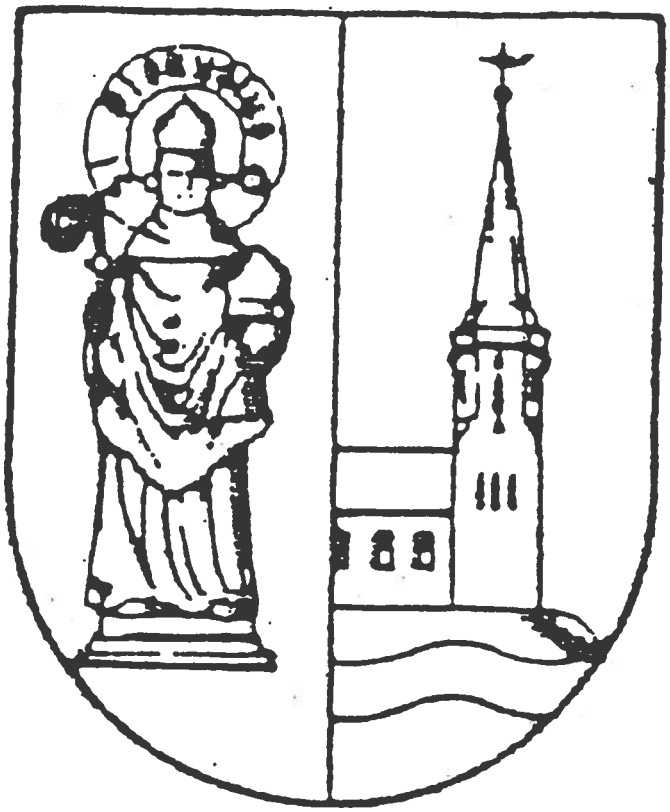
Änderungsbereich: Groß Meckelsen
Am Kuhbach

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE SITTENSEN



SAMTGEMEINDE SITTENSEN
LANDKREIS
ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL 3
VERFAHRENSVERMERKE 4
ÜBERSICHTSPLAN nach S. 7

ERLÄUTERUNG ZUR 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE SITTENSEN 8
1. Vorbemerkungen 8
2. Überörtliche Planung und Raumordnung 8
2.1 Landesplanung 8
2.2 Regionalplanung 9
2.3 Fachplanungen 9
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches 9
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung 10
4.1 Städtebauliche Zielsetzung 10
4.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung 11
4.3 Immissionsschutz 12
4.4 Naturschutz und Landschaftspflege 12
4.4.1 Lage und naturräumliche Situation 12
4.4.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft 12
4.4.3 Konfliktanalyse, Eingriffsregelung 18
4.4.4 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen 21

FLÄCHENÜBERSICHTEN 23

ANHANG: BIOTOPKARTIERUNG 24

Stand: 08/97

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Sittensen diese 7. Flächennutzungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Sittensen, den 18.12.1997

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 20.05.1996 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 09.04.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sittensen, den 06.04.1998

gez. Wallin
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

2. Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage:	Deutsche Grundkarte 1:5000 Blattnummer: 2722/4 Blattname: Groß Meckelsen
Herausgebervermerk:	Herausgegeben vom Katasteramt Bremervörde, Ausgabejahr: 1988
Erlaubnisvermerk:	Vervielfältigungserlaubnis für planerische Zwecke erteilt durch das Katasteramt Bremervörde am: , Az.:

---

3. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 56
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den 04.03.1998

gez. Behrens
(N. Behrens)
Planverfasser

---

4. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat in seiner Sitzung am 10.07.1997 dem Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.08.1997 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 18.08.1997 bis zum 18.09.1997 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sittensen, den 06.04.1998

gez. Wallin
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

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

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

Sittensen, den

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

6. Der Rat der Samtgemeinde Sittensen hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 (2) BauGB den Flächennutzungsplan nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 18.12.1997 beschlossen.

Sittensen, den 06.04.1998

gez. Wallin
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

7. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung (Az.: 204.22-21102-20 W 91/71 - 7) vom heutigen Tage gem. § 6 BauGB genehmigt. ~~Rechtsverletzungen sind unter den Auflagen/Maßgaben/mit Ausnahme der kenntlich gemachten Teile gem. Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 204. -21102- /)~~ nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den 28.05.98

gez. Gutt
Bezirksregierung Lüneburg
im Auftrag

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

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis zum öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Sittensen, den

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

9. Die Erteilung der Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 (5) BauGB am 15.07.98 bekanntgemacht worden. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am 15.07.98 wirksam geworden.

Sittensen, den 29.07.98

gez. Wallin
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften bei Zustandekommen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den

.....
(Wallin)
Samtgemeindedirektor

---

11. Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sittensen, den

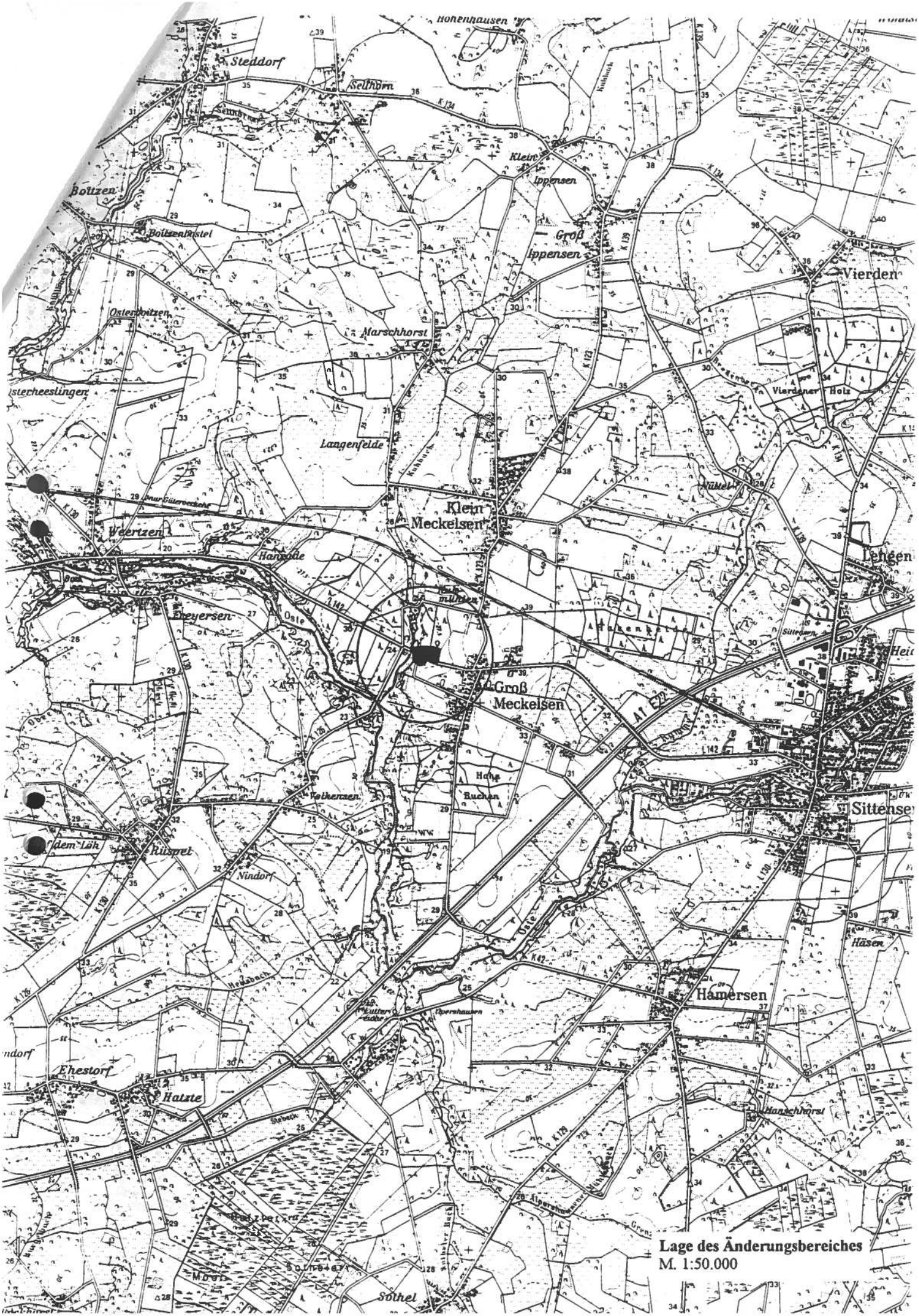
.....
( )
Samtgemeindedirektor

---

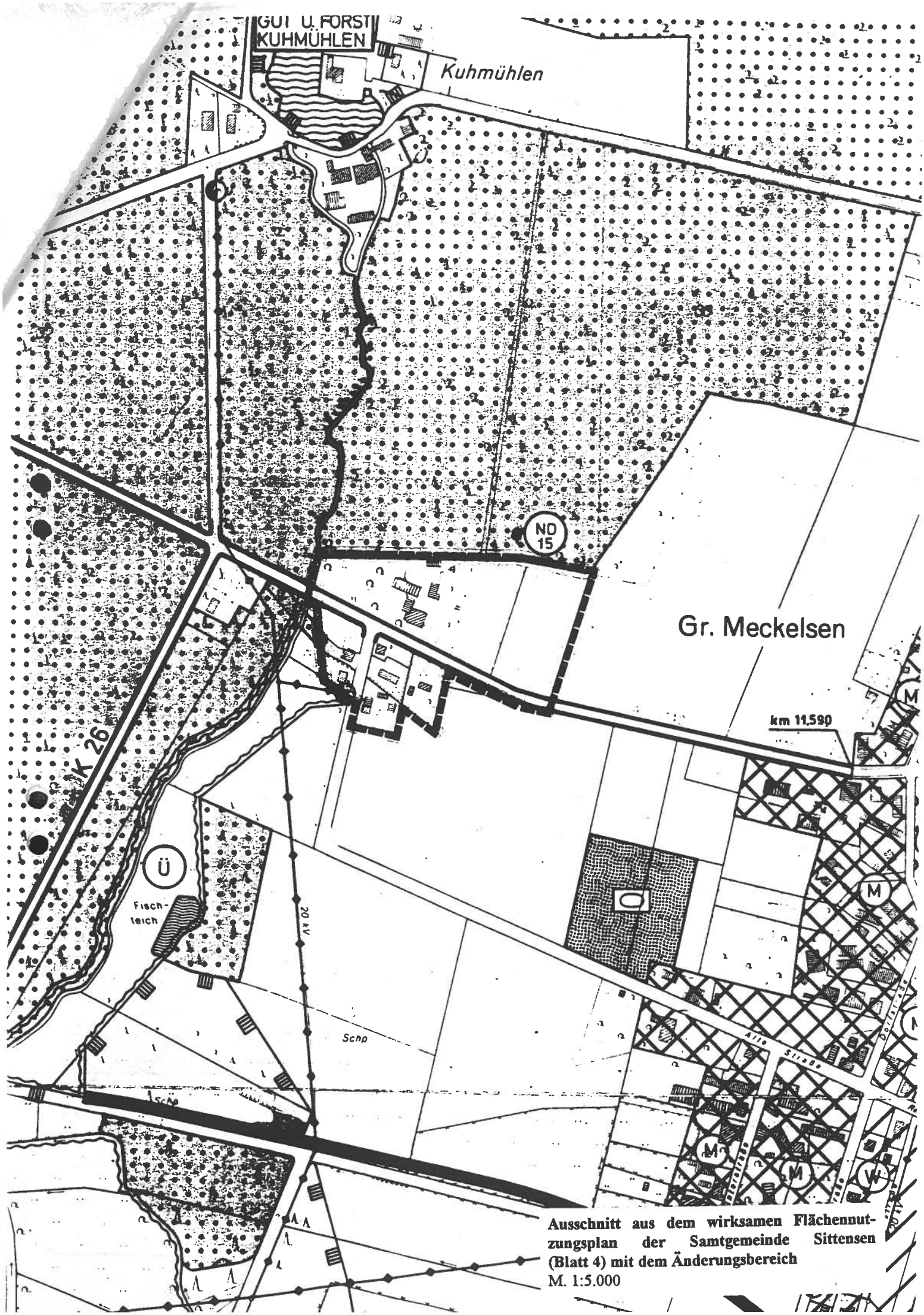
12. Beglaubigung
Diese Abschrift der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes stimmt mit der Urschrift überein.

Sittensen, den

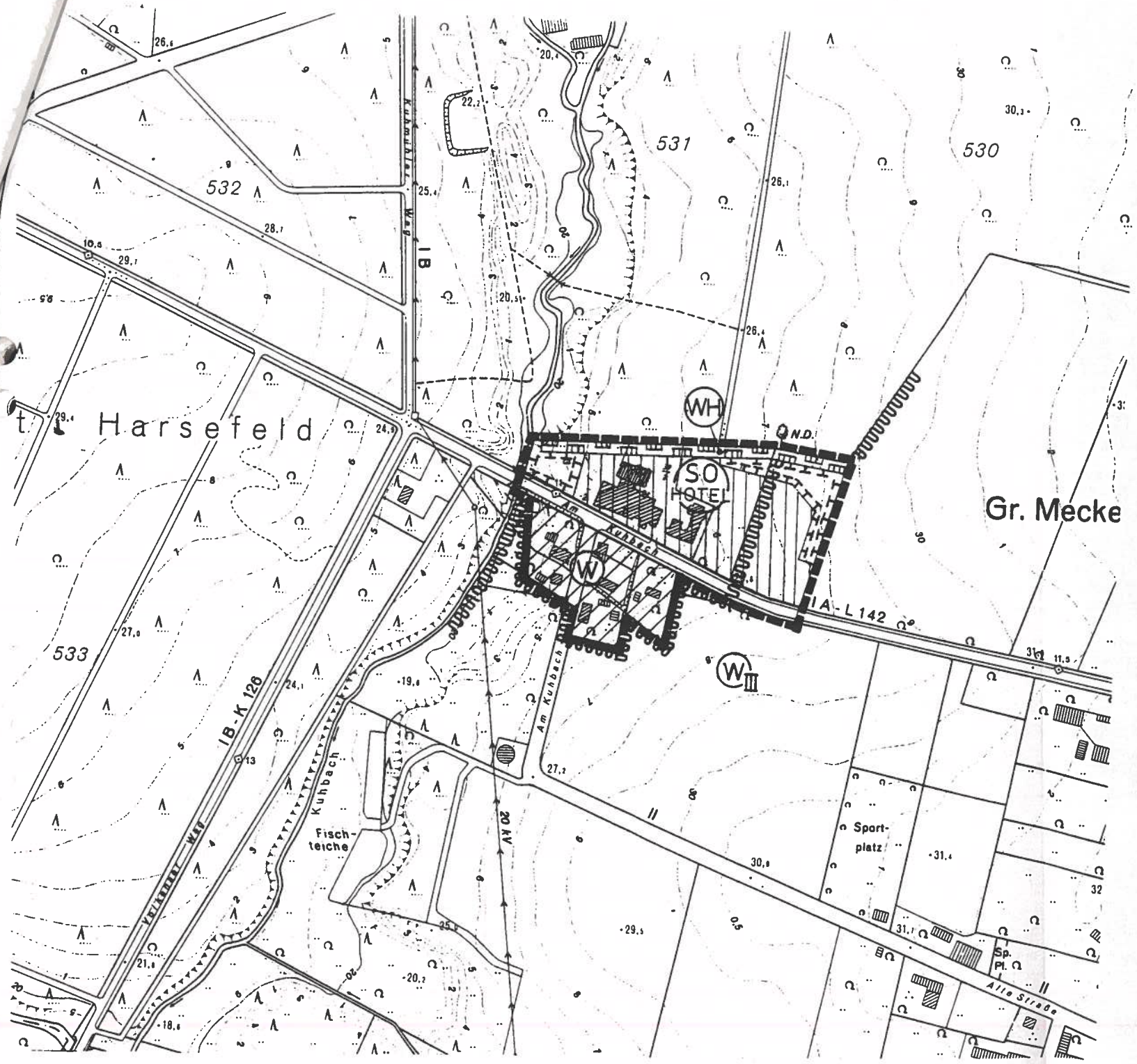
.....
( )
Samtgemeindedirektor



Lage des Änderungsbereiches
M. 1:50.000



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen (Blatt 4) mit dem Änderungsbereich
M. 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

W — WOHNBAUFLÄCHEN

SO HOTEL — SONSTIGE SONDERGEBIETE
HIER: HOTEL

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

ÜBERÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSE

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

W III — GRENZE DES WASSERSCHUTZGEBIETES
HIER: WASSERSCHUTZZONE III

WH — UMGRENZUNG VON SCHUTZOBJEKTEN i.S.d. NATURSCHUTZRECHTS
HIER: WALLHECKE GEM. § 33 NNatG

SAMTGEMEINDE SITTENSEN

7. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
(BLATT 4)

1 : 5000

08/97

0 50 100 200 350

ERLÄUTERUNG ZUR 7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE SITTENSEN

1. Vorbemerkungen

Aufgrund der eingetretenen städtebaulichen Entwicklung und zur Anpassung an die allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen der Samtgemeinde Sittensen ist die 7. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (Blatt 4) umfasst einen Bereich westlich der Ortschaft Groß Meckelsen der Gemeinde Groß Meckelsen, Landkreis Rotenburg (Wümme) (s. Übersichtsplan). Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Planzeichnung und ein Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan sind dieser Erläuterung vorangestellt.

2. Überörtliche Planung und Raumordnung

2.1 Landesplanung

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wird die Samtgemeinde Sittensen dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort ist grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, welche die Erholungsfunktion erhält und verbessert sowie den Fremdenverkehr in seiner regionalen Bedeutung als Erwerbsgrundlage umwelt- und sozialverträglich entwickelt. Weiterhin sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Vorrangig sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und zu schaffen sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Außerdem ist der Raum des Änderungsbereiches als Erholungsraum dargestellt, der aus Landessicht für eine Festlegung als Vorsorgegebiet für Erholung im Regionalen Raumordnungsprogramm in Betracht kommt.

2.2 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg 1985 wurde 1996 außer Kraft gesetzt und wird derzeit neu aufgestellt. Bislang waren für den Raum des Änderungsbereiches keine besonderen Ziele dargestellt.

2.3 Fachplanungen

Der Osten des Änderungsbereiches befindet sich teilweise innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Groß Meckelsen Diese wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Hier sind die Auflagen der gültigen Schutzzonenverordnung einzuhalten. Zum Beispiel ist nach § 4 Nr. 1 der o.g. Verordnung das Versickern von Abwasser (einschließlich des von Verkehrsflächen abfließenden Wassers) verboten.

Weiterhin erstreckt sich entlang der Nordgrenze des Änderungsbereiches eine Wallhecke, die nach § 33 NNatG geschützt ist. Diese wurde ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt westlich des Dorfes Groß Meckelsen (s. Übersichtsplan). Die Fläche beträgt rund 4,5 ha. Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut und wird durch die Landesstraße 142 in zwei Teile gegliedert. Im Norden befindet sich ein Hotelbetrieb, der auf den unbebauten Grundstücksteilen außerdem eine Hobbytierhaltung

betreibt. Im Osten findet darüber hinaus eine Ackernutzung statt. Dagegen ist im Süden eine aufgelockerte Wohnbebauung vorhanden. Im Norden und Westen wird der Änderungsbereich durch Wald begrenzt. Östlich und südlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) an. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sittensen stellt im Änderungsbereich neben der Landesstraße 142 Flächen für die Landwirtschaft dar (s. Planausschnitt).

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Westlich von Groß Meckelsen hat sich an der Landstraße Zeven-Sittensen (L 142) aus einem seit längerer Zeit bestehenden Gasthof ein Hotelbetrieb sowie einige angrenzende Wohnhäuser entwickelt. Dieser Hotelbetrieb hat aufgrund seiner verkehrsgünstigen (auf der Strecke Hamburg-(Sittensen)-Zeven) und landschaftlich reizvollen Lage am Forst Kuhmühlen eine überregionale Bedeutung bzw. Bekanntheit erlangt. Dabei hat in den letzten Jahren die Bedeutung des Betriebes für Veranstaltungen bzw. Konferenzen ständig zugenommen, wodurch heute der Einzugsbereich bis Hamburg und Bremen erstreckt. Das Dienstleistungsangebot des Betriebes umfasst heute ein Hotel, eine Gaststätte bzw. Restaurant sowie Veranstaltungssäle für Konferenzen bzw. Feiern. Darüber hinaus wird auf den an die Gebäude angrenzenden Weideflächen eine Hobbytierhaltung betrieben.

Um die bisherige Entwicklung bzw. die Nachfrage berücksichtigen zu können, sind bisher verschiedene bauliche Erweiterungen vorgenommen worden. Um die Existenz des Betriebes auch zukünftig zu sichern sind zusätzliche Erweiterungen erforderlich. Neben der Bereitstellung weiterer zusätzlicher Veranstaltungs- und Übernachtungsmöglichkeiten sind Erweiterungen auch deshalb erforderlich, da viele Veranstalter mit Bussen anreisen und hierfür bislang keine ausreichend großen Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Um die Entwicklungsmöglichkeiten des Hotelbetriebes zu beurteilen, wurde eine

Ortsbesichtigung mit verschiedenen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Betriebserweiterung nur nach Osten möglich ist, da im Norden und Westen Waldflächen sowie die Niederung des Kuhbaches angrenzen, die Flächen im Westen weiterhin für eine Hobbytierhaltung genutzt werden sollen sowie sich im Süden ein Wohngebiet und die L 142 befinden. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Ziel der Samtgemeinde Sittensen ist es, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogrammes und der Lage in einem für die Erholung besonders geeigneten Raum die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung zu schaffen, um die Existenz des Betriebes und die vorhandenen Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern sowie neue Arbeitsplätze in einem strukturschwachen Raum zu schaffen. Entsprechend der Zielsetzung wird im Änderungsbereich eine Sonderbaufläche "Hotel" dargestellt. Die Gemeinde Groß Meckelsen wird hier zu gegebener Zeit eine verbindliche Bauleitplanung durchführen.

Für das Wohngebiet südlich der L 142 ist es Ziel der Samtgemeinde, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes an den vorhandenen Baubestand anzupassen. Dementsprechend wird hier eine Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Änderungsbereich sind bereits verkehrlich erschlossen. Zur L 142 sind hier die erforderlichen Abstände in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Die Entwässerung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers soll wie bisher auf den Grundstücken durch Versickerung erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit von Oberflächenwasser wird durch Bodenuntersuchungen im Bebauungsplan-

verfahren nachgewiesen. Hier wird ebenfalls die Art, Lage und der Betrieb der vorgesehenen Einrichtungen bzw. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser geregelt. Bei der Versickerung sind die Auflagen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung einzuhalten.

4.3 Immissionsschutz

Durch den Änderungsbereich verläuft die L 142, von der Verkehrslärmemissionen auf den Änderungsbereich einwirken. Auf die Darstellung von Maßnahmen zum Lärmschutz wurde aber verzichtet, da der Änderungsbereich bereits fast vollständig bebaut ist. Für die zukünftige Bebauung (Erweiterungen, Neubauten) ist im Baugenehmigungsverfahren einzeln nachzuweisen, ob baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109 erforderlich wird.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

4.4.1 Lage und naturräumliche Situation

Das Änderungsbereich liegt ca. 500m westlich von Groß Meckelsen beiderseits der Landesstraße 142. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine kleine Wohnsiedlung sowie ein Hotel. Der Änderungsbereich liegt im Naturraum Stader Geest, Untereinheit Zevener Geest im Südwesten eines größeren Waldgebietes. Auf seiner Westseite fällt das Gelände stark zu dem hier vorbeifließenden Kuhbach ab.

4.4.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Der untersuchte Raum umfasst den Änderungsbereich und die angrenzenden Flächen. Falls es erforderlich ist, werden auch weiter entfernt liegende Gebiete mit berücksichtigt. Die Bestandsaufnahme erfolgt für den gesamten Änderungsbereich, die Eingriffsregelung, die Konfliktanalyse, wird jedoch nur für den nördlich der Straße liegenden, ca. 2,9

ha großen Teil des Änderungsbereiches durchgeführt. Im Südteil sind keine Veränderungen zu erwarten.

Die Bewertung der im Anschluss beschriebenen Schutzgüter erfolgt in fünf Wertstufen. Es bedeuten: Wertstufe 1 (kurz: W 1) = von besonderer Bedeutung bzw. kaum beeinträchtigt, W 2 bedeutend bzw. wenig beeinträchtigt, W 3 = von allgemeiner Bedeutung bzw. beeinträchtigt, W 4 weniger bedeutend bzw. stark beeinträchtigt und W 5 = von geringer Bedeutung bzw. sehr stark beeinträchtigt.

- **Boden**

Im Ostteil des Änderungsbereiches ist Geschiebelehm aus der Saale-Kaltzeit das Ausgangsmaterial für die Bodenbildung und im Westteil sind weichselzeitliche sandige Flussablagerungen an der Oberfläche anzutreffen. Der Sandboden, Bodentyp ist ein Podsol, weist eine geringe, der Geschiebelehm eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Bodentyp ist hier ein Pseudogley-Plaggenesch. Kennzeichnend für den Plaggenesch ist sein hoher Humusanteil. Aufgrund der lehmigen und humosen Anteile weist der Boden bezüglich Nährstoffen und Feuchtigkeit ein relativ hohes Bindungsvermögen auf. Sein Filter- und Puffervermögen ist relativ hoch. Im Bereich des Sandbodens befindet sich der größte Teil der Gebäude. Die dem Hotelkomplex benachbarten Flächen im Nordteil werden als Weideland für Galloways genutzt. Nur noch das östliche Grundstück ist Ackerland. Das Änderungsbereich wird von der stark befahrenen Landesstraße durchquert, die als starker Emittent von Schadstoffen Beeinträchtigungen des Bodens bis zu 200m Tiefe beiderseits der Straße verursacht.

Bewertung: Der Boden ist in weiten Teilen des Änderungsbereiches aufgrund der Bebauung, Versiegelung für Verkehrsflächen, der Emissionen von der Landesstraße und den relativ intensiv genutzten Gärten mit einem hohen Anteil an Nadel- und Ziergehölzen als stark bis sehr stark beeinträchtigt zu bezeichnen. Der Plaggenesch als Ausdruck einer alten Kulturform, die typisch für die Geest ist, gilt als kulturhistorisch wertvoll. Ein

weiterer wichtiger Aspekt für seine wertmäßig relativ hohe Einstufung ist das hohe Filter- und Puffervermögen:
ca. 1,3 ha (Plaggenesch) W 3, ca. 1,5 ha (Grünland im Westen und sonstige Freiflächen) W 4 und ca. 1,7 ha (versiegelte Flächen) W 5.

- **Wasser**

Der Wasserspiegel des oberen Grundwasserstockwerks liegt unter 2 m unter Gelände. Aufgrund der auch in der Umgebung verbreiteten bindigen Böden und des relativ großen Waldbestandes sind trotz der Emissionen von der Landesstraße größere Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität nicht zu erwarten. Am Fuß der Böschung zum Kuhbach im Bereich der Wohnsiedlung tritt offensichtlich Sickerwasser aus. Hier befindet sich auch ein Fischteich, allerdings in naturferner Ausprägung.
Bewertung: Die Wasserhaushaltssituation ist als weitgehend natürlich anzusehen, Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht zu erwarten: W 2.

- **Luft und Klima**

Das Änderungsbereich liegt außerhalb dichter Besiedlung in Waldnähe. Hiermit sind potentiell gute Voraussetzungen für eine günstige Klima-/Luftsituation gegeben. Die den Änderungsbereich durchquerende stark befahrene Landesstraße mit ihren Emissionen ist jedoch eine permanente Quelle für Beeinträchtigungen der Luft.
Bewertung: W 4.

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

Potentielle natürliche Vegetation ist im Änderungsbereich ein Buchen-Eichenwald. In der Bachniederung westlich des Änderungsbereiches würde ein Erlenbruchwald wachsen. Hinweise auf die potentielle natürliche Vegetation geben die Vegetationsbestände am westlichen und nördlichen Rand des Änderungsbereiches.

Derzeit stellt sich der Änderungsbereich folgendermaßen dar: Die Fläche liegt auf einem Grundmoränenrücken, in den sich der direkt angrenzende Kuhbach, der nach Süden der Oste zufließt, eingeschnitten hat. Zum Bach fällt das Gelände stark ab.

Der Änderungsbereich wird von der Landesstraße durchschnitten. Im Südteil befinden sich Einfamilienhäuser. Die Gärten sind im neuzeitlichen Stil angelegt. Im Bereich der westlichen zwei Grundstücke fällt das Gelände stark ab. Die untere Grundstücksgrenze liegt bereits innerhalb des Bachtales. Der nördlich der Landesstraße liegende Teil des Änderungsbereiches wird durch den großen Hotelkomplex geprägt. Die Fläche westlich, in deren Bereich das Gelände abfällt sowie die Fläche östlich sind dem Biotoptyp Mesophiles Grünland bzw. sonstige Weidefläche zuzuordnen. Die Grasnarbe war von Galloways sehr kurz gefressen. Ein besonderer vegetationskundlicher Wert konnte nicht festgestellt werden. Ein Grundstück im Osten des Änderungsbereiches wird ackerbaulich genutzt. Eine naturnahe Einbindung der Gebäudekomplexe ist nicht gegeben.

Die Nordgrenze des Änderungsbereiches wird von einem zwar beschädigten, jedoch gut ausgeprägten Wall gebildet, auf dem alte Buchen wachsen sowie einige Holunder und etwas Brombeergebüsch. Es handelt sich hierbei um einen gemäß § 33 NNatG geschützten Landschaftsbestandteil. Die Buchen scheinen in ihrer Viralität beeinträchtigt zu sein. Entlang des Walles, teilweise auch im Kronentraufbereich der Buchen finden unterschiedliche Nutzungen statt, wie z.B. eine Holzlagerung. Auch Stallgebäude sind hier errichtet worden.

Außerhalb des Änderungsbereiches stellt sich folgende landschaftliche Situation dar: auf der Ost- und Südseite schließen Äcker an den Änderungsbereich an. Die nach Süden herausführende Straße wird einseitig von einer lückigen Gehölzzeile aus Birken und Eichenbusch begleitet. Im Westen wird das Änderungsbereich vom Kuhbach begrenzt. Dieser stellt sich im Bereich des Änderungsbereiches naturnah dar. Er hat sich tief in das Gelände eingeschnitten, so dass er gar keine oder nur eine sehr schmale Talsohle aufweist. Er wird von Erlen, einigen Weiden und einer Krautschicht aus Brennesseln gesäumt.

Jenseits des Baches befindet sich auf dem wieder ansteigenden, welligen Gelände naturnaher Wald aus Eichen und einigen Buchen. In größerer Entfernung nimmt der Anteil an Nadelgehölzen zu. Jenseits des Walles, der den Änderungsbereich im Norden begrenzt, verläuft ein Weg bevor dann forstlich intensiver genutzte Waldpartien beginnen. Die direkt anschließenden Flächen sind Jungbestände aus Nadelgehölzen und Buchen.

Folgende Biotoptypen sind im Untersuchungsgebiet anzutreffen:

innerhalb des Änderungsbereiches:

OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
SXF	Naturferner Fischteich
ONZ	Sonstiger Gebäudekomplex
GMZ	Sonstiges mesophiles Grünland
GW	Sonstige Weidefläche
HWB	Baum-Wallhecke
AS	Sandacker
OV	Verkehrsfläche

außerhalb des Änderungsbereiches:

AS	Sandacker
FBG	Naturnaher, sommerkalter Geestbach
HSM	Baum-Strauchhecke
WQL	Bodensaurer Eichen-Mischwald
WZK	Sonstiger Kiefernforst
WJN	Nadelwald-Jungbestand
WJL	Laubwald-Jungbestand

Tierwelt:

Der Änderungsbereich liegt zwar am Rande eines ausgedehnten Waldgebietes und an einem naturnahen Fließgewässer, es besteht jedoch eine hohe Vorbelastung durch die stark befahrene Landesstraße und die intensiven Nutzungen - neben der Wohnnutzung insbesondere die Hotelnutzung. Lediglich für den Bereich des mit alten Bäumen bewachsenen Walles sowie kleinere Partien im Waldrandbereich kann eine höhere Bedeutung für die Tierwelt angenommen werden.

Bewertung: Innerhalb des Änderungsbereiches überwiegen naturferne Biotoptypen, die auch für die Tierwelt nur von geringer Bedeutung sind. Lediglich der mit alten Buchen bewachsene Wall, die Grünlandfläche im Nordwesten, sowie der Waldrandbereich im Nordosten können aus Sicht des Naturschutzes höher bewertet werden:
ca. 0,3 ha (Wallhecke) W 2, ca. 0,3 ha (Grünland im Westen und Waldrand im Nordosten) W 3 und ca. 3,9 ha W 5.

- **Landschaftsbild**

Die bereits vorhandene Bebauung prägt den Charakter des Änderungsbereiches. Lediglich der mit alten Buchen bewachsene Wall sowie die sich als Grünland darstellende Fläche im Nordwesten besitzen als Elemente, die für den Naturraum, bzw. für die kulturhistorische Prägung des Naturraumes charakteristisch sind, noch eine Bedeutung.
Bewertung: Im Gebiet ist die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit stark überformt. Es handelt sich um einen stark beeinträchtigten Landschaftsbildbereich: W 4.

- **Zusammenfassende Bewertung**

Schutzgut		Wertstufe
Boden	1,3 ha 1,5 ha 1,7 ha	3 4 5
Wasser		2
Luft und Klima		4
Arten und Lebensgemeinschaften	0,3 ha 0,3 ha 3,9 ha	2 3 5
Landschaftsbild		4

4.4.3 Konfliktanalyse, Eingriffsregelung

4.4.3.1 Flächenübersicht

Fläche gesamt: ca. 4,5 ha; die Eingriffsregelung wird jedoch nur für den nördlich der Landesstraße liegenden Teil des Änderungsbereiches durchgeführt.

"Eingriffsfläche": ca. 2,9 ha.

Sonderbauflächen ca. 2,1 ha (davon neu: 1,2 ha)

Wertigkeit bezüglich Boden: W 3,

bezüglich Arten u. Lebensgemeinschaften: ca. 0,1 ha W 3, ca. 2 ha W 5.

"Maßnahmen"-Fläche: ca. 0,3 ha,

Wertigkeit bezüglich Boden: W 3, W 4,

bezüglich Arten und Lebensgemeinschaften: W 3, W 5,

Nachrichtliche Übernahme (Wallhecke, geschützt nach § 33 NNatG): ca. 0,3 ha.

Für die neu hinzukommenden Sondergebietsflächen ist eine GRZ von 0,5, d.h. eine 50%ige Versiegelung anzunehmen. Das entspricht einer Fläche von ca. 0,6 ha, Wertigkeit bezüglich Boden: W 3 und bezüglich Arten und Lebensgemeinschaften: W 5.

4.4.3.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 8 NNatG). Der Vermeidung von Beeinträchtigungen wurde durch folgende Vorkehrungen Rechnung getragen:

- Zur Erhaltung der Wallhecke ist im Norden des Änderungsbereiches eine entsprechende Fläche umgrenzt, die auch den Kronentraufbereich umfaßt.
- Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wertvollere Bereiche sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Hierdurch ist auch der Schutz angrenzender sensibler Bereiche

gegeben. Gleichzeitig sind hiermit Flächen sichergestellt, auf denen Kompensationsmaßnahmen für nicht vermeidbare Eingriffe durchgeführt werden können bzw. eine Eingrünung erfolgen kann.

4.4.3.3 Ermittlung des Eingrifftatbestandes

Ein Eingriff im Sinne des § 8 Abs. 1 BNatSchG und § 7 NNatG ist gegeben, wenn das Vorhaben (beide Bedingungen müssen zutreffen)

1. zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen führt und
2. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen kann.

Bei der Bewertung der Erheblichkeit einer Beeinträchtigung kann von folgenden Grundannahmen ausgegangen werden:

- In Bereichen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist eine Beeinträchtigung in der Regel erheblich.
- In Bereichen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist eine Beeinträchtigung erheblich, wenn ein Schutzgut wesentlich verändert wird und die Beeinträchtigung nicht nur kurzzeitig ist.
- In Bereichen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz sind Beeinträchtigungen in der Regel nicht erheblich.
- Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

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

- **Boden**

Beeinträchtigung durch Versiegelung bzw. Überbauung:

Der Boden ist für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts von elementarer Bedeutung. Versiegelte Böden können ihre Funktionen als Lebensraum, Produktionsstandort für Lebensmittel, als Filter oder Puffer, insbesondere für die Erhaltung einer guten Grundwasserqualität, nicht mehr ausüben.

Umfang: ca. 0,6 ha,

Bewertung: vorher W 3 nachher W 5; erhebliche Beeinträchtigung.

Beeinträchtigung des Bodens durch Schadstoffeinträge:
Insbesondere aufgrund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens ist mit Schadstoffbelastungen des Bodens zu rechnen.
Umfang: ca. 0,3 ha,
Bewertung: vorher W 3 nachher W 4; erhebliche Beeinträchtigung.

- **Wasser**

Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung:
Die verbleibenden Freiflächen sind ausreichend groß, um das anfallende Niederschlagswasser versickern zu können bzw. Einrichtungen zur Versickerung anlegen zu können.
Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser durch Schadstoffeinträge:
Aufgrund des bindigen Bodens sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

- **Luft und Klima**

Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge:
Es besteht bereits eine hohe Vorbelastung. Mit einer weiteren Verschlechterung ist nicht zu rechnen.

- **Arten und Lebensgemeinschaften**

Beeinträchtigung und Verlust von Lebensräumen:
Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da die wertvolleren Flächen nicht in Anspruch genommen werden.

- **Landschaftsbild**

Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:
Durch eine Erweiterung der Bebauung erhöht sich die landschaftsprägende Wirkung des naturfernen Gebäudekomplexes.

Umfang: 1,3 ha,

Bewertung: vorher W 4 nachher W 5; erhebliche Beeinträchtigung.

- **Zusammenfassung**

Schutzgut	Eingriff	Fläche	Abwertung
Boden	Versiegelung	0,6 ha	2 Wertstufen
	Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge	0,3 ha	1 Wertstufe
Landschaftsbild	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	1,3 ha	1 Wertstufe

Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen handelt es sich um einen Eingriff im Sinne des Gesetzes.

4.4.4 Kompensation nicht vermeidbarer erheblicher Beeinträchtigungen

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Die Kompensation ist bei der Verringerung um 1-2 Wertstufen (je nach Güte bzw. Vorbelastung des betroffenen Schutzgutes) im Verhältnis 1:0,3, bei der Verringerung um 2-3 Wertstufen im Verhältnis 1:0,5 und bei der Verringerung um mehr Wertstufen im Verhältnis 1:1, bezogen auf die betroffene Fläche, zu leisten.

- **Schutzgut Boden**

Beeinträchtigung durch Versiegelung bzw. Überbauung:

Kompensationsziel: Regenerierung bzw. Revitalisierung einer vorbelasteten Bodenfläche,

Flächenbedarf: 0,6 ha x 0,5 = 0,3 ha.

Beeinträchtigung durch Schadstoffeinträge:

Kompensationsziel: Durchgrünung der Sonderbauflächen, Reinigung des anfallenden Niederschlagswassers,

Flächenbedarf: wichtig ist hier die Art der Maßnahme, nicht unbedingt die Flächengröße.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Kompensationsziel: Anlage landschaftstypischer Strukturelemente und Einbindung des Gebäudekomplexes in die Landschaft,
Flächenbedarf: wichtig ist hier die Art der Maßnahme, nicht unbedingt die Flächengröße.

Insgesamt ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 0,3 ha. Im Osten des Änderungsbereiches ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft von ca. 0,3 ha Größe dargestellt. An der nach außen weisenden Seite soll ein breiter Gehölzgürtel aus standortgemäßen heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Vor dem Waldrand, bzw. vor der Wallhecke soll ein Saumstreifen aus Wildgräsern und Kräutern durch Selbstentwicklung entstehen, der zu den Sonderbauflächen durch eine schmale Hecke abgegrenzt wird. Die Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung weiter zu konkretisieren. Durch die Maßnahme können die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Bodens und des Landschaftsbildes kompensiert werden. Ein Flächenbedarf außerhalb des Gebietes ist nicht erforderlich.

FLÄCHENÜBERSICHTEN

Die Flächenanteile im Planbereich gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Bauflächen	3,19	72
Wohnbauflächen	1,09	
Sonderbauflächen	2,10	
davon: bestehend	*0,91*	
neu	*1,19*	
Verkehrsfläche (Hauptverkehrsstraße)	0,51	11
Flächen für Maßnahmen z. Schutz, Pflege und Entwicklung v. Natur und Landschaft	0,43	10
davon: bestehend	*0,18*	
neu	*0,30*	
Wallhecke gem. § 33 NNatG	0,30	7
Gesamtfläche	**4,48**	**100**

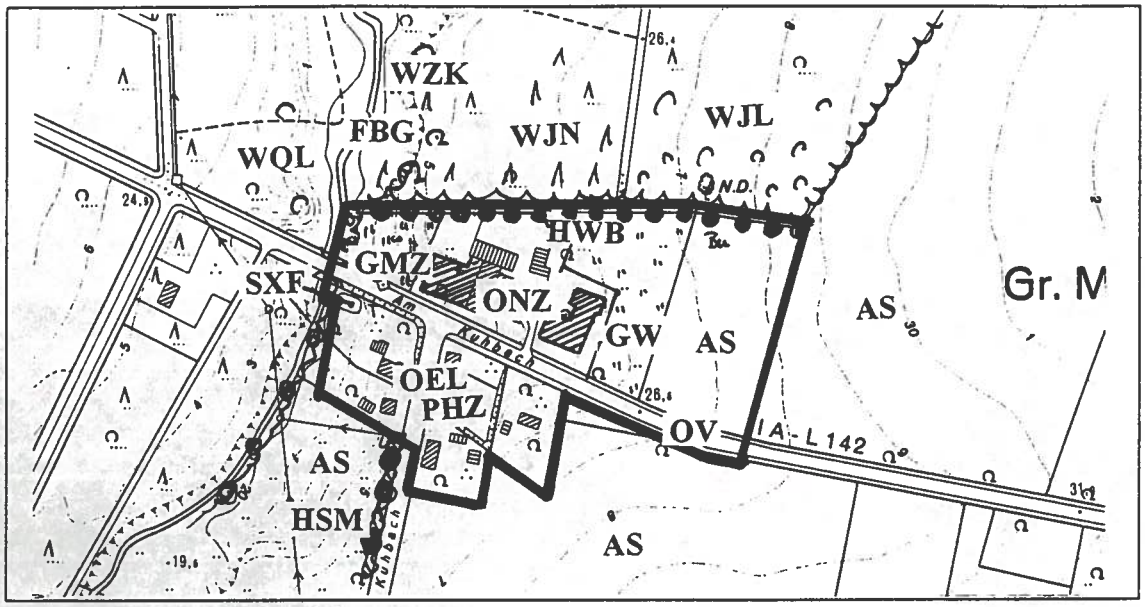
ANHANG: BIOTOPKARTIERUNG

BIOTOPKARTIERUNG

Samtgemeinde Sittensen

7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Blatt 4

Stand: März 1997



Biotoptypen innerhalb des Änderungsbereiches:

OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
SXF	Naturferner Fischteich
ONZ	Sonstiger Gebäudekomplex
GMZ	Sonstiges mesophiles Grünland
GW	Sonstige Weidefläche
HWB	Baum-Wallhecke
AS	Sandacker
OV	Verkehrsfläche

außerhalb des Änderungsbereiches:

AS	Sandacker
FBG	Naturnaher, sommerkalter Geestbach
HSM	Baum-Strauchhecke
WQL	Bodensaurer Eichen-Mischwald
WZK	Sonstiger Kiefernforst
WJN	Nadelwald-Jungbestand
WJL	Laubwald-Jungbestand