FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
SAMTGEMEINDE SITTENSEN

LANDKREIS ROTENBURG (W)

34. ÄNDERUNG

(Gemischte Baufläche Klein Wohnste - Spreckelweg)

Urschrift

Antrag auf Genehmigung gem. § 6 BauGB - Urschrift

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
- VERFAHRENSVERMERKE II

- 34. ÄNDERUNG - Zeichnerische Darstellungen (Änderungsfläche 34-09-01)
  - Planzeichenerklärung

- BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN 6
2 VERFAHREN 6
2.1 34. Änderung FNP 6
2.2 Beschlüsse zum Verfahren 7
2.3 Verfahren nach § 4 (1) BauGB (Scoping) 7
2.4 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung 7
3 ÜBERGEORDNETE ZIELE / PLANUNGEN / PROGRAMME 8
3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 1994) 8
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005) 8
3.3 Landschaftsrahmenplan (LRP 2003) 8
4 BESTANDSBESCHREIBUNG 9
4.1 Gegenwärtige Nutzung und Zustand 9
4.2 Naturräumlicher Bestand / Arten- und Biotopschutz 9
4.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte / Denkmalschutz / Kulturgüter 10
4.4 Luftbild / Übersicht Bestandsnutzungen 10
4.5 Altlasten / Bodenbelastungen 10
5 VERBINDLICHER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 11
5.1 Bestand 11
5.2 Zeichnerische Darstellungen 12
6 34. ÄNDERUNG / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION 13
6.1 Anlass, Ziel und Zweck 13
7 Geänderte Darstellungen (Änderungsfläche 34-09-01) 14
7.2 Immissionen / Emissionen 15
7.3 Erschließung 15
7.4 Alternativen 15
8 SONSTIGES PLANRECHT 15
9 UMWELTBERICHT 16
9.1 Aufgabe der Umweltprüfung 16
9.2 Kurzdarstellung Inhalt und Ziele der FNP-Änderung 16
9.3 Schutzgut Mensch (und menschliche Gesundheit) 17
9.4 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 17
9.5 Schutzgut Boden: 19
9.6 Schutzgut Wasser 20
9.7 Schutzgüter Klima / Luft 20
9.8 Schutzgut Landschaft 21
9.9 Zusammenfassung Umweltbericht 22
10 FLÄCHENBILANZ 23

PRÄAMBEL :

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)
in der z. Zt. geltenden Fassung

hat der Rat der Samtgemeinde Sittensen

diese 34. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der nachstehenden Planzeichnung (1 Blatt DIN A 4,), beschlossen.

SITTENSEN, den 19.10.2007

Samtgemeinde Sittensen 2 (DS) Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....
- SG.-Bürgermeister –

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde SITTENSEN hat in seiner Sitzung am 18.07.2006 die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

SITTENSEN, den 19.10.2007

Samtgemeinde Sittensen - Landkreis Rotenburg (Wümme) 2 (DS)

.....

- SG.-Bürgermeister -

Planunterlage

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage :	Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Herausgabevermerk :	Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde
Erlaubnisvermerk :	Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Bremervörde am (A-Nr.)

Planverfasser

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans wurde ausgearbeitet von

GULEKE + PARTNER

HORNEBURG, den 06/06

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

GULEKE + PARTNER
Büro für kommunale Entwicklungsplanung
Vorstadt 1
21640 Horneburg
Telefon 04168/7781 - Fax 2696

Unterschrift

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Samtgemeinde SITTENSEN hat in seiner Sitzung am **12.07.2007** dem Entwurf zur 34. 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 **30.08.2007** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht haben vom **06.09.2007** bis **08.10.2007** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

SITTENSEN, den 19.10.2007

Samtgemeinde Sittensen - Landkreis Rotenburg (Wümme) 2 (DS)

.....

- SG.-Bürgermeister -

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Samtgemeinde SITTENSEN hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Entwurfsbegründung und Umweltbericht in seiner Sitzung am **18.10.2007** beschlossen.

SITTENSEN, den 19.10.2007

(DS)

Samtgemeinde Sittensen 2 Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....

- SG.-Bürgermeister -

Genehmigung

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 63 ROW-617260/44 ~~vom heutigen Tage unter Auflagen / mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

BREMERVÖRDE , den 15.01.2008

(DS)

LANDKREIS 1 ROTENBURG (WÜMME)

Landkreis Rotenburg
Der Landrat
i. A. .....

- Unterschrift -
(Schröder)

Beitrittsbeschluss

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

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom bis öffentlich ausgelegen.

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

SITTENSEN, den

(DS)

.....

- SG.-Bürgermeister -

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 (5) BauGB am 31.01.2008 im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg bekannt gemacht worden.

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 31.01.2008 wirksam geworden.

SITTENSEN, den 04.02.2008

(DS)

Samtgemeinde Sittensen 2 - Landkreis Rotenburg (Wümme) -

.....

- SG.-Bürgermeister -

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr 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 begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

SITTENSEN, den

(DS)

.....

- SG.-Bürgermeister -

---

34. ÄNDERUNG - ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN (34-09-01)

(Planbild – Ausschnitt ALK) Maßstab 1 : 2.000

34. ÄNDERUNG – PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG :

Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990

[RECHTSGRUNDLAGE]

PLANZEICHEN BESTAND 1. ÄNDERUNG:

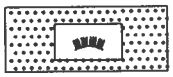
ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

Gemischte Baufläche [§ 1 (1) 2 BauNVO]

FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT:

Flächen für die Forstwirtschaft, hier: Wald [§ 5 (2) 9b BauGB]

GRÜNFLÄCHEN:



Grünfläche [§ 5 (2) 5 BauGB]

SONSTIGE PLANZEICHEN:

Abgrenzung des Änderungsbereichs

PLANZEICHEN 34. ÄNDERUNG:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

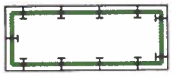
Mischgebiet [§ 6 BauNVO]

VERKEHRSFLÄCHEN:

Straßenverkehrsflächen [§ 9 (1) 11 und § 9 (6) BauGB]

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

Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
[§ 5 (2) 10 BauGB] Hier: Feldhecke / Feldgehölz



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Ntur und Landschaft
[§5 (2) 10 BauGB] Hier: Entwicklung von Waldsaum

SONSTIGE PLANZEICHEN:

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 34. Änderung [§ 5 (2) BauGB]

BEGRÜNDUNG

34. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (FNP)

SAMTGEMEINDE SITTENSEN - LANDKREIS ROTENBURG (W)

1 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB 2007)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)

  jeweils in der zurzeit geltenden Fassung

2 VERFAHREN

2.1 34. Änderung FNP

Die beabsichtigte Änderung des FNP soll vorhandene Darstellungen der 1. Änderung des FNP von 1993, aufgrund aktueller städtebaulicher Entwicklungen, durch geringfügige Erweiterungen in Bezug auf die Art der besonderen Nutzungsdarstellung abrunden sowie Bestandsnutzungen untereinander und insgesamt neu gegenüber dem Außenbereich abgrenzen. Hiervon sind Teilflächen[1] in Klein Wohnste westlich des Spreckelweges betroffen. Im Zuge der Änderung werden in diesem Bereich von Klein Wohnste weitere Darstellungen im Umfeld der vorhandenen Nutzungen dem aktuellen Bestand angepasst. Das erforderliche Verfahren zur Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die künftigen Nutzungen am Spreckelweg städtebaulich abschließend ordnen. Insbesondere für die nachfolgende Bauleitplanung bedarf es einer Neubewertung und Bestimmung zur Erweiterung bzw. Abgrenzung der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen.

Die 34. Änderung ist in der Fassung des FNP von 1985 (FNP Nr. 2 – Neuaufstellung) fortlaufend. Die zuletzt die Mitgliedsgemeinde betreffende und mit Bekanntmachung wirksam gewordene Fassung ist die 1. Änderung von 1993. Die 34. Änderung übernimmt unverändert die Rahmenbedingungen des wirksamen FNP von 1985. Die 1. Änderung von 1993 hatte im Wesentlichen die Rahmenbedingungen der Urplanung von 1985 berücksichtigt.
Die Fassung von 1993 berücksichtigt in den Darstellungen nicht die rechtsverbindliche Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 4 „Im Barrel" von 1974.

Dieses Änderungsverfahren besteht aus der Begründung mit Umweltbericht und dem Planausschnitt (zeichnerische Darstellungen), wobei abweichend zu den sonstigen Darstellungen des FNP nur die Änderungsplanung auf der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aufgebaut ist. Die zeichnerischen Darstellungen des FNP von 1985, aufgebaut auf der Deutschen Grundkarte (DGK 5), sowie der Erläuterungsbericht und die bis dato bekannt gemachten Änderungsverfahren behalten ihre Gültigkeit.

Als Planausschnitte liegen vor :

- Bestand des FNP von 1985 sowie die 1. Änderung von 1993 (Ausschnitt DGK 5)
- 34. Änderung des FNP als zeichnerische Darstellung (Ausschnitt ALK).

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

---

[1] Die Änderungsflächen sind mit Ordnungsziffern versehen: Die erste Ziffer kennzeichnet das Verfahren, die folgende bezieht sich auf die Mitgliedsgemeinde und die letzte Ziffer stellt die laufende Nr. der Änderungsfläche dar. Z.B. liest sich 34-09-01 wie folgt : 34. Änderung, Ortschaft Wohnste und dort die Änderungsfläche Nr. 1.

2.2 Beschlüsse zum Verfahren

- Beschluss zur 34. Änderung des FNP durch den SG.-Rat / SG.-Ausschuss vom 18.07.2006
- Interne Abstimmung / Beratung der Gemeinde mit den betroffenen Anliegern
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB (Scoping) mit Anschreiben vom 03.11.2006 zur Ermittlung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Erörterungstermin vom 04.12.2006)
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 29.03.2007
- Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB vom 05.04.2007
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.08.2007 einschließlich Benachrichtigung (§ 3 (2) Satz 3 BauGB) der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten mit Anschreiben vom 29.08.2007
- Feststellungsbeschluss nach Beratung der abwägungserheblicher Stellungnahmen durch den SG.-Rat vom 18.10.2007
- Antrag auf Genehmigung nach § 6 BauGB

  - Verfahrensstand -

2.3 Verfahren nach § 4 (1) BauGB (Scoping)

Für die Änderung des o. g. Bebauungsplans ist nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Umweltprüfung identifiziert, beschreibt und bewertet in geeigneter Weise die erheblichen Auswirkungen eines Bauleitplans auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und die ergänzend in § 1a des BauGB genannten Umweltbelange. Es werden die Ergebnisse der Umweltprüfung wiedergegeben. Der Umweltbericht bildet einen eigenständigen Teil der Begründung des Bauleitplanes. Für die Gliederung des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB heranzuziehen.

Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierbei wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, deren Aufgaben- / Zuständigkeitsbereich von der Planung berührt werden kann. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, so haben sie diese Informationen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 (1) BauGB (Scoping) zur Verfügung gestellt bzw. ihre Belange oder für erforderlich gehaltene Anforderungsprofil der Gemeinde kundgetan.

Der Erörterungstermin hierzu hat am 04.12.2006 bei der Samtgemeinde stattgefunden, auch die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen werden in der Umweltprüfung berücksichtigt.

Es liegen umweltbezogene Stellungnahmen vom Amt für Bauaufsicht und Hochbau des Landkreises Rotenburg (Wümme) sowie vom Nds. Forstamt Rotenburg vor. Als umweltbezogene Information dient der Landschaftsrahmenplan des LK ROW.

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

In der nachfolgend erforderlichen und rechtsverbindlichen Bauleitplanung sind die üblichen Anforderungen an die Landschaftsplanung, Bodengutachten sowie Anträge nach Wasserhaushaltsgesetz, Bauordnung etc. planungsrechtlich zu erbringen.

Der Umweltbericht einschließlich einer überschlägigen Berechnung der Eingriffsregelung ist in Kapitel 9 der Begründung wiedergegeben.

2.4 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Von der Änderung betroffen sind in der Flur 4 der Gemarkung Klein Wohnste zwei bisher landwirtschaftlich genutzte Hofflächen von insgesamt ca. 0,8 ha Fläche. Insgesamt werden die verbindlichen Darstellungen der 1. Änderung von 1993 am Spreckelweg erfasst.

3 ÜBERGEORDNETE ZIELE / PLANUNGEN / PROGRAMME

3.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 1994)

Das LROP 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."

Der Planinhalt der 34. FNP-Änderung wird durch die Ergänzung des LROP von 1998 sowie die Änderung des LROP von 2002 nicht berührt.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2005)

In der zeichnerischen Darstellung des RROP für den Landkreis Rotenburg/Wümme ist die Änderungsfläche erfasst als Siedlungsraum, umgeben von Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, Erholung und Landwirtschaft.

Das RROP ergänzt unter D 1.5 Siedlungsentwicklung, Wohnen, Schutz siedlungsbezogener Freiräume :

01 ... Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. ...

... Die Siedlungsentwicklung ist auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. ...

... Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln. ...

02 ... Planungen und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen der Gemeinden vollziehen sich in den übrigen Orten in der Regel im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung. Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und möglichst auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Dabei ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben. ...

... Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachver dichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. ...

Die östlich angrenzende Ramme-Niederung gilt als Vorsorgegebiet sowohl von Natur und Landschaft, als auch für Erholung. In der beschreibenden Darstellung wird unter D 3.8 Erholung, Freizeit, Sport u.a. die Zeven-Tarmstedter Geest als großflächiges Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung im Planungsraum aufgeführt.

Zur Ausweisung von Vorsorgegebieten für Erholung wird unter D 3.8 ausgeführt:

04 ... Vorsorgegebiete für Erholung sind in ihrer landschaftlichen Vielfalt, Schönheit und natürlichen Eigenart zu sichern und weiterzuentwickeln. ...

3.3 Landschaftsrahmenplan (LRP 2003)

Die Änderungsfläche wird in den Bestandskarten bereits überwiegend dem Siedlungsraum zugerechnet. Der LRP stellt für den beabsichtigten Änderungsbereich und die angrenzenden Flächen im zeichnerischen Teil folgende Anforderungen dar :

- In der Karte I „Arten und Lebensgemeinschaften" wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet und den nordwestlich angrenzenden Flächen als stark eingeschränkt mit dem Ziel der vorrangigen Verbesserung eben dieser eingestuft. In der das Plangebiet nicht direkt betreffenden Ramme-Niederung wird die Leistungsfähigkeit als eingeschränkt (im nördlich angrenzenden Bereich),mäßig eingeschränkt (im südlich angrenzenden Bereich) bis stark eingeschränkt (im östlichen Bereich) bewertet, ggf. mit den Zielen zur Verbesserung bzw. Erhaltung. Außerdem sind die nördlichen und südlichen Bereiche der Ramme-Niederung als avifaunistisch wertvolle Bereiche gekennzeichnet. Die den Änderungsbereich umschließenden Gebiete sind, bis auf das südlich liegende Gebiet, das als Grünland dargestellt ist, alle als Acker- und Gartenbaubiotope gekennzeichnet.
- In der Karte II „Landschaftserleben" werden die Voraussetzungen für das Landschaftserleben in der Rammeniederung, westlich des Änderungsbereiches, als „wenig eingeschränkt" und mit dem Zieltyp zur vorrangigen Erhaltung bewertet. In den Ackergebieten im Norden und Westen wird das Landschaftserleben als „eingeschränkt" mit dem Ziel der vorrangigen Verbesserung bewertet. Der Planbereich wird hiervon lediglich im bereits überbauten, nordwestlichsten Teil des Änderungsbereiches betroffen. Die übrige, den Änderungsbereich betreffende Darstellung wir in der geplanten Änderung des FNP als „Fläche zum Erhalt" dargestellt und somit entsprechend gesichert.
- In der Karte III „Schutzgebiete und Schutzobjekte" ist die Ramme-Niederung als Gebiet gekennzeichnet, das die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet nach § 26 NNatG erfüllt.
- In der Karte IV „Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft" wird das Änderungsgebiet selbst dargestellt als: „Allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie, Gewerbe". Die Ramme-Niederung, als wenig naturnaher Fließgewässerabschnitt, gilt es zu verbessern. Außerdem soll die Gewässergüte verbessert werden. Für den Bereich der o.g. Ackerflächen im Norden, Süden und Osten werden „Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft" dargestellt.
- Zusätzlich sind vorrangige Maßnahmen zum Bodenschutz und teilweise vorrangige Maßnahmen zum Grundwasserschutz genannt. Das o.g Gebiet südlich des Änderungsbereiches ist als zu erhaltender bzw. zu verbessernder Grünlandbereich gekennzeichnet.

Die Anforderungen werden textlich erläutert. Die vorgesehene Änderung ist in der Umweltprüfung unter anderem an diesen Anforderungen zu messen.

4 BESTANDSBESCHREIBUNG

4.1 Gegenwärtige Nutzung und Zustand

Der Geltungsbereich zur 34. Änderung in Klein Wohnste umfasst u.a. Hofflächen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe. Die Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen diente aus der Historie bereits der Ausübung zweier gewerblicher Nutzungen, die an ihrem Standort als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Baugeschäft und Kfz-Zubehör) zu bewerten sind und deren Existenz auch dem Ersatz landwirtschaftlicher Arbeitsplätze dient.

Darüber hinaus ist im Änderungsgebiet eine Bebauung mit Wohnhäusern mit Nebengebäuden vorhanden, die teilweise auch der Hobby-Tierhaltung dienen (ehemalige landwirtschaftliche Betriebe). Ferner sind seit 1993 neuzeitliche Wohngebäude entstanden. Die verbliebenen Freiflächen werden zu Freizeit- / Erholungszwecken (Zier- / Gartenteich), als Gartenland, zur Hobby-Tierhaltung und die überwiegenden Teile als gewerbliche Lagerflächen genutzt.

Ferner bestehen mehrere Ansätze von Waldflächen. Durch den vorhandenen Großbaumbestand (Einzelbäume und Waldflächen) fügen sich die bisherigen Nutzungen ohne nachteilige Auswirkungen vertretbar in das Landschaftsbild ein.

Auf Grund der Größe und der Art der vorhandenen Gewerbebetriebe sind Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung nicht bekannt bzw. nicht zu erwarten.

4.2 Naturräumlicher Bestand / Arten- und Biotopschutz

Das Plangebiet grenzt nach außen an landwirtschaftliche Flächen. Nach Westen handelt es sich um Ackerflächen, nach Osten zur Niederung der Ramme hin, um Grünland. Der Boden ist durch vorhandene Nutzungen (gewerbliche und private Bebauung) stark überprägt. Nähere Angaben hierzu enthält der Umweltbericht (Kap. 8).

4.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte / Denkmalschutz / Kulturgüter

Baudenkmale, Anlagen von Bodendenkmalen bzw. sonstige Schutzgebiete sind nicht vorhanden !

4.4 Luftbild / Übersicht Bestandsnutzungen

Die zu ändernde Fläche ist im folgenden Luftbild (Ausschnitt) dargestellt:

Quelle : Landwirtschaftskammer Hannover, Feldblock-Finder

4.5 Altlasten / Bodenbelastungen

Der Geltungsbereich ist auf den Verdacht von Altlasten hin nicht untersucht worden. Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bzw. örtliche Erkenntnisse diesbezüglich sind der Gemeinde aktuell nicht bekannt. Sollten sich im Rahmen der Realisierung oder anderweitig Verdachtsmomente aufdrängen, ggf. durch Geruch oder Sedimentverfärbung 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. Aufgrund der bisherigen Nutzungen sind erhebliche Bodenbelastungen nicht zu erwarten.

5 VERBINDLICHER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

5.1 Bestand

Die vorhandenen baulichen Nutzungen sind im Rahmen der 1. FNP-Änderung von 1993 im Wesentlichen bereits berücksichtigt. Darüber hinaus sind geringfügig zusätzliche Flächen für gewerbliche Entwicklungen als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Durch die Änderung einer Wohnbaufläche aus der Darstellung des FNP von 1985 in „Fläche für die Forstwirtschaft" wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bzw. die Bestimmungen des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes berücksichtigt. Im Zusammenhang mit der geänderten Darstellung zu Fläche für Wald in der vorliegenden 34. Änderung wird in der Sache aus dem Erläuterungsbericht zur 1. Änderung, Kapitel 2.0, zitiert :

" ... Um einerseits die unbedingt notwendigen Erweiterungen für den vorhandenen Betrieb zu ermöglichen und andererseits die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren, wurden verschiedene Alternativen für eine Erweiterung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange diskutiert. Hierbei wurde festgestellt, daß das Niederungsgebiet der Ramme und die freie Landschaft so wenig wie möglich beeinträchtigt werden sollten. Daher ist die Erweiterungsfläche innerhalb des vorhandenen Waldes, der überwiegend mit Lärchen bestockt ist und keinen großen Wert besitzt, vorgesehen und im Plan entsprechend dargestellt. Die zur Umsetzung der Planungen erforderliche Genehmigung einer Waldumwandlung wird zu gegebener Zeit beim Landkreis Rotenburg (W) beantragt. ... "

Die zum Erhalt des Naturhaushaltes, Landschaftsbildes und natürlichen Landschaftsgefüges 1993 vorgesehenen Gehölzpflanzungen wurden als lineare Grünflächen dargestellt.

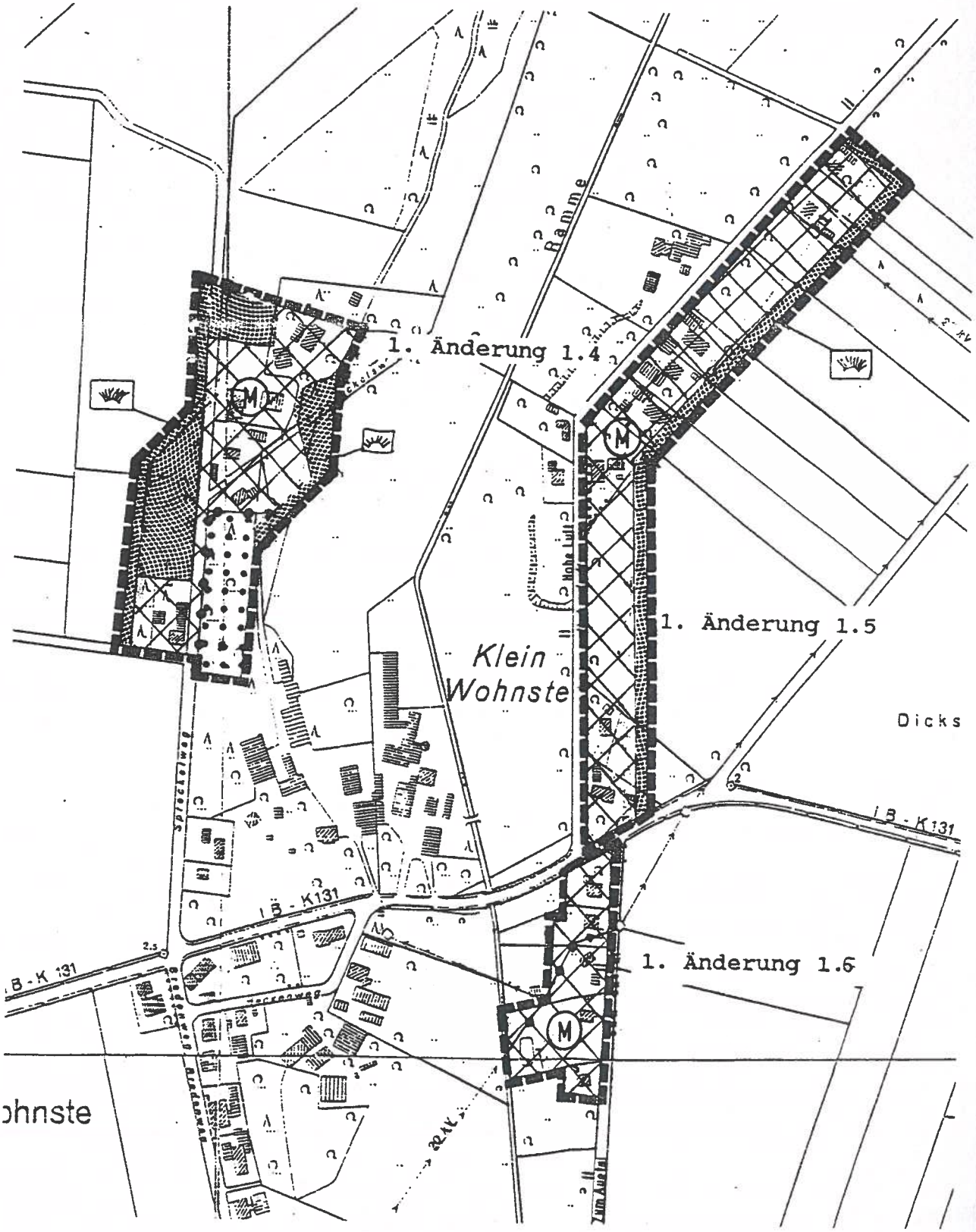
Potentielle Baulücken und ortstypische Flächen wurden zur Verhinderung vor Genehmigungen nach §§ 34 und 35 BauGB ebenfalls flächig als Grünflächen dargestellt. Diese seinerzeit im Planungsermessen der Gemeinde bewusst vorgenommenen Darstellungen werden nicht übernommen. Einerseits ist aufgrund nachfolgender § 30 BauGB -Planung für den Änderungsbereich ausgeschlossen, dass durch Genehmigungen nach § 35 BauGB städtebaulich ungeordnete Verhältnisse entstehen können. Andererseits sind durch diese Planänderung ausreichend Landschaftsfenster zugunsten des „Landschaftserlebens" vorgesehen, so dass die Belange der Orts- und Landschaftspflege ausreichend gewürdigt wurden.

Ein Landschaftsplan (LP) liegt für die Ebene der Samtgemeinde nicht vor.

5.2 Zeichnerische Darstellungen

Fassung zur 1. Änderung von 1993

(Ausschnitt Blatt 1 Wohnste - DGK 5)



6 34. ÄNDERUNG / STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

6.1 Anlass, Ziel und Zweck

Veranlassung ist der Veränderungsdruck auf dem Sektor der Bauwirtschaft. Der vorhandene Baubetrieb muss zur Bestandssicherung die Bewerbung von Bauherrenschaft, d.h. Präsentation von Bauleistungen, und damit einem aktuellen Trend zur Visualisierung folgen. Dazu ist die Errichtung eines Musterhauses vorgesehen.

Anlass der 34. Änderung ist die Darstellung zusätzlicher Baufläche zur Erweiterung des erwähnten Betriebes im Zusammenhang mit gemischter Baufläche (M) im Bestand. Die Erweiterung soll vorrangig dem ortsansässigen Baugeschäft Gustav Henning GmbH dienen. Der vorhandene Baubetrieb, der seinen Kundenkreis hauptsächlich in Sittensen und Umgebung hat, beabsichtigt im Rahmen einer notwendigen Erweiterung den Bau eines Musterfachwerkhauses westlich des Spreckelweges. Auf der Suche nach alternativen Standorten ist diese Fläche durch die Nähe zum Betrieb besonders geeignet. Weiterhin ist der Standort vorteilhaft, da Störungen des eigentlichen Baubetriebes die Präsentation bzw. das erforderliche Verkaufsgeschäft nicht behindern. Andererseits werden Auswirkungen durch das Verkaufsgeschäft auf die nicht gewerbliche Wohnnutzung (beabsichtigte Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden) südlich des Musterhaus-Standortes nicht erheblich sein.

Ziel der Samtgemeinde Sittensen ist es mit dieser FNP-Änderung, die für Betriebsablauf und Existenzsicherung erforderlichen baulichen Erweiterungen dieses ortsansässigen Betriebes, planungsrechtlich vorzubereiten. Damit sollen u.a. vorhandene Ausbildungs- und Arbeitsplätze gesichert bzw. neue geschaffen werden.
Darüber hinaus soll für die im Änderungsbereich befindlichen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe eine Nutzungsänderung für Wohnzwecke auf der Grundlage eines Planrechtes nach § 30 BauGB ermöglicht werden. Planungsrechtlich soll dazu westlich des Spreckelweges die Fläche des aufgegebenen Betriebes zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Der aktuelle Bedarf an Baufläche erstreckt sich damit auf die zulässige Eigenentwicklung. Die Begründung des RROP führt zu Ziffer 02 aus :

„ Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden bzw. Mitgliedsgemeinden und Ortsteilen der Samt gemeinden und Einheitsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion muss auf eine angemessene Eigenentwicklung“ begrenzt bleiben.

Die örtliche Eigenentwicklung lässt die Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und Forstwirtschaft zu. Durch den Zuwachs an Einwohnern und die dadurch resultierende Siedlungsentwicklung soll mit Hilfe der Eigenentwicklung das typische Erscheinungsbild der Orte bewahrt und die Eigenart der Dörfer erhalten werden. Der Umfang der Baulandausweisung soll sich an dem Bedarf der ortsan sässigen Bevölkerung orientieren.“ ...

Der vorher dargelegte Anlass, Ziel und Zweck der Planänderung, sowie der zitierte Auszug aus der Begründung zum RROP machen deutlich, dass mit der angestrebten Änderung kein Widerspruch zum RROP entsteht. Die dort dargelegten städtebaulichen Ziele werden insgesamt gewahrt.

Der den Bereich der 34. Änderung prägende Siedlungsansatz soll im Wesentlichen durch die Übernahme von Darstellungen aus der 1. Änderung von 1993 zum Erhalt von Gehölzstrukturen sowie der Entwicklung einer Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgerundet werden.

Diese FNP-Änderung ist auch erforderlich, um planungsrechtlich die Voraussetzungen zur nachfolgenden rechtsverbindlichen Bauleitplanung nach § 30 BauGB zu schaffen und damit die Zweistufigkeit der Bauleitplanung im Sinne von § 1 (2) BauGB zu erfüllen bzw. das Entwicklungsgebot der Bauleitplanung nach § 8 (2) BauGB zu gewährleisten. In Abstimmung mit den Betriebsinhabern und den übrigen Eigentümern und nach erfolgter FNP-Änderung wird beabsichtigt die bodenrechtlichen Nutzungen im Änderungsbereich planungsrechtlich durch Satzungsrecht im Sinne eines einfachen Bebauungsplanes nach § 30 (3) BauGB umzusetzen und zu sichern.

Die außerhalb des Änderungsbereiches liegenden zeichnerischen Darstellungen im FNP von 1985 und die zwischenzeitlich vorgenommene Änderung von 1993 einschließlich der hierzu vorhandenen Aussagen der Erläuterungsberichte zum FNP behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Da die Planungsabsicht aufgrund der bisherigen Darstellung als Grünfläche nicht aus dem verbindlichen FNP (vgl. Darstellungen zur 1. Änderung von 1993) entwickelt werden kann, ist die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung erforderlich. Mit dem Verfahren im Sinne von § 8 Absatz 2 BauGB soll bewirkt bzw. sichergestellt werden, dass die nachfolgende rechtsverbindliche Bauleitplanung im Sinne des BauGB aus dem FNP entwickelt werden kann.

Dieser Standort für ländliches Wohnen und Arbeiten ragt zwar in den Außenbereich, ist dafür insgesamt aber so gelegen, dass die Belange der örtlichen Landwirtschaft nur unwesentlich berührt werden. Auch ist ein ausreichender Lärmschutz gegenüber der Kreisstraße gegeben, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 BauGB gewährleistet sind.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 4 BauGB werden durch diese Änderung nicht in Anspruch genommen.

7 GEÄNDERTE DARSTELLUNGEN (ÄNDERUNGSFLÄCHE 34-09-01)

Die Änderungen im Einzelnen sowie die Flächenbilanz gehen aus den v. g. zeichnerischen Darstellungen hervor.

Entsprechend dem Planungserfordernis gliedert sich die Änderungsfläche auf der Grundlage der aktuellen ALK in folgende Darstellungen:

7.1.1 Mischgebiet (MI)

Die städtebauliche Entwicklung lässt die Ausweisung von Mischgebiet als besondere Art der baulichen Nutzung nach § 6 BauNVO sinnvoll erscheinen, da die früheren landwirtschaftlichen Nutzungen aufgegeben wurden und die Flächen nur noch für Wohnen und gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Erweitert im Sinne der Eingriffsregelung wird die bauliche Nutzung nur östlich und westlich des Spreckelweges. Die unbebaute Betriebsfläche (ehemalige hofnahe Jungviehweide mit Obstwiese und Gartenland) soll der Errichtung eines Musterhauses dienen. Die Fläche ist bereits vom gegenüberliegenden Baubetrieb eigentumsrechtlich gesichert. Ggf. ist eine weitere Wohnnutzung auf der ehemaligen Hofstelle möglich. Westlich des Spreckelweges ergibt sich eine Erweiterung der Fläche für MI-Gebiet im Zusammenhang mit der Neuabgrenzung zur Fläche für Wald. Ansonsten werden die verbindlichen M-Darstellungen als allgemeine Bauflächen (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB) in den vorhandenen Grenzen übernommen und, wie oben genannt, als besondere Art der baulichen Nutzung / Mischgebiet dargestellt.

7.1.2 Flächen für Wald

Die vorhandenen Flächen für Wald (§ 5 (2) Nr. 9b BauGB) sind lediglich als Kennzeichnung bzw. nachrichtliche Übernahme zum Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) dargestellt.

Eine Neuabgrenzung der vorhandenen Waldflächen ist im Rahmen einer Ortsbesichtigung mit dem zuständigen Niedersächsischen Forstamt Rotenburg erfolgt.

Zur Abgrenzung und nachhaltigem Schutz des verbleibenden Mischwaldansatzes ist eine Fläche zur Entwicklung von Waldsaum dargestellt. Diese Fläche ist auch als Ersatzmaßnahme für die gerodete Fläche geeignet. Ein nachträglicher Antrag auf Umwandlung erfolgt im Zusammenhang und im Rahmen des nachfolgenden Satzungsrechtes.

7.1.3 Grünflächen

Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 BauGB) als Landschaftsfenster / Ortsbildgestaltung sind nicht übernommen. Die Belange der Orts- und Landschaftspflege sind durch die Darstellung von Flächen für lineare Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung ausreichend berücksichtigt.

7.1.4 Flächen für den Erhalt bzw. für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Vorhandene Gehölzstrukturen sind flächenhaft dargestellt. Ebenfalls dargestellt sind lineare Strukturen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, um der Neuabgrenzung gegenüber dem Außenbereich zu dienen. Als Entwicklungsziel ist die Entwicklung von standortheimischer Feldhecke vorgesehen.

Die Darstellungen nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB sind auch als Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme geeignet. Eine Zuordnungsfestsetzung ist damit aber nicht ersetzt.

7.2 Immissionen / Emissionen

Immissionskonflikte aus der erweiterten Nutzung (Musterhaus) sind nicht zu erwarten. Die nächstgelegene Wohnnutzung grenzt unmittelbar an und wird durch gleichartig verträgliche Nutzung (sonstiges Wohnen nach § 6 BauNVO) geschützt. Die künftigen Nutzungen untereinander sind hinsichtlich ihrer Schutzansprüche als verträglich einzuordnen. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind als nicht wesentlich störend im Sinne von § 5 bzw. 6 BauNVO eingeschätzt.

Der neu abgegrenzte Vorrangstandort für Windenergie (Entwurf 01/07 zur Änderung RROP 2005) hält eine Entfernung gegenüber der Wohnbebauung am Spreckelweg von ca. 1,5 km ein.

7.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über den ausgebauten Spreckelweg (vgl. Bebauungsplan Wohnste Nr. 4 "Im Barrel") direkt an die Kreisstraße ausreichend gegeben.

7.4 Alternativen

Für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung (Erstellung eines Musterhauses) ist die Standortfrage diskutiert worden. Andere Standorte scheitern am verfügbaren Eigentum bzw. an den Voraussetzungen zur Umnutzung von Waldfläche.

Der jetzige Standort liegt günstig zum Hauptbetrieb. Ferner ist die verkehrliche wie auch die lärmtechnische Lage günstig.

8 SONSTIGES PLANRECHT

Rechtsverbindliche Satzungen befinden sich in mittelbarer Umgebung nicht. Die Nichtigkeit des Bebauungsplanes Wohnste Nr. 4 "Im Barrel" von 1974 ist nicht eindeutig. Ein formelles Aufhebungsverfahren nach BauGB ist planungsrechtlich nicht durchgeführt worden.

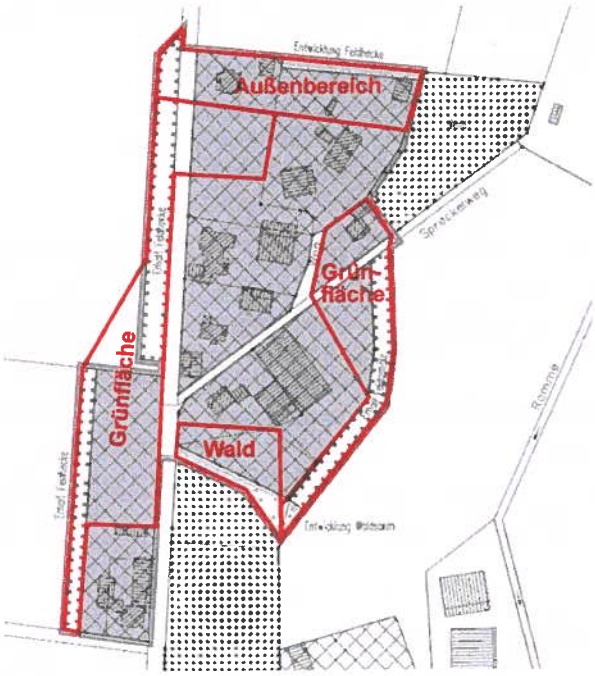
9 UMWELTBERICHT

9.1 Aufgabe der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung identifiziert, beschreibt und bewertet in geeigneter Weise die erheblichen Auswirkungen eines Bauleitplans auf die in § 1(6) Nr. 7 und ergänzend in § 1a des Baugesetzbuches genannten Umweltbelange.

Die Umweltprüfung auf der FNP-Ebene ist im Zusammenhang mit der Abschichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB zu verstehen. Die integrierte Umweltprüfung auf FNP-Ebene hat zur Folge, dass sich die Umweltprüfung für nachfolgende Bebauungspläne oder Zulassungsverfahren auf andere oder zusätzliche Auswirkungen, die hier nicht behandelt werden, beschränken kann. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung orientiert sich am Konkretisierungsgrad der Planung.

9.2 Kurzdarstellung Inhalt und Ziele der FNP-Änderung



Die Abbildung zeigt die Gegenüberstellung von FNP Bestand (1. Änderung) und beabsichtigter Neudarstellung. In Rot ist das geltende Planrecht eingetragen, wo es von der Neudarstellung abweicht (vgl. zeichnerische Darstellung und Kap. 5.2 der Begründung). Die Flächengrößen finden sich in Kap. 10 wieder. Eine allgemeine Begründung der Notwendigkeit befindet sich in Kap. 6.

Ob überhaupt ein Eingriff und damit eine Auswirkung auf die Umweltbelange des Baugesetzbuches vorliegt, ist anhand von § 1a Abs. 3 Satz 4 zu klären, dieser besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung kann jedoch die Eingriffsregelung nicht abschließend bearbeitet werden, da die genauen Flächengrößen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung fehlen.

Die Bewertung des Bestands, wie sie in den schutzgutbezogenen Kapiteln dargestellt wird, richtet sich nach dem in Niedersachsen geltenden Kompensationsrahmen. (zz. NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (NMELF) 2002: Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 22. Jg. Nr. 2: 57-136).

Die einzelnen Teilbereiche sollen im Folgenden hinsichtlich des damit verbundenen Eingriffs bewertet werden :

Die Darstellungen im bisherigen Außenbereich im Norden der Änderungsfläche entsprechen dem Bestand. Die Eingriffe sind somit bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt und daher nicht ausgleichspflichtig. Die dargestellte Maßnahmenfläche (Feldhecke) wird durch die Bestandsdarstellung in ihrer Funktion gesichert.

Die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche an der westlichen Grenze des Änderungsgebietes wird durch andere Darstellungen ersetzt. Wo sie durch Maßnahmenflächen überplant wird, stellt dies eine Sicherstellung ihrer bisherigen Funktion und keinen Eingriff dar. Entsprechend der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird ein Teil der bisherigen Grünfläche wieder in den Außenbereich entlassen. Auch dies bedeutet keinen Eingriff, da der Flächennutzungsplan keine bindende Wirkung entfaltet.
Als Vorbereitung eines Eingriffes zu verstehen ist die Überplanung von Grünfläche durch Mischgebiet. Auf der nördlichen der beiden Teilflächen, wo dies geschieht, ist im Bestand ein Teich sowie Gartenfläche vorhanden. Wieweit hieraus ein Eingriff im Sinne eines erhöhten versiegelten Flächenanteils entsteht, ist von den Festsetzungen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung abhängig. Das gleiche gilt sinngemäß auch für die überplante Grünfläche am östlichen Rand des Änderungsgebietes.
Mit Sicherheit wird dagegen auf der südlichen Teilfläche ein Eingriff stattfinden, da es sich hier um die Fläche für das geplante Musterhaus handelt, für die ein als Obst- und Gemüsegarten genutztes Grundstück in Anspruch genommen wird.

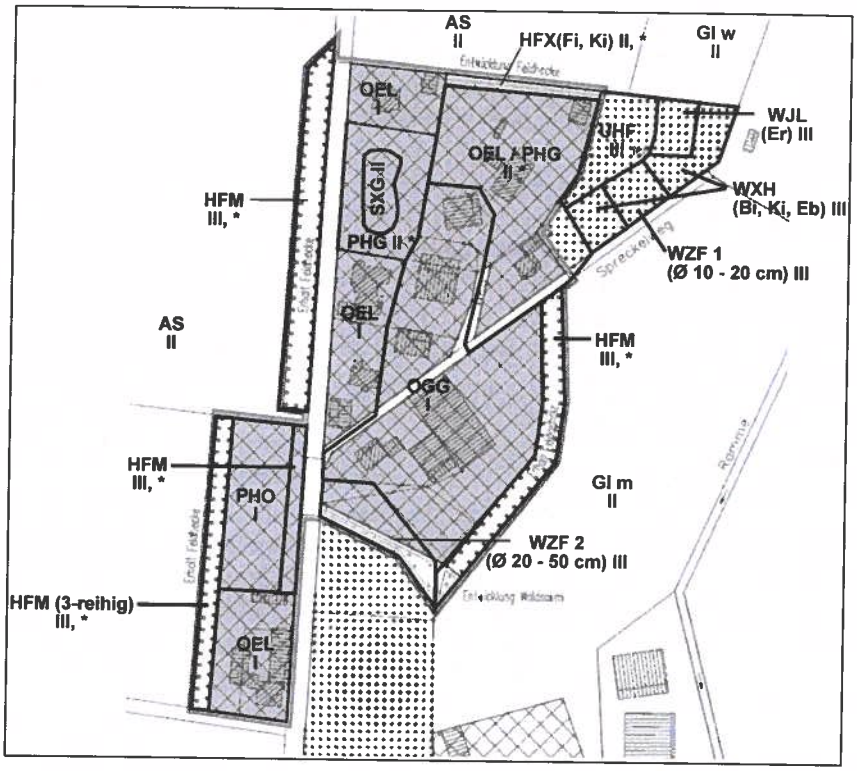
Bei der Inanspruchnahme von dargestellter Waldfläche handelt es sich zum Teil um eine Darstellung entsprechend dem tatsächlichen Bestand und zum Teil um eine erfolgte Reduzierung der Waldfläche. Aus Sicht des Betriebes ergibt sich die Erforderlichkeit einer kurzen Verbindung zwischen Betriebsgelände und geplantem Musterhaus. Diese soll am Nordrand der Waldfläche realisiert werden. Im Anschluss dazu sorgt eine Maßnahmenfläche zur Entwicklung eines Waldsaumes für den erforderlichen Abstand zwischen Wald und Wohngebäuden und gibt die Möglichkeit für eine landschaftsgerechte Waldrandgestaltung.
Soweit tatsächlich vorhandener Bestand umgewandelt wird, ist hierfür eine waldrechtliche Genehmigung zu beantragen, dies betrifft auch den bereits umgewandelten Teil, sofern die Umwandlung ungenehmigt war. Für die Waldumwandlung ist Ausgleich zu schaffen.
Im Rahmen eines Bebauungsplanes ist auch über den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden.

9.3 Schutzgut Mensch (und menschliche Gesundheit)

Die Erweiterung des Mischgebietes für den Bau eines Musterhauses stellt keine Unverträglichkeit mit den vorhandenen Wohnfunktionen dar. Die öffentlich nutzbare Erholungsfunktion der betroffenen Bereiche ist gering. Erhebliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

9.4 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur aktuellen Bestandserfassung wurde im Frühherbst 2006 eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS 2004, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Hildesheim) durchgeführt. Die Biotoptypen werden mit Hilfe einer fünfstufigen Skala nach BIERHALS ET AL. (2004: Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Nr. 4/2004) bewertet. Die Bewertung richtet sich nach der Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und der Bedeutung des Biotops als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zusätzlich wird die Wiederherstellbarkeit des Biotoptyps bewertet.



Biotoptypen:		Baumarten:	
AS	Sandacker	Bi	Birke
Gl	Intensivgrünland (w = beweidet, m = gemäht)	Eb	Eberesche
HFM	Strauch-Baum-Hecke	Er	Schwarzerle
HFX	Feldhecke mit standortfremden Gewächsen	Fi	Fichte
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet	Ki	Kiefer
OGG	Gewerbegebiet	(Einzelbäume sind nicht dargestellt, es befinden sich jedoch z. T. sehr alte Großbäume im gesamten Änderungsgebiet, besonders im Biotoptyp PHG)	
PHG	Hausgarten mit Großbäumen		
PHO	Obst- und Gemüsegarten		
SXG	Zierteich		
UHF	Halbruderale Gras- und Staudenflur, feucht		
WJL	Laubwald-Jungbestand		
WXH	Laubforst aus einheimischen Arten		
WZF	Fichtenforst		
Wertstufe:		Wiederherstellbarkeit	
V	von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)	**	nach Zerstörung kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)
IV	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung	*	nach Zerstörung schwer regenerierbar (bis 150 Jahre Regenerationszeit)
III	von allgemeiner Bedeutung	(*)	schwer regenerierbar, aber i. d. R. kein Entwicklungsziel des Naturschutzes
II	von allgemeiner bis geringer Bedeutung	kein Symbol	bedingt regenerierbar: bei günstigen Rahmenbedingungen in relativ kurzer Zeit regenerierbar (ca. 15 bis 25 Jahre)
I	von geringer Bedeutung (intensiv genutzte, artenarme Biotope)		

Die Bewertung der bestehenden Biotope bewegt sich zwischen geringer und allgemeiner Bedeutung.

Der für den Standort des Musterhauses vorgesehene jetzige Obst- und Gemüsegarten ist nur von geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Jedoch befindet sich entlang des Spreckelweges hier eine Strauch-Baum-Hecke mit allgemeiner Bedeutung, deren Verlust eine erhebliche Auswirkung darstellen würde. Im Bebauungsplan lassen sich hierzu Erhaltungsfestsetzungen treffen, die diesen Eingriff mindern können.

Im Bereich der vorgesehenen Wald-Inanspruchnahme liegt eine erhebliche Auswirkung vor, da auch der Fichtenforst mit Wertstufe III zu bewerten ist. Ökologisch gesehen wird der Eingriff durch den bereits im FNP dargestellten standortgerechten Waldsaum gemindert. Die flächenmäßige Beanspruchung des Bestandes ist relativ kleinflächig.

Unabhängig davon ist ein Ausgleich nach NWaldLG erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Waldbehörde des Landkreises zu stellen.

Eine gegebenenfalls mögliche Überplanung des Teichgrundstückes (Biotoptypen PHG und SXG) bliebe ohne erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da hier keine hochwertigen Biotope vorliegen. In der verbindlichen Planung ist jedoch der schützenswerte Bestand an Großbäumen zu berücksichtigen.

Werden Biotoptypen der Wertstufe III zerstört oder sonst erheblich beeinträchtigt, genügt die Entwicklung des betroffenen Biotoptyps mit gleicher Flächengröße auf Biotopen der Wertstufe I oder II. Bei der Anwendung der Eingriffsregelung im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist auch für wertvolle Einzelbäume, die gefällt werden müssen, Ausgleich zu leisten.

Weitergehende Auswirkungen können sich ergeben, wenn vom Eingriff gefährdete Pflanzen- oder Tierarten betroffen sind. Dies wurde mit folgendem Ergebnis für die beanspruchte Waldfläche untersucht :

Das Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten kann durch die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung ausgeschlossen werden.

Für Hinweise auf eine besondere Bedeutung für Tiere wurden die folgenden Unterlagen herangezogen :

- Niedersächsisches Umweltministerium (Kartenserver): „Avifaunistische wertvolle Bereiche in Niedersachsen (Brutvögel 1993 – 2003, Gastvögel)“
- Niedersächsisches Umweltministerium (Kartenserver): „Für die Fauna wertvollen Bereiche, Stand August 2006“

Gesetzliche Schutzgebiete nach NNatSchG: NSG, LSG, ND, Geschützte Landschaftsbestandteile, § 28a-, § 28b-, § 33-Biotope, Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes.

Danach ist der Talraum der Ramme als Teil eines ca. 7,7 km² großen Gebietes (Kenn-Nr. 2623.1/1) ein avifaunistisch wertvoller Bereich für Brutvögel mit nationaler (höchster) Bedeutung. Das Gesamtgebiet erstreckt sich über große Teile des Grünlandes nördlich von Wohnste, u. a. am Tiefenbruchgraben. Das Flussbett der Ramme selbst ist Teil des FFH-Gebietes „Oste mit Nebenbächen“ (FFH-Nr. 30, Melde-Nr. 2520-331). Bei den in diesen Gebieten schützenswerten Tierarten handelt es sich um aquatische Arten oder wiesenbrütende Vogelarten, für die das fragliche Waldstück mit großer Wahrscheinlichkeit keine Bedeutung besitzt.

9.5 Schutzgut Boden:

Informationen zum Boden liegen aus der Bodenübersichtskarte (BÜK) 1 : 50.000 sowie aus den Karten zur Bodenschätzung 1 : 25.000 (beides laut Kartenserver des LBEG 2007) vor. Die folgende Auflistung zeigt die bodenbezogenen Teilflächen und deren Beschreibung in den beiden Kartenwerken auf.

Teilfläche	BÜK 50	Bodenschätzungskarte
Talraum der Ramme (nicht Teil der Änderungsfläche)	Gley	Moor, mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit
Nordöstlicher Teil der Änderungsfläche und nördlich davon	Gley-Podsol	Sand, geringe Leistungsfähigkeit
Restlicher Teil der Änderungsfläche und Ackergebiete westlich davon	Pseudogley-Podsol	Sand, mittlere Leistungsfähigkeit

Böden mit besonderer Bedeutung im Sinne von NMELF (2002 s. o.), wie z. B. Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder seltene, naturnahe Böden, die in der Eingriffsbewertung stärker zu berücksichtigen wären, kommen im Umfeld der Änderungsfläche nicht vor. Die Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden" des LBEG (Kartenserver 2006) weist für die Fläche keine Eintragungen auf.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Änderungsgebiet eine deutlich größere Versiegelung ermöglicht. Die Versiegelung von Böden ist immer eine erhebliche Beeinträchtigung, auch wenn es sich um einen Boden mit gefährdeter oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit handelt. Die Versiegelung eines Bodens zerstört alle oder fast alle mit dem Boden verbundenen Funktionen und Werte des Naturhaushalts.

In Mischgebieten beträgt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, bei einer Zunahme der Mischgebietsfläche um 0,4 ha bedeutet dies eine mögliche Neuversiegelung in der Größenordnung von 0,24 ha. Böden ohne besondere Bedeutung werden im Verhältnis 1 : 0,5 ausgeglichen. Der Ausgleich ist möglich durch Entsiegelung oder durch Extensivierung der Nutzung auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Bereich der umgewandelten Waldfläche im Süden der Änderungsfläche erhöht sich die Versiegelungsrate durch die Anlage einer Wegeverbindung zwischen Betriebsgelände und Musterhaus.

Das genaue Ausmaß und der erforderliche Ausgleich kann erst im Rahmen eines Bebauungsplans festgestellt werden.

9.6 Schutzgut Wasser

Die vorhandenen Teiche am Westteil des Spreckelwegs (Zierteich) sowie in einem kleinen Waldstück im Nordosten sind von der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erkennbar betroffen. Östlich des Änderungsgebietes befindet sich die Ramme mit einer Gewässergüte von II – III (kritisch belastet).

Die Höhe der Grundwasserneubildung nach der Niedersächsischen Manuskriptkarte Grundwasserneubildung (LBEG 2006) liegt in der Änderungsfläche bei ca. 150 – 200 mm/Jahr. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist nach Angaben der Hydrogeologischen Übersichtskarte (HUEK 200, Kartenserver des LBEG 2007) gering. Bereiche mit besonderer oder eingeschränkter Funktionsfähigkeit oder Wasser- und Stoffretention (im Sinne von NMELF 2002) sind nicht vorhanden.
Die Änderungsfläche befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt trägt in der Regel die naturnahe Versickerung des Niederschlagswassers bei. In den neu zu versiegelnden Mischgebieten ist kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zu erwarten, so dass dies in den vorhandenen unversiegelten Flächen mit sandigem Boden schadlos dezentralen Anlagen zur breitflächigen Versickerung oder Muldenversicherung zugeführt werden kann.

9.7 Schutzgüter Klima / Luft

Das Vorhaben wird sich nicht erheblich nachteilig auf die Schutzgüter Klima und Luft auswirken. Nach den Ergebnissen des Scoping-Verfahrens mussten daher hierzu keine Untersuchungen durchgeführt werden.

9.8 Schutzgut Landschaft

Die folgende Auflistung zeigt die Wertstufen des Landschaftsbildes und deren Zuordnung zu Teilflächen des Änderungsgebietes :

Wertstufe	Beschreibung, Beispiele	zugeordnete Teilflächen des Änderungsgebietes
V Besondere Bedeutung	Landschaftsbildbereiche, die weitgehend der naturraumtypischen Eigenart entsprechen und frei sind von störenden Objekten, Geräuschen und Gerüchen, insbesondere Bereiche: mit hohem Anteil natürlich wirkender Biotoptypen mit natürlichen landschaftsbildprägenden Oberflächenformen in denen naturraumtypische Tierpopulationen noch häufig erlebbar sind mit historischen Kulturlandschaften bzw. historischen Landnutzungsformen mit einem hohen Anteil kulturhistorischer Siedlungs- und Bauformen mit einer hohen Dichte an naturraumtypischen Landschaftselementen.	keine
III Allgemeine Bedeutung	Landschaftsbildbereiche, die eine deutliche Überprägung durch die menschliche Nutzung aufweisen (natürlich wirkende Biotoptypen sind nur in geringem Umfang vorhanden, die natürliche Eigenentwicklung der Landschaft ist nur noch vereinzelt erlebbar) nur noch zum Teil Elemente der naturraumtypischen Kulturlandschaft aufweisen (die intensive Landnutzung hat zu einer fortgeschrittenen Nivellierung der Nutzungsformen geführt) eine nur noch in geringem Umfang vorhandene naturraumtypische Vielfalt an Flächennutzungen und Landschaftselementen aufweisen Beeinträchtigungen sonstiger Art (Lärm, Geruch) aufweisen.	Hier einzustufen ist der Änderungsbereich als Ganzes*. Als positive Elemente sind zu nennen: gute Durchgrünung mit Großbäumen bis hin zu waldähnlichen Strukturen im Norden, insgesamt geringer Versiegelungsgrad, gute vorhandene Eingrünung nach außen. Negativ sind: Gewerblich genutzte Bereiche mit offenen Lagerflächen und hoher Versiegelung, heterogene Bebauung, schlechte Eingrünung eines Wohngebäudes am Nordrand der Änderungsfläche. Entgegen der Bewertung im LRP (dort wenig eingeschränktes Landschaftserleben) muss auch der Talraum der Ramme hier zugeordnet werden. Grund: Im Nahbereich der Änderungsfläche ist das Fließgewässer vollständig begradigt und profiliert, ohne naturraumtypische bachbegleitende Gehölze und damit in seiner natürlichen Eigenentwicklung nur stark eingeschränkt erlebbar (s. Bild 3).
I Geringe Bedeutung	Landschaftsbildbereiche, deren naturraumtypische Eigenart weitgehend überformt oder zerstört ist, insbesondere Bereiche mit nur noch einem sehr geringen Anteil oder ohne natürlich wirkende Biotoptypen (der Landschaftscharakter ist durch intensive menschliche Nutzung geprägt) in denen sich die historisch gewachsenen Dimensionen und Maßstäbe nicht erhalten haben oder die weitgehend von technogenen Strukturen dominiert sind mit nur noch geringen Resten oder ohne kulturhistorische Landschaftselemente der dörflichen oder städtischen Siedlungsbereiche ohne regional- oder ortstypische Bauformen in denen naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente nur noch vereinzelt oder nicht mehr vorhanden sind (ausgeräumte, monotone Landschaft) mit starken Beeinträchtigungen sonstiger Art (Lärm, Geruch).	Weiträumig ausgeräumte und intensiv genutzte Ackerflur ohne gliedernde Elemente westlich der Änderungsfläche. (Laut LRP „eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben", entspricht geringer Bewertung)

*Eine Untergliederung in Teilflächen erscheint nicht sinnvoll, da diese zu klein sind, um an einem gewählten Standort den Landschaftsbildeindruck als Ganzes entscheidend zu prägen.

Die folgenden Fotos vermitteln einen Eindruck aus den einzelnen Landschaftsbild-Teilräumen :

Bild 1 : Blick in den Hausgarten westlich des Spreckelweges (geplantes Mischgebiet und vorgesehener Standort des Musterhauses)

Bild 2 : Weiträumige Ackerflur nordwestlich der Änderungsfläche, rechts die zu erhaltende Feldhecke westlich des Spreckelweges

Bild 3 : Bachbett der Ramme in Richtung Süden gesehen: Begradigung, Profilierung (Kastenprofil), nicht standortgerechte Nadelhölzer (Lärche, Fichte) im Talraum.

Bild 4 : Mischnutzung mit zahlreichen vorhandenen Altbäumen.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können insgesamt als nicht erheblich nachteilig eingestuft werden. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung liegt eine erhebliche Beeinträchtigung nur vor, wenn Gebiete von besonderer Bedeutung (Wertstufe V) beeinträchtigt werden. Diese kommen jedoch im Umfeld der Änderungsfläche nicht vor. Auch wenn man den grünlandgeprägten Talraum der Ramme östlich der Änderungsfläche, ebenso wie im Landschaftsrahmenplan, mit der höchsten Wertstufe (V) bewerten würde, wären aus folgenden Gründen keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten: Die zu erhaltende Feldhecke und die Darstellung des Waldgebietes im Osten der Änderungsfläche funktionieren als wirksame Abschirmung des Siedlungsbereiches. Die mit der Änderung des FNP ermöglichte Errichtung eines Musterhauses östlich des Spreckelweges ist vom Talraum der Ramme ohnehin nicht einsehbar. Auch die ermöglichte Korrektur des Waldrandes wird sich optisch nur unwesentlich auf das Landschaftsbild auswirken.

9.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Durch die Darstellungen der 34. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sittensen werden kleinflächig erhebliche Eingriffe in Biotope mit allgemeiner Bedeutung (hier: Strauch-Baumhecke und Fichtenforst) vorbereitet.

Die voraussichtlich maximal mögliche Versiegelung von Böden ohne besondere Bedeutung beträgt am Standort des geplanten Musterhauses ca. 0,25 ha zuzüglich der Fläche für eine Zuwegung vom Betriebshof zum Musterhaus. Bodenversiegelungen sind immer ein erheblicher Eingriff und damit ausgleichspflichtig.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild sind nicht erheblich nachteilig. Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten.

10 FLÄCHENBILANZ

Zusammenstellung der Darstellungen 34-09-01

Bestand 1. Änderung		34. Änderung		Zugang / Abgang	
M-Fläche	1,08 ha	Umnutzung von Grün- u. Waldfläche / Inanspruchnahme von Außenbereich	1,48 ha	M-Fläche	+ 0,40 ha
Grünfläche	0,60 ha	Umwandlung in M-Fläche / Maßnahme Erhalt / Neuabgrenzung	0,00 ha	Grünfläche	- 0,60 ha
Fläche für Wald	0,40 ha	Neuabgrenzung / Umnutzung zu M-Fläche / Entwicklung zu Waldsaum	0,00 ha	Wald	- 0,40 ha
Maßnahme Entwicklung	0,00 ha	Umnutzung von Grünflächen / Wald / Inanspruchnahme von Außenbereich	0,06 ha	Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Feldhecke	+ 0,06 ha
Maßnahme Erhaltung Gehölzstruktur	0,00 ha	Umnutzung von Grünflächen	0,25 ha	Maßnahme Erhaltung Gehölzstruktur	+ 0,25 ha
Verkehrsfläche	0,12 ha	Neuabgrenzung	0,14 ha	Verkehrsfläche	+ 0,02 ha
Geltungsbereich insgesamt	2,20 ha	Neuabgrenzung	1,93 ha	Geltungsbereich	- 0,27 ha

SITTENSEN, den 19.10.2007

Samtgemeinde Sittensen 2 (DS) Landkreis Rotenburg (Wümme)

.....

- 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

Für den Umweltbericht / Eingriffsregelung :

BÜRO BÜLOW
DIPL.- GEOGR. MANFRED BÜLOW - TEGETTHOFFSTRASSE 7 - 20259 HAMBURG - TEL. 040 - 431 801 59 FAX 040 - 490 52 90