13. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Gemeinde Sittensen)

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor- / anliegende Abschrift / Ablichtung (24 Seiten) mit der vorgelegten Urschrift / Ausfertigung/beglaubigten / einfachen / Abschrift / Ablichtung der des 13. Änderung des F-Plans der Gem. Sittensen übereinstimmt.

Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei .....

..... erteilt.

Sittensen, den 02.07.2003

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
Der Samtgemeindedirektor
Im Auftrage

Samtgemeinde Sittensen
Landkreis Rotenburg (Wümme)

Samtgemeinde Sittensen

Landkreis Rotenburg (Wümme)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL 3
VERFAHRENSVERMERKE 4
ÜBERSICHTSPLAN nach S. 7

Erläuterung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sittensen 8
1. Vorbemerkungen 8
2. Überörtliche Planung und Raumordnung 8
   2.1 Landesplanung 8
   2.2 Regionalplanung 8
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches 9
4. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes 9
5. Fachplanungen 9
6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung 10
   6.1 Städtebauliche Zielsetzung 10
   6.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes 11
   6.3 Verkehr 12
   6.4 Ver- und Entsorgung 12
   6.5 Immissionsschutz 13
   6.6 Naturschutz und Landschaftspflege 13
      6.6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft 15
      6.6.2 Konfliktanalyse 17
      6.6.3 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen 19
      6.6.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen 20

Flächenübersichten 22

Biotopkartierung 23

Lage der vorhandenen Ausgleichsfläche 24

Stand: 06/02

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Sittensen diese 13. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt) und dem Erläuterungsbericht, beschlossen.

Sittensen, den 27.06.2002

gez. Klindworth	gez. Wallin
(Klindworth)	(Wallin)
Samtgemeindebürgermeister	Samtgemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 02.12.1999 die Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 08.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sittensen, den 08.10.2001

gez. Wallin
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage:	Deutsche Grundkarte 1:5000 Blattnummer: 2722/12 Blattname: Sittensen
Herausgebervermerk:	Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde, Ausgabejahr: 1988
Erlaubnisvermerk:	Vervielfältigungserlaubnis für planerische Zwecke erteilt durch das Katasteramt Bremervörde

---

3. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 56
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 17.07.2002

gez. Diercks
(R. Diercks)
Planverfasser

---

4. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 20.12.2001 dem Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.01.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 11.01.2002 bis zum 11.02.2002 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 12.02.2002

gez. Wallin
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

5. Der Rat/~~Samtgemeindeausschuss~~ der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung ~~am~~ dem geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkung gem. § 3 (3) Satz 1 zweiter Halbsatz BauGB beschlossen. Ort und Dauer ~~der~~ öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und ~~des~~ Erläuterungsberichtes haben vom bis zum gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

6. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB den Flächennutzungsplan nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 27.06.2002 beschlossen.

Sittensen, den 27.06.2002

gez. Wallin
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

7. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 204.31-21101-ROW/Sitt-13) vom heutigen Tage gem. § 6 BauGB genehmigt. Rechtsverletzungen sind nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den 16.04.2003

L.S.
Bezirksregierung Lüneburg
im Auftrag
gez. Ehlert

---

8. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am beigetreten.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sittensen, den

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

9. Die Erteilung der Genehmigung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am 15.05.2003 bekannt gemacht worden. Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 15.05.2003 wirksam geworden.

Sittensen, den 19.05.2003

gez. Wallin
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei Zustandekommen der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

11. Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den

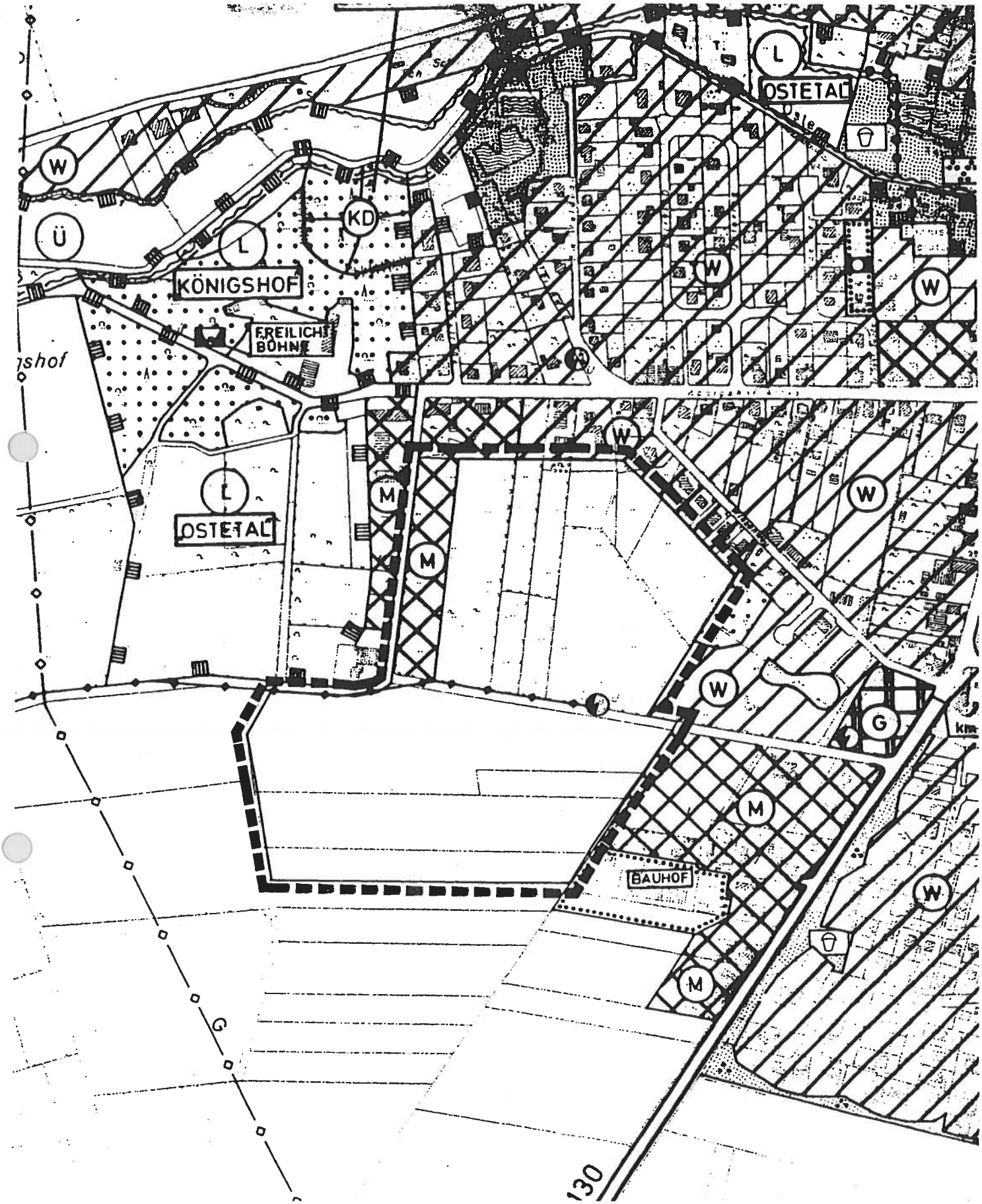
.....
( )
Samtgemeindedirektor

---

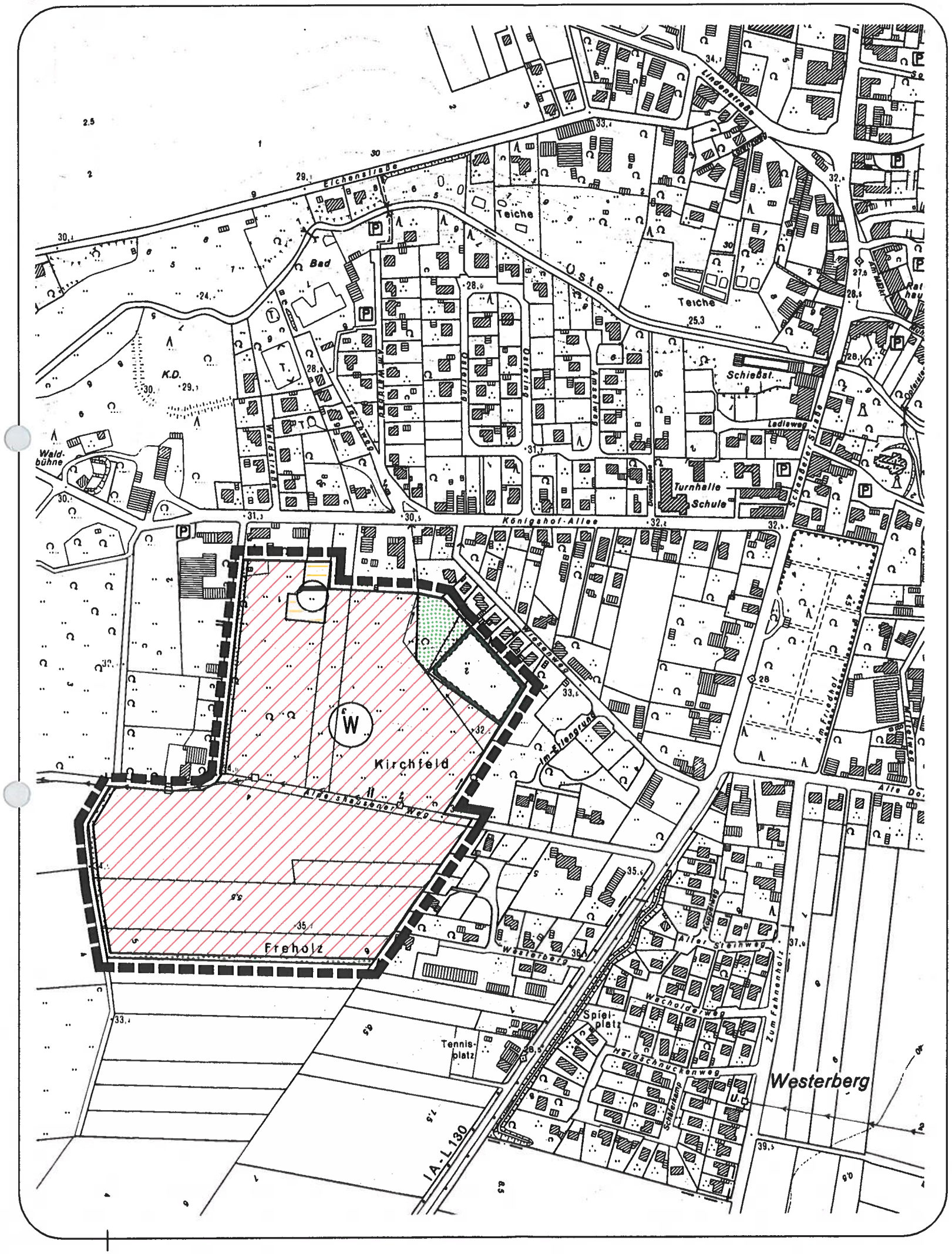
12. Beglaubigung
Diese Abschrift der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Sittensen, den

.....
( )
Samtgemeindedirektor



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
der Samtgemeinde Sittensen
mit dem Änderungsbereich



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

W — Wohnbaufläche

Grünflächen

Eingrünung

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Fläche für die Abwasserbeseitigung einschl. der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser hier: Regenrückhaltebecken

Sonstige Planzeichen

Grenze des Änderungsbereiches

SAMTGEMEINDE SITTENSEN

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

1 : 5000

09.08.2001

0 50 100 200 350

ERLÄUTERUNG ZUR 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE SITTENSEN

1. Vorbemerkungen

Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und zur Anpassung an den Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Samtgemeinde Sittensen ist die 13. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich geworden. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen Bereich südwestlich der Gemeinde Sittensen in der Samtgemeinde Sittensen, Landkreis Rotenburg (Wümme). Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Planzeichnung und ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sind dieser Erläuterung vorangestellt.

2. Überörtliche Planung und Raumordnung

2.1 Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Samtgemeinde Sittensen dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Vorrangig sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und zu schaffen sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Außerdem ist der Raum des Änderungsbereiches als Vorrang- bzw. Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft generalisiert dargestellt. Vorranggebiete sind im Regionalen Raumordnungprogramm näher festzulegen; Vorsorgegebiete sind im Regionalen Raumordnungsprogramm durch den Landkreis eigenverantwortlich räumlich-konkret umzusetzen.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogramms werden in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

2.2 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg 1998 weist der Gemeinde Sittensen die Funktion eines Grundzentrums zu. Außerdem ist sie Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. In diesen Standorten ist durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus – insbesondere durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen – für ein entsprechend umfangreiches Angebot von Wohnungen und

Arbeitsplätzen zu sorgen. An Standorten mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung sind die natürliche Eignung der umgebenden Landschaft für Erholung und Freizeit, die Umweltqualität, die Ausstattung mit Erholungsinfrastruktur sowie das kulturelle Angebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierzu gehört auch der in der Nähe befindliche Golfplatz, der im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standort bedeutsamer Sportanlagen in der zeichnerischen Darstellung festgelegt ist. Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung, der an den vorhandenen Siedlungsbereich angrenzt, sind Vorrang- und Vorsorgegebiete nicht dargestellt, d.h. daß die groben Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms auf räumlich-konkreter Ebene durch das Regionale Raumordnungsprogramm nicht für diesen, durch Bebauung bereits vorgeprägten, Bereich übernommen wurden.

Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms werden durch die Flächennutzungsplanänderung ausgeführt.

3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Sittensen (s. Übersichtsplan). Die Fläche beträgt rund 14 ha. Der Änderungsbereich wird zur Zeit landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches befindet sich ein kleiner Mischwald. In der westlichen Ecke des Bereiches südlich des Alpershausener Weges steht ein landwirtschaftliches Mehrzweckgebäude, in dem Maschinen und Heu gelagert werden. Auch die das Gebäude umgebenden Flächen werden entsprechend genutzt. Neben zwei kleinen Viehunterständen in den Weideflächen und einem Hühnerhaus in der nordwestlichen Ecke befindet sich keine weitere Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches.

4. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen stellt im Änderungsbereich entlang des Kaiserweges eine gemischte Baufläche in einer Baugrundstückstiefe dar. Die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang des Alpershausener Weges ist eine 20 kV-Leitung mit einer Versorgungsstation nachrichtlich übernommen, die in der Örtlichkeit jedoch oberirdisch nicht mehr vorhanden ist (s. Planausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplanes).

5. Fachplanungen

Im Gebiet des Bebauungsplane werden archäologische Funde vermutet. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Bauliche Maßnahmen und Erdarbeiten sind daher nach dem NDSchG genehmigungspflichtig.

Da anscheinend die gesamte Fläche der Flächennutzungsplanänderung betroffen ist, soll auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet werden, da einzelne Planzeichen in dem Gebiet eher zu Verwirrung über die Lage der Bodendenkmale führen könnten.

6. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

6.1 Städtebauliche Zielsetzung

Dem Grundzentrum Sittensen sind die Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten" zugewiesen. Die Bereitstellung von zusätzlichen Arbeitsstätten bedingt im allgemeinen zugleich auch einen zusätzlichen Bedarf an Wohnungen. Daher ist insbesondere durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet für ein umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen. Zu diesem Ziel trägt die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes bei.

Die Samtgemeinde Sittensen hat insgesamt ca. 10.700 Einwohner; davon entfällt die Hälfte auf die Gemeinde Sittensen. Durch die Lage von Sittensen an den Hauptverkehrsachsen, insbesondere an der Autobahn 1, über die die Ballungszentren Bremen und Hamburg schnell erreicht werden können, ist der Ort prädestiniert für die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Die Gemeinde Sittensen ist dementsprechend als Wohnstandort sehr attraktiv und hat eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Die hohe Baulandnachfrage kommt sowohl aus der ortsansässigen Bevölkerung als auch von Ansiedlungswilligen. Sie ergibt sich aber auch aus steigenden Flächenansprüchen (Wohnfläche je Einwohner) und aus dem anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten, der zu zusätzlichem Wohnbaulandbedarf führt. Wegen der guten Lage des Ortes und der Entwicklung von Gewerbestandorten in der Nähe der Autobahn sind zudem Zuzüge aus dem Umland zu verzeichnen.

Zur Zeit kann die Nachfrage nicht mehr befriedigt werden, da nur noch vereinzelt Baulücken zur Verfügung stehen. Im Jahre 2000 war daher zwar auf Samtgemeindeebene ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen, für die Gemeinde Sittensen selbst jedoch eine Abnahme der Bevölkerungszahl. Als Hauptort und Entwicklungszentrum der Samtgemeinde will die Gemeinde Sittensen diesem Trend nun verstärkt entgegenwirken. Zwei neue Baugebiete sollen demnächst östlich der Landesstraße 130 erschlossen werden; für diese Bereiche befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung. Damit sind aber die im Flächennutzungsplan noch vorhandenen Reserven an Wohnbauflächen im Bereich der Gemeinde Sittensen bereits fast gänzlich ausgeschöpft.

Daher ist es erforderlich, zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde zusätzliche Bauflächen auszuweisen. Ziel der Samtgemeinde Sittensen ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend den Vorgaben des Landes-

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung, hier für ein für die Oberflächenentwässerung des Gebietes erforderliches Regenwasserrückhaltebecken, dargestellt (siehe hierzu auch unter Punkt 5.4 Ver- und Entsorgung).

Das im Änderungsbereich bereits bestehende kleine Wäldchen soll erhalten werden und ist künftig entsprechend im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Die südöstlich an das Wäldchen angrenzende Feuchtwiese soll ebenfalls erhalten bleiben und aufgewertet werden. Daher ist sie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen (siehe hierzu auch unter Punkt 5.6 Naturschutz und Landschaftspflege).

6.3 Verkehr

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind über den Alpershausener Weg direkt an die Landesstraße 130 angeschlossen, über die der Ortskern, die Autobahn A 1 und die Industrie-und Gewerbegebiete mit den Arbeitsplätzen auf schnellstem Wege erreichbar sind. Um den zu erwartenden Verkehr aufnehmen zu können, wird der Alpershausener Weg ausgebaut.

Der Kaiserweg, der sich am westlichen Rand des Änderungsbereiches befindet, mündet in die Königshof-Allee, die ebenfalls direkt zur Landesstraße 130 und damit in den Ortskern führt.

Die innere Erschließung der Bauflächen erfolgt über neu anzulegende Erschließungsstraßen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz zum Klärwerk der Gemeinde Sittensen.

Die Beseitigung des Oberflächenwassers kann leider nicht durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen, da die erforderliche Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben ist. Die im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ergeben, daß die anstehenden Bodenverhältnisse sehr unterschiedliche Profile aufweisen, so daß eine Verallgemeinerung im Schichtenaufbau schwerfällt. Unterhalb einer ca. 30 –50 cm mächtigen Mutterbodenschicht sind Sande, Geschiebesande sowie Geschiebelehm und –mergel in unterschiedlichen Mächtigkeiten, unterschiedlichen Zusammensetzungen und unterschiedlichen Lagerungsdichten bzw. Konsistenzen vorhanden. Der Grundwasserstand reicht in vielen Bereichen, vor allem im nördlichen Teil des Baugebietes , bis zu 45 cm unter Geländeoberkante. Da auch partiell mit Stauwirkungen durch bindige Ablagerungen wie Geschiebelehm und –

mergel zu rechnen ist, ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht möglich. Das Wasser ist daher über eine Kanalisation in ein Regenwasserrückhaltebecken zu leiten, das an der tiefsten Stelle im Nordwesten des künftigen Baugebietes vorgesehen und entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Von dort wird es gedrosselt an die Oste abgegeben. Bei der unteren Wasserbehörde werden zu gegebener Zeit Anträge für die Erlaubnis zur Einleitung in das Gewässer gestellt.

Das Bodengutachten kann bei der Samtgemeinde Sittensen eingesehen werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Ableitung des in dem Wohngebiet anfallenden Oberflächenwassers in das geplante Regenwasserrückhaltebecken eine Verringerung des zur Zeit oberflächennah ablaufenden Wassers erfolgen wird. Dadurch wird sich weniger Wasser in der „Maßnahmenfläche" sammeln und von dort in Richtung der nordöstlich am Wiesenweg gelegenen Grundstücke abfließen. Um jedoch zu verhindern, dass bei starken Regenfällen überschießendes Wasser auf die Grundstücke am Wiesenweg fließt, soll entsprechend einem Vorschlag der Unteren Naturschutzbehörde am Rande der "Maßnahmenfläche" eine niedrige Verwallung (ca. 30 bis 50 cm hoch) aus bindigem Material errichtet werden, um das Wasser in der Feuchtfläche zurückzuhalten. Dieses Wasser wird der dort vorhandenen Pflanzenwelt zusätzlich zugute kommen. Eine erneute Öffnung des verrohrten Grabenbereiches soll dagegen nicht erfolgen, um die schutzwürdige Feuchtfläche nicht zu entwässern.

6.5 Immissionsschutz

Auf dem Eckgrundstück Alpershausener Weg / Kaiserweg ist außerhalb des Änderungsbereiches ein landwirtschaftlicher Betrieb gelegen. Es handelt sich um einen 20 ha großen Betrieb, der im Nebenerwerb bewirtschaftet wird. Auf der Hofstelle stehen durchschnittlich 60 Kopf Rindvieh, überwiegend Mastbullen. Außerdem sind neben den Stallungen alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (wie Güllelagerraum, Gärfutterlagerung, Mistlagerplätze, Maschinenhallen, usw.) auf der Hofstelle vorhanden. Von diesen Stall- und Nebenanlagen, im besonderen der Gärfutterlagerung, gehen regelmäßig unvermeidbare Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus.

Die durch den täglichen Arbeitsablauf auftretenden Belastungen im Bereich des Wohngebietes gehören zu den typischen Begleiterscheinungen, die mit der Ortsrandlage des künftigen Baugebietes verbunden sind. Sie sind von den Bewohnern des Plangebietes als ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen zu tolerieren.

6.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Die umweltschützenden Belange sind im Rahmen der Abwägung gem. §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Dabei erfolgt die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 8a BNatSchG, der das Verhältnis zum Baurecht regelt. Sind Eingriffe gem. §8a BNatSchG

in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der Abwägung gem. §1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe gem. §1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §8 BNatSchG sind *Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.*

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung orientiert sich an den vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". Die Bewertung der Biotoptypen (nach v. Drachenfels 1994) folgt darin der Liste der Biotoptypen und Wertstufen gemäß den „Naturschutzfachlichen Hinweisen des NLÖ zur Anwendung der Eingriffsregelung in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (1999).

Der untersuchte Raum umfaßt jeweils den Änderungsbereich und z. T. angrenzende Landschaftsräume.

Die Bewertung erfolgt in fünf Wertstufen*. Es bedeuten:
Wertstufe 5 (kurz: W 5) = von besonderer Bedeutung bzw. unbeeinträchtigt,
W 4 = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung bzw. weitgehend unbeeinträchtigt,
W 3 = von allgemeiner Bedeutung bzw. beeinträchtigt,
W 2 = von allgemeiner bis geringer Bedeutung bzw. stark beeinträchtigt
W 1 = von geringer Bedeutung bzw. sehr stark beeinträchtigt.
* versiegelte Flächen erhalten Wertstufe 0

Bei der Bewertung der Erheblichkeit einer Beeinträchtigung kann von folgenden Grundannahmen ausgegangen werden:
Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß §8 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Ausgeglichen ist ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

6.6.1 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

- **Boden, Wasser; Klima/ Luft**

Der untersuchte Raum umfasst den Änderungsbereich mit den angrenzenden Flächen zu den Straßen oder Wohnquartieren „Wiesenweg" und „Im Erlengrund" hin. Im Süden schließen die Ackerflächen der Geestkuppe an, im Norden und Osten die Siedlungsflächen von Sittensen, im Westen der Golfplatz Sittensen.
Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Harsefelder Geest am Nordrand einer breiten Geestkuppe, die sich bei Sittensen in das Tal der Oste senkt. Geschiebelehm und Geschiebedecksande der Kuppe gehen nach Norden in vorgelagerte Schwemmsande über, die jedoch teilweise über Stauschichten aus Geschiebelehm oder Mergel liegen, was nördlich des Alpershauser Weges zur Entwicklung staufeuchter Standorte geführt hat. Der Nordosten des Änderungsbereichs ist als vernässte Senke zu bezeichnen. Das Grundwasser bewegt sich hier im Mittel laut Bodenkarte von Niedersachsen bei 0,8m bis 1,3m, max. bis 2m unter Gelände. Bei Bodenaufschlüssen wurde im nördlichen Teil des Änderungsbereichs Wasser bei 0,4 – 0,8 m unter Geländeoberkante festgestellt. Vorherrschender Bodentyp ist Gley-Podsol.
Auch südlich des Alpershauser Weges liegen innerhalb der Geschiebedecksande stauende Schichten, so dass hier Podsole ausgebildet sind, die Stauwassereinfluss anzeigen. Das Grundwasser liegt im Mittel mehr als 2m unter Gelände, es kann sich jedoch witterungsabhängig ein Stauwasserspiegel ausbilden. Bei den Bodenaufschlüssen wurde Wasser 1,5 m unter GOK festgestellt. Die Grundwasserneubildungsrate ist im gesamten Änderungsbereich gering. Die Gefährdung des Grundwassers ist aufgrund ausreichend starker Deckschichten südlich des Alpershauser Weges gering. Nördlich des Alpershauser Weges ist die Gefährdung durch Stoffeinträge bei intensiver Grünlandnutzung dort hoch, wo stark bindige Schichten aus Lehm oder Ton im Untergrund fehlen.

Für den Änderungsbereich, der als Kaltluftentstehungs- und Sammelgebiet bezeichnet werden kann, sind verkehrsbedingte Immissionen kaum zu erwarten, da er schon nicht mehr im Einflussbereich der stark befahrenen Landesstraße liegt.

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

Potentielle natürliche Vegetation ist im Änderungsbereich im überwiegenden Teil ein Eichen-Buchenwald. In einem schmalen Streifen zwischen „Alpershauser Weg" und „Wiesenweg", der annähernd durch den Verlauf des im Änderungsbereich vorhandenen Grabens gekennzeichnet wird, wäre auf grundwassernahem Standort Erlenbruchwald entwickelt. Charakteristisches Beispiel ist dafür der östlich an den Änderungsbereich angrenzende Bruchwald.

Folgende Biotoptypen sind im Änderungsbereich anzutreffen:

GMF/ GNR	Nährstoffreiche Nasswiese
GMZ	Sonstiges mesophiles Grünland
GFF	Flutrasen
HB/HFM	Baumbestand/ Baum-Strauch-Hecke
OV	Verkehrsfläche

außerdem: Laubwald

Das Grünland differiert in der Ausprägung relativ stark. Südlich des Alpershauser Weges ist der jetzigen Grünlandnutzung auf den höher gelegenen Flächen des Geestrückens Ackernutzung vorangegangen. Die derzeit relativ intensiv als Weide genutzten Flächen sind dem Biotoptyp „Sonstiges mesophiles Grünland" **(GMZ)** zuzuordnen mit einer Tendenz zur „Sonstigen Weidefläche", die sich aufgrund der Nutzung ergibt.
Nördlich des „Alpershausers Weges" ist das Grünland, bis auf einen Bereich, den der Graben im Nordosten des Änderungsbereichs abteilt, ebenfalls dem Biotoptyp „Sonstiges mesophiles Grünland" zuzuordnen. Teilflächen sind zwar durch Neuansaaten ersetzt, aber ansonsten handelt es sich größtenteils um einen vermutlich alten Grünlandbestand, in dem Weidelgras (Lolium perenne) dominiert. Vegetationskundlich ist der Bestand als reine, vielleicht stellenweise frische Weidelgras-Weißklee-Weide zu bezeichnen, die stark mit Störzeigern (Distel, Brennessel) durchsetzt ist und Tendenzen zu Intensivgrünland aufweist.
Der Bereich im Nordosten, zwischen Graben, Wald und angrenzender Bebauung am „Wiesenweg", ist größtenteils staunass. Kleine Teilflächen werden als Garten bzw. als Lagerfläche genutzt. Der überwiegende Teil ist Weideland und durch das Vorkommen von Spitzblütiger Binse (Juncus acutiflorus) sowie kleinflächig verstreuten Flutrasen gekennzeichnet. Der Biotoptyp „Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte" **(GMF)** geht hier in die „Binsenreiche Nasswiese" **(GNR)** über. Ob es sich dabei um einen gemäß §28a NNatG geschützten Biotop handelt, ist zu überprüfen. Der Graben selbst ist durch starken Vertritt beeinträchtigt, aber durch Relikte von Flutrasen **(GFF)** geprägt.

Entlang des „Alpershauser Weges" ist im Straßenseitenraum eine Reihe aus unterschiedlich alten Stieleichen **(HB/HFM)** in der halbruderalen Gras- und Staudenflur, auf kleinen Teilstrecken in einem Gebüsch aus Brombeere und Schlehe vorhanden. Einzelne Laubbäume stehen im Grünland.

An der nördlichen Grenze des Plangebiets ragt eine kleine Waldfläche in das Grünland hinein. Auf vergleichsweise trockenem Standort wachsen hier Erlen, verstreut Buche, Eiche und Birke, mit einem Unterwuchs aus Eberesche, an den Rändern mit diversen Ziergehölzen. An der Südspitze des Waldes verläuft der aus östlicher bzw. südlicher Richtung kommende Graben, der diese Waldfläche mit dem östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Erlenbruch verbindet. Der Komplex aus Wald/ Bruchwald und Grünland, insbesondere dem Feuchtgrünland/ der Nasswiese, ist als Lebensraum für an Feuchtigkeit gebundene Tierarten (Amphibien, Reptilien, z.B. auch Arten aus der Gruppe der Heuschrecken und Käfer etc.) von Bedeutung sowie für strauch- und baumbrütenden Vogelarten, da deren Nahrungshabitate häufig auch außerhalb des Waldes liegen. Alle Randbereiche und Übergangszonen bieten ein besonderes Lebensraumpotential, sie zeichnen sich in der Regel durch umfangreiche Artengemeinschaften aus.
Als Vorbelastung wirkt sich zum einen aus, dass der Bruchwald bereits dreiseitig von Siedlungsflächen umgeben und damit schon stark von den natürlicherweise vorhanden

Lebensräumen, die für den Standort charakteristisch wären, abgeschnitten ist. Zum anderen ist die Waldfläche innerhalb des Änderungsbereichs mindestens teilweise eingezäunt, so dass eine Durchgängigkeit nicht für alle Tierarten besteht.

- **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist stark durch die vorhandene Bebauung des Ortsrandes geprägt, der den nördlichen Teil des Änderungsbereichs dreiseitig umschließt. Auch der Kaiserweg, die Verbindungsstraße zwischen „Königshof-Allee" und „Alpershauser Weg" ist bereits durch eine Zeile vollständig bebaut. Eine besondere Situation besteht aber dadurch, dass naturnahe Elemente, nämlich die beiden Waldflächen und das große zusammenhängende Grünlandareal eine Verzahnung zwischen den Siedlungsflächen und der freien Landschaft schaffen. Vom „Alpershauser Weg" aus ist zudem die Geländemorphologie mit der südlich ansteigenden, nördlich sich absenkenden Geestkuppe noch gut erkennbar.

- **Bewertung**

Schutzgut			Wertstufe
Boden			3
	im Feuchtgrünlandbereich		3-4
Wasserr			3
Luft und Klima			3
Arten und Lebensgemeinschaften	**GMF/ GNR**	Nährstoffreiche Nasswiese	4
	GMZ	Sonstiges mesophiles Grünland	3
	GFF	Flutrasen	3
	HB/HFM	Baumbestand/ Baum-Strauch-Hecke	---/ 4
	OV	Verkehrsfläche	0
	außerdem:	Laubwald	3-4
Landschaftsbild			3-4

6.6.2 Konfliktanalyse

Flächenübersicht

Da gleichzeitig mit dieser Änderung des Flächennutzungsplans die Aufstellung des Bebauungsplans „Königshofer Heide" erfolgt, sind die geplanten Flächennutzungen detailliert bekannt:

WA:	ca. 10,5 ha	
Verkehrsfläche:	ca. 1,6 ha	davon neu: 1,0 ha
Private Grünfläche (Wald):	ca. 0,3 ha	
Fläche für Anpflanzungen:	ca. 0,25 ha	

Fläche für Regenrückhaltung: ca. 0,23 ha
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: ca. 0,5 ha

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine GFZ von 0,4 vorgesehen, die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. §19 Abs.4 BauNVO wird zugelassen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 8 NNatG). Der Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde durch folgende Vorkehrungen Rechnung getragen: Die neue Siedlungsfläche wird in die bestehende eingefügt bzw. im Süden angeschlossen, so dass sich kein neuer Siedlungsansatz ergibt. Der Ort erhält im Westen und Südwesten einen eindeutigen Abschluss zur freien Landschaft, der durch die Flächen zum Anpflanzen betont wird.

Erhalten wird im Änderungsbereich der Wald und – abweichend von der ursprünglichen Planung - auch die Nasswiese zwischen dem Wald im Änderungsbereich und dem östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Bruchwald. Diese Grünlandfläche wird durch Darstellung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gesichert. Auf diese Weise wird nicht nur ein wertvoller Vegetationsbestand geschützt, sondern auch die Verbindung zwischen den beiden Waldflächen erhalten.

Ermittlung des Eingriffs
Durch die hier vorbereitete Veränderung der Gestalt und Nutzung einer Grundfläche sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

- **Boden, Wasser, Klima/ Luft**

Bei der Anlage von Verkehrsflächen und der Errichtung von Hochbauten im Änderungsbereich werden Böden abgegraben, versiegelt bzw. überbaut. Auf grundwassernahen Standorten ist darüber hinaus mit Änderungen des Bodenwasserhaushalts sowie Überdecken des anstehenden Bodens zu rechnen, was auf Teilflächen mit dem Verlust des gewachsenen Bodenprofils verbunden ist. Auf versiegelten und überbauten Flächen gehen das gewachsene Bodenprofil und die Funktionen der Böden als Lebensraum, als Filter oder Puffer bzw. als Regulationsfaktoren im Boden- und Wasserhaushalt sowie als Produktionsstandort für Lebensmittel vollständig verloren. Die Bodenversiegelung wirkt sich auch auf das Kleinklima aus, das sich im Wesentlichen in einer Erwärmung gegenüber dem Freilandklima zeigen wird. Die kleinklimatischen Ausgleichsräume am Siedlungsrand verringern sich.
Umfang: ca. 11,5 ha x 0,6. Daraus ergibt sich eine Fläche von etwa 6,9 ha, für die eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

Durch die Erweiterung der Siedlungsfläche ergibt sich als erhebliche Beeinträchtigung aufgrund des Verlusts von Grünland sowie durch eine verstärkte Isolation der beiden Waldflächen. Darüber hinaus ist mit dem Verlust einzelner Laubbäume zu rechnen.
Der der Ableitung von Oberflächenwasser aus benachbarten Wohnbaubereichen dienende Graben zwischen den Wäldern ist verrohrt und nur auf Höhe des innerhalb des Plangebietes gelegenen Waldes offen. An diesem Zustand ändert sich nichts. Der in der Biotopkartierung erwähnte alte „Graben", ist teilweise verfüllt und liegt nur noch als flache, vom Vieh in das Gelände eingetretene feuchte Mulde südlich des verrohrten Grabens. Er besitzt eventuell niederschlagsabhängig eine leichte Be- und Entwässerungsfunktion für die angrenzenden Grünlandflächen. Am Zustand dieser gegebenen Verhältnisse ändert sich durch die Planung nichts. Eine Öffnung des alten Grabens würde durch die dann eintretende entwässernde Funktion sich nachteilig auf das nördlich angrenzende Feuchtgrünland auswirken.

- **Landschaftsbild**

Die Erweiterung der Siedlungsfläche die ansteigende Geestkuppe hinauf erfordert einen markanten Abschluss des Gebiets durch siedlungs- und naturraumtypischen Laubbaumbestand im Süden und Westen sowie eine Durchgrünung des neuen Siedlungsgebiets mit ortstypischen Laubbaumbestand.

6.6.3 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen

Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des Gesetzes in Bezug auf alle Schutzgüter. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

- **Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft**

Kompensationsziel: Regenerierung einer vorbelasteten Bodenfläche durch Herausnahme aus der Nutzung, Anpflanzung von Laubbäumen am Rande und innerhalb der neuen Siedlungsfläche.
Flächenbedarf: 6,9 ha x 0,3 = 2,1 ha.

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Kompensationsziele: Wiederherstellung/ Regeneration von mesophilem und feuchtem Grünland; Herstellung eines Biotopverbundes zwischen Gehölzlebensräumen; Ersatz von Baumbestand.

<u>Grünland</u>
Das mesophile Grünland nördlich des Alpershauser Weges ist aufgrund seiner artenarmen Ausprägung mit Teilansaatflächen und einem relativ hohen Anteil von Störzeigern im Verhältnis 1: 0,5 auszugleichen. Betroffen ist eine Fläche von etwa 5,5 ha. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 2,7 ha.

Das Grünland südlich des Alpershauser Weges ist aufgrund seiner artenarmen Ausprägung und seine intensiven Nutzung mit Tendenz zum Biotoptyp „Sonstige Weidefläche“ und aufgrund der Tatsache, dass es sich nicht um altes Grünland handelt, im Verhältnis 1: 0,3 auszugleichen. Betroffen ist eine Fläche von etwa 6,8 ha. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 2,0 ha. Hierfür ist nicht unbedingt erforderlich, eine Grünlandfläche wieder herzustellen, der Ausgleich kann auch in Form von Sukzession einer Fläche erfolgen, und zusammen mit dem Ausgleich für das Schutzgut Boden auf gleicher Fläche geleistet werden.

Wald
Für die durch die Bebauung vollzogene weitere Isolierung der Waldflächen ist ein funktionaler Ausgleich zu leisten. Das bedeutet, dass im Sinne eines Biotopverbundes eine Waldfläche oder ein Gehölzlebensraum mit dem Ziel neu angelegt wird, vorhandene Waldbestände auf feuchtem Standort oder angrenzend an solche zu ergänzen.

Ersatz von Baumbestand
Baumbestand, der im Zuge der Anlage von Verkehrsflächen oder der Errichtung von Hochbauten entfernt wird, ist gleichwertig zu ersetzen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Kompensationsziel: Anpflanzung von Stieleichen und Obstbaum-Hochstämmen am Siedlungsrand und im Gebiet selbst.

6.6.4 Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Änderungsbereichs ist der Ausgleich des Schutzgutes Landschaftsbild vollständig erreichbar. Die Beeinträchtigungen der übrigen Schutzgüter muss außerhalb des Änderungsbereichs erfolgen. Die Flächen dafür werden im Laufe des Verfahrens bereitgestellt.
Für den funktionalen Ausgleich der Beeinträchtigung durch Isolierung der Waldflächen ist eine geeignete Fläche von ausreichender Größe bereits gesichert. Insgesamt stehen 7000 m² zur Verfügung. Dabei ist anzustreben, entlang des Ostezuflusses einen 20m breiten Gehölzsaum zu entwickeln. Zu berücksichtigen ist bei der konkreten Planung der Ausgleichsmaßnahmen jedoch ein Räumstreifen. Die Anpflanzung am Uhlenhoopsgraben sollte in Abstimmung mit dem Verband erfolgen.
Auf dieser Fläche kann auch ein Teil des Ausgleichs für das Schutzgut Boden (0,7 ha) und auf der nicht mit dem Gehölzsaum bepflanzten Restfläche von etwa 0,4 ha ein Teilausgleich für das Grünland südlich des Alpershauser Weges erfolgen. Als Ausgleichsbedarf verbleiben deswegen hier noch etwa 1,6 ha.

Außerhalb des Änderungsbereichs muss bereitgestellt werden:

Für das Schutzgut		Fläche
Boden		1,4* ha
Arten und Lebensgemeinschaften	zur Entwicklung von Mesophilem Grünland	2,7 ha
	zur Entwicklung von Mesophilem Grünland oder als Sukzessionsfläche	1,6* ha

*Ausgleich ist auf ein und derselben Fläche zu erreichen

Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf außerhalb des Änderungsbereichs im Umfang von etwa 4,3 ha.

Die noch fehlenden Ausgleichsflächen konnten inzwischen weitgehend ermittelt werden. Die Sicherung geeigneter Flächen durch Ankauf wird im Rahmen des zeitgleich durchgeführten Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

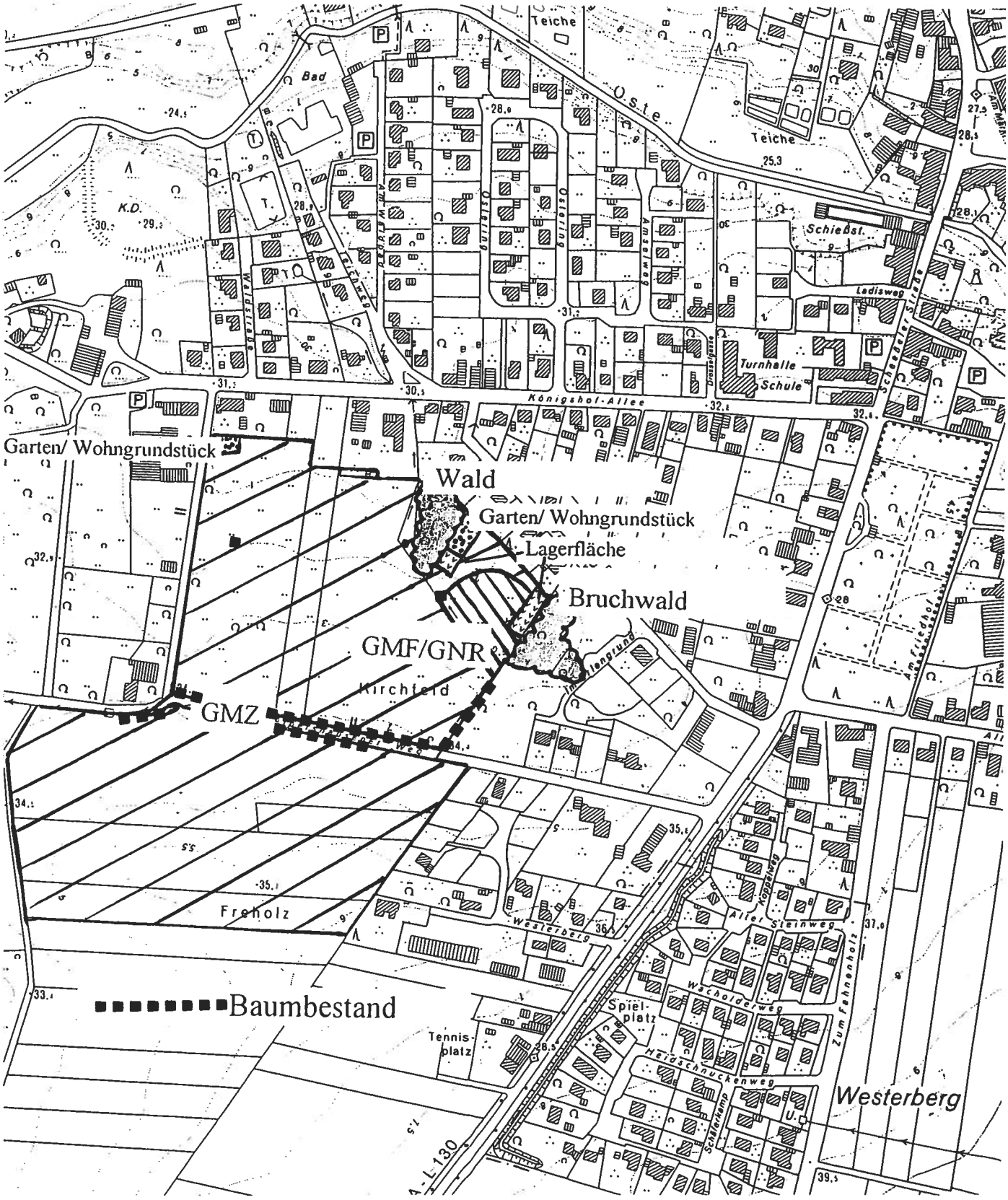
Detailplanungen bezüglich der Grünlandfläche im nördlichen Teil des Plangebiets und der offenen Grabenmulde zwischen den Waldparzellen werden abschließend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die gesamte Feuchtgrünlandfläche als „Maßnahmenfläche“ dargestellt. Die weitere Pflege bzw. Nutzung der Fläche wird ebenfalls im Bebauungsplanverfahren geklärt.

FLÄCHENÜBERSICHTEN

Die Flächenanteile im Planbereich gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Bauflächen		
Wohnbauflächen	12,9	92
Grünflächen	0,3	2
Flächen für Maßn. zum Schutz, zur Pflege und zur Entw. von Natur und Landschaft	0,6	4
Regenwasserrückhaltebecken	0,2	2
Gesamtfläche	**14,0**	**100**

BIOTOPKARTIERUNG



LAGE DER VORHANDENEN AUSGLEICHSFLÄCHE

Ausschnitt GK Sittensen-Südost