mischgebiete einzuhaltenden Orientierungswerte nicht erwarten.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### *Biotoptypen*

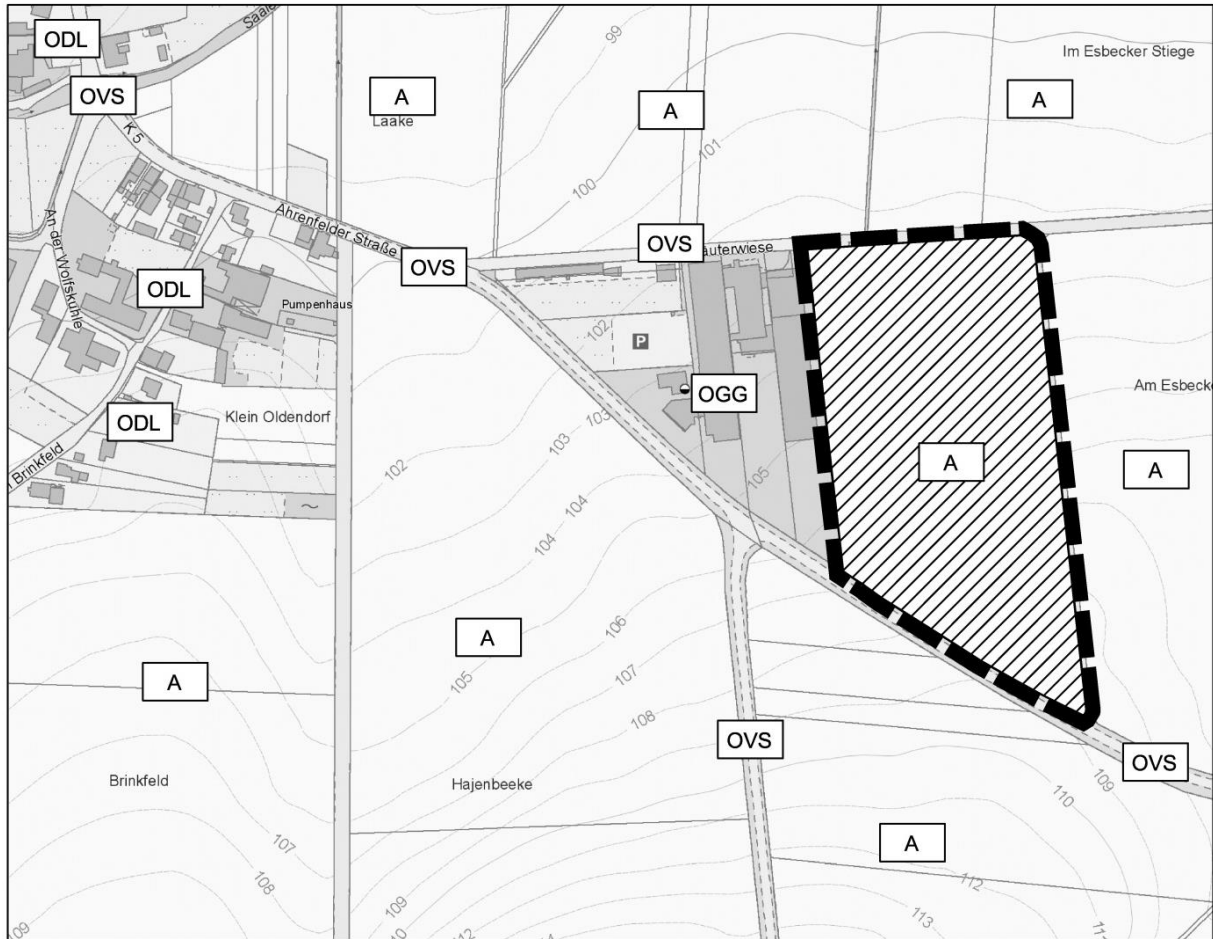
Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich Ackerflächen. Die Ackerflächen haben aufgrund ihrer intensiven Nutzung nur eine sehr geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Im Plangebiet und in seinem unmittelbaren Umfeld sind die folgenden Biotoptypen erfasst worden:

**Tab.: Bestand an Biotoptypen**

Biotoptyp/ in ca. m <sup>2</sup>	Fläche	Beschreibung	Wert- faktor* / Flächenwer- t
<b>Innerhalb des Plangebietes:</b>			
A (Acker): 53.525 m <sup>2</sup>		Intensiv genutzte Ackerfläche	1 / 53.525
<b>Außerhalb des Plangebietes:</b>			
A (Acker)		Intensiv genutzte Ackerfläche	
OGG (Gewerbegebiet)		Gewerblich genutzte Gebäude des angrenzenden Betriebes (Naturkosmetik)	
OVS (Straße)		Straßen mit Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr	
ODL (ländlich geprägtes Dorfgebiet)		Landwirtschaftliche Hofstellen, Wohnbebauung, z.T. gut durchgrünt	
Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2011): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" im M. 1:1.000, Methodik und Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013): "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung * <b>5</b> = sehr hohe Bedeutung, <b>4</b> = hohe Bedeutung, <b>3</b> = mittlere Bedeutung, <b>2</b> = geringe Bedeutung, <b>1</b> = sehr geringe Bedeutung, <b>0</b> = weitgehend ohne Bedeutung			

Die Abgrenzung und Lage der o. g. Biotoptypen wird in dem nachfolgenden Biotoptypenplan abgebildet.

**Abb.: Biotypenplan**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

<p><b>Planzeichenerklärung</b></p> <p><b>Biotypen innerhalb des Geltungsbereiches</b></p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span> <b>Acker (Wertstufe 1)</b></p>	<p><b>Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf</b>  <b>Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10</b></p>
<p><b>Biotypen außerhalb des Geltungsbereiches</b></p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">A</span> <b>Acker</b></p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">OGG</span> <b>Gewerbegebiet</b></p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">OVS</span> <b>Straße</b></p> <p><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">ODL</span> <b>ländlich geprägtes Dorfgebiet</b></p> <p> <b>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches</b></p>	<p style="text-align: center;">                  Maßstab 1 : 5.000 i.O.</p> <p>Erläuterungen:                  Erfassung der Biotypen nach V. DRACHENFELS (2011)                  Bewertung der Biotypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013)</p> <p> <b>Planungsbüro Reinold</b>                  Dipl.- Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR)                  31737 Rinteln - Seetorstraße 1a                  Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745</p>

### *Tier- und Pflanzenarten*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im Änderungsbereich keine geschützten Tierarten bekannt oder gesichert worden. Die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.

Durch die Überbauung der Ackerfläche mit den baulichen Anlagen der zukünftigen Gewerbebetriebe werden die Lebensraumstrukturen von Tieren und Pflanzen zu Siedlungslebensräumen von sehr geringer Qualität verändert, was mit nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden ist. Störungen planungsrelevanter Arten, wie z.B. der Feldlerche oder dem Feldhamster, sind grundsätzlich möglich. Eine Begehung Mitte April hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes weder Reviere der Feldlerche, noch Baue des Feldhamsters ermittelt werden konnten. Das Störungsverbot sowie das Tötungsverbot gem. § 44 BNatSchG bleibt unberührt.

## **Schutzgut Boden**

### *Bodeneigenschaften und -funktionen*

Im Plangebiet steht Pseudogley-Parabraunerde aus Lösslehm an. Das ackerbauliche Ertragspotential ist als sehr hoch zu bezeichnen.<sup>3</sup>

Im Bereich der Ackerflächen werden die natürlichen Funktionen der Böden durch die intensive Nutzung stark eingeschränkt. Die Bodenfunktionen werden durch die Anwendung von Düngemitteln sowie durch das Befahren mit schweren Maschinen insbesondere hinsichtlich der Regelungsfunktion beeinträchtigt, so dass die Flächen nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut haben.

### *Bodenkontaminationen und Kampfmittel*

Der Flecken Salzhemmendorf hat keine Kenntnis von im Änderungsbereich befindlichen Altablagerungen oder altlastenverdächtigen Nutzungen. Gleiches gilt für etwaige Kampfmittelvorkommen bzw. -funde.

### *Bereiche mit besonderen Bodenwerten*

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.<sup>4</sup>

## **Schutzgut Wasser**

### *Oberflächengewässer*

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Saale wird von der Planung nicht erfasst oder beeinträchtigt.

### *Grundwasser*

Auf den unversiegelten Flächen des Gewerbebetriebes und den randlichen Bereichen der Gehölzstrukturen kann das anfallende Regenwasser unvermindert über den Bodenkörper in den Grundwasserkörper einsickern. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft.<sup>5</sup> Die Grundwasserneubildung beträgt 51- 100 mm/a.<sup>6</sup>

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung werden Festsetzungen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers getroffen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der zusätzlich zu erwartenden Dachflächengröße nur über ein Regenrückhaltebecken und einer daran anschließenden gedrosselten bzw. zeitverzögerten Ableitung an die nachfolgende Vorflut zulässig.

---

<sup>3</sup> NIBIS Kartenserver (2016): BÜK 1:50.000 und 1:500.000

<sup>4</sup> NIBIS Kartenserver (2016): Suchräume für schutzwürdige Böden

<sup>5</sup> NIBIS Kartenserver (2016): Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung

<sup>6</sup> NIBIS Kartenserver (2016): Grundwasserneubildung Methode mGROWA

## **Schutzgüter Klima und Luft**

Die nordwestlich des Plangebietes gelegenen Siedlungsbereiche Oldendorfs weisen überwiegend ein ausgeglichenes Siedlungsklima auf. Das Plangebiet stellt keinen klimatischen Ausgleichsraum dar. Lufthygienisch ist es auch nur unwesentlich aus der als ortsüblich zu bezeichnenden landwirtschaftlichen Nutzung belastet.

## **Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region der Börden. Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine für den Naturraum besonders wertvollen Landschaftsstrukturen. Gleichwohl bilden jedoch die nördlich des Änderungsgebietes verlaufende Saale sowie die gewässerbegleitenden Gehölzbestände wertvolle Landschaftsbestandteile, die auf die Umgebung des Plangebietes und dessen landschaftliche Integration in den Siedlungsrand Einfluss nehmen.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Änderungsbereich oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter auf die die geplanten Vorhaben negative Auswirkungen haben könnten, so dass in der Umweltprüfung auf weitergehende Untersuchungen verzichtet wurde.

## **2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

Das bisherige Kap. 2.4 des Entwurfes wurde aufgrund einer Doppelung entfernt. Das Kapitel war mit den nachfolgenden Ausführungen der Kap. 2.2.1 und 2.2.2 inhaltlich identisch.

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Norden des Änderungsgebietes weiterhin als Acker genutzt. Die Funktionen des Bodens würden weitgehend erhalten bleiben. Dennoch würde der Boden auch weiterhin durch Düngung und Einsatz von Pestiziden beeinträchtigt werden.

Der erforderliche Bauflächenbedarf für die Erweiterung des westlich bestehenden Gewerbebetriebes müsste an anderen Standorten gedeckt werden. Möglicherweise würde sich in dem Fall ein größerer Flächenbedarf durch Umsiedlung des bestehenden Betriebes darstellen. In diesem Zusammenhang müssten ggf. Standorte im bisher von Bebauung freigehaltenen Außenbereich beansprucht werden, die ggf. aufgrund fehlender Ver- und Entsorgungsanlagen sowie ggf. fehlender verkehrlicher Erschließung intensivere Eingriffe in Natur und Landschaft bewirken.

### **2.2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Aus der vorgesehenen Nutzung des Änderungsbereiches können sich nachteilige Umweltauswirkungen aus der Freiflächeninanspruchnahme durch die Überbauung mit Gebäuden ergeben. Aus der Erweiterung des Gewerbegebietes ergeben sich Versiegelungen auf der betroffenen Ackerfläche. Hieraus resultieren in Bezug auf die davon betroffenen Flächen erhebliche Veränderungen des Umweltzustandes in Bezug auf den Wasserhaushalt und das Schutzgut Boden sowie Landschaft.

Die Umweltauswirkungen sind auf Basis des flächenunscharfen Maßstabes des FNPs sowie der darauf basierenden unpräzisen Informationslage nur überschlägig abzuschätzen, sodass im Rahmen der verbindlichen Vorhabenplanung genauere Angaben zu den voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen gemacht werden. Zum Ausgleich der Eingriffe werden interne und externe Kompensationsmaßnahmen Bestandteil der Planung sein. Diese werden in der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 „Zur Kräuterwiese“ ausführlich dargelegt. Im Folgenden werden die für die hier dargestellte

allgemeine Art der baulichen Nutzung zu erwartenden, möglichen Umweltauswirkungen dargestellt.

### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

#### *Mögliche Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens aus Gewerbe- und Verkehrslärm*

Südwestlich des Plangebietes verläuft die K 5. Für das Plangebiet ergeben sich hieraus Vorbelastungen aus dem Verkehrslärm. Die Gesundheit oder das Wohlbefinden der Bevölkerung werden durch die Erweiterung des westlich des Änderungsbereiches vorhandenen und immissionsarmen Betriebes nicht beeinträchtigt.

#### *Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion*

Die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung wird durch diese Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht beeinträchtigt. Im Zuge der konkreten Vorhabenplanung werden die Anforderungen der TA Lärm entsprechend berücksichtigt und deren Einhaltung durch die Aufsichtsbehörde beurteilt.

#### *Keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und des Wohlbefindens aus landwirtschaftlichen Immissionen*

Für den Änderungsbereich sind landwirtschaftliche Emissionen als ortsüblich zu betrachten und nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen können nicht abgeleitet werden, wenn die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen auch weiterhin nach den Grundsätzen der „guten fachlichen Praxis“ auch im Sinne des § 201 BauGB erfolgt.

Die östlich des bestehenden Gewerbebetriebes gelegenen Freiflächen werden überbaut, sodass sich das Orts- und Landschaftsbild bezogen auf diesen Bereich ändern wird. Dies kann zu einem veränderten Landschaftserleben führen, welches subjektiv als Beeinträchtigung empfunden werden kann. Die Beeinträchtigungsintensität ist aber vom Betrachter abhängig und nimmt in der Regel innerhalb weniger Jahre nach Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen auf Grund von Gewöhnungseffekten ab. Auf der Ebene des nachfolgenden B-Planes werden die Anforderungen an die Ausformung eines angemessenen Übergangsbereiches zwischen Siedlung und freier Landschaft durch eine angemessen breite Eingrünung des Gewerbegebietes beachtet. Art und Umfang wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Abhängigkeit von den dann relevanten betrieblichen Anforderungen an das Grundstück erkennbar und soll daher erst dann in die verbindliche Bauleitplanung durch Festsetzung einfließen.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm	- Aufgrund der geplanten Erweiterung des immissionsarmen Betriebes:  <b>unerheblich</b>

### **Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere**

#### *Verlust von Ackerlebensräumen*

Für die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebes werden die Ackerflächen in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Die Freiflächen der gewerblichen Bauflächen werden intensiv

genutzt, so dass sie nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum erlangen werden. Der Verlust des Lebensraumes ist als erheblicher Eingriff zu werten.

Störungen planungsrelevanter Arten, wie z.B. der Feldlerche oder dem Feldhamster, sind grundsätzlich möglich. Eine Begehung Mitte April hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes weder Reviere der Feldlerche, noch Baue des Feldhamsters ermittelt werden konnten.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Versiegelung und Umwandlung der Ackerfläche	- Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind auszugleichen  <b>gering</b>

### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden**

#### *Erhebliche Eingriffe durch Versiegelung und Umbau der Böden*

In den zukünftig mit Gebäuden und Nebenanlagen bebauten Arealen (versiegelte Flächen) werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen durch den Abtrag des Oberbodens, Umbau des Bodens und durch Versiegelungen stark gestört. Insbesondere verliert der Boden in den versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna völlig, was einen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt, der als erheblich zu bewerten ist.

Im Plangebiet sind zur Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild Grünflächen anzulegen bzw. Gehölze zu pflanzen. Durch diese Maßnahmen werden gegenüber einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auch Verbesserungen erzielt, die den Boden positiv beeinflussen. Diese Flächen sollen keiner baulichen oder sonstigen Nutzung unterzogen werden, sodass hier Bereiche mit einer natürlichen Bodenentwicklung geschaffen werden, in denen auch die natürlichen Bodeneigenschaften und -funktionen erhalten bleiben.

Das Gefährdungspotential der im Zuge der Bauausführung nicht versiegelten Bereiche ist entsprechend zu beachten. Sollten sich im Zuge der Erdarbeiten Hinweise ergeben, dass die nicht von der Baumaßnahme betroffenen Bodenbereiche über Gebühr beansprucht und hinsichtlich ihrer Bodenfunktionalität nachhaltig beeinträchtigt werden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Diese setzt die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont bei Bedarf fest.

#### *Keine Beeinträchtigungen durch den Eintrag oder das Vorhandensein von Schadstoffen*

Mit der geplanten Nutzung werden keine Einträge von Schadstoffen in den Boden verbunden sein, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten. Gleichzeitig sind im Plangebiet keine Altlastenvorkommen vorhanden, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der geplanten Gewerbenutzung führen könnten.

#### *Keine Beeinträchtigungen von Bereichen mit besonderen Werten der Böden*

Das ackerbauliche Ertragspotential ist als sehr hoch zu bezeichnen.<sup>7</sup> Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Suchraumes für schutzwürdige Böden.<sup>8</sup>

Von der Bauleitplanung werden demnach Böden mit besonderen Werten erheblich negativ beeinträchtigt. Die Eingriffe verbleiben auf der Fläche und sind extern auszugleichen.

<sup>7</sup> NIBIS Kartenserver (2016): ackerbauliches Ertragspotenzial

<sup>8</sup> NIBIS Kartenserver (2016): Suchräume für schutzwürdige Böden

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Boden</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Starke Einschränkung der Bodenfunktionen durch weitere Versiegelungen	- Es entsteht ein erheblicher Eingriff durch Bodenversiegelungen  <b>hoch</b>

### **Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

#### *Keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern*

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die nördlich des Änderungsgebietes vorhandene Saale sowie das FFH-Gebiet werden nicht beeinträchtigt.

#### *Erhebliche Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation*

Erhebliche Eingriffe in das Grundwasser sind mit Verringerungen der natürlichen Grundwasserneubildungsrate nach der Versiegelung des bislang unversiegelten Bodens durch Gebäude und Nebenanlagen verbunden, weil der Boden die Fähigkeit verliert, Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Der Boden ist jedoch zur Versickerung des Oberflächenwassers nicht geeignet, sodass eine Rückhaltung erforderlich ist. Gleichzeitig verliert er an Retentionspotenzial. Mit der Intensivierung der Nutzungsintensität auf den Flächen wird das Gefährdungspotenzial weiter erhöht. Diese Faktoren sind als erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Wasser zu werten.

#### *Beeinträchtigungen der Vorflut durch erhöhten Oberflächenabfluss*

Durch die auf den versiegelten Flächen stark verminderte Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellen kann. Für die Freiflächen ergeben sich keine Veränderungen in Bezug auf die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens.

#### *Keine Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge in Grund- und Oberflächenwasser*

Mit der geplanten Nutzung werden keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser oder in die angeschlossene Vorflut verbunden sein; erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Wasser</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Verringerung der nat. Grundwasserneubildung - Erhöhung des Oberflächenabflusses	- Keine Vermeidung durch vollständige Versickerung des Oberflächenwassers möglich  <b>mittel</b>

### **Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

#### *Keine Beeinträchtigungen der klimatischen und lufthygienischen Situation*

Die innerhalb der gewerblichen Baufläche geplanten Versiegelungen und Nutzungen führen zu lokalklimatischen Veränderungen (verstärkte Erwärmung der Luft über den versiegelten Flächen -Wärmeinseln, Strömungsveränderungen etc.). Durch die Versiegelung bisher offener Ackerflächen wird das Klima negativ beeinträchtigt, da die Verdunstungsrate vermindert wird und die Lufttemperatur erhöht wird. Darüber hinaus ist mit der Bebauung eine Verminderung des horizontalen Luftaustausches aufgrund von Barrierewirkungen der Baukörper verbunden. Erheblich negative Beeinträchtigungen, welche sich auf die klimatische und lufthygienische Situation angrenzender Flächen oder auf die in der Nähe befindlichen Ortsbereiche beziehen, sind jedoch nicht zu erwarten. Klimatische



Veränderungen sind nur kleinräumig zu erwarten und beziehen sich nur auf das Gebiet selbst.

Durch die plangebietsinternen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 (Ergänzungspflanzungen im Bereich der linienhaften Gehölze, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“) kann ein Beitrag zur Verbesserung des lokalen Klimas geleistet werden. Die Gehölze tragen zu einer Filterung von Stäuben und zur Bindung von CO<sub>2</sub> bei und leisten einen Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion.

Umweltauswirkungen Schutzgut Klima und Luft	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
- geringe Beeinträchtigungen der lokalen klimatischen Bedingungen, durch Verminderung der Verdunstungsrate und Erhöhung der Lufttemperatur	<b>unerheblich</b>

### Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

#### *Keine Beeinträchtigungen durch nicht ortstypische Bebauung*

Das Landschafts- und Ortsbild könnte durch Baustrukturen stark verändert werden, die nicht ortstypische Dimensionen und Proportionen aufweisen und sich deshalb nicht an das bestehende Gewerbegebiet anfügen. Im Rahmen der verbindlichen Vorhabenplanung sollen ortstypische Gestaltungsmerkmale für die Gebäude festgesetzt werden, sodass sich diese in den Ortsrand einfügen und keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten sind.

#### *Erhebliche Beeinträchtigungen aus der fehlenden Einbindung in die freie Landschaft*

Mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ist insbesondere dann zu rechnen, wenn der Übergang zwischen den geplanten Baukörpern und der freien Landschaft nicht landschaftsgerecht eingegrünt und gestaltet wird.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden vom Landkreis Hameln-Pyrmont Anregungen zur Darstellung einer ausreichenden Rahmeneingrünung vorgetragen. Die Belange werden nachfolgend dargestellt.

Auf der Ebene der 47. Änderung des FNPs soll jedoch auf eine nördliche und östliche grünordnerisch relevante Darstellung verzichtet werden. Im Zuge des in diesem Bereich nachfolgenden B-Planes sollen in Abhängigkeit der konkreten Betriebsanforderungen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand konkrete und ausreichend dimensionierte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Als Orientierung soll dann nach Möglichkeit eine mindestens 5 bis 10 m breite Rahmeneingrünung in den zukünftigen B-Plan aufgenommen werden.

Die Darstellung von kleinräumigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist darüber hinaus aufgrund des groben Maßstabes des Flächennutzungsplanes nicht sinnvoll. Der Flecken Salzhemmendorf wird jedoch im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen für den Bereich der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung eine Rahmeneingrünung an der Nord- und Ostseite berücksichtigen.

### *Erhebliche Beeinträchtigungen aus der Veränderung des Landschaftscharakters*

Durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen wird die vorhandene Ackerlandschaft umgewandelt. Somit wird der lokale Landschaftscharakter nachhaltig verändert, was als erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild zu werten ist.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaft</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Möglicher erheblicher Eingriff durch fehlende Einbindung in die Landschaft	- Erheblichkeit z.B. durch Eingrünungsmaßnahmen und Gebäudehöhen sowie Berücksichtigung einer geringen GRZ vermeidbar  <b>mittel</b>

### **Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter**

#### *Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenarbeiten*

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist im Plangebiet jedoch nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein; Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig sind. Sie müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont unverzüglich gemeldet werden.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
- Möglicher erheblicher Eingriff durch fehlende Hinweise zur Vermeidung von Eingriffen und Zerstörung der Kultur- und Sachgüter	- Im Rahmen der Bauleitplanungen wird auf die Vermeidung von Eingriffen und die Zerstörung von Kultur- und Sachgütern hingewiesen.  <b>unerheblich</b>

### **Umweltauswirkungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maße. Die Auswirkungen der Bauleitplanung betreffen auch dieses Wirkungsgefüge, das in der folgenden Matrix dargestellt ist.

**Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet, Wirkung der Planung** (in Anlehnung an RAMMERT (1995))

<b>Wirkung von</b>	<b>Tiere</b>	<b>Pflanzen</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Landschaft</b>	<b>Klima / Luft</b>	<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	<b>Mensch</b>
<b>Tiere</b>	Konkurrenz, Nahrungskette (0)	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung (-) Nutzung der Flächen überwiegend durch den Menschen	Bodenbildung, Lebensraum (-) Verlust v. Lebensräumen nach Versiegelung mit Gebäuden u. Nebenanlagen	Nutzung (0)	Nutzung, Prägung der Landschaftsbestandteile (-) Veränderung der Landschaftsnutzung	Nutzung, Stoffein- u. Austrag, Beeinflussung (0)	keine (0)	Naturerlebnis, Nahrung (-) Nutzungsänderungen
<b>Pflanzen</b>	Geringe Nahrungspotenziale, geringe Lebensraum-potenziale (-) Verlust von Ackerlebensräumen	Konkurrenz, Pflanzengesellschaften (-) Veränderung der typischen Pflanzengesellschaften durch menschl. Überprägung	Durchwurzelung Nährstoffentzug, Bodenbildung (-) Verlust v. Vegetation nach Versiegelung m. Gebäuden	Nutzung (0)	Strukturelemente (-) Veränderung der Landschaftsstrukturen, Verlust von Ackerflächen	Nutzung, Stoffein- u. Austrag, Beeinflussung (0)	keine (0)	Naturerlebnis (-)
<b>Boden</b>	Lebensraum (-) Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung m. Gebäuden	Lebensraum, Nährstoffversorgung (-) Verlust von Lebensräumen nach Versiegelung m. Gebäuden	(-) Bodenumlagerungen bei den Bautätigkeiten	Stoffeintrag, Filtration von Schadstoffen, Sedimentbildung (-) Veränderungen des Wasserhaushaltes nach Versiegelungen mit Gebäuden	Wasserhaushalt, Strukturelemente, Stoffhaushalt (-) Veränderung der Bodenfunktionen durch Überbauung m. Gebäuden	geringe Staubbildung (-) während der Bauarbeiten Staubbildung möglich	Archivfunktion (+)	Nutzung von Ackerflächen (+) Nutzung als Lebensraum
<b>Wasser</b>	Lebensgrundlage (0)	Lebensgrundlage, (0)	Nasse Deposition, Stoffverlagerung, Beeinflussung von Bodenart u. -struktur (-) Verringerte Versickerungsraten nach Versiegelung von Böden	Ungestörte Grundwasserneubildung, (-) verringerte Grundwasserneubildung geringer Oberflächenwasserabfluss (0)	Stoffhaushalt, Wasserhaushalt, (-) Veränderung der nat. Grundwassersituation nach Überbauung mit Gebäuden u. Nebenanlagen, Strukturelemente, Relief (0)	Luftfeuchtigkeit, Lokalklima, Verdunstung (0)	Beeinflussung, Beeinträchtigung (-)	Lebensgrundlage, Erholung (0)
<b>Landschaft</b>	Ackerlebensräume (-) Siedlungslebensräume	Ackerlebensräume (-) Siedlungslebensräume	Überprägung durch angrenzendes Gewerbegebiet (-) Intensivierung der Nutzung, weitere Überprägung	Wasserscheide, Gewässerverlauf (0)	Grünlandstrukturen, Siedlungsrand (-) Verringerung der Ackerflächen, Inanspruchnahme freier Landschaft für die Siedlungsentwicklung	Strömungsverlauf (0)	keine (0)	Ästh. Empfinden, Wohlbefinden (-) Verlust Freiflächen als charakt. Landschaftsbestandteile
<b>Klima/ Luft</b>	Lebensgrundlage, Atemluft, Lebensraum, Wohlbefinden, Umfeldbedingungen (0)	Lebensgrundlage, Atemluft, Verbreitung, Bestäubung, Wuchsbedingungen, Umfeldbedingungen (0)	Bodenluft, Bodenklima, Stoffeintrag, Bodenentwicklung (-) Bodenversiegelung durch Gebäude	Grundwasserneubildung (-) Verringerung durch Versiegelung	Stoffhaushalt (0)	Ausgeglichenes Klima, unbelastete Luft (0)	Geringer O <sub>2</sub> -Gehalt im Boden, Konservierung (+)	Lebensgrundlage, Atemluft, Wohlbefinden, Umfeldbedingungen (0)
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	keine (0)	keine (0)	keine (0)	keine (0)	keine (0)	keine (0)	Bodenfunde (0)	keine (0)
<b>Mensch</b>	Störungen durch intensive Nutzung, Verdrängung (-) weitere Verdrängung	Pflege, Verdrängung (-) Intensivierung der Nutzung, weitere Verdrängung	intensive Ackernutzung (-) Intensivierung der Nutzung	Nutzung, Gestaltung (-) Veränderung der nat. Grundwassersituation durch Versiegelungen	Nutzung und Überformung (-) weitere Gestaltung, Überformung	Nutzung, Stoffeintrag (0)	Störungen durch intensive Nutzung (Grünland, Kindergarten) (-)	Anbau von Nahrung (0) Privatisierung, eingeschränkte Nutzbarkeit (0)

## **Zusammenfassung:**

- Schutzgut Mensch: Wechselwirkungen ergeben sich überwiegend durch visuelle Beeinträchtigungen und den Verlust des Naturerlebnisses.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Durch den Verlust von Lebensraum werden Arten weiter verdrängt. Offenlandlebensräume werden in Siedlungslebensräume (Gewerbe) umgewandelt.
- Schutzgut Boden: Weitere Versiegelung und Umlagerung von Böden führt zu einer Nutzungsintensivierung mit veränderten Bodenwasserverhältnissen und weiteren Einschränkung der Bodenfunktionen.
- Schutzgut Wasser: Versiegelungen beeinträchtigen die Grundwasserneubildung und führen zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss.
- Schutzgut Landschaft: Die Nutzungsänderung der Ackerlebensräume in Siedlungslebensräume (Gewerbe) verändert das Landschaftsbild nachhaltig.
- Schutzgut Klima/Luft: Wechselwirkungen auf das Klima ergeben sich nicht in erheblicher Weise.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In Bezug auf Kultur- und Sachgüter können sich nachteilige Wirkungen durch den Verlust der Archivfunktion des Bodens ergeben, sofern archäologische Bodenfunde betroffen sind.

## **2.3 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung**

### **2.3.1 Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z.B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, sodass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanung wird wie folgt zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe beigetragen:

- Es wird nur die für die Realisierung des Bauvorhabens sowie die für eine Erweiterung erforderliche Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt
- Die Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wasserhaushaltes und des Landschafts- und Ortsbildes können auf diesen Flächen minimiert werden.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden, sodass die nachfolgenden Angaben Hinweise zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe mit Blick auf die verbindliche Bauleitplanung bzw. Vorhabenplanung darstellen:

- Berücksichtigung offener und an die vorhandenen Baustrukturen der in der Umgebung befindlichen Siedlungsgebiete angepasste Bauweisen,
- geringe, ortsübliche Grundflächenzahl,
- Begrenzung der Gebäudehöhen,
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z. B. über die Berücksichtigung einer nur geringen und für die geplante Nutzung notwendigen Versiegelung,

- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers,
- Bauzeitenbeschränkung,
- Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Gewerbegebiet.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird berücksichtigt, dass über die o.g. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Landschaft beigetragen werden soll. Im Rahmen des auf der Grundlage dieser FNP-Änderung zukünftig zu entwickelnden B-Planes können etwa durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) oder Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) hinreichende Regelungen aufgenommen werden, die die zukünftige Bebauung in die umgebende freie Landschaft integrieren. Diese sollen jedoch auf die dann konkreten Entwicklungsabsichten und baulichen Nutzungen des Grundstückes in Bezug auf eine ausreichend wirksame Kompensation einerseits und eine den betrieblichen Entwicklungsanforderungen des Gewerbebetriebes entsprechende Grundstücksausnutzung andererseits abgestellt werden. Diese sind zum Zeitpunkt der hier in Rede stehenden FNP-Änderung jedoch noch nicht hinreichend bekannt, sodass auf die Darstellung linienhafter, grünordnerisch relevanter Grünflächen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) verzichtet wird.

### **2.3.2 Mögliche Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleiben z.T. erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen sowie Landschaft zurück, die aufgrund der Kleinräumigkeit der zusätzlichen Versiegelung voraussichtlich über externe Kompensationsmaßnahmen oder über ausreichend zu dimensionierende Rahmeneingrünungen intern ausgeglichen werden können. Innerhalb des Änderungsgebietes können bereits wichtige Effekte über die Ein- und Durchgrünung der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen und durch die Durchgrünung der Stellplätze bewirkt werden.

Die Lage, Art und der Umfang der erforderlichen Maßnahmen sollen in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten Vorhabenplanung näher bestimmt werden. Darüber hinaus sollte in der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden, inwieweit benachbarte Flächen für die Eingrünungsmaßnahmen herangezogen werden können.

### **2.3.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz**

In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2013) ermittelt und gegenüber gestellt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Vorhabenplanung verwiesen. Die in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Ausgangszustand eingestellten Biotoptypen wurden auf Grundlage des bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in die Bilanz einbezogen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Flecken Salzhemmendorf stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Aus der Bilanzierungstabelle und der darin aufgeführten

Gegenüberstellung des Ist-Zustandes (ausschließlich Acker) mit dem Planungszustand werden die Biotoptypen ausführlich dargestellt.

**Tab.: Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz**

Rechnerische Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz							
IST-ZUSTAND				PLANUNG INKL. AUSGLEICH			
Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (b x c)	Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert (f x g)
a	b	c	d	e	f	g	h
A (Acker)	53.525	1	53.525	OGG (GE-Gebiet, Gewerbegebiet, GRZ max. 0,8)	42.820	0	0
				GRA (Artenarmer Scherrasen, Freiflächen GE-Gebiet)	10.705	1	10.705
Gesamtfläche:	<u>53.525</u>	Flächenwert IST	<u>53.525</u>	Gesamtfläche	<u>53.525</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>10.705</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 10.705 – 53.525 = - 42.820 WE							

Die Bilanz stellt heraus, dass unter Berücksichtigung einer geringen GRZ im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 42.820 Werteinheiten entsteht, weil die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur internen Kompensation nicht auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden.

### 2.3.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

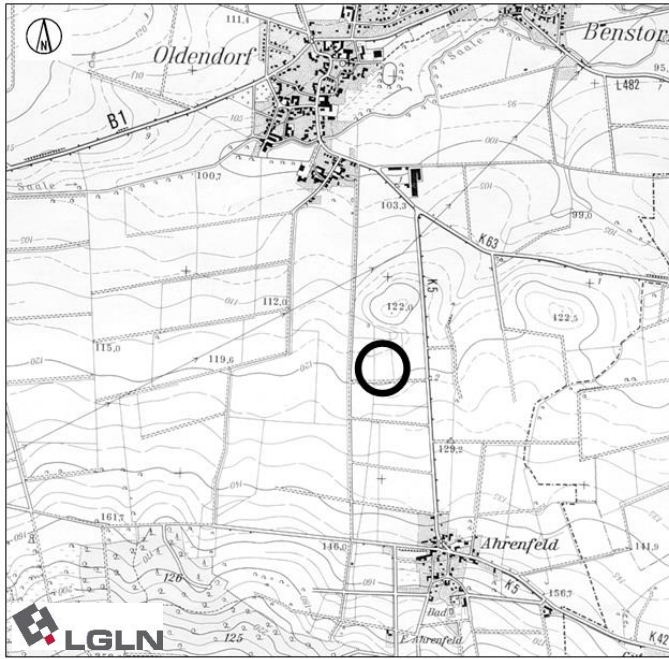
Für den Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und des daraus resultierenden Kompensationsdefizits von 42.820 Werteinheiten sollen externe Flächen vorgehalten werden, die nach naturschutzfachlichen Standards aufgewertet werden.

Auch an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass auf Basis der Flächennutzungsplanänderung keine abschließenden Angaben zu Art und Maß der notwendigen Maßnahmen gemacht werden können und die folgenden Angaben sowie die nachfolgende Bilanz lediglich als Anhaltspunkte dafür dienen, dass die durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Siedlungsentwicklung mit der damit verbundenen Bewältigung des Natur- und Artenschutzes realisierungsfähig ist. Auf die parallel in Aufstellung befindliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 185 mit den darin vorgesehenen plangebietsinternen Kompensationsflächen und externen Kompensationsmaßnahmen wird entsprechend hingewiesen. Daraus geht hervor, dass mit den entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich die mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft überwiegend im Plangebiet ausgeglichen werden können und nur geringfügig externe Kompensationsflächen zu beanspruchen sind.

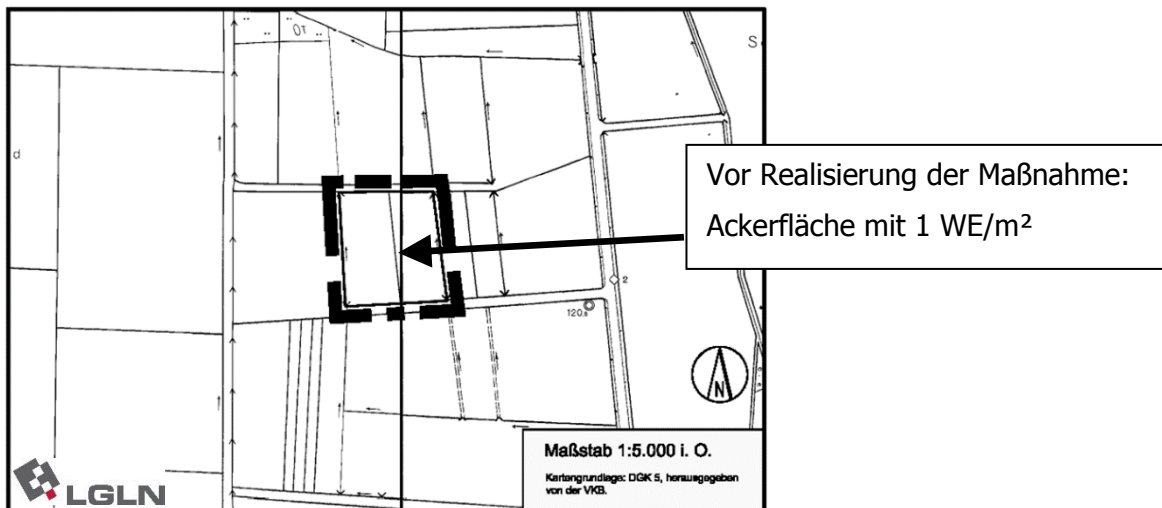
Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 wurde ein Wertverlust von rd. 2.028 Werteinheiten ermittelt. Der Bereich der Erweiterung des B-Planes befindet sich innerhalb der hier in Rede stehenden Änderung des FNPs.

Die Kompensation erfolgt auf den Flst. 214 und 215 in der Gemarkung Ahrenfeld, Flur 1, die vor Realisierung der Maßnahme des B-Planes Nr. 185 als Ackerfläche genutzt wurde. Die Kompensation (Anlage eines Feldgehölzes) wurde bereits im Rahmen des B-Planes Nr. 185 im Jahr 2010 umgesetzt. Nach Abzug des Kompensationsbedarfes aus der hier in Rede stehenden Planung verbleibt weiterhin eine Fläche von 386 m<sup>2</sup> bzw. 1.158 Werteinheiten, die für Kompensationszwecke weiterer Bauleitplanungen genutzt werden können.

**Abb.: Räumliche Lage der externen Kompensationsfläche (M. 1:25.000 i. O.)**



**Abb.: Abgrenzung der externen Kompensationsfläche (Gesamtfläche)**



**Tab.: Übersicht Bewertung und Maßnahmen**

Schutzgut	Art des Eingriffs	gering	mittel	erheblich	Eingriff	Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung, Ausgleich erheblicher Eingriffe im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. verbindlichen Bauleitplanung
Mensch						
	baubedingt	O			temporäre Bautätigkeit und daraus ableitbare Immissionen	Art der baulichen Nutzung, ortstypische Bebauung (z.B. offenen Bauweise), Eingrünung zur Minimierung der visuellen Störung Berücksichtigung einer lärmindernden Produktion und Bearbeitung
	betriebsbedingt	O			Mögl. Gewerbelärm	
	anlagebedingt			●	weitere Bebauung bisher unbebauter Bereiche, mögliche fehlende Eingrünung	
Tiere & Pflanzen						
	baubedingt		O		Vernichtung und Verdrängung der Flora und Fauna durch Baufahrzeuge	Rahmeneingrünung des Gebietes, Erhalt und Ergänzung der linienhaften Gehölzbestände, Regelungen zu Bauzeitenbeschränkungen
	betriebsbedingt			●	Verdrängung, Störung von heimischen Tierarten	
	anlagebedingt			●	Vernichtung von Lebensraum durch Versiegelung	
Boden						
	baubedingt			●	Umlagerung, Verdichtung	Begrenzung der Flächenversiegelung (GRZ) Ggf. Rahmeneingrünung des Gebietes
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt			●	Versiegelung	
Wasser						
	baubedingt	O			Eintrag von Stoffen in das Grundwasser durch Baufahrzeuge (z.B. Schmiermittel)	Begrenzung der GRZ auf ein für die Vorhabenplanung unbedingt notwendiges Maß Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt			●	durch Versiegelung Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der GW-Neubildungsrate	
Klima & Luft						
	baubedingt	O			CO <sub>2</sub> -Emissionen durch Baufahrzeuge	Rahmeneingrünung des Gebietes offene Bauweise Teilversickerung des auf den Stellplätzen anfallenden Oberflächenwassers
	betriebsbedingt	O			CO <sub>2</sub> -Emissionen Verkehrsaufkommen, Wohnen	
	anlagebedingt		O		Veränderung des Kleinklimas durch Baukörper	



Landschaft						
	baubedingt		O		Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (z.B. Baukran)	Rahmeneingrünung des Gebietes Ortstypische, offene Bauweise Begrenzung der Gebäudehöhen
	betriebsbedingt					
	anlagebedingt			●	Ortstypische Bebauung	
Kultur- und Sachgüter						
	baubedingt			●	Beeinträchtigungen durch Erdarbeiten möglich	Hinweise zur Vermeidung erheblicher Eingriffe, Berücksichtigung der Kulturdenkmale (Bodenfunde)
	betriebsbedingt	O				
	anlagebedingt	O				

O nicht erheblich      ● mögliche erhebliche Auswirkungen

## 2.4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

### 2.4.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Durch das Vorhaben werden Eingriffe zulässig, die über das bisher planungsrechtlich zulässige Maß hinausgehen. Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 (verbindliche Bauleitplanung) durch interne Maßnahmen sowie externe Kompensationsmaßnahmen kompensiert.

### 2.4.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Nicht relevant.

### 2.4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Bei der Beurteilung der Schwere und Komplexität der Auswirkungen ist zu berücksichtigen, dass für die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen ein Standort gewählt wurde, der sich an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet anfügt und durch die dort befindliche Bebauung und den Verkehr auf der Ahrenfelder Straße K 5 bereits vorbelastet ist. Durch Begrünungsmaßnahmen, die auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden, wird sich die neu hinzukommende Bebauung in die freie Landschaft einfügen. Sämtliche Eingriffe werden naturschutzfachlich entsprechend den Vorgaben des BNatSchG (Eingriffsvermeidung - Eingriffsminimierung – Ausgleich) berücksichtigt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises kompensiert.

### 2.4.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Weitere Auswirkungen, außer die bereits beschriebenen, werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Die oben beschriebenen Auswirkungen auf die Schutzgüter treten mit hoher Wahrscheinlichkeit ein.

### 2.4.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die Auswirkungen während der Bauphase sind nur temporär und beschränken sich somit auf einen überschaubaren Zeitraum. Lediglich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie für das Schutzgut Boden ergeben sich durch den Einsatz von schweren Maschinen und der

Bodenumlagerung sowie der Zerstörung der Vegetation erhebliche Eingriffe während der Bauphase. Die Auswirkungen, die sich durch die Inanspruchnahme von momentan unversiegelter Fläche ergeben, sind dagegen dauerhaft und nicht reversibel. Dies ist für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser relevant. Die Beeinträchtigungen würden nur durch einen Rückbau enden.

## **2.5 Planalternativen**

### **2.5.1 Standort**

Insgesamt haben sich drei Alternativstandorte unter Berücksichtigung einer angemessenen Größe mit Option auf Erweiterung, vorhandener Erschließung sowie die Nähe zu weiteren gewerblichen Einrichtungen mit entsprechenden Freiflächen ergeben.

Am westlichen und östlichen Siedlungsrand besteht aufgrund der Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen ein erhöhtes Konfliktpotenzial durch gewerbliche Immissionen, sodass auf eine weitergehende Untersuchung für den westlichen und östlichen Siedlungsrand verzichtet wurde. Baulücken und Leerstände ergeben sich nicht in ausreichender Größe. Innerhalb des Flecken Salzhemmendorf befinden sich auch in den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten keine derart geeigneten oder besseren Flächen, die den wirtschaftlichen Nachteil einer vollständigen Betriebsverlagerung ausgleichen könnten. Im südlichen Siedlungszusammenhang sind landwirtschaftliche Nutzungen in dichter Bebauung prägend, die keine ausreichenden und verfügbaren Flächenpotenziale für eine gewerbliche Nutzung aufweisen.

Es wurden drei Standortalternativen näher betrachtet:

- Standortalternative 1 „Östlich Holzwerk“ nördlich der Ortschaft Oldendorf
- Standortalternative 2 „Südlich der Saale“ und nördlich des bestehenden Gewerbebetriebes
- Standortalternative 3 „Nördlich K5/K63“ östlich an den bestehenden Gewerbebetrieb angrenzend

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf das Kap. 5 „Standortalternativen“ des Teil I der Begründung verwiesen.

Der Standortalternative östlich des bestehenden Betriebes wird aufgrund der unmittelbaren Nähe und damit der Vermeidung einer unverhältnismäßigen und mit hohen Kosten verbundenen Betriebsverlagerung der Vorrang eingeräumt. Die Fläche steht für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um die Anforderungen an die geplante Betriebserweiterung erfüllen zu können. Aufgrund der gesicherten Flächenverfügbarkeit, der bestehenden betrieblichen Infrastruktur, des geringen Immissionskonfliktpotenzials und der gesicherten Erschließung wird der Fläche im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Betrieb gegenüber der Alternativfläche südlich der Saale sowie östlich des Holzwerkes der Vorrang eingeräumt. Eine Umsiedlung aus Oldendorf in ein in Salzhemmendorf gelegenes Gewerbegebiet kommt aus den v.g. Gründen nicht in Betracht.

### **2.5.2 Planinhalt**

#### Art der baulichen Nutzung

Westlich des Änderungsbereiches besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 185, der ein Gewerbegebiet festsetzt.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll eine Ackerfläche in gewerbliche Bauflächen geändert werden. Diese sollen in gleicher Art genutzt werden, wie das westlich angrenzende

Gewerbegebiet, für das ebenfalls gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind. Eine andere Art der baulichen Nutzung ist zur Zielerreichung nicht sinnvoll oder würde weitergehende Nutzungskonflikte mit bestehenden oder zukünftigen baulichen Nutzungen bewirken. Insofern scheiden sowohl gemischte Bauflächen als auch Wohnbauflächen sowie Sonderbauflächen als alternative Art der Bodennutzung aus. Eine andere als die ausgewählte Art der baulichen Nutzung ist damit nicht zielführend. Die städtebauliche Entwicklung wird unter optimaler Nutzung der erschlossenen Flächen fortgesetzt.

Da die Gewerbeflächenentwicklung die zukünftigen Betriebsanforderungen angemessen berücksichtigen soll, ist eine angemessen große Fläche bereits auf der Ebene der FNP-Änderung zu berücksichtigen. Dies ergibt sich insbesondere aus der auf Ebene der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 und den damit verbundenen grünordnerischen Anforderungen, die bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung raumrelevante Wirkungen erzeugen. Insgesamt wird so eine ca. 5,4 ha große und im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche in gewerbliche Bauflächen umgewandelt.

#### Darstellung von Rahmeneingrünungen

Die geplanten linienhaften und nur kleinräumigen grünordnerischen Maßnahmen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufgrund des Maßstabes nicht hinreichend darstellbar. Somit schafft die Änderung des Flächennutzungsplanes die allgemeinen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die umweltverträgliche Nutzungsänderung einer Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen.

Auf der Ebene der 47. Änderung des FNPs soll auf eine nördliche und östliche grünordnerisch relevante Darstellung verzichtet werden. Im Zuge des in diesem Bereich mittelfristig nachfolgenden B-Planes sollen in Abhängigkeit von den konkreten Betriebsanforderungen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand konkrete und ausreichend dimensionierte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Als Orientierung soll dann nach Möglichkeit eine mindestens 5 bis 10 m breite Rahmeneingrünung in den zukünftigen B-Plan aufgenommen werden. Diese grünordnerischen Regelungen sollen jedoch mit den zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes bestehenden betrieblichen Anforderungen an die Grundstücksnutzung abgestimmt werden, um die aktuellen Raum- und Nutzungsanforderungen der lokal ansässigen Gewerbebetriebe berücksichtigen zu können. Daher werden im Rahmen der hier in Rede stehenden FNP-Änderung nur gewerbliche Bauflächen und keine weiteren grünordnerisch wirksamen Darstellungen getroffen.

Die Darstellung von kleinräumigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist darüber hinaus aufgrund des groben Maßstabes des Flächennutzungsplanes nicht sinnvoll.

Es sei darauf hingewiesen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild bereits durch die vorhandenen Werksgebäude, die auf der Grundlage von Baugenehmigungen und dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 185 erteilt wurden, vorbereitet wurde. Diese Eingriffe in das Landschaftsbild sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Rede stehenden FNP-Änderung nicht minimierbar, da der FNP nur die allgemeine Art der zukünftigen Bodennutzung in den Grundzügen darstellt und Eingriffe in Natur und Landschaft nur grundsätzlich vorbereitet. Eine Kompensation der Eingriffe auf den bestehenden Betriebsflächen (siehe B-Plan Nr. 185) ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen an die bebauten und unbebauten Flächen nicht oder nur auf kleinräumigen Flächen möglich. Diese grünordnerischen Anforderungen werden durch die Festsetzungen der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 an der West- und Südseite des Plangebietes soweit betrieblich vertretbar berücksichtigt. Darüber hinaus kann aufgrund der betrieblichen Anforderungen des bestehenden Betriebes (Plangebiet der parallel in Aufstellung befindlichen

Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185) weder an der nördlichen noch an der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes eine grünordnerische Einfassung des Betriebsgeländes erfolgen. An der Nordseite prägen Zufahrten und Anlieferungen die Nutzung der Betriebsflächen, sodass dort im Zuge der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 kein ausreichender Freiraum für eine zusätzliche Rahmeneingrünung gegeben ist. Über den Geltungsbereich des v.g. B-Planes hinaus sollen dann – wie oben beschrieben – in einem nachfolgenden B-Plan Festsetzungen zur Rahmeneingrünung berücksichtigt werden.

Der Flecken Salzhemmendorf räumt in diesem Zusammenhang den Belangen der betrieblichen Standortsicherung und Standortentwicklung und die damit verbundene Sicherung und Entwicklung der Arbeitsstätten und Arbeitsplätze auch bei Berücksichtigung der bereits im Plangebiet (B-Plan) bestehenden baulichen Anlagen gegenüber der bestmöglichen Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild den Vorrang ein.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Bei der Umweltprüfung wurden folgende Quellen und Verfahren berücksichtigt:

- Für die Ermittlung der Vorgaben aus Fachplanungen:
  - Online-Kartenserver des NIBIS (2016) BÜK (1: 50.000)
  - Online-Kartenserver des NIBIS (2016): Altlasten
  - Online-Kartenserver des NIBIS (2016): Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotenzial 1:50.000
  - Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont (2001)
  - Regionales Raumordnungsprogramm 2001 (Landkreis Hameln-Pyrmont)
- zur Biotoptypenkartierung im M. 1:5.000: V. DRACHENFELS (Hildesheim, 2011): "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen",
- zur Bewertung der Biotoptypen, des Bodens, des Klimas und der Luft sowie des Wassers und zur Bilanzierung des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft: die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (Hannover, 2013).

Die genannten Verfahren entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Der hier ermittelte Eingriffsumfang und die daraus resultierenden Kompensationserfordernisse können nur annähernd bestimmt werden. Konkretisierungen erfolgen in der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden keine unmittelbaren Baurechte begründet. Sie bildet die Rechtsgrundlage dafür, dass aus seinen Darstellungen gem. § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne entwickelt werden, die zur Durchführung und Realisierung von Vorhaben führen, die der o. g. Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bedürfen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### Plangebiet

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10 des Flecken Salzhemmendorf bezieht sich auf ein ca. 5,35 ha großes und südöstlich des Siedlungsbereiches der Ortschaft Oldendorf gelegenes und überwiegend durch Ackerflächen geprägtes Gebiet.

#### Darstellung des Bestandes

In dem ca. 5,35 ha umfassenden Änderungsbereich ist von der Planung eine Ackerfläche betroffen. Die Fläche weist eine allgemeine Bedeutung für die Umwelt auf. Landschaftsgliedernde Gehölze befinden sich nicht im Änderungsbereich.

#### Ziele und Zwecke der Planung und Art der Darstellungen

Die Änderungen beziehen sich auf die Ackerfläche, die in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt wird. Die Fläche wird als gewerbliche Baufläche dargestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes zu schaffen und damit auch einen Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu leisten.

#### Nachteilige Umweltauswirkungen

Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Landschaft und Kultur- und Sachgüter, die als erheblich zu bewerten sind, ergeben sich aus der Nutzungsumwandlung zu einer gewerblichen Baufläche.

Es werden erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen vorbereitet. Durch die Überbauung gehen Lebensräume verloren. Erhebliche Eingriffe entstehen ebenso in das Schutzgut Boden und Wasser. Durch die Überbauung gehen die Bodenfunktionen verloren und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss ist die Folge. Darüber hinaus verringert sich die Grundwasserneubildungsrate. Ferner geht der Offenlandbereich als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dauerhaft verloren. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen können die erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft vermieden bzw. minimiert werden. Diese werden jedoch erst auf der Ebene der Bebauungsplanung, der für diesen Bereich aufgestellt werden muss, deutlich.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen

In der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt. Konkrete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden. Auf die parallel in Aufstellung befindliche 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 wird hingewiesen.

Insbesondere über die Bemessung der möglichen Versiegelung auf den Grundstücksflächen können so erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser minimiert und vermieden werden. Des Weiteren soll eine ortstypische Gestaltung der Baukörper und eine Eingrünung des Gebietes Berücksichtigung finden, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu minimieren.

Darüber hinaus sollen auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung folgende Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Arten berücksichtigt werden, auf die dieser FNP bereits hinweist:

- Bauzeitenbeschränkung,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Private Grünfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Diese werden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 „Zur Kräuterwiese“ bzw. in dem Richtung Osten weiter aufzustellenden Bebauungsplan (mittelfristige Perspektive) berücksichtigt.

#### Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die aus der Nutzungsänderung voraussichtlich resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen nicht vollständig vermieden werden, sodass voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Dennoch können Festsetzungen wie z.B. die Beschränkung der GRZ oder Eingrünungsmaßnahmen oder der Erhalt von Gehölzen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die nachteiligen Umweltauswirkungen minimieren.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen voraussichtlich nicht genügend Flächen zur Deckung des Kompensationserfordernisses zur Verfügung, sodass externe Flächen vorgehalten werden sollen. Weil in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung flächenunscharf bestimmt wird, kann das Kompensationserfordernis nicht abschließend ermittelt werden. Überschlägig wurde jedoch ein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden und Landschaft von 42.820 WE ermittelt. Voraussichtlich kann das Kompensationsdefizit innerhalb des Plangebietes sowie auf externen Flächen, d.h. außerhalb des Plangebietes, ausgeglichen werden.

#### Immissionsschutz

Auf Grund der Entfernung und der immissionsarmen Betriebsabläufe der Firma LOGOCOS Naturkosmetik AG ist kein Nutzungskonflikt zu erwarten. Weder in der Vergangenheit noch in der zukünftig beabsichtigten Betriebserweiterung wurden bzw. werden gewerblich bedingte Emissionen erzeugt, die auf die betriebsfremden Wohnnutzungen in den benachbarten Siedlungsbereichen Oldendorfs erheblich beeinträchtigend Einfluss genommen haben bzw. Einfluss nehmen werden. Mit Blick auf die zukünftige Betriebs- und Standortentwicklungen sowie Betriebsgeschehen ist jedoch weiterhin das Erfordernis von Immissionsschutzmaßnahmen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen.

Aus der Bewirtschaftung der in der Umgebung des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Flächen sind saisonalbedingt Lärm- und Staubemissionen zu erwarten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese sind jedoch als ortstypisch zu betrachten und auch weiterhin zu dulden.

#### Planalternativen

Im Rahmen der Standortsuche für gewerbliche Bauflächen ist eine Alternativenprüfung durchgeführt worden. Die Alternativenprüfung konzentriert sich auf den Flecken Salzhemmendorf in der Ortschaft Oldendorf.

Für die Flächennutzungsplanänderung wurden insgesamt drei Planalternativen berücksichtigt. Der gewählte Planbereich kam zur Auswahl, weil er sich im Vergleich zu den anderen Alternativstandorten durch ein geringes Konfliktpotenzial für Natur und Landschaft auszeichnet. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ermöglichen eine nachbarschaftsverträgliche, ortsangemessene und umweltverträgliche Entwicklung der gewerblichen Bauflächen. Andere grundsätzlich für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen geeignete Flächen kommen aus Gründen des Immissionsschutzes sowie einer aus wirtschaftlichen Gründen (offensichtliche Unverhältnismäßigkeit) nicht anzustrebende Betriebsverlagerung nicht in Betracht. Aufgrund der gesicherten Flächenverfügbarkeit und der gesicherten Erschließung wird der Fläche im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Betrieb gegenüber der Alternativfläche südlich der Saale sowie östlich des Holzwerkes der Vorrang eingeräumt.

Auf der Ebene der 47. Änderung des FNPs soll auf eine nördliche und östliche grünordnerisch relevante Darstellung verzichtet werden. Im Zuge des in diesem Bereich mittelfristig

nachfolgenden B-Planes sollen in Abhängigkeit von den konkreten Betriebs- und Flächenanforderungen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand ausreichend dimensionierte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

## **Teil III Abwägung**

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat des Flecken Salzhemmendorf abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat des Flecken Salzhemmendorf beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.



Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p><b>Landkreis Hameln-Pyrmont</b>, Schreiben vom 23.11.2016</p>	<p><b><u>Untere Bauaufsichtsbehörde</u></b></p> <p>Eingriff in das Landschaftsbild/ Ortsrandgestaltung/ Darstellung von Flächen für Maßnahmen</p> <p>Im Flächennutzungsplan wird eine ca. 5,4 ha große, zz. noch landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, um dem hier ansässigen Gewerbebetrieb - der LOGOCOS Naturkosmetik AG – Entwicklungsperspektiven zu eröffnen. Der dargestellte Flächenumfang soll den kurz- bis mittelfristigen Bedarf abdecken.</p> <p>Im Flächennutzungsplan sind keine Flächen zum Ausgleich dargestellt, da laut Begründung die geplanten und nur kleinräumigen grünordnerischen Maßnahmen aufgrund des Maßstabs nicht hinreichend darstellbar sind (s. Begründung S. 50). Gleichzeitig heißt es zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, das durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen Eingriffe in das Schutzgut Landschaft vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>In Bezug auf die Eingriffsregelung ist festzuhalten, dass der Eingriff in das Landschaftsbild nicht auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden kann und bereits jetzt abzusehen ist, dass die Erweiterung des Betriebes sich im Ortsbild durch große Hallengebäude widerspiegeln wird.</p>	<p>Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass eine ca. 5,4 ha große, z.Z. noch landwirtschaftlich genutzte Fläche für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, um dem hier ansässigen Gewerbebetrieb - der LOGOCOS Naturkosmetik AG – kurz- bis mittelfristige Entwicklungsperspektiven zu eröffnen.</p> <p>Die geplanten linienhaften und nur kleinräumigen grünordnerischen Maßnahmen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufgrund des Maßstabes nicht hinreichend darstellbar. Innerhalb der zukünftigen gewerblichen Bauflächen werden Nutzungen vorbereitet, die zu erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Landschaft führen können. Dies ist v.a. der Verlust von Freiflächen in der freien Landschaft, fehlende Einbindung des zukünftigen Siedlungsrandes in die angrenzende freie Landschaft und die Überbauung mit nicht ortstypischen Baukörpern.</p> <p>Im Umweltbericht sind daher Maßnahmen zur Minimierung, Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Eingriffe dargestellt, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen.</p> <p>Für das Schutzgut Landschaft ist hier die Rahmeneingrünung des Gebietes, eine ortstypische und offene Bauweise sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen angegeben.</p> <p>Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung wird berücksichtigt, dass über die o.g. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Landschaft beigetragen werden soll. Im Rahmen des auf der Grundlage dieser FNP-Änderung zukünftig zu entwickelnden B-Planes</p>

	<p>Im Bebauungsplan, der nur einen Teil der im F-Plan dargestellten Flächen erfasst, sind die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen auf den südwestlichen Randbereich beschränkt. Es wird daher für sinnvoll erachtet, bereits auf Ebene des F-Plans am Rand des Plangebietes v.a. nach Osten hin Flächen für Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung im entsprechenden Umfang darzustellen und damit zu sichern. Ich verweise insofern auch auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>können etwa durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) oder Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) hinreichende Regelungen aufgenommen werden, die die zukünftige Bebauung in die umgebende freie Landschaft integrieren. Diese sollen jedoch auf die dann konkreten Entwicklungsabsichten und baulichen Nutzungen des Grundstückes in Bezug auf eine ausreichend wirksame Kompensation einerseits und eine den betrieblichen Entwicklungsanforderungen des Gewerbebetriebes entsprechende Grundstücksausnutzung andererseits abgestellt werden. Diese sind zum Zeitpunkt der hier in Rede stehenden FNP-Änderung jedoch noch nicht hinreichend bekannt, sodass auf die Darstellung linienhafter, grünordnerisch relevanter Grünflächen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) verzichtet wird.</p> <p>Ferner sei darauf hingewiesen, dass der Eingriff in das Landschaftsbild bereits durch die vorhandenen Werksgebäude, die auf der Grundlage von Baugenehmigungen und dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 185 erteilt wurden, vorbereitet wurde. Diese Eingriffe in das Landschaftsbild sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der in Rede stehenden FNP-Änderung nicht minimierbar, da der FNP nur die allgemeine Art der zukünftigen Bodennutzung in den Grundzügen darstellt und Eingriffe in Natur und Landschaft nur grundsätzlich vorbereitet. Eine Kompensation der Eingriffe auf den bestehenden Betriebsflächen ist aufgrund der betrieblichen Anforderungen an die bebauten und unbebauten Flächen nicht oder nur auf kleinräumigen Flächen möglich. Diese befinden sich aufgrund der Lage und Ausrichtung der Werkshallen am südlichen und westlichen Plangebietsrand. Eben diese Flächen werden auch im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 im Sinne einer maßvollen grünordnerischen Einfassung des Betriebsgeländes durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern berücksichtigt. Darüber hinaus kann aufgrund der betrieblichen Anforderungen des bestehenden Betriebes (Plangebiet der parallel in Aufstellung</p>
--	--	--

		<p>befindlichen Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185) weder an der nördlichen noch an der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes eine grünordnerische Einfassung des Betriebsgeländes erfolgen. An der Nordseite prägen Zufahrten und Anlieferungen die Nutzung der Betriebsflächen, sodass dort kein ausreichender Freiraum für eine zusätzliche Rahmeneingrünung gegeben ist. Darüber hinaus sollen die hinzukommenden Werksgebäude aus funktionalen betrieblichen Gründen (Produktions- und Lagerprozesse) in unmittelbarer Fortsetzung der bereits im Osten bereits bestehenden Gebäude realisiert werden. Da auf der Grundlage des hier in Rede stehenden FNPs absehbar eine mittelfristige Fortsetzung bzw. Erweiterung der Betriebsflächen erfolgt, stellen sich für die Zwischenzeit am östlichen Rand des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes vorgesehene Pflanzstreifen nicht als sinnvoll dar. Diese würde vielmehr für eine optimale Kompensation des Landschaftsbildes eine Mindestbreite des Pflanzstreifens von 10 bis 15 m erfordern. Diese würden jedoch innerhalb des mittelfristigen Zeitraumes seines Aufwachsens eine nicht unerhebliche ökologische Bedeutung erlangen, sodass die mittelfristige Erweiterung der Werksgebäude in östlicher Richtung durch artenschutzrechtliche Anforderungen, die sich durch eine entsprechende Entwicklung zwischenzeitlich einstellen könnte, gehindert wäre. Dies könnte dazu geeignet sein, dass der bestehende Standort für den lokal vorhandenen Betrieb im Sinne einer Standorterhaltung und Standortentwicklung nicht mehr sinnvoll ist. Der Flecken Salzhemmendorf räumt jedoch den Belangen der betrieblichen Standortsicherung und Standortentwicklung und die damit verbundene Sicherung und Entwicklung der Arbeitsstätten und Arbeitsplätze auch bei Berücksichtigung der bereits im Plangebiet (B-Plan) bestehenden baulichen Anlagen gegenüber der bestmöglichen Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild den Vorrang ein.</p> <p>Daher soll auf der Ebene der 47. Änderung des FNPs auf eine nördliche und östliche grünordnerisch relevante Darstellung verzichtet werden.</p> <p>Im Zuge des in diesem Bereich mittelfristig nachfolgenden B-Planes</p>
--	--	--

		<p>sollen in Abhängigkeit von den konkreten Betriebsanforderungen am nördlichen und östlichen Plangebietsrand konkrete und ausreichend dimensionierte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Als Orientierung soll dann nach Möglichkeit eine mindestens 5 bis 10 m breite Rahmeneingrünung in den zukünftigen B-Plan aufgenommen werden. Diese grünordnerischen Regelungen sollen jedoch mit den zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes bestehenden betrieblichen Anforderungen an die Grundstücksnutzung abgestimmt werden. Daher werden im Rahmen der hier in Rede stehenden FNP-Änderung nur gewerbliche Bauflächen und keine weiteren grünordnerisch wirksamen Darstellungen getroffen.</p> <p>Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185, die nur einen kleinräumigen Teil der 47. Änderung des FNPs umfasst, wurden die Belange der Eingrünung an der Nord- und Ostseite des Plangebietes betrachtet und bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass die Betriebsflächen im Wesentlichen von Norden zum Zwecke der Anlieferung von Waren und des Abtransportes der erzeugten Wirtschaftsgüter angefahren werden. Aufgrund dieser logistischen Betriebsabläufe stellt sich auch unter Berücksichtigung der in östlicher Richtung den Betriebsabläufen folgenden Werkshallen für eine hinzutretende Rahmeneingrünung kein ausreichender Raum dar.</p> <p>Aus den bereits o.g. betrieblichen Anforderungen an die Anordnung der zukünftig im Osten folgenden Gebäude wird sich absehbar die Anordnung der hinzutretenden Gebäude an der Lage und Ausrichtung der bereits bestehenden Werkshallen orientieren. Daraus folgt, dass neben den an der nördlichen Betriebsfläche vorhandenen und auch zukünftig stattfindenden Verkehrsbeziehungen (Anlieferung und Versand) auch die angrenzende Wegeparzelle und der Raum zwischen Wegeparzelle und zugewandter Gebäudeseite auch vor dem Hintergrund des Brandschutzes und sonstigen Umfahrten zu berücksichtigen ist. Für die Anforderungen des Brandschutzes wird</p>
--	--	---

		<p>zwischen der Wegeparzelle und den neu hinzutretenden Gebäuden kein ausreichender Raum zur Verfügung stehen können, der für eine Rahmeneingrünung hinreichend geeignet sein wird. In diesem Bereich räumt daher der Flecken Salzhemmendorf der Sicherung und Entwicklung des bereits bestehenden Betriebsstandortes gegenüber einer zur landschaftlichen Integration ausreichenden Rahmeneingrünung den Vorrang ein. Dennoch soll auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung durch geeignete grünordnerische Maßnahmen (etwa der Anpflanzung von Einzelbäumen und/oder der Fassadenbegrünung) auf die Belange der Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild hingewirkt werden. Über den bereits rechtsverbindlichen B-Plan hinaus soll jedoch in diesem Bereich keine zusätzlichen gestalterischen oder grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen werden, um die Betriebsentwicklung innerhalb der bereits rechtsverbindlich geordneten Flächen nicht nachträglich zu beeinträchtigen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.</p>
	<p><b><u>Untere Naturschutzbehörde</u></b></p> <p>Aus naturschutzbehördlicher Sicht bestehen gegen die Bauleitplanung erhebliche Bedenken. Dies wird wie folgt begründet:</p> <p>Um die im Umweltbericht enthaltenen Vorgaben (Biototypen im Plangebiet) sowie die festgesetzten Planungen (Kompensationsmaßnahmen) beurteilen zu können, bedarf es entsprechender Planunterlagen.</p> <p>Auf der Grundlage der im Textteil (Tabelle „Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz“) genannten Biototypen kann deren Bewertung nicht nachvollzogen werden, da Lage, Anordnung und Ausprägung nicht dargestellt sind. Dies ist insbesondere wichtig, damit für den Stellungnehmer erkennbar wird, ob die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt worden sind. Gleiches gilt für die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. Um</p>	<p>Im Umweltbericht sind alle für die Beurteilung der Belange von Boden, Natur und Landschaft aufgeführten Karten und Texte beigelegt. Dies wurde im Rahmen eines gemeinsamen Termines beim Landkreis Hameln-Pyrmont bestätigt.</p> <p>Im Umweltbericht zur 47. Änderung des FNPs ist neben der textlichen Erläuterung der Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung die Biototypenkarte dargelegt, aus der die Lage, Anordnung und Ausprägung der Biototypen hervorgeht. Aus der Bilanzierungstabelle und der darin aufgeführten Gegenüberstellung des Ist-Zustandes (ausschließlich Acker) mit dem Planungszustand werden die Biototypen ausführlich dargestellt.</p>

	<p>deren Werte und Funktionen ausreichend bewerten zu können, reicht eine rein textliche Beschreibung nicht aus.</p> <p>Deutlich wird das z.B. an den Festsetzungen zum Regenrückhaltebecken (RRB). Die hier geplanten Pflanzungen sollen zusätzlich zur Randeingrünung dienen. Die Größe des RRB und damit die Größe und Lage der Gehölzpflanzungen sowie des hier zusätzlich festgesetzten Grünlandes ist nicht einschätzbar und damit nicht bewertbar.</p> <p>Ohne Plandarstellungen sind z.B. Aussagen des Umweltberichtes, dass „Stellplatzanlagen... durch Einzelbaumpflanzungen angemessen</p>	<p>An dieser Stelle wird jedoch darauf hingewiesen, dass die in der Bilanz ermittelten Werte auf dem nicht flächenscharfen Maßstab der Flächennutzungsplanung basieren und daher nur Anhaltspunkte für den voraussichtlich entstehenden Eingriff und seine Kompensation darstellen. Zur Ermittlung des konkreten Eingriffs wird auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 185) verwiesen.</p> <p>Aus dem Biotoptypenplan sowie der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz können die vorhandenen Biotoptypen und die neuen Biotoptypen, die sich durch die Realisierung des F-Planes voraussichtlich ergeben werden, entnommen und bewertet werden.</p> <p>Für den Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden und des daraus resultierenden Kompensationsdefizits von 42.820 Werteinheiten sollen externe Flächen vorgehalten werden, die nach naturschutzfachlichen Standards aufgewertet werden.</p> <p>Auch an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass auf Basis der Flächennutzungsplanänderung keine abschließenden Angaben zu Art und Maß der notwendigen Maßnahmen gemacht werden können und die folgenden Angaben sowie die nachfolgende Bilanz lediglich als Anhaltspunkte dafür dienen, dass die durch diese Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Siedlungsentwicklung (hier Gewerbeflächen) mit der damit verbundenen Bewältigung des Natur- und Artenschutzes realisierungsfähig ist.</p> <p>Auf die parallel in Aufstellung befindliche 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 185 mit den darin vorgesehenen plangebietsinternen Kompensationsflächen und externen Kompensationsmaßnahmen wird entsprechend hingewiesen. Da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich gewerbliche Bauflächen ausgewiesen werden sollen und keine Festsetzungen zu Regenrückhaltebecken, Kompensationsmaßnahmen oder Stellplatzanlagen getroffen werden, wird an dieser Stelle auf die</p>
--	---	--

	begrünt“ werden, nicht nachvollziehbar.	<p>Abwägung zu den Festsetzungen zur 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 verwiesen. Darin werden die lokal betroffenen und in der Stellungnahme genannten Nutzungen (z.B. RRB) berücksichtigt.</p> <p>Nachfolgend wird aus Gründen der Klarstellung des hier vorgetragenen Sachverhaltes der relevante Auszug aus der Abwägung zur 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 angefügt (nachfolgend kursiv dargestellt).</p> <p><i>Bei der Beurteilung des durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft werden die jeweiligen Biototypen als wertbestimmender Faktor berücksichtigt. Sollte sich nach der Realisierung des B-Planes ein anderer Biotop mit geringerer Werteinheit einstellen, so ist dieser Wertstufenverlust zu kompensieren. Dabei kommt es also nicht auf die Lage und Art jedes einzelnen Baumes oder die Ausprägung eines Regenrückhaltebeckens, sondern auf die Zuordnung von Flächen zu einem Biototyp (Bestand) und einem Biototyp (Ziel) an. Diese Informationen können den beiliegenden Begründungen entnommen werden. Die Darstellung konkret auf dem Baugrundstück geplanter Bäume oder Becken ist nicht die Bearbeitungsebene des Bebauungsplanes, sondern bleibt der konkreten Vorhabenplanung vorbehalten. Darüber hinaus wurden geplante Einzelbäume nicht mit in den Planungszustand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einbezogen, sodass diese nicht der Kompensation dienen, sondern lediglich zu einer landschaftsgerechten Durchgrünung des Plangebietes und somit zur Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild beitragen sollen. Der Planungszustand bezieht sich lediglich auf die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Plandarstellungen.</i></p> <p><i>Zur besseren Nachvollziehbarkeit der grünordnerischen Festsetzungen werden zu den im B-Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB der Begründung zusätzlich Pflanzschemata beigelegt, die beispielhaft die anzustrebende Rahmeneingrünung mit Blick</i></p>
--	---	--

	<p>Daher sind aus Sicht des Naturschutzamtes farbige Plandarstellungen im geeigneten Maßstab (M. 1:500) erforderlich, um abschließend Stellung nehmen zu können.</p> <p>Ein Lageplan mit Darstellung der Kompensationsmaßnahmen erleichtert zudem die Prüfung der Berücksichtigung von Festsetzungen im Falle von B-Plan-Änderungen ganz erheblich und ist für die Prüfung der Umsetzung der Maßnahmen durch die Kommune eine wichtige Unterlage.</p> <p>Es ist z.B. nicht nachvollziehbar, ob die im Jahr 2003 auf den Flächen festgesetzten Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des B-Plans „Zur Kräuterwiese“ aus dem Jahr 2007 vollständig berücksichtigt worden sind.</p> <p>Eine Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der nördlichen und</p>	<p><i>auf die Durchführung und Bewertung des B-Planes sicherstellen sollen.</i></p> <p>Farbige Darstellungen der Planunterlagen werden zukünftig zur Verfügung gestellt. Dem Flecken Salzhemmendorf wurde auch nicht im Vorentwurfsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB) seitens des Landkreises Hameln-Pyrmont eine derartige Anforderung übermittelt oder sonst bekannt.</p> <p><i>Ein Lageplan mit der Darlegung der Lage der externen Kompensationsfläche sowie die Beschreibung der darauf stattfindenden Kompensationsmaßnahme liegen den Planunterlagen des Entwurfes bereits bei. Die darüber hinausgehende zeichnerische Darlegung eines externen Kompensationskonzeptes mit Blick darauf, wo und in welchem Umfang die Anpflanzungen vorgenommen werden, ist Gegenstand der Durchführung des B-Planes Nr. 185. Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.</i></p> <p>Im parallel in Aufstellung befindlichen B-Plan wird hierzu wie folgt ausgeführt:</p> <p><i>Es sind die Kompensationsmaßnahmen in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung eingeflossen, die zum Zeitpunkt der Entscheidung über die 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 rechtsverbindlich waren. Die für die 1. Änderung und Erweiterung herangezogenen Kompensationsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 185 wurden bereits im Jahr 2010 umgesetzt. Eine darüber hinausgehende weitergehende Kompensation des rechtsverbindlichen B-Planes ist nicht erforderlich, da davon auszugehen ist, dass der jeweils nachkommende Bebauungsplan den bisher rechtsverbindlichen überlagert und in diesem Änderungsverfahren die jeweiligen Biotoptypausgangswerte den geplanten Biotoptypenzielwerten gegenübergestellt werden. Bei einer Wertdifferenz ist ein entsprechender Ausgleich erforderlich.</i></p> <p>Die in der Abwägung genannten Aspekte der Eingrünung beziehen</p>
--	---	--



	<p>östlichen Grenzen, entsprechend der bereits erfolgten Eingrünung im Südwesten entlang der Ahrenfelder Straße (K 5) ist aus Sicht des Naturschutzamtes unbedingt notwendig, um eine Einbindung in die angrenzende freie Landschaft zu erlangen. Die wird auch im Umweltbericht so formuliert, jedoch auf den südwestlichen Randbereich beschränkt.</p> <p>Entsprechende Randeingrünungen werden seitens des Naturschutzamtes für alle Bauvorhaben im Landkreis gefordert und auch festgeschrieben, so z.B. für Stallbauten im Außenbereich.</p> <p>Es ist nicht vermittelbar, wenn entsprechende Maßnahmen für diesen B-Plan nicht erfolgen sollten. Bereits in der Vergangenheit sind Festsetzungen zu entsprechenden Randeingrünungen versäumt worden. Blickt man von Oldendorf und Benstorf aus in Richtung Süden, fallen sofort die großdimensionierten Logocos-Gebäude ins Auge, weil hier eine entsprechende Eingrünung vollständig fehlt.</p> <p>Dieser Fehler aus der Vergangenheit muss jedoch nicht zwangsweise fortgesetzt werden, zumal die zur Verfügung stehende Fläche für Erweiterungen aufgrund der sich nach Osten vergrößernden Flächen zwischen den Straßenzügen „Zur Kräutertwiese“ im Norden und der Ahrenfelder Straße im Südwesten immer mehr vergrößert und damit das Argument des fehlenden Platzes nicht greift.</p> <p>Eine Pflanzung, die die Funktion einer Eingrünung übernehmen soll, benötigt zur Erreichung dieser Funktion etwa einen Wuchszeitraum von geschätzt 10 Jahren. Eine vorausschauende Maßnahmenplanung sollte dies berücksichtigen.</p> <p>Daher ist es aus Sicht des Naturschutzamtes sinnvoll, dass eine östliche Eingrünung nicht an den Rand der mit B-Plan überplanten Fläche, sondern bereits an den Rand der mit F-Plan überplanten Fläche gesetzt wird. Dann würden sich in absehbarer Zukunft geplante bauliche Erweiterungen bereits innerhalb der eingegrüneten Fläche befinden. Eingrünungsmaßnahmen, die durch bauliche Erweiterungen dann zwischen Gebäuden liegen, erfüllen aus</p>	<p>sich aufgrund erfolgter Festsetzungen überwiegend auf die Darstellungen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185. Die folgenden Ausführungen werden, sofern möglich, auf die Darstellungen des F-Planes übertragen. Zur Klarstellung werden die Belange des B-Plans dennoch ergänzend dargestellt.</p> <p>Im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Belange der Eingrünung an der Nord- und Ostseite des Plangebietes betrachtet und bewertet.</p> <p>Die Darstellung von kleinräumigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist aufgrund des groben Maßstabes des Flächennutzungsplanes nicht sinnvoll. Der Flecken Salzhemmendorf wird jedoch im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen für den Bereich der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung eine Rahmeneingrünung an der Nord- und Ostseite berücksichtigen. Auf die Abwägung zur Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird in diesem Zusammenhang hingewiesen und Bezug genommen.</p> <p>Die folgenden Ausführungen beziehen sich überwiegend auf die Darstellungen der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 und werden an dieser Stelle ebenfalls zur Klarstellung der Belange des F-Plans und der darin nicht erfolgten Darstellung von Eingrünungsmaßnahmen aufgeführt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass entsprechende Randeingrünungen seitens des Naturschutzamtes für alle Bauvorhaben im Landkreis gefordert und auch festgeschrieben werden.</p> <p>Die im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 befindliche Betriebsfläche grenzt an den Geltungsbereich der 47. FNP-Änderung an. Der östliche Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 wird im Rahmen der 47. Änderung des FNPs als gewerbliche Baufläche dargestellt.</p>
--	---	---

	<p>naturschutzfachlicher Sicht keine Funktion mehr.</p>	<p>Planungsrechtlich handelt es sich hierbei zwar um eine Lage innerhalb des Landschaftsraumes, der Planbereich wird jedoch in Bezug auf die Prüfung der Zulässigkeit der darin geplanten Vorhaben auf der Grundlage des § 30 und nicht § 35 (Außenbereich) BauGB beurteilt.</p> <p>Innerhalb des B-Planes kann die planende Gemeinde auch bei widerstreitenden Interessen (so z.B. der landschaftlichen Eingrünung) dem einen Belang gegenüber einem anderen den Vorrang einräumen. Die Planungshoheit steht der Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung im Gegensatz zu einer im Außenbereich stattfindenden Vorhabenplanung zu. Im Zuge der Aufstellung der o.g. rechtsverbindlichen Bauleitplanungen hat der Flecken Salzhemmendorf davon zu Gunsten der Betriebssicherung und Standortentwicklung Gebrauch gemacht. Daher handelt es sich nicht um Planungsfehler als solche, sondern um ein Ergebnis eines Planungsprozesses, in den auch die Untere Naturschutzbehörde eingebunden war. Insofern handelt es sich nicht um eine allgemeingültige Anwendung einer landschaftsplanerisch wünschenswerten Regel, sondern um eine Bauleitplanung, die den Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes unter Berücksichtigung der Belange des ortsansässigen Betriebes mit der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen hat. Die bisher im B-Plan enthaltenen und zur Verfügung stehenden Betriebsflächen sind hinsichtlich der baulichen Nutzung, der Anordnung von Zulieferungen und Stellplätzen als auch der Berücksichtigung der grünordnerischen als auch wasserrechtlichen Flächenanforderungen an die Grenze gekommen. Aus Gründen des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden soll auch zukünftig mit den im Gebiet zur Verfügung stehenden Flächen effektiv umgegangen werden. Eine Konkretisierung ergibt sich auf der Grundlage der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 und der zukünftig auf der Grundlage der hier in Rede stehenden FNP-Änderung mit einer im östlichen Anschluss folgenden mittelfristigen weiteren Bebauungsplanung.</p> <p>Zu den nebenstehenden Aussagen bezüglich der parallel in Aufstellung befindlichen 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 185 wird</p>
--	---	---

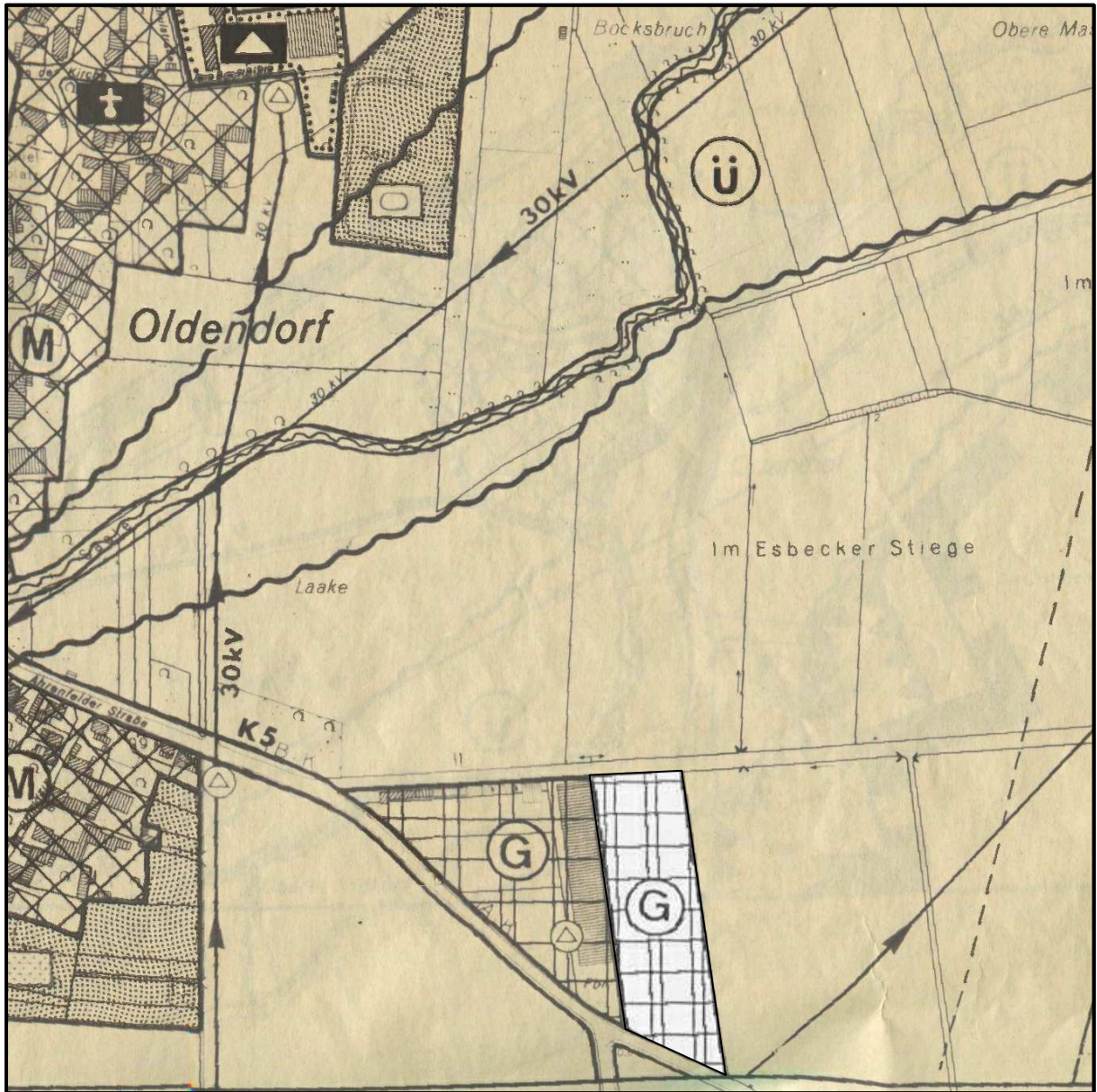
		<p>auf die Abwägung zur Unteren Bauaufsichtsbehörde verwiesen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt.</p>
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen,</b>                  Schreiben vom 16.11.2016.</p>	<p>Durch die o.a. Planung werden derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Gewerbeflächen umgewandelt. Wir bedauern den Verlust einer wertvollen Ackerfläche, die der Landwirtschaft dadurch unwiederbringlich verloren geht.</p> <p>Die geplante Erweiterung des im Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 185 gelegenen Kosmetikbetriebes auf angrenzende Flächen ist nachvollziehbar und erscheint sinnvoll.</p> <p>Da die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 185 umgesetzt worden sind, bestehen hierzu von unserer Seite keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Grundsätzlich empfehlen wir, für externe Kompensationsmaßnahmen der Landwirtschaft möglichst keine weiteren Nutzflächen zu entziehen. Einer Aufwertung bestehender Landschaftsbestandteile, wie z.B. Nadelwälder, Hecken, Wegeseitenräume, Streuobstwiesen, Fluss- und Bachauen oder „Betonwüsten“, sollte unbedingt der Vorzug gegeben werden.</p> <p>Grundsätzlich werden zur o. a. Planungen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass durch die Planung eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche in Gewerbeflächen umgewandelt wird und dieser der Landwirtschaft unwiederbringlich verloren geht.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die geplante Erweiterung des im Gebiet des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 185 gelegenen Kosmetikbetriebes auf angrenzende Flächen nachvollziehbar und sinnvoll ist.</p> <p>Die Hinweise auf die im Rahmen des B-Plans Nr. 185 umgesetzte externe Kompensation sowie der grundsätzliche Hinweis, dass für Kompensationsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen genutzt werden sollten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Kompensation erfolgt auf den Flst. 214 und 215 in der Gemarkung Ahrenfeld, Flur 1, die vor Realisierung der Maßnahme des B-Planes Nr. 185 als Ackerfläche genutzt wurde. Die Kompensation (Anlage eines Feldgehölzes) wurde bereits im Rahmen des B-Planes Nr. 185 im Jahr 2010 umgesetzt. Nach Abzug des Kompensationsbedarfes aus der hier in Rede stehenden Planung verbleibt weiterhin eine Fläche von 386 m<sup>2</sup> bzw. 1.158 Werteinheiten, die für Kompensationszwecke weiterer Bauleitplanungen genutzt werden können. Diese Informationen werden nachrichtlich in die Begründung und den Umweltbericht zur FNP-Änderung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis, dass keine Bedenken zur o.a. Planung vorgetragen werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH,</b> Schreiben vom 08.11.2016</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.</p> <p>Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben von Heinrich Drangmeister, 7568 aus 2016 vom 08.07.2016, das weiterhin Gültigkeit hat.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus Sicht der Telekom keine neuen Erkenntnisse ergeben haben und auf das Schreiben vom 08.07.2016, das weiterhin Gültigkeit hat, verwiesen wird.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis und berücksichtigt.</p>
	<p><u>Zur Vervollständigung wird die Stellungnahme vom 08.07.2016 hier noch einmal aufgeführt:</u></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 185 Zur Kräuterwiese grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Im Planbereich befinden sich zurzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate</p>	<p><u>Zur Vervollständigung wird die auf die Stellungnahme vom 08.07.2016 ergangene Abwägung hier noch einmal dargestellt:</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 185 grundsätzlich keine Bedenken bestehen und sich im Planbereich zurzeit keine Telekommunikationslinien befinden.</p> <p>In der Begründung wurde bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen</p>

	<p>vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p> <p>Bitte aktualisieren Sie unter Punkt 13.2.6 Kommunikationswesen unsere Adresse (siehe Verteiler Ihres Schreibens).</p>	<p>Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen sind.</p> <p>Die Telekom wird frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten informiert.</p> <p>Der Punkt 13.2.6 der Begründung wird bezogen auf die Adresse der Telekom entsprechend aktualisiert.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Industrie- und Handelskammer Hannover,</b> Schreiben 21.10.2016</p>	<p>Zu den o.g. Planentwürfen (Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen im Bereich Zur Kräuterwiese/Auf der Böhne) hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 1. Juli 2016 Stellung genommen. Wir tragen erneut keine Bedenken vor und begrüßen die Planungen zur Standortsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Darüber hinaus werden die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung von uns ebenfalls weiterhin unterstützt.</p> <p><u>Schreiben vom 01.07.2016</u></p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o.g. Planung (Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen im Bereich Zur Kräuterwiese/Auf der Böhne) keine Bedenken vor. Wir begrüßen im Sinne der Standortsicherung und -entwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes die Planungsziele. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung werden von uns unterstützt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Industrie- und Handelskammer Hannover keine Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele begrüßt und die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung weiterhin unterstützt werden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Abwägung zum Schreiben vom 01.07.2016</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Industrie- und Handelskammer Hannover keine Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die mit der Änderung des Bebauungsplanes verfolgten Planungsziele im Sinne der Standortsicherung und -erweiterung begrüßt und die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung unterstützt werden.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<b>TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 10.11.2016</b>	<p>Die räumlichen Geltungsbereiche der FNP-Änderung Nr. 47 und des B-Planes Nr. 185 "Zur Kräuterwiese" werden von unserer o. a. Höchstspannungsfreileitung überspannt.</p> <p>Der Verlauf der 380-kV-Freileitung mit ihrem Leitungsschutzbereich ist in den jeweiligen Planunterlagen dargestellt und wurde in den Begründungen ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Somit bestehen von unserer Seite gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der 8. Änderung zum Flächennutzungsplan keine Bedenken.</p> <p>Am Verfahren bitten wir Sie uns weiterhin zu beteiligen.</p>	<p>Der Hinweis auf die Hochspannungsfreileitung innerhalb des Geltungsbereiches des F- und des B-Planes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass der Verlauf der 380-kV-Freileitung mit dem Leitungsschutzbereich in den jeweiligen Planunterlagen dargestellt ist und ausreichend berücksichtigt wurde und somit keine Bedenken gegen die 47. Änderung des F-Planes sowie der Änderung des B-Planes bestehen.</p> <p>Die TenneT TSO wird am weiteren Verfahren beteiligt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	---	--

# Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

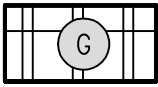




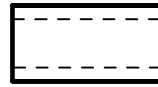
# Bauleitplanung des Flecken Salzhemmendorf

## Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 - OT Oldendorf Nr. 10

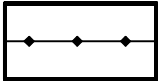
### Planzeichenerklärung



gewerbliche Bauflächen  
(§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO)



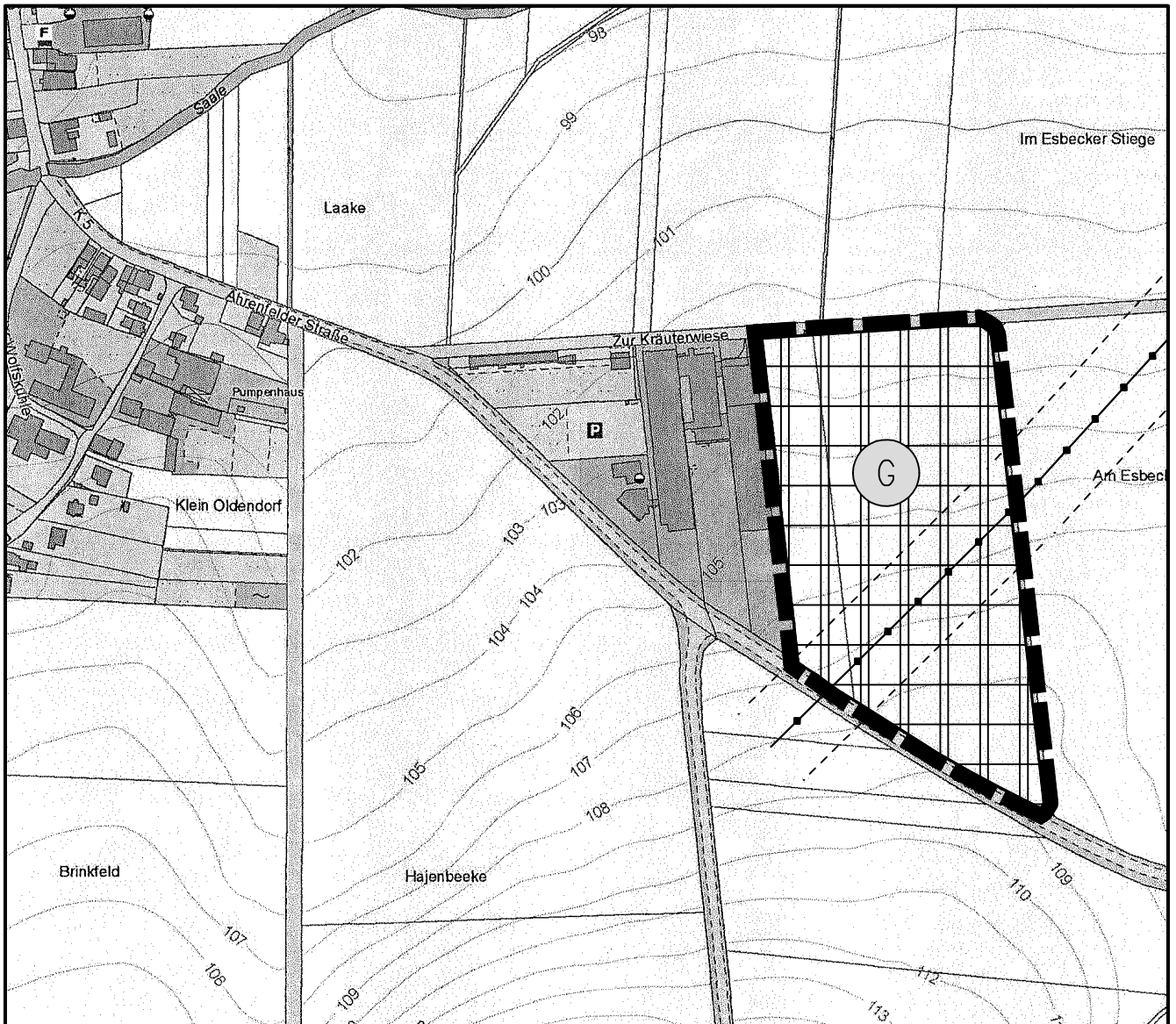
Schutzstreifen 35 m beidseitig  
(nachrichtlich)




380 kV-Freileitung, oberirdisch  
(§ 5 (2) Nr. 4 BauGB)



Abgrenzung des räumlichen Geltungs-  
bereiches der Flächennutzungsplanänderung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)  
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2015  Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen,  
Regionaldirektion Hameln-Hannover



### Hinweis:

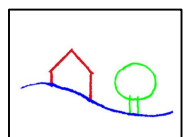
Diese FNP-Änderung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erstellt worden.

**Planungsbüro REINOLD**

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln - Seetorstraße 1a

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745





## Teil IV Verfahrensvermerke

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat des Flecken Salzhemmendorf die Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 beschlossen.

Salzhemmendorf, den 06.11.2017

gez. Pommerening

.....

L.S.

Bürgermeister

---

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Salzhemmendorf, den 06.11.2017

gez. Pommerening

.....

L.S.

Bürgermeister

---

### Planverfasser

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 mit der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet vom:

#### Planungsbüro Reinold

Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstraße 1a  
Tel: 05751 9646744 Fax: 05751 9646745

Rinteln, den 29.03.2017

gez. Reinold


L.S.

.....

(Dipl.-Ing.)

### **Planunterlage**

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5.000 (AK 5)  
Maßstab: 1:5.000  
Stand: 19.11.2015

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015  LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Hameln

---

### **Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Salzhemmendorf hat am 22.09.2016 dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 und dem Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 17.10.2016 bis zum 18.11.2016 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzhemmendorf, den 06.11.2017

gez. Pommerening

.....

L.S.

Bürgermeister

---

### **Feststellungsbeschluss**

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 mit der Begründung einschl. Umweltbericht in seiner Sitzung am 16.02.2017 beschlossen.

Salzhemmendorf, den 06.11.2017

gez. Pommerening

.....

L.S.

Bürgermeister

---

### **Genehmigung**

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 einschl. der Begründung und Umweltbericht ist mit Verfügung vom heutigen Tag (Az.: 0002/17) unter Auflagen/ mit Maßgaben/ mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Hamel, den 01.02.2018

Der Landrat  
i.A.

gez. Kuppig

L.S.

.....

(Unterschrift)

---

### **Beitrittsbeschluss**

Der Rat des Flecken Salzhemmendorf ist den in der Genehmigungsverfügung vom ..../../ (Az.: .....) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben/ Ausnahmen in seiner Sitzung am ..../../ beigetreten.

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 einschl. Begründung und Umweltbericht hat wegen der Auflagen/ Maßgaben vom ..../../ bis ..../../ öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..../../ ortsüblich bekannt gemacht.

Salzhemmendorf, den ..../../

.....

(Siegel)

Bürgermeister

---

### **Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 einschl. Begründung und Umweltbericht ist gem. § 6 BauGB am 06.02.2018 im Internet auf der Homepage des Flecken Salzhemmendorf ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 einschl. Begründung und Umweltbericht ist damit am 06.02.2018 wirksam geworden.

Salzhemmendorf, den 06.02.2018

gez. Pommerening

L.S.

.....

Bürgermeister

---

**Verletzung von Vorschriften  
Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung Nr. 47 – OT Oldendorf Nr. 10 einschl. Begründung und Umweltbericht ist die Verletzung von Vorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Salzhemmendorf, den \_\_\_\_.

.....

(Siegel)

Bürgermeister

**Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung mit ihren Darstellungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Salzhemmendorf, den \_\_\_\_.

.....

(Siegel)

Bürgermeister