FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SITTENSEN

SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS ROTENBURG (W)

27. ÄNDERUNG

(Wohnbaufläche Groß Meckelsen)

Urschrift

Genehmigungsantrag nach § 6 BauGB

GULEKE + PARTNER
BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
21640 HORNEBURG VORDAMM 12 ☎ 04163-7731 FAX 808161
PARTNER BEI STADT-LAND-FLUSS PLANER + ARCHITEKTEN
www.StadtLandFluss-Horneburg.de

INHALTSVERZEICHNIS

- PRÄAMBEL I
- VERFAHRENVERMERKE II

- BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN 1
2 VERFAHREN 1
2.1 Beschlüsse zum Verfahren 1
2.2 Bisherige Verfahren / 27. Änderung 1
2.3 Umweltbericht / Eingriffsregelung / Scoping 2
2.4 Umweltprüfung (UP) / Umweltverträglichkeit (UV) 2
2.5 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung 2
3 VERANLASSUNG / ZIEL / ZWECK 2
4 ÜBERGEORDNETE ZIELE / PLANUNGEN / PROGRAMME (LROP, RROP, LRP) 3
4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 3
4.2 Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 3
4.3 Landschaftsrahmenplan (LRP) 4
5 BESTANDSBESCHREIBUNG 5
5.1 Bestand FNP von 1985 einschließlich der 5. Änderung von 1999 5
5.2 Gegenwärtige Nutzung und Zustand 6
5.3 Altlasten / Bodenschutz 6
6 27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6
6.1 Städtebauliche Konzeption 6
6.2 27. Änderung – Zeichnerische Darstellungen 7
6.3 Zeichnerische Darstellungen (Änderungsflächen 27-01-01/02) 8
6.4 Planzeichenerklärung 8
6.5 Alternativen 8
7 IMMISSIONEN 9
8 UMWELTBERICHT 9
8.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der FNP-Änderung 9
8.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 9
8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 10
8.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 15
8.5 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen 16
8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 17
8.7 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 17
8.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 17
8.9 Allgemeine Zusammenfassung 17
9 FLÄCHENBILANZ (Zusammenstellung der Darstellungen) 18

ANHANG :

- Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4
  (Das Gutachten kann bei Bedarf bei der SG.-Verwaltung eingesehen werden !)

PRÄAMBEL :

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141)
in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)
in der z. Zt. geltenden Fassung

hat der Rat der Samtgemeinde Sittensen

diese 27. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der nachstehenden Planzeichnung* (1 Blatt DIN A 4) ~~und den textlichen Darstellungen~~, beschlossen.

* Seite 7 - Ziffer 6.2
geändert aufgrund der Auflage zur Genehmigung des Landkreises
vom 24.07.2006 Gel 2818106

SITTENSEN, den 30.03.2006

Samtgemeinde Sittensen
7
(DS)
Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....
- SG.-Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Samtgemeinde SITTENSEN hat in seiner Sitzung am **14.07.2005** die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **27.07.2005** ortsüblich bekanntgemacht.

SITTENSEN, den 13. 04. 06

Samtgemeinde Sittensen 7 (DS) Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....
- SG.-Bürgermeister -

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage :	Deutsche Grundkarte 1 : 5.000
Herausgabevermerk :	Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde
Erlaubnisvermerk :	Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Bremervörde am 27.02.1998 / 05.03.1998 (A-Nr. 462/98 und A-Nr. 499/98)

Planverfasser

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet vom

GULEKE + PARTNER

BÜRO FÜR KOMMUNALE ENTWICKLUNGSPLANUNG
Partner bei Stadt-Land-Fluss Planer + Architekten

HORNEBURG, den 08/05

GULEKE × PARTNER
Büro für kommunale Entwicklungsplanung
Vordamm 12
21640 Horneburg
Telefon 04163/7731 - Fax 2696

.....
- Unterschrift -

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde SITTENSEN hat in seiner Sitzung am **15.12.2005** dem Entwurf zur 27. Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **16.01.2006** ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 27. Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwurfsbegründung haben vom **25.01.2006** bis **27.02.2006** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

SITTENSEN, den 13. 04. 06

Samtgemeinde Sittensen 7 (DS) Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....
- SG.-Bürgermeister -

Feststellungsbeschluß

Der Rat der Samtgemeinde SITTENSEN hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Entwurfsbegründung in seiner Sitzung am **30.03.2006** beschlossen.

SITTENSEN, den 13. 04. 06 (DS)

Samtgemeinde Sittensen - Landkreis Rotenburg (Wümme) 7

.....
- SG.-Bürgermeister -

Genehmigung

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 63 - 61 72 60/038) vom heutigen Tage unter Auflagen ~~/ mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

BREMERVÖRDE , den 24. Juli 2006 (DS)

Landkreis Rotenburg
Landkreis Rotenburg (Wümme)
Der Landrat
Nebenstelle Bremervörde
Im Auftrage

~~i.V.~~

(Ruhsam)
.....
- Unterschrift -

Beitrittsbeschluß

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

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

SITTENSEN, den (DS)

.....
- SG.-Bürgermeister -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) BauGB am 15.08.2006 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg bekanntgemacht worden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 15.08.2006 wirksam geworden.

SITTENSEN, den 28.08.2006

(DS)

Samtgemeinde Sittensen 7 Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....

- SG.-Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges nicht schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des der Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden.

SITTENSEN, den

(DS)

.....

- SG.-Bürgermeister -

~~ENTWURFS~~BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB / EAG 2004)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
  jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung

2 VERFAHREN

2.1 Beschlüsse zum Verfahren

- Beratung zur Situation der Wohnbauentwicklung im Rat der Gemeinde
- Aufstellungsbeschluss zur 27. Änderung des FNP durch den SG.-Rat vom 14.07.2005
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB mit Anschreiben vom 07.12.2004 zur Ermittlung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB hat am 04.08.2005 stattgefunden.
- nach Beratung der Planinhalte fasste der SG.-Rat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung vom 15.12.2005
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 10.01.2006 sowie im Sinne von § 4a (2) BauGB findet parallel die
- öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.01.2006 vom 25.01.2006 bis 27.02.2006 statt.
- Feststellungsbeschluss vom 30.03.2006 nach Beratung der abwägungserheblichen Stellungnahmen durch den Rat der Samtgemeinde Sittensen
- Antrag auf Genehmigung nach § 6 BauGB
  - Verfahrensstand –

2.2 Bisherige Verfahren / 27. Änderung

Die 27. Änderung ist in der Fassung des Flächennutzungsplanes von 1978 fortlaufend. Die zuletzt die Mitgliedsgemeinde betreffende und mit Bekanntmachung wirksam gewordene Fassung ist die 5. Änderung von 1994. In diesem Zusammenhang ist die rechtsverbindliche Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 4 von 1995 erstellt worden.

Dieses Änderungsverfahren besteht aus der Entwurfsbegründung und der zeichnerischen Darstellung, der auf der Deutschen Grundkarte (DGK 5) aufgebaut ist. Als Planausschnitte liegen vor :

- Bestand des Flächennutzungsplanes von 1985 sowie die 1. und 5. Änderung von 1994
- Änderung des Flächennutzungsplanes als zeichnerische Darstellung.

Die außerhalb des Änderungsbereiches liegenden zeichnerischen Darstellungen im FNP von 1985 einschließlich der zwischenzeitlich vorgenommenen Änderungen sowie die hierzu vorhandenen Aussagen im Erläuterungsbericht zum FNP einschließlich der Änderungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Grundkonzeption des verbindlichen FNP wird durch diese Änderung nicht berührt.

Die 27. Änderung übernimmt unverändert die Rahmenbedingungen des wirksamen FNP von 1985 einschließlich der 1. Änderung von 1993 sowie der 5. Änderung von 1995 und erweitert bzw. ändert die v.g. vorhandene Flächendarstellungen aufgrund der aktuellen städtebaulichen Entwicklung in Form der beabsichtigten FNP-Änderung.

2.3 Umweltbericht / Eingriffsregelung / Scoping

Umweltschutzbelange, auf die die Durchführung dieser Planungsabsicht voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben könnten, sind Gegenstand des Umweltberichtes (vgl. Kapitel 8). Mit dem EAG Bau sind diese Belange nunmehr im Katalog zu § 1 (6) Nr.7 BauGB zusammengefasst.

Das Schutzgut Natur ist im Sinne der Konzeption des BauGB im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB zu ermitteln. § 1a Abs. 3 BauGB regelt auch, wie der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch verwirklicht werden soll.

Nach Auswertung des Beteiligungsverfahrens werden Umfang der Umweltprüfung auf den Änderungsbereich und der Detaillierungsgrad auf die umweltbezogenen Informationen von Boden, Lärm und Natur begrenzt. Eine darüber hinaus bestehende bzw. aufgrund der Planungsabsicht zu erwartende Umweltauswirkung wird nicht erwartet.

Das Scopingverfahren hat die Notwendigkeit besonderer Anforderungen an die Umweltprüfung nicht ergeben (vgl. Umweltbericht).

Das Schutzgut Natur ist im Rahmen der Eingriffbewertung durch Bestandsaufnahme, Kartierung und Bewertung der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen erfasst (vgl. Kompensationsbilanz unter Kapitel 8).

Ferner wurde das Altlastenkataster des LK ROW abgefragt.

2.4 Umweltprüfung (UP) / Umweltverträglichkeit (UV)

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist mit der beabsichtigten Umweltprüfung und Umweltüberwachung nunmehr in der kommunalen Bauleitplanung integriert. Die Umweltprüfung für Bauleitpläne erfolgt somit ausschließlich nach den Vorschriften des BauGB / EAG Bau 2004.

Entsprechend des Nds. Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie wird der Prüfwert für dieses städtebauliche Projekt (vgl. Anlage 1 – Ziffer 18.7) nicht erreicht. Eine Vorprüfungspflicht für die nachfolgende und rechtsverbindliche Bauleitplanung besteht somit nicht.

2.5 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Von der Änderung betroffen ist in der Flur 1 der Gemarkung Groß Meckelsen eine bisher landwirtschaftliche genutzte Fläche (Außenbereich) von ca. 2 ha.

3 VERANLASSUNG / ZIEL / ZWECK

Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde sowie Aufstellung einer rechtsverbindlichen Bauleitplanes sollen die 2-Stufigkeit der Bauleitplanung gewährleisten bzw. die Entwicklung der Bauleitplanung im Sinne von § 8 (2) BauGB gewährleisten.

Die beabsichtigte 27. Änderung soll eine Erweiterung von bereits dargestellter Wohnbaufläche für die Mitgliedsgemeinde Groß Meckelsen vorbereiten, die bereits schon bei der 5. FNP-Änderung von 1994 als Wohnstandort (Änderungsbereich 4.2) entwickelt wurde.

Damit verbunden wird die nachhaltige Entwicklung einer abschließenden Ortsrandeingrünung sowie Retentionsflächen.

Da die Planungsabsicht (Erweiterung von vorhandener Wohnbaufläche) aufgrund der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft nicht aus der verbindlichen Darstellung des FNP entwickelt werden kann, bedarf es der Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung. Mit dem Verfahren im Sinne von § 8 Absatz 2 BauGB soll bewirkt bzw. sichergestellt werden, dass die vorliegende rechtsverbindliche Bauleitplanung im Sinne des BauGB aus dem FNP entwickelt ist.

Mit der vorbereitenden Bauleitplanung von 1978 hat die Gemeinde Groß Meckelsen im Bereich der 27. Änderung, d.h. südöstlich der Dorfstraße und Ramscher Weg einen Standort für ländliches Wohnen entwickelt. Dieser Bereich mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Im Meestfeld" Nr. 1 und Nr. 4 ragt zwar in den Außenbereich, ist dafür insgesamt aber so gelegen, dass die Belange der örtlichen Landwirtschaft nur unwesentlich berührt werden. Auch ist der Lärmschutz von der Kreisstraße sowie von der BAB A1 soweit berücksichtigt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 BauGB gewährleistet sind.

Veranlassung bzw. Veränderungsdruck ist der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen zum Zwecke der Eigenentwicklung.

Zuletzt ist das Entwicklungspotential für ergänzende Wohnbauflächen in diesem Bereich durch die 5. FNP-Änderung von 1994 erweitert worden.

Die zuletzt vorgenommene Siedlungsentwicklung für Wohnbebauung ist durch rechtsverbindliche Satzungen der Bebauungspläne

- Groß Meckelsen Nr. 1 "Im Meestfeld" von 1963 und
- Groß Meckelsen Nr. 4 "Im Meestfeld II" von 1996 einschließlich deren Änderungen

planungsrechtlich gesichert.

Mit einer Einwohnerzahl von 530 EW wird der Gemeinde seitens des Amtes für Kreisentwicklung aufgrund des RROP eine Ausweisung von maximal 15 Baugrundstücken als sogenannte Eigenentwicklung zugestanden. Legt man die örtliche Baulandstruktur von Grundstücksgrößen zwischen 800 bis 1.200 qm zugrunde, so ergibt sich im Mittel ein Bedarf von ca. 1,5 ha zuzgl. 20 % für Erschließungsflächen sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Unter Berücksichtigung des noch zur Verfügung stehenden Flächenpotentials aus der 5. FNP-Änderung von 1995 sowie der jetzt beabsichtigten Erweiterung stehen der Gemeinde mit ca. 3,5 ha einschließlich dem Erschließungsflächenanteil, der erforderlichen Retentionsfläche und Ausgleichsflächen ausreichend Wohnbaufläche zur Eigenentwicklung bis zum Fristablauf des in Aufstellung befindliche RROP 2005 (Bezug hier : RROP 1998 / Entwurf 2004) zur Verfügung.

Die Versorgung bzw. Ausstattung der Infrastrukturausstattung ist gesichert bzw. es werden sich keine erheblichen Folgen für die Auslastung ergeben.

Somit sind mit dieser FNP-Änderung die Ziele der Raumordnung im Sinne von § 1 (4) BauGB berücksichtigt.

Die Erforderlichkeit nach § 1 (3) BauGB ergibt sich aus der im Bebauungsplan Nr. 4 bereits begonnenen Erschließungskonzeption. Diese bisher für die Landwirtschaft notwendig erforderliche Fläche steht nunmehr zur Disposition. Die Erweiterung von Wohnbaufläche zur Eigenentwicklung ist erforderlich, da anderweitig keine Bauflächen mehr zur Verfügung stehen.

Der diesen Bereich südöstlich des Ramscher Weges prägende Siedlungsansatz soll im Wesentlichen durch die Entwicklung eines aus Sicht der Landschaftspflege notwendigen Ortsrandes abgerundet werden und damit die Situation des Orts- und Landschaftsbildes erheblich verbessern.

4 ÜBERGEORDNETE ZIELE / PLANUNGEN / PROGRAMME (LROP, RROP, LRP)

4.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das LROP von 1994 enthält Ziele der Raumordnung zur allgemeinen Entwicklung des Landes :

„Ländliche Räume
Die ländlichen Räume sind entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Strukturen des Landes so zu entwickeln, dass ihre

Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt,

Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt,
naturräumlichen Potentiale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden.

In ländlichen Räumen ist grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die

der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Städten und Dörfern dient ...

... die Existenzfähigkeit einer bäuerlichen strukturierten Landwirtschaft unterstützt,
die dafür erforderlichen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen sichert und
eine umweltverträgliche Landbewirtschaftung gewährleistet ...

... zur Erhaltung wesentlicher kultur- und landschaftshistorischer Werte sowie kultureller Identifikationsräume für heutige und nachfolgende Generationen beiträgt."

4.2 Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP von 1998 für den Landkreis Rotenburg (W) ergänzt unter D 1.5 „Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume" raumordnerische Belange, die für die Samtgemeinde Sittensen mit zentralörtlicher Funktion als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Siedlungsentwicklung (Wohnen), Arbeitsstätten und Erholung zutreffen. In der beschreibenden Darstellung heißt es u. a. :

01 " ... in der Regel vollziehen sich Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. "...

02 " ... Der Landkreis wird durch das vielfältige Erscheinungsbild seiner Städte und Gemeinden geprägt. Ihre Weiterentwicklung soll sich unter sorgfältiger Berücksichtigung gebietstypischer Siedlungsstrukturen, der ortsbildprägenden Bausubstanz und des landschaftstypischen Gehölzbestandes vollziehen und gleichzeitig dem Funktionswandel ländlicher Siedlungen Rechnung tragen. Dafür sind auf die Situation der jeweiligen Gemeinde bezogene Konzeptionen und Maßnahmen zu entwickeln und durchzuführen. "...

Groß Meckelsen liegt an der Siedlungsachse Tostedt – Zeven (vgl. Karte 1 zu D 1.5).

U.a. wird die besondere Bedeutung von Flächen an der Autobahn A 1 als überregionale Verkehrsanbindung in Sittensen für eine entsprechende Bodenbevorratung genannt, wobei "die Fortentwicklung von Gewerbe und Industrie in östlicher Richtung auf geeigneten autobahnnahen Flächen der Gemarkung Lengenbostel erfolgen " soll.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Änderungsfläche erfasst als Siedlungsraum und als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Die anschließenden Waldflächen östlich der Osteniederung bzw. nördlich der A 1 sind als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie Erholung dargestellt.

In der beschreibenden Darstellung wird unter D 1.9 ausgeführt :

02 " ... Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind in Vorsorgegebieten so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden ..."

In der beschreibenden Darstellung wird unter D 3.8 04 Erholung, Freizeit, Sport u.a. die Obere Oste als großflächiges Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung im Planungsraum aufgeführt.

Zur Ausweisung von Vorsorgegebieten für Landwirtschaft wird unter D 3.2 ausgeführt :

02 " ... Dabei wurden neben dem natürlichen landwirtschaftlichen Ertragspotential betriebswirtschaftliche Kriterien, ..., berücksichtigt. ... Außerlandwirtschaftlicher Flächenbedarf soll so weit wie möglich auf landwirtschaftlich weniger wertvollen Flächen abgedeckt werden " ...

Es wird z.Zt. davon ausgegangen, dass die v.g. Inhalte der regionalen Raumordnung bei der Neuaufstellung des RROP 2005 (Entwurf 2004) unverändert übernommen werden.

4.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

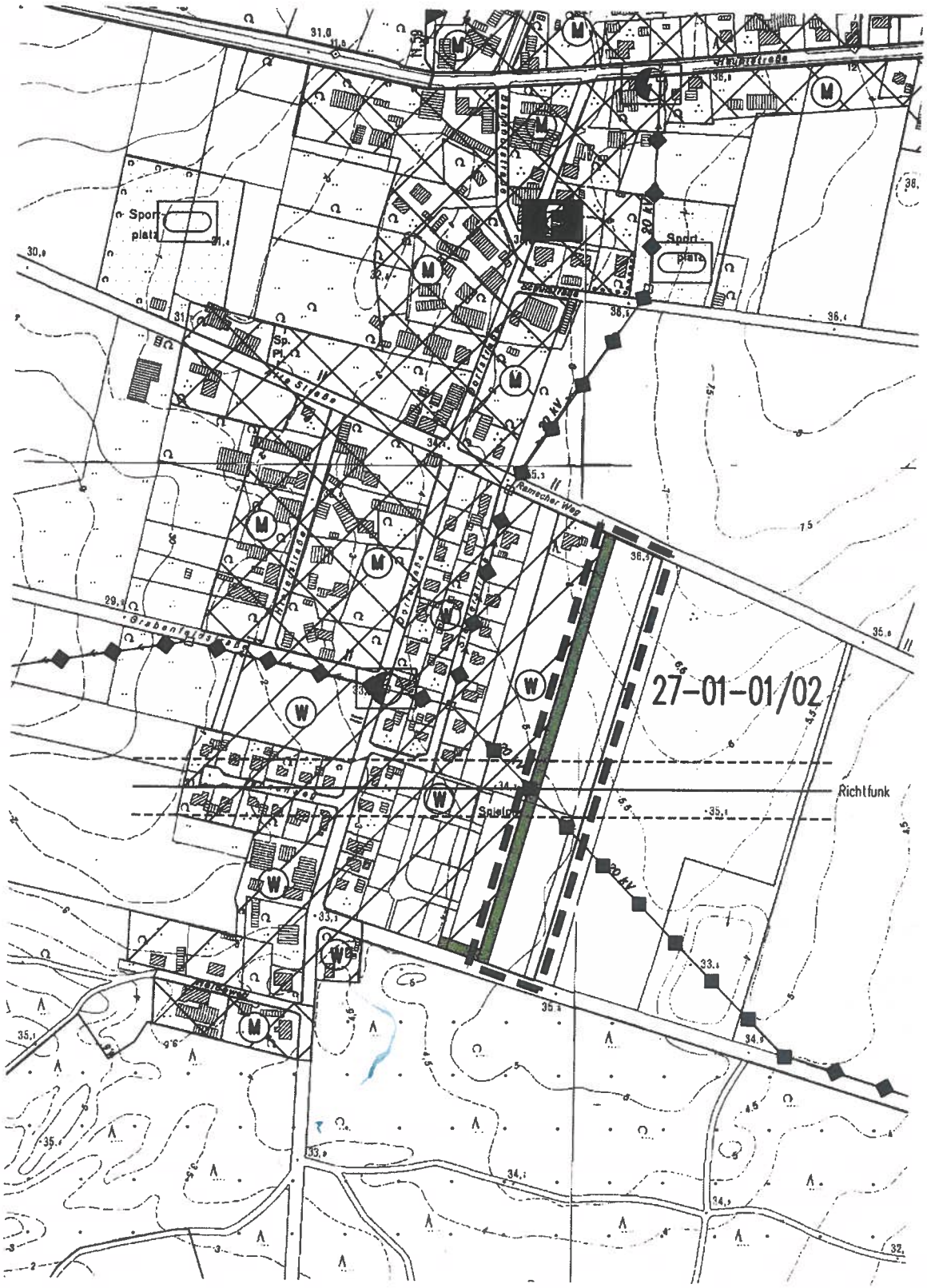
Der LRP von 2003 stellt für den beabsichtigten Änderungsbereich im zeichnerischen Teil folgende Anforderungen dar :

- In Karte I Arten und Lebensgemeinschaften – Siedlungsbereich, Umgebung mit stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt mit dem Biotoptyp Acker (A). Südlich des Änderungsbereiches liegt eine Waldfläche (Wz) mit mäßig eingeschränkter Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt.
- In Karte II Landschaftserleben – Siedlungsraum, Umgebung mit Einschränkung bei den Teilaspekten Landschaftsbild und Ruhe.
  Der landwirtschaftlich genutzte Teil ist als eingeschränkter Bereich hinsichtlich der Aspekte Landschaftsbild und Ruhe erfasst.
- In Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte – südlich angrenzend das Waldgebiet „Hohe Buchen" [LSG 121n] erfüllt die Voraussetzungen zur Ausweisung als NSG, ist aber nicht als solches ausgewiesen.
  Mit Abstand von 0,75 Km liegt das LSG ROW 121 (Ostetal) als wertvoller Bereich für den Naturschutz. Das LSG 121 ist z.T. auch als FFH-Gebiet ausgewiesen. Nordöstlich der Landesstraße 142 ist das LSG ROW 111 (Hügelgräberfriedhof im Forst "Hasenheide") vorhanden.
- In Karte IV Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft – für den Änderungsbereich gelten die allgemeinen Anforderungen an Siedlungen. An angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen werden die allgemeinen Anforderungen an die Landwirtschaft gestellt.

Ein Landschaftsplan (LP) auf der Ebene der Samtgemeinde besteht nicht.

5 BESTANDSBESCHREIBUNG

5.1 Bestand FNP von 1985 einschließlich der 5. Änderung von 1999



5.2 Gegenwärtige Nutzung und Zustand

Die beabsichtigte 27. Änderung erfasst in der Gemarkung Groß Meckelsen südöstlich des Ramscher Weges überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland (A) genutzte Außenbereichsfläche. Die städtebauliche Situation ist geprägt durch die westlich gelegenen Wohnbaugebiete „Im Meestfeld" und „Im Meestfeld II". Der Änderungsbereich grenzt im Süden an das Waldgebiet „Hohe Buchen". Ansonsten ist die Situation geprägt von zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ohne jegliche Gliederung durch Landschaftselemente bzw. Gehölzstrukturen.

5.3 Altlasten / Bodenschutz

Der Änderungsbereich ist auf den Verdacht von Altlasten hin nicht untersucht worden. Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bzw. örtliche Erkenntnisse diesbezüglich sind der Gemeinde aktuell nicht bekannt. Der Unteren Bodenschutzbehörde des KL ROW liegen derzeit ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen vor. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind erhebliche Bodenbelastungen auch nicht zu erwarten.

Hinweis :

Sollten im Rahmen der Planrealisierung durch Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen oder Abfallablagerungen festgestellt oder sich anderweitig Verdachtsmomente aufdrängen, ggf. durch Geruch oder unnatürliche Bodenverfärbung etc., so ist unverzüglich die zuständige Abteilung - Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau - des LK Rotenburg (W) schriftlich zu verständigen und alle Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

6 27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

6.1 Städtebauliche Konzeption

Die landwirtschaftlichen Betriebsflächen sollen dem Wohnungsbau zugeführt werden. Die Wohnbauentwicklung ist damit in diesem Bereich abgeschlossen, um hinsichtlich der Lärmsituation gegenüber der A1 Konflikte zu vermeiden. Aufgrund der hier allgemein bestehenden Vorprägung durch Emissionen der Landwirtschaft sowie der A1 ist die Ausweisung der Darstellung von WA-Fläche im Sinne von § 4 BauNVO nach der besonderen Art der baulichen Nutzung berechtigt.

Die Abgrenzung zum Außenbereich ist durch die Entwicklung eines nachhaltigen Ortsrandes als Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Die Belange zur Pflege des Orts- und Landschaftsbildes sind damit auch berücksichtigt. Eine evtl. zusätzlich erforderliche Kompensation, betroffen sind absehbar die Schutzgüter Boden und Wasser, kann durch Entwicklung von Ackerrandstreifen oder Feldhecken hergestellt werden. Ausgleichsmaßnahmen sollten vorrangig in Richtung Osten als Feldgehölz angelegt werden, um hier u.a. landschaftsplanerisch als „Trittsteine" die südlich gelegenen Waldflächen zu unterstützen bzw. die sonst strukturlose Feldmark zu gliedern. Als Vegetationskulisse können sie u.a. auch lärmtechnisch (Unterbrechung der freien Schallausbreitung) gegenüber der A1 wirken und langfristig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich bzw. für die gesamte Ortslage erhalten.

Die Größe der Baufläche entspricht den Zielen des RROP von 1998. Groß Meckelsen ist in seiner raumordnerischen Funktion als eine Gemeinde ausgewiesen, bei der sich Planungen und Durchführungen von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung vollziehen soll.

Die verkehrliche Erschließung ist mit der Dorfstraße als Gemeindestraße in der Funktion und im Ausbau einer Wohnsammelstraße ausreichend gegeben.

Die technische Ver- und Entsorgung (Trennkanalisation) ist vorhanden bzw. im Rahmen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich einer möglichen Erweiterung entsprechend vorbereitet.

Eine vorrangig zu betreibende Versickerung von Oberflächenwasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse ggf. nicht möglich (vgl. Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 "Im Meestfeld II"). Ggf. erforderliche Retentionsflächen stehen zur Verfügung oder können bei der rechtverbindlichen Bauleitplanung städtebaulich berücksichtigt werden. Nachweise sind je nach Erforderlichkeit gem. NWG zu erbringen.

6.2 27. Änderung – Zeichnerische Darstellungen

Maßstab ca. 1 : 5.000

6.3 Zeichnerische Darstellungen (Änderungsflächen 27-01-01/02)

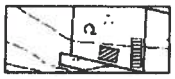
Entsprechend der Planungsabsicht gliedert sich die Änderungsfläche in folgende Darstellungen :

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 (2) und § 4 BauNVO) nach der besonderen Art der baulichen Nutzung – Änderungsfläche 27-01-01.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB) - Änderungsfläche 27-01-02.

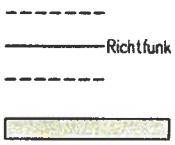
Parallel dazu ist es erforderlich die vorhandene Darstellung zur Schaffung eines Ortsrandes (5. FNP-Änderung von 1994) aufzuheben, um die Planungsabsicht zur Schaffung einer zusammenhängenden Wohnbaufläche bzw. zur Umsetzung der vorgegebenen Erschließung zum Baugebiet „Im Meestfeld II" realisieren zu können.

6.4 Planzeichenerklärung : Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

PLANZEICHEN BESTAND: [RECHTSGRUNDLAGE]



Fläche für die Landwirtschaft [§ 5 (2) Nr. 9 BauGB]



Nachrichtliche Übernahme einer Richtfunk-Trasse

Verbindliche Darstellung zur Ortsrandeingrünung

PLANZEICHEN 27. ÄNDERUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Allgemeine Wohngebiete (WA – § 4 BauNVO) [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 5 (2) Nr. 10 BauGB]
Hier : Gestaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (Windschutz)

SONSTIGE PLANZEICHEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 27. Änderung [§ 5 (2) BauGB]

6.5 Alternativen

Als weiteren Standort für mögliche Wohnbauentwicklung hat die 5. FNP-Änderung eine Fläche westlich der Dorfstraße zwischen Grabenfeldstraße und Tannenweg (Änderungsbereich 4.1) ausgewiesen. Diese Fläche ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche betriebswirtschaftlich noch gebunden.

Der jetzige Standort liegt günstig zu den Neubaugebieten und den vorhanden technischen Erschließungssystemen. Ferner ist die verkehrliche wie auch die lärmtechnische Lage günstig.

7 IMMISSIONEN

- Landwirtschaft

Immissionskonflikte aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht zu erwarten. Insbesondere, da intensive Tierhaltung im Umfeld nicht betrieben wird. Saison- bzw. erntebedingte Ereignisse lassen temporäre Störungen erwarten. Sie sind aber insgesamt nicht erheblich und sind als ortsüblich zu bewerten. Die vorgesehene Entwicklung von Ortsrandeingrünung ist geeignet, eine ausreichende Trennung bzw. das Schutzbedürfnis der WA-Fläche ausreichend herzustellen.

- Ausbau BAB

Im Zusammenhang mit dem 6-streifigen Ausbau drängt sich künftig eine nicht ortsübliche Lärmquelle für die Ortslage auf. Im Rahmen der Beurteilung zur Umweltverträglichkeit v.g. Planung wurde eine Steigerung des DTV-Wertes von bis zu 72.000 gegenüber dem DTV-Wert von 2000 prognostiziert.

Für die Beurteilung der Lärmsituation gegenüber der BAB A1 steht mit der DIN 18005 ein vereinfachtes Schätzverfahren nach DIN 18005 Anhang A zur Verfügung. Danach werden aufgrund des Abstandes von ca. 1,45 km die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA nachts von 45 dB(A) nicht überschritten.

8 UMWELTBERICHT

Einleitend ist zu bemerken, dass der Umweltbericht im Sinne des BauGB / EAG 2004 der Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale dient. Die unterschiedlichen Umweltmerkmale werden nachfolgend als Schutzgüter im Sinne der Eingriffsregelung bezeichnet. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sollen ermittelt werden. Bei ggf. erheblichen Umweltauswirkungen würde eine Umweltprüfung erfolgen müssen. Der Umweltbericht stellt die Sachlage und die bei der Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes aufgenommenen Daten dar.

8.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der FNP-Änderung

Die Änderungsfläche schließt im südöstlichen Bereich an den Ortsrand an. Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll der Bewältigung der Wohnungsnachfrage im Rahmen der Eigenentwicklung dienen (vgl. Ziffer 3). In diesem Zusammenhang stehen auch die nachhaltige Entwicklung eines Ortsrandes, die Rückhaltung von Regenwasser sowie die erforderliche Ausgleichsstrategie.

Die 27. Änderung befriedigt den Bedarf an Wohnbauflächen zur erforderlichen Eigenentwicklung der Gemeinde. Im Rahmen der 5. und der 27. Änderung stehen nunmehr Flächenpotentiale zur Verfügung, damit vorhandene verkehrliche und technische Erschließungssysteme wirtschaftlich und abschnittsweise unter Berücksichtigung des Gebotes der Eigenentwicklung realisiert werden können.

8.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

- Baugesetzbuch (BauGB)

Der § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches verpflichtet den Träger der Bauleitplanung, die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima bei der Aufstellung eines Bauleitplanes zu berücksichtigen. Diese Regelungen werden durch den § 1 BauGB ergänzt und konkretisiert.

Wesentliche Vorgaben bilden :

- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 1a Abs. 1)
- die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2).

- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Das NWG legt in § 2 die Ziele für die Gewässer, zu denen auch das Grundwasser und die Entwässerungsgräben zählen, fest. Bei der Bewirtschaftung der Gewässer ist deren Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und für das Landschaftsbild zu sichern. Das Wohl der Allgemeinheit erfordert auch, dass landwirtschaftlich und anders genutzte Flächen entwässert werden können und dass das Wasserrückhaltevermögen der Gewässer gesichert wird.

Diese FNP-Änderung bildet die Grundlage für den nachfolgend erforderlichen Bebauungsplan vor. Im Rahmen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung wird die konkrete wasserwirtschaftliche Planung möglich. Ggf. können Retensionsmaßnahmen im Bereich der Bauflächen berücksichtigt werden. Zunächst bleibt festzustellen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht in Frage kommt. Grundsätzlich ist die ordnungsgemäße Entwässerung des Gebietes nach NWG durch das vorhandene System möglich.

Als vorliegende Fachplanungen sind zu benennen, der unter Ziffer 4.3 aufgeführte Landschaftsrahmenplan (LRP) sowie die bereits vorgenommene Baugrunduntersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 4. Für den Änderungsbereich ist ein ergänzender Nachweis erforderlich.

8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben (vgl. auch Scoping). Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

8.3.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Das nördlich angrenzende Wohngebiet „Meestfeld" ist von ausgehenden Wirkungen der Änderung unmittelbar betroffen. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner intensiven Nutzung als Acker keinen Bereich mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Der Bereich ist für die Naherholung und das Landschaftserleben von geringer Bedeutung.

Lärmbelastungen sind durch die nahe gelegene Bundesautobahn (ca. 1,3 km) sowie durch die Landesstraße vorhanden, jedoch nicht wesentlich.

Bewertung :

- Landschaftserleben

Durch die geplante W-Fläche wird die Bebauung weiter in die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen hinausgeschoben. Der Ortsrand soll mit standortheimischen Gehölzen eingegrünt werden. Dies führt zu keiner starken Beeinträchtigung der bisherigen Erlebniswirksamkeit.

- Verkehrslärmimmissionen

Die geplante WA-Fläche wird zu zusätzlichen Belastungen durch den Straßenverkehr führen. Es ist jedoch nicht mit einer wesentlichen Mehrbelastung durch Kraftfahrzeuglärm zu rechnen.

- Luftschadstoffe

Von der zukünftigen Nutzung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der hinzukommende Kraftfahrzeugverkehr wird zu einer Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Wohnnutzungen durch Abgase führen. Der relativ geringe Umfang der zusätzlichen Nutzung führt zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften)

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (NLÖ 2004) und der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (Niedersächsischer Städtetag 1996) bewertet.

Wertigkeit:

Wertfaktor 5	von sehr hoher Bedeutung
Wertfaktor 4	von hoher Bedeutung
Wertfaktor 3	von mittlerer Bedeutung
Wertfaktor 2	von geringer Bedeutung
Wertfaktor 1	sehr geringe Bedeutung
Wertfaktor 0	weitgehend ohne Bedeutung.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Am Westrand der Änderungsfläche befindet sich ein Bereich, der als Kompensation für einen anderen Eingriff dienen sollte, aber noch nicht angelegt ist. Diese Fläche wird nach Osten außerhalb der Änderungsfläche „versetzt". Somit wird sie nicht in die Bilanzierung des Eingriffes einbezogen.

Die Änderungsfläche wird zur Zeit intensiv als Ackerland genutzt. Auch östlich und nördlich angrenzend ist großflächige und ungegliederte Ackernutzung vorherrschend. Westlich der Änderungsfläche befindet sich ein Wohngebiet. Südlich grenzt der Nadelwald „Hohe Buchen" an. Die Änderungsfläche selbst bietet für Pflanzen und Tiere Lebensraum von geringer Qualität, so dass geringe Empfindlichkeiten gegenüber neuen Nutzungen vorhanden sind.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Änderungsbereich ist gemäß Landschaftsrahmenplan stark eingeschränkt.

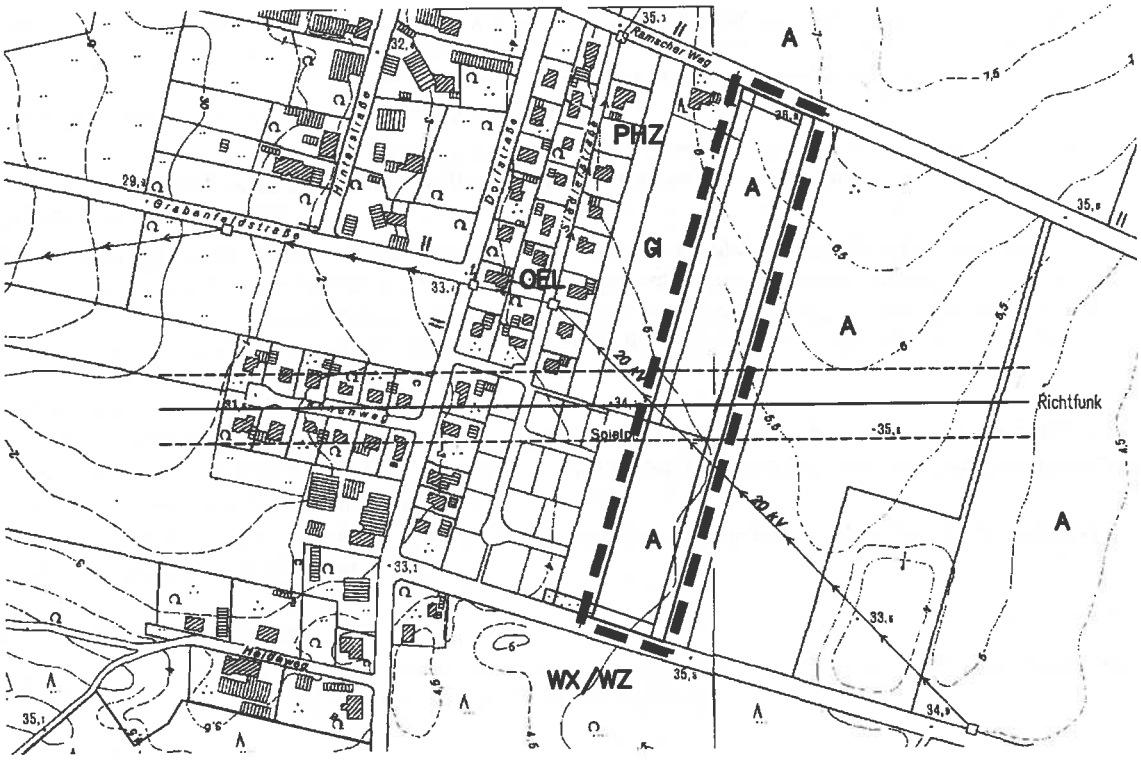
Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Südlich grenzt direkt der Nadelwald „Hohe Buchen" an, ein Gebiet, das die Voraussetzungen zur Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 NNatG erfüllt.

Biotoptypen :

A Acker (Wertfaktor 1 = von sehr geringer Bedeutung).

8.3.3 Kartierung der Biotoptypen und Nutzungsstrukturen

Legende :	A	Acker
	GI	Artenarmes Intensivgrünland
	OEL	ländlich strukturiertes Einzelhausgebiet
	PHZ	Hausgarten, i.d.R. Ziergarten mit Scherrasen
	WX / WZ	sonstiger Laub- / Nadelforst



Stand : 10/04

Bewertung :

Die Entwicklung eines Wohngebietes auf der Änderungsfläche stellt durch die Entfernung von Vegetation und Versiegelung einen Eingriff in die Pflanzen- und Tierwelt dar. Aufgrund der geplanten Fläche für Wohngebiet kann es zu Störungen für den südlich angrenzenden Wald kommen. Die Entwicklung von naturnaher Vegetation auf der Maßnahmefläche führt im Bereich der Maßnahmefläche zu einer Aufwertung der Biotopstrukturen. Ebenso kann die Entwicklung von standortheimischen hochstämmigen Einzelbäumen zu einer Aufwertung des Gebietes beitragen. Durch entsprechende Maßnahmen können die Eingriffe in den Lebensraum von Pflanzen und Tieren auf der Änderungsfläche vollständig ausgeglichen werden.

Tabellarische Übersicht der vorhandenen und zukünftigen Biotoptypen / Nutzungen

Bestand			Planung		
Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Biotoptyp / Nutzung	Wertfaktor	Fläche
Acker (A)	1	1,5 ha	WA	0-2	1,4 ha
			Maßnahmefläche Naturnahes Feldgehölz (HN)	3	0,1 ha
Vorhandene Maßnahmefläche (nicht angelegt)		0,4 ha	Maßnahmefläche versetzt		0,4 ha

8.3.4 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wurde anhand der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" (NLÖ 2002) sowie der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (NLÖ 1994) bewertet.

Wertigkeit :	*Kompensation :*
Böden mit besonderem Wert	(Vollversiegelung 1 : 2, Teilversiegelung 1 : 1)
Böden mit gefährdeter Funktionsfähigkeit	(Vollversiegelung 1 : 1, Teilversiegelung 1 : 0,5)
Böden mit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit	(Vollversiegelung 1 : 1, Teilversiegelung 1 : 0,5)
Böden von geringer Bedeutung (NLÖ 1994)	

Im Änderungsbereich mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich im Unterboden vorhanden. Die hier entstandenen Bodenarten sind Braunerden und Pseudogley-Braunerden. Der Boden hat ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotenzial für Ackerland sowie für Grünland.

Die Fläche wird intensiv als Ackerland genutzt. Dieser stark überprägte Boden mit durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gestörten Bodeneigenschaften ist als Boden mit gefährdeter Funktionsfähigkeit einzustufen.

Die Überprägung der landwirtschaftlich genutzten Böden ist als Vorbelastung zu beurteilen. Dennoch besteht auch hier eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung, die z.B. die Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, der Filtereigenschaften des Bodens für Schadstoffe sowie die Veränderung des Bodenreliefs und der –struktur zur Folge hat.

Bewertung :

Im landwirtschaftlich genutzten Bereich der Änderungsfläche liegt aufgrund der Überprägung der Böden eine mittlere Wertigkeit des Bodens vor. Aufgrund der Planung ist eine zusätzliche Versiegelung von etwa 0,9 ha Boden zu erwarten.

Die Versiegelung kann grundsätzlich durch die Entwicklung der Maßnahmefläche innerhalb der Änderungsfläche ausgeglichen werden.

8.3.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wurde anhand der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (NLÖ 1994) bewertet.

Wertigkeit :

Von besonderer Bedeutung (sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation)

Von allgemeiner Bedeutung (beeinträchtigte Grundwassersituation)

Von geringer Bedeutung (stark beeinträchtigte Grundwassersituation).

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Auf der Änderungsfläche ist eine relativ niedrige Grundwasserneubildungsrate (100-200 mm/a) mit einer geringen Gefährdung des Grundwassers vorhanden.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung besteht das Risiko eines Stoffeintrages in das Grundwasser. Insgesamt ist das Gebiet hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser als von besonderer bis allgemeiner Bedeutung einzuordnen.

Oberflächengewässer gibt es in der Änderungsfläche nicht.

Im Änderungsbereich sind keine besonderen Empfindlichkeiten hinsichtlich z.B. des besonderen Sickervermögens des Bodens oder Vorbelastungen durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrags (Altlasten u.a.) gegeben.

Bewertung :

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung teilweise verändert. Dennoch ist der Eingriff aufgrund der Oberflächenversiegelung durch die Bebauung und der daraus folgenden Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als z.T. erheblich zu beurteilen. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann das Oberflächenwasser nicht auf den Grundstücken versickert werden. Es sollte über eine Retentionsfläche wieder dem Boden zugeführt werden. Der Eingriff kann voraussichtlich durch die Entwicklung der Maßnahmefläche kompensiert werden.

8.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft und Klima wurde anhand der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (NLÖ 1994) bewertet.

Wertigkeit :

- Von Bedeutung
- Von geringer Bedeutung

Im Falle der Bebauung von Ortslagen und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus zunehmendem Straßenverkehr und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Die Änderungsfläche befindet sich im ländlichen Raum. Aufgrund der Funktion als Kaltluftproduktionsgebiet und Luftaustauschbahn ist die Fläche bezüglich des Schutzgutes Klima von Bedeutung.

Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation vorhanden.

Bewertung :

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der geringen Größe der zu bebauenden Flächen nicht zu erwarten. Des Weiteren bleibt auf der Maßnahmefläche die Funktion als Kaltluftproduktionsgebiet und Luftaustauschbahn erhalten. Für das Schutzgut Luft / Klima ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

8.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wurde anhand der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NLÖ 2002) bewertet.

Wertigkeit :

Wertstufe V	von besonderer Bedeutung
(Wertstufe IV	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung)
Wertstufe III	von allgemeiner Bedeutung
(Wertstufe II	von allgemeiner bis geringer Bedeutung)
Wertstufe I	von geringer Bedeutung.

Dieser Teil der Gemeinde Groß Meckelsen ist als ländliche Wohnsiedlung anzusprechen, die zwischen der Dorfstraße und dem Änderungsbereich durch Einfamilienhäuser geprägt ist. Die landwirtschaftlichen Flächen sind großflächig und nicht mit Baum- oder Gehölzreihen strukturiert. Südlich der Änderungsfläche befindet sich der Nadelwald „Hohe Buchen", der die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Gemäß Landschaftsrahmenplan ist das Landschaftsbild im Änderungsbereich eingeschränkt, im Waldbereich mäßig eingeschränkt, es ist vorrangig zu verbessern. Der Aspekt Ruhe gilt als eingeschränkt.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild ist die Änderungsfläche als von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) einzuordnen.

Bewertung :

Durch die geplante Bebauung im Änderungsbereich wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Durch die Entwicklung von standortheimischen Gehölzen am östlichen Ortsrand kann der Eingriff in das Landschaftsbild innerhalb der Änderungsfläche kompensiert werden.

8.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung wie architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

In der Änderungsfläche sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Bewertung :

Es gibt keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut.

8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Die Versickerung wird unterbunden, der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht.

Tabellarische Darstellung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

W. von → auf ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land-schaft	Kultur- u. Sach-güter
Mensch		+	o	o	o	o	o	o	o
Pflanzen	o		+	-	o	o	o	o	o
Tiere	o	o		-	o	o	o	o	o
Boden	-	o	o		o	o	o	o	o
Wasser	-	o	o	-		o	o	o	o
Klima	o	o	o	o	o		o	o	o
Luft	-	o	o	o	o	o		o	o
Land-schaft	-	+	o	o	o	o	o		o
Kultur- u. Sachgüter	o	o	o	o	o	o	o	o	

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / o neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

8.3.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Änderung handelt es sich um die Umwandlung von landwirtschaftlicher Produktionsfläche in Wohngebiet und eine Maßnahmefläche. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung.

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

Tabellarische Zusammenstellung der zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Verstärkte Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	•
Pflanzen und Tiere	Verlust von Lebensräumen	••
Boden	Beeinträchtigung der Bodenfunktionen Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	••
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses Verlust von Oberflächenwasserretention	••
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	Bebauung von landwirtschaftlich genutzten Flächen	•
Kultur- und Sachgüter	- keine -	-
Wechselwirkungen	Verschiebung des Verhältnisses Landschaft - Siedlung	•

••• sehr erheblich / •• erheblich / • weniger erheblich / - nicht erheblich

8.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

8.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung zur FNP-Änderung sind die unter Ziffer 8.3.1 – 8.3.6 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, u.a. dass mit Grund und Boden im Sinne von § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden soll.

Die hier erfolgenden Eingriffe in die Schutzgüter können im Änderungsbereich vollständig ausgeglichen werden. Abwägungsbedingt steht aber auch eine Poolfläche (Gemarkung Groß Meckelsen Flurstück 24/1, Flur 7) zur Verfügung, die naturschutzfachlich geeignet ist, ein ggf. entstehendes Defizit extern zu kompensieren.

8.4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die FNP-Planung würde das Gebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Eigenentwicklung der Gemeinde würde unterbrochen. Die insgesamt negative Bevölkerungsentwicklung – Überalterung – würde unvermindert fortgesetzt, da junge Familien bzw. nachfolgende Generationen in andere Gemeinden abwandern müssten.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die vorbereitende Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Nicht unbedingt erforderliche planungsrechtliche Beeinträchtigungen sind aber durch die städtebauliche Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch die Maßnahmen zur Verminderung (Minimierung der Versiegelung) und zum Ausgleich (Entwicklung der Maßnahmefläche) der durch die Änderung vorbereitete Eingriff in die Schutzgüter im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand vorzugsweise innerhalb der Änderungs- bzw. Eingriffsfläche ausgeglichen werden kann. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung d.h. in der letztendlichen abwägenden Entscheidung steht der Gemeinde auch die v.g. Poolfläche zur Verfügung, die ebenfalls geeignet ist, das Eingriffsdefizit naturschutzfachlich zu kompensieren.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch Maßnahmebeschreibung hinsichtlich der betroffenen Schutzgüter konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

Tabellarische Übersicht der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und den Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation

Schutzgüter	Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen	Vermeidung	Kompensation
Boden	Zusätzliche Überbauung, Versiegelung	Minimierung der Versiegelung, schonender Umgang mit dem Boden Schaffung einer Retentionsfläche	Entwicklung eines naturnahen Ortsrandes mit standortheimischen Gehölzen auf der Maßnahmefläche
Wasser - Grundwasser	Zusätzliche Überbauung, Versiegelung	Minimierung der Versiegelung Schaffung einer Retentionsfläche	Entwicklung eines naturnahen Ortsrandes mit standortheimischen Gehölzen auf der Maßnahmefläche
Pflanzen und Tiere (Biotoptyp A: Acker)	Zusätzliche Bebauung, Versiegelung	Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen	Entwicklung eines naturnahen Ortsrandes mit standortheimischen Gehölzen auf der Maßnahmefläche

8.5 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen :

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Aufrechterhaltung der Fähigkeit des Bodens zur Wasserspeicherung und –filterung
- Erhaltung bzw. Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

8.5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann gemäß § 1 (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) BNatSchG erfolgen.

Bezogen auf Umwelteinwirkungen reagiert die Planung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit der Festsetzung einer Maßnahmefläche, auf der sich standortheimische Gehölze entwickeln sollen. Zusätzlich sollten Grünstrukturen im Gebiet entwickelt werden.

Unvermeidbare Belastungen :

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen sowie die Reduzierung von Vegetation ist aufgrund des Entwicklungszieles Schaffung einer Fläche als Wohngebiet unvermeidbar. Diese Belastungen können durch die Entwicklung der Maßnahmefläche kompensiert werden.

8.5.2 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte mit der Minimierung der Versiegelung reagiert werden. Auf der Maßnahmefläche kann zukünftig eine ungestörte Bodenentwicklung stattfinden, so dass hier Eingriffe in den anderen Bereichen ausgeglichen werden können.

Unvermeidbare Belastungen :

Die Versiegelung von Böden ist aufgrund des Entwicklungszieles Schaffung einer Fläche als Wohngebiet unvermeidbar. Diese Belastungen können durch die Schaffung der Maßnahmefläche kompensiert werden.

8.5.3 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann durch die Reduzierung der Oberflächenversiegelung sowie durch die Entwicklung einer Maßnahmefläche und einer Retentionsfläche reagiert werden. Vorrangig ist die Möglichkeit zur Versickerung auf den Baugrundstücken entsprechend NWG zu prüfen.

Unvermeidbare Belastungen :

Die Versiegelung von Böden ist aufgrund des Entwicklungszieles Schaffung einer Fläche als Wohngebiet unvermeidbar. Diese Belastungen werden jedoch durch die Entwicklung der Maßnahmefläche ausgeglichen.

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Generell wäre eine Null- bzw. Negativplanung denkbar. Die Auswirkungen sind unter Ziffer 8.2.2 beschrieben. Im Bereich der Gemeinde existieren unter gleichen Wirtschaftlichkeitsbedingungen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten (s.a. Ziffer 6.3)

8.7 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag mit einer Biotoptypenkartierung (anhand des „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen" (NLÖ 2004)) erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan (2003) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (NLÖ 1994), die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (Niedersächsischer Städtetag 1996) sowie die „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" (NLÖ 2002) bezieht.

Als weitere Grundlage für die Erfassung der Schutzgüter dienten die Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen – Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000 (Hrsg. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1978), die Einzelkarten der Geowissenschaftlichen Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000 (Hrsg. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Hannover 1981, 1982) sowie die Geologische Wanderkarte Landkreis Rotenburg (Wümme) (Hrsg. Heimatbund Rotenburg (Wümme) u. Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, 1981).

Diese Untersuchungen wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Zur Beurteilung potentieller Lärmemissionen steht die DIN 18005 zur Verfügung. In Bezug auf eine etwaige Belastung der WA-Nutzung durch die Bundesautobahn A 1, als nicht ortsübliche Lärmquelle, steht ein vereinfachtes Schätzverfahren nach DIN 18005 Anhang A zur Verfügung.

8.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Während der Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Einwohnerentwicklung der Bedarf an Wohnbauflächen zu überprüfen.

Die Wertigkeit der Änderungsfläche sowie die Empfindlichkeit der angrenzenden Biotoptypen soll beobachtet werden.

8.9 Allgemeine Zusammenfassung

Die Änderungsfläche ermöglicht die problemlose Fortführung eines ländlichen Wohnstandortes. Die technische Infrastruktur ist vorbereitet. Erschließungselemente der bestehenden rechtsverbindlichen Bauleitplanung sind bereits auf eine Erweiterung vorbereitet. Die vertretbare Erweiterung des Wohnstandortes an dieser Stelle wird abgeschlossen durch die nachhaltige Entwicklung eines Ortsrandes. Insbesondere Belange des Schutzes des Außenbereiches und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse lassen den Abschluss sinnvoll erscheinen.

Am östlichen Rand der Änderungsfläche ist eine standortheimische Gehölzpflanzung vorgesehen. Sie dient als gestalterischer Übergang von der Siedlung in die Landschaft sowie als neuer Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Die bestehende abrupte Ortsrandsituation wird damit überwunden und eine Verbesserung der Belange des Landschaftsschutzes erreicht.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB, die mit der FNP-Änderung für ein Wohngebiet vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate, die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die Veränderung des Landschaftsbildes durch Umbau von Vegetation und verstärkte Bebauung.

Diese in Teilbereichen der Änderungsfläche stattfindenden Umweltauswirkungen können v.a. durch die Entwicklung der Maßnahmefläche ausgeglichen werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet.

Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich wie Minimierung der Versiegelung und Entwicklung einer naturnahen Gehölzfläche werden im Umweltbericht beschrieben und sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Eingriff unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Änderungsfläche innerhalb der Fläche ausgeglichen werden kann.

Die Kompensationsstrategie für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der beabsichtigten baulichen Entwicklung sowie die Entwicklung der Maßnahmen im Zusammenhang mit der Ortsrandentwicklung soll und kann naturschutzfachlich den Vorgaben und Zielen des Landschaftsrahmenplanes entsprechen.

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung wird sich in Umfang und Nutzung nicht wesentlich auswirken. Ein ggf. notwendiger Schutz gegenüber dem landwirtschaftlich genutzten Außenbereich kann auf der rechtverbindlichen Ebene ausreichend gewährleistet werden.

Infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen werden durch die städtebauliche Entwicklung nicht wesentlich beeinträchtigt. Speziell für Kinder (Jahrgänge vom Kindergarten / Vorschule) sind vor Ort ausreichend Angebote vorhanden. Der Schülerverkehr nach Klein Meckelsen ist gewährleistet.

Der durch die beabsichtigte Wohnbauentwicklung zusätzlich erzeugte Zu- und Abgangsverkehr wird sich aufgrund des Straßennetzes nicht wesentlich auf angrenzende Wohngebiete auswirken.

Bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild und Tiere und Pflanzen wird aufgrund der Schaffung unterschiedlicher Grünstrukturen die Änderungsfläche im Bereich der Maßnahmenfläche aufgewertet. Beeinträchtigungen im Bereich der Wohnbaufläche können in der Fläche ausgeglichen werden.

Im Zusammenhang mit der vorgenannten positiven Auswirkung auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Tiere und Pflanzen kann durch die Schaffung der Maßnahmenfläche das Erholungspotential im Gebiet erhöht werden.

9 FLÄCHENBILANZ (Zusammenstellung der Darstellungen)

ÜBERSICHT	Zugang		Umnutzung		Abgang	
27-01-01	WA-Fläche	1,4 ha	Eingrünung zur freien Landschaft (vgl. 5. FNP-Änderung	0,4 ha	LW-Fläche	1,5 ha
27-01-02	Maßnahmenfläche	0,5 ha				
Bilanz		1,9 ha		0,4 ha		1,5 ha

SITTENSEN, den 30.03.2006

Samtgemeinde Sittensen - Landkreis Rotenburg (Wümme) 7 (DS)

.....

- SG.-Bürgermeister -

Für die SG. Sittensen aufgestellt :

GULEKE + PARTNER
21640 Horneburg Vordamm 12
Partner bei Stadt Land Fluss

Büro für kommunale Entwicklungsplanung
☎ 04163 – 7731
Planer + Architekten

Der Umweltbericht wurde erstellt vom
Büro für Freiraumplanung - Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. (FH) L. Gundermann - Bremervörde