



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 15 „Am alten Bahnhof“
Gemeinde Wilstedt

- Satzungsfassung - (Stand: 09.02.2024)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Raumordnerische Vorgaben	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	13
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen	14
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	15
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
7.4	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	18
7.5	Immissionsschutz.....	18
7.6	Fläche für die Wasserwirtschaft.....	18
7.7	Grünordnung	19
7.8	Flächenübersicht.....	19
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	19
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	19
8.2	Immissionsschutz.....	19
8.3	Wirtschaft	22
8.4	Verkehr	22
8.5	Wasserwirtschaft.....	23
8.6	Wald	23
8.7	Ver- und Entsorgung.....	24
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE	24
10.	SONSTIGER HINWEIS	24
11.	UMWELTBERICHT	25
11.1	Einleitung	25
11.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	25
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes	26
11.1.2.1	Landschaftsrahmenplan	26
11.1.2.2	Landschaftsplan	27
11.1.3	Schutzgebiete und -objekte	28
11.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	28
11.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
11.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	28
11.2.2	Zusammenfassende Darstellung	37
11.2.3	Besonderer Artenschutz	38
11.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	39

11.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	40
11.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen.....	40
11.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen	40
11.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung	45
11.2.6	Eingriffsbilanz.....	45
11.2.6.1	Rechtliche Grundlagen	46
11.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	47
11.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	48
11.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen	49
11.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
11.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j	52
11.3	Zusätzliche Angaben	53
11.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren	53
11.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	53
11.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	53
11.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	54

Anhang I: Gutachten zu Geruchs- und Staubimmissionen (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 14.03.2023)

Anhang IIa: Wasserwirtschaftliche Stellungnahme (Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, Stand: 31.05.2022)

Anhang IIb: Ergänzung zur wasserwirtschaftlichen Stellungnahme (Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, Stand 30.06.2022)

Anhang IIIa: Schallgutachten (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 30.09.2019)

Anhang IIIb: Ergänzende Stellungnahme (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 10.11.2021)

Anhang IV: Biotoptypenkartierung, instara, 20.12.2021

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Wilstedt in seiner Sitzung am 13.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Am alten Bahnhof" beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Erhorn, Achim, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,05 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ befindet sich im Westen der Ortschaft Wilstedt, nördlich der Bahnhofstraße (Kreisstraße 150) und westlich der Straße Hinter den Höfen. Die räumliche Lage ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

sichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Wilstedt und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP 2020) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) *Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“*

⇒ Das Gemeindegebiet und damit auch das Plangebiet befinden sich gemäß Niedersächsischen Umweltkarten fernab von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen, es besteht kein Zielkonflikt.

1.1.2 (Z) *Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“*

⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es liegt eine Oberflächenentwässerungskonzeption vor, die bei regulären Starkregenereignissen Überflutungen ausschließt. Im Falle extremer Regenereignisse würde sich das anfallende Niederschlagswasser zunächst im Bereich des zu erstellen- den Regenrückhaltebeckens aufstauen (vgl. hierzu Kapitel 8.5). Wenn auch die „Überstaukapazitäten“ des für die Wasserwirtschaft festgesetzten Bereiches ausgeschöpft ist, würde das Niederschlagswasser tendenziell an der Geländeoberfläche dem natürlichen Gefälle folgend nach Nordosten abfließen. Das natürliche Gefälle ist sehr gering ausgeprägt, sodass massive Abflüsse in Richtung der dort vorhandenen geschlossenen Siedlung jedoch nicht zu erwarten sind.

⇒ Oberflächengewässer, die über die Ufer treten könnten, sind im weiteren räumlichen Umfeld nicht vorhanden.

⇒ Mit eindringendem Meerwasser ist im Plangebiet aufgrund der weiten Entfernung zu tideabhängigen Gewässern und der Geländehöhe von ca. 19 m über Meeresspiegel ebenfalls nicht zu rechnen. Auswirkungen durch den Klimawandel sind somit insgesamt eher als gering einzustufen.

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]

1.1 05 „In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“

→ Die vorliegende Planung dient der Umsetzung der im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt bereits vorgezeichneten Siedlungsentwicklung. Durch die verbindliche Beplanung sollen die betreffenden Bauflächen aktiviert werden und eine entsprechende Funktion für Siedlungs- aber auch wirtschaftliche Aktivitäten übernehmen.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 04 „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“

2.1 05 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

2.1 06 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“

2.1 09 „Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“

→ Durch verbindliche Umsetzung der im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt bereits vorgezeichneten Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger planerischer Abstufung der zulässigen Nutzung als „Pufferzone“ zwischen der überwiegenden Wohnnutzung im Kernort und der gewerblichen Nutzung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs wird das Ziel der „Konfliktvermeidung“ unterstützt. Jene Teilflächen des Geltungsbereiches, die formell dem Außenbereich zuzurechnen wären, sind schon durch die unmittelbar angrenzenden Nutzungen geprägt und auf F-Plan-Ebene bereits langjährig für eine Bebauung im Siedlungskontext vorgesehen.

3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2 02 „Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und

Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen. Darin sollen wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch geeignete Flächen funktional verbunden werden. **Überregional bedeutsame Kerngebiete des landesweiten Biotopverbundes sowie Querungshilfen von landesweiter Bedeutung sind als Vorranggebiete Biotopverbund in Anlage 2 festgelegt. Sie sind als Vorranggebiete Biotopverbund, Vorranggebiete Freiraumfunktionen, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, Vorranggebiete Natura 2000 oder Vorranggebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen.**

3.1.2 03 „Planungen und Maßnahmen dürfen die Anbindung und die Funktionsfähigkeit der Querungshilfen der Vorranggebiete Biotopverbund in Anlage 2 nicht beeinträchtigen.“

→ Die nördlich der Ortschaft Wilstedt verlaufende Wörpe ist in ihrem Verlauf als „Biotopverbund linienförmig“ gekennzeichnet. Die Entfernung vom hier gegenständlichen Plangebiet beträgt im Minimum etwa 900 m. Direkte Einwirkungen auf die Wörpe sind aufgrund dieser Entfernung nicht anzunehmen.

4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr

4.1.2 01 „Der Schienenverkehr soll sowohl für den Personen- als auch den Güterverkehr verbessert und so entwickelt werden, dass er größere Anteile am Verkehrsaufkommen als bisher übernehmen kann; dies gilt auch für den grenzüberschreitenden Verkehr.

Das Eisenbahnnetz soll in allen Landesteilen erhalten und auf ein sicheres, leistungsfähiges, dem Stand der Technik entsprechendes und den Dienstleistungsanforderungen gerecht werdendes Niveau gebracht werden. 3Durch den Bau zusätzlicher Gleise sollen der schnelle und der langsame Verkehr entmischt werden.“

4.1.2 04 „Für den konventionellen Eisenbahnverkehr im europäischen Netz sind die Strecken

– Cuxhaven–Hamburg,
[...]

zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; diese Strecken sind in der Anlage 2 als Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke festgelegt.

Die übrigen, in der Anlage 2 als Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecken festgelegten Strecken, sind in ihrer Zubringerfunktion zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.“

→ Die derzeit stillgelegte Bahnlinie Wilstedt – Tarmstedt – Zeven ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) als „sonstige Eisenbahnstrecke“ gekennzeichnet. Eine Zubringerfunktion ist derzeit im Bestand nicht gegeben. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel einer Sicherung dieser Strecke für ggf. in Zukunft zu erwartende Entwicklungen nicht gefährdet.

Den vorstehenden Ausführungen folgend ist die vorliegende Planung nach Auffassung der Gemeinde mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme), enthält folgende raumordnerische Vorgaben (Ziele der Raumordnung **fett** gedruckt, Grundsätze der Raumordnung im Normaldruck):

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 „In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...]“

**Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.
[...]“**

2.1 02 „Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sind:

- Ahausen

[...]

- Wilstedt“

2.1 05 „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.“

2.1 06 „[...] Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“

→ Die vorliegende Planung dient zumindest in Teilen der Entwicklung von Wohnstätten. Sie dient darüber hinaus in den bisherigen „§ 34-er Bereichen“ entlang der Bahnhofstraße dem Zweck der Innenentwicklung. Die als solche festgesetzten Gewerbegebiete setzen das im Flächennutzungsplan bereits langjährig vorbereitete Entwicklungsziel sachgerecht um.

3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2 01 „Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Biotopverbund sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden.“

→ Die nördlich der Ortschaft Wilstedt verlaufende Wörpe ist in ihrem Verlauf als „Biotopverbund“ gekennzeichnet. Die Entfernung vom hier gegenständlichen Plangebiet beträgt im Minimum etwa 900 m. Direkte Einwirkungen auf die Wörpe sind aufgrund dieser Entfernung nicht anzunehmen.

3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

3.2.1 02 „In der zeichnerischen Darstellung werden Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sowie hoher wirtschaftlicher Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit festgelegt.“

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

→ Westlich der Ortslage Wilstedt ist ein umfangreiches Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt, welches sich bis in die bislang nicht unmittelbar bebauten Teile des Plangebietes erstreckt. Durch die vorliegende Planung wird nur auf einen sehr kleinen Anteil dieses Vorbehaltsgebiet zugegriffen, der in der Praxis durch die Straße Zum Immensteg von den umliegenden Ackerflächen abgeschnitten ist und darüber hinaus bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des RROP 2020 im

Flächennutzungsplan für eine weitere Bebauung vorgesehen war. Das Vorranggebiet wird in seiner Eignung und Bedeutung durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

3.2.1 05 *Die Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Waldes sowie seine ökonomische und ökologische Leistungsfähigkeit sollen durch nachhaltige und ordnungsge-
mäßige Bewirtschaftung gesichert werden. Bei allen Planungen, insbesondere bei
Gemeinden, deren Waldflächen bei weniger als 10 % liegen, soll auf eine Ver-
größerung der Waldflächenanteile hingewirkt werden. Die Nutz-, Schutz- und Er-
holungsfunktionen des Waldes sollen möglichst gleichrangig auf der gesamten
Waldfläche erfüllt werden.*

3.2.1 06 *Standortgerechte Misch- und Laubwälder sollen angestrebt werden. Arten- und
strukturarme Nadelwälder sollten zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des
Naturhaushaltes mittelfristig in strukturreiche, stabile Mischbestände mit hohem
Laubholzanteil überführt werden. Insbesondere zur Förderung der natürlichen Ar-
tenvielfalt können Waldflächen vereinzelt auch der eigendynamischen Entwick-
lung überlassen werden. Zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie ande-
ren störenden Nutzungen soll ein Abstand von 50 m eingehalten werden.*

→ Auf der nordwestlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Fläche sto-
cken Gehölze im Sinne des §2 NWaldLG. Der gültige Flächennutzungsplan stellt
diesen Bereich als Bahnfläche dar. Über die Jahre seit der Stilllegung der
Bahntrasse hat sich hier jedoch durch flächige Naturverjüngung ein Wald mit ent-
sprechendem Binnenklima entwickelt. Um im Rahmen der vorliegenden Bauleit-
planung indirekte Schutzmaßnahmen für diese Gehölze vorzunehmen, ist ein na-
turnahes Regen-Rückhaltebecken zwischen bewaldeter Fläche und der
Mischnutzung mit der Breite einer Baumknicklänge vorgesehen. Zudem ist ein
Schutzabstand zwischen der Fläche für das Regen-Rückhaltebecken und der
Baugrenze beabsichtigt. Weiter reichende Erläuterungen dazu lassen sich im Ka-
pitel 8.6 wiederfinden. Die Planung steht den genannten Grundsätzen nach Auf-
fassung der Gemeinde nicht entgegen.

4.1.2 **Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr**

4.1.2 01 **„Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke und
Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecke sind in die zeichnerische Dar-
stellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind
von Raumnutzungen freizuhalten, die einem bedarfsgerechten Ausbau o-
der einer möglichen Reaktivierung der Schienenwege entgegenstehen kön-
nen.**

*Als Vorbehaltsgebiet sonstige Eisenbahnstrecke wird die geplante Verbindungs-
kurve bei Rotenburg (Wümme) festgelegt.“*

→ Die westlich des Geltungsbereiches gelegene Bahnstrecke Wilstedt - Tarmstedt
- Zeven ist als *sonstige Eisenbahnstrecke* dargestellt. Das Vorranggebiet wird
durch die vorliegende Planung (Aufstellung Bebauungsplan Nr. 15 „Am alten
Bahnhof“) nicht unmittelbar berührt.

Im RROP 2020 wird hierzu unter der Ziffer 4.1.2 ausgeführt:

*„Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke und Vorrangge-
biete sonstige Eisenbahnstrecke sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und
dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind von Raumnutzungen freizuhalten, die
einem bedarfsgerechten Ausbau oder einer möglichen Reaktivierung der Schienenwege
entgegenstehen können.“* Zur sonstigen Eisenbahnstrecke führt das RROP aus, dass die
zur Entwicklung des Planungsraums bedeutsamen sonstigen Eisenbahnstrecken in der
zeichnerischen Darstellung des RROP festgelegt werden. In der Begründung bezieht sich
das RROP u. a. ausdrücklich auf den stillgelegten Streckenabschnitt Wilstedt-Zeven. Der

Abschnitt Wilstedt-Zeven war bis zur Stilllegung 2007 Bestandteil der Gesamtstrecke Zeven-Sittensen-Tostedt, wird seit 2008 jedoch nur noch für den Draisinenbetrieb im Rahmen eines Freizeit- Erholungsangebotes genutzt. Seit 2011 ist die Strecke offiziell entwidmet.

4.1.3 Straßenverkehr

4.1.3 01 *„Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Autobahn und Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind von Raumnutzungen freizuhalten, die dem bedarfsgerechten Aus- und Neubau des überregionalen Straßennetzes entgegenstehen können. [...]“*

4.1.3 02 *„Ergänzend sind Straßen von regionaler Bedeutung in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete festgelegt. Sie sind zur Erreichbarkeit der zentralen Orte und des überregionalen Verkehrsnetzes zu sichern.“*

- Die östlich des Geltungsbereiches innerhalb der Siedlung verlaufende Kreisstraße K 113 ist entsprechend gekennzeichnet. Sie wird durch die vorliegende Planung nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt.

4.2 Energie

4.2 01 *„In der zeichnerischen Darstellung sind Vorranggebiete Windenergienutzung festgelegt. In ihnen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. Außerhalb der Vorranggebiete ist die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen ausgeschlossen (Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß § 7 Abs. 3 Satz 3 ROG).*

Raumbedeutsam sind Windenergieanlagen, wenn sie eine Gesamthöhe von 100 m über der bestehenden Geländeoberfläche überschreiten.“

- Westlich des Geltungsbereiches ist in einer Entfernung von über 900 m ein „Vorranggebiete Windenergienutzung“ dargestellt. Der Begründung zum RROP 2020 ist zu entnehmen, dass bei der entsprechenden Flächendarstellung ein „hartes“ Kriterium ein Mindestabstand von 400 m zu Wohngebäuden war. Dieser wird durch die vorliegende Planung deutlich überschritten. Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes durch die vorliegende Planung kann somit ausgeschlossen werden.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 ist die Gemeinde Wilstedt als *Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist in Teilen als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt. Westlich angrenzend befindet sich die Darstellung einer *sonstige Eisenbahnstrecke*.

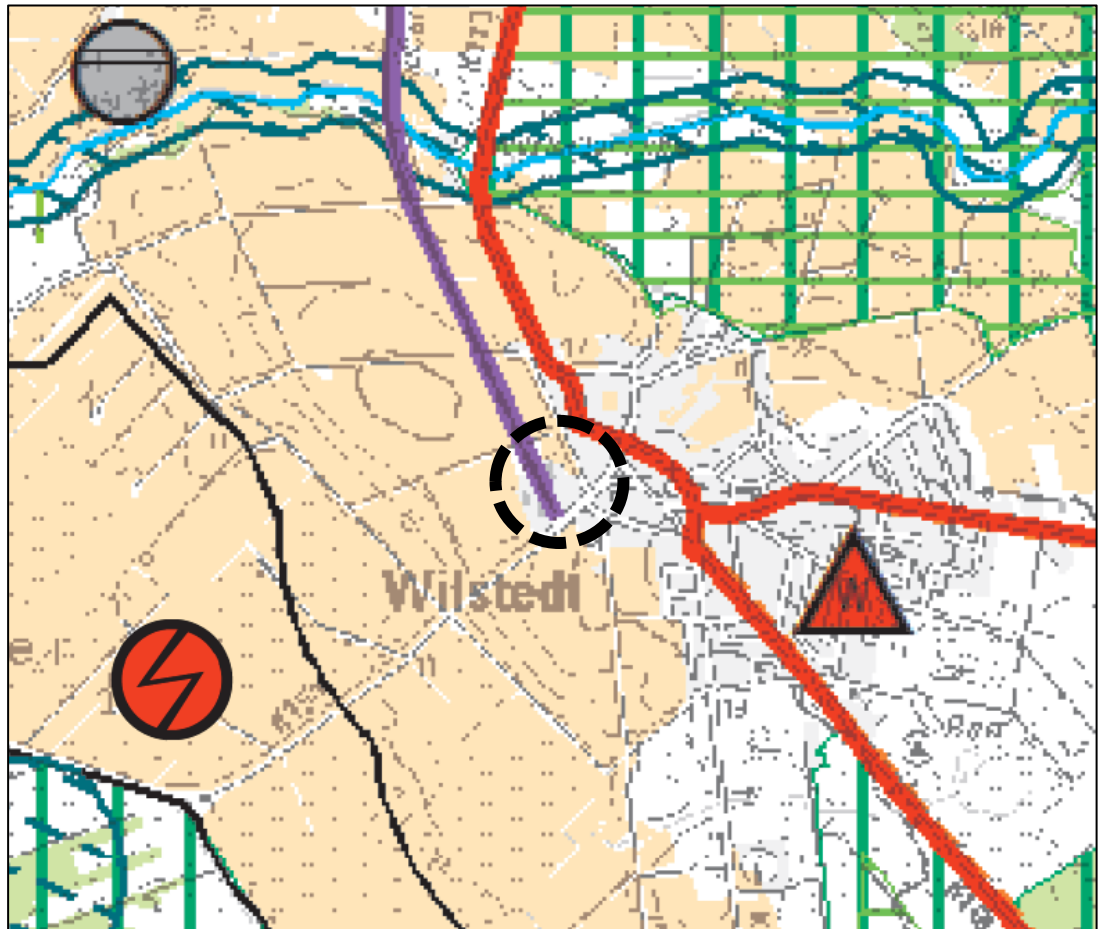


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (Lage des Plangebietes mit gestricheltem Kreis gekennzeichnet)

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den angeführten Vorgaben Rechnung und ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2

Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt ist das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche (G)* sowie als *Bahnanlage* dargestellt. Die südlich verlaufende Bahnhofstraße ist als *Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes sind *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, östlich schließen sich *Mischgebiete (MI)* an.

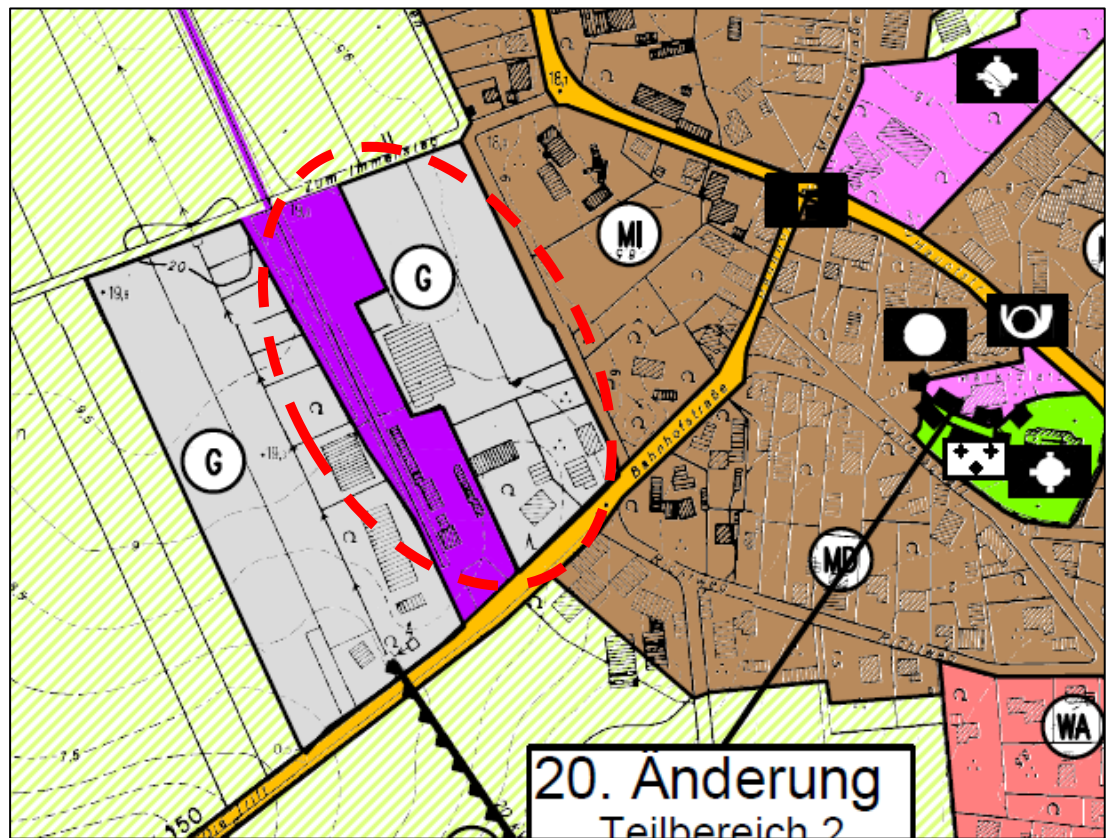


Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt

Für die Festsetzung eines *Dörflichen Wohngebietes* im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt, welche im Parallelverfahren zur Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans erfolgt, soll daher die Änderung der Darstellung einer *gewerblichen Baufläche (G)* in eine *gemischte Baufläche (M)* erfolgen. Des Weiteren wird die *Fläche für Bahnanlagen* zukünftig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan erfüllt.

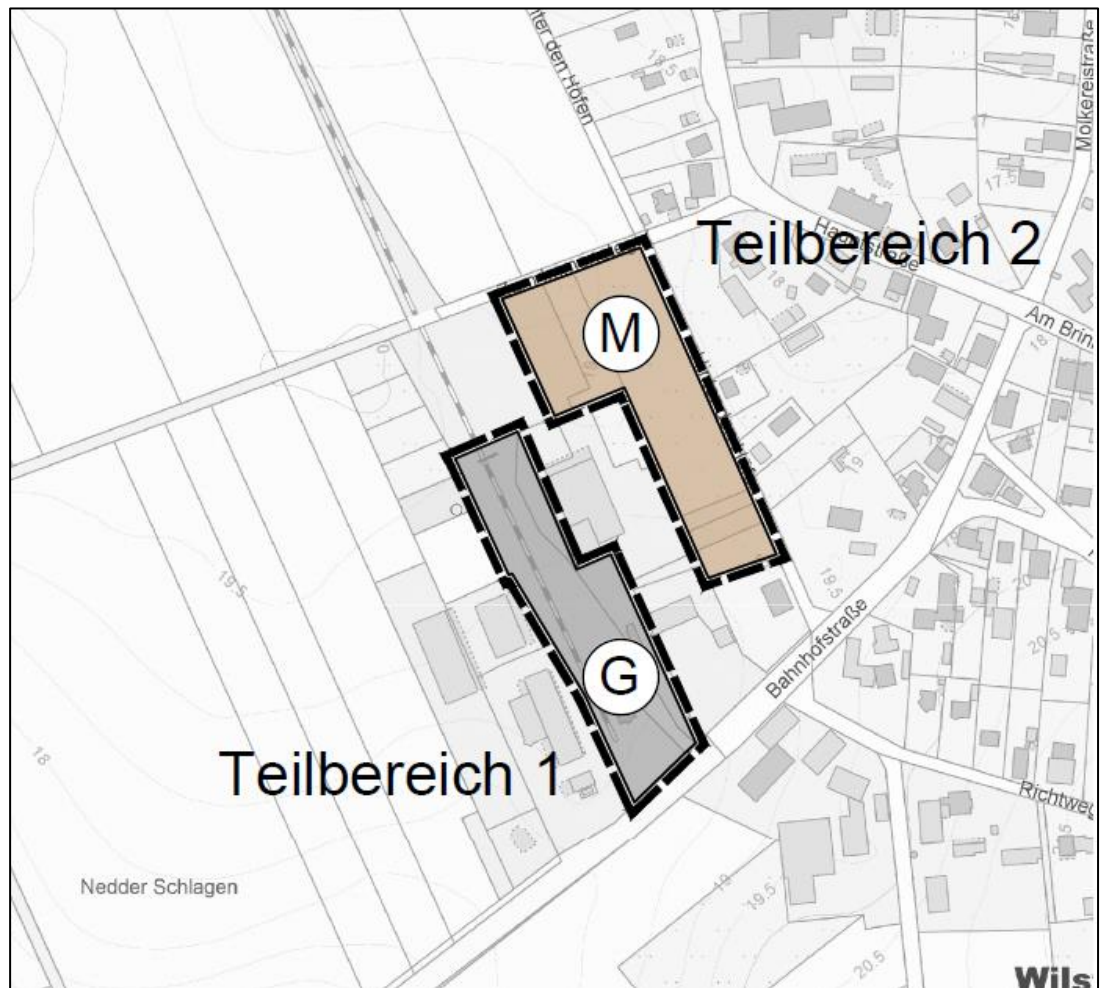


Abb. 4: Ausschnitt aus der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Tarmstedt

4.3

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Unmittelbar östlich grenzt der im Juli 2021 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan Nr. 18 „Hinter den Höfen“ an den Geltungsbereich an. Dieser setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* mit dorftypischer Einzel- und Doppelhausbebauung fest und wird über die Straße Hinter den Höfen erschlossen, welche im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt. Bei der Planaufstellung wurden die Planinhalte des hier gegenständlichen Bebauungsplans Nr. 15 – insbesondere hinsichtlich etwaiger schalltechnischer Wechselwirkungen – bereits mit berücksichtigt.

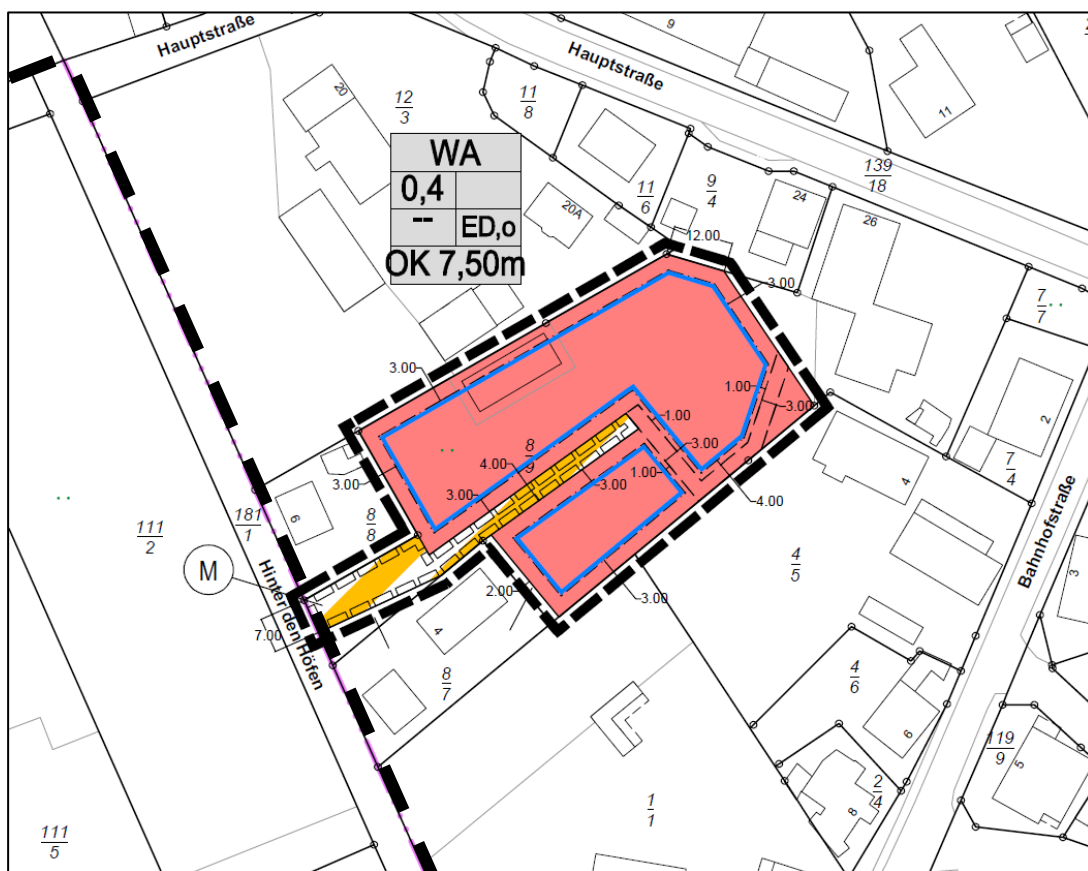


Abb. 5: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 18 „Hinter den Höfen“ inkl. Grenze Geltungsbereich B-Plan Nr. 15

4.4

Sonstige städtebauliche Planungen

Interkommunales Entwicklungskonzept der ILE Region Börde Oste-Wörpe

Das Interkommunale Entwicklungskonzept (IEK) der ILE Region Börde Oste-Wörpe erstreckt sich auf die Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven. Zielsetzung der ILE-Region Börde Oste-Wörpe ist es, ein interkommunales überörtliches Entwicklungs- und Handlungskonzept im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ zu erstellen und damit schlussendlich den lokalen Akteuren zu helfen, eine interkommunal abgestimmte Entwicklungsstrategie zu definieren und die daraus resultierenden städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zu finanzieren.

Im derzeit vorliegenden Stand (Juli 2021) ist der Ortskern Wilstedt als Handlungsraum identifiziert. Den entsprechend kartographisch aufbereiteten Untersuchungen ist dabei zu entnehmen, dass neben verschiedenen anderen Handlungsansätzen auch die Revitalisierung des Gewerbegebietes alter Bahnhof eine zentrale Zielsetzung ist, mit welcher der festgestellte Missstand der derzeitigen Mindernutzung begegnet werden soll. Als hierfür erforderliche Maßnahmen werden die Nutzung von Arrondierungspotenzialen sowie die Entwicklung eines „Mischwohngebietes“ benannt, mit dem neue Orte der Arbeit und des Wohnens geschaffen werden sollen.

Die vorliegende Bauleitplanung dient in hohem Maße der Umsetzung dieser Zielvorgaben.

5.

STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass es sich um Flächen handelt, die räumlich dem Areal des ehemaligen Wilstedter Bahnhofs zugeordnet werden. Unmittelbar westlich angrenzend liegt die ehemals dort - von Norden kommend - als Sackbahnhof

endende Trasse. Der Gleiskörper selbst wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Das ehemalige Bahnhofsgebäude ist noch vorhanden und wird derzeit als Heimathaus des Heimatvereins Wilstedt genutzt (Bestandteil der 25. FNP-Änderung). Die ehemaligen Bahnanlagen sind entwidmet und wurden zuletzt nur noch zu touristischen Zwecken genutzt (Draisinenbetrieb). Das Plangebiet beherbergt des Weiteren bauliche Anlagen, die gewerblich genutzt werden bzw. teilweise (entlang der Bahnhofstraße) wurden sowie bisher unbebaute Flächen, die derzeit einer Grünlandnutzung unterliegen. Nordwestlich des Plangebietes ist zudem ein größerer Gehölzbestand vorhanden. Nördlich angrenzend verläuft die Straße Zum Immensteg, östlich die Straße Hinter den Höfen und südlich die Bahnhofstraße. Die Straßenzüge sind mit begleitendem Baumbestand unterschiedlicher Ausprägung versehen.

Westlich der stillgelegten Bahnanlagen befinden sich weitere Flächen des Bahnhofsgeländes, die zum Teil durch eine landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft genutzt werden bzw. noch unbebaut sind. Ebenso ist das Heimathaus des Heimatvereins Wilstedt auf dem Bahnhofsgelände ansässig. Östlich / südöstlich schließt sich die Ortslage von Wilstedt an, die für den ländlichen Raum typisch, durch eine historisch gewachsene gemischte Nutzungsstruktur von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe geprägt ist.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Wilstedt die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehene weitere Entwicklung und Modernisierung des ehemaligen Bahnhofareals planungsrechtlich vorbereiten.

Anlass der Planung ist das Bestreben der Gemeinde, den Bereich des alten Bahnhofs zu revitalisieren bzw. einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Bahnhof Wilstedt war Endhaltepunkt der Bahnstrecke Wilstedt - Zeven - Tostedt. Der Streckenabschnitt zwischen Wilstedt und Zeven wurde mit Bescheid vom 29.09.2011 vom Bahnbetrieb freigestellt und wird seitdem nur noch touristisch als Draisinenstrecke genutzt. Neben der touristischen Nutzung dient das Bahnhofsgelände seither nur noch als Standort der ansässigen gewerblichen Betriebe sowie des örtlichen Heimatvereines. Die weiteren Flächen des Bahnhofareals liegen brach.

Die ursprüngliche Planungskonzeption der Gemeinde sah die verbindliche Festsetzung eines Gewerbegebietes für das Gesamtareal des ehemaligen Bahnhofs vor. Damit wollte die Gemeinde den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt entsprechend die Flächen als Gewerbegebiet revitalisieren.

Aufgrund langjährigen Leerstandes und der bislang vergeblichen Bemühungen, „bahngebundenes Gewerbe“ am ehemaligen Bahnhof Wilstedt anzusiedeln ist erkennbar, dass eine Wiederaufnahme des Bahnverkehrs oder gar ein Ausbaubedarf der Bahnanlagen realistischerweise nicht besteht. Auch ist festzustellen, dass der räumliche Umfang der im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten *Flächen für Bahnanlagen* so dimensioniert sind, dass selbst für den vormaligen Bahnbetrieb noch Flächenreserven vorhanden waren, die aber nicht konkret benötigt wurden.

Eine erneute Inbetriebnahme der baulichen Bahnanlagen steht nicht in Aussicht. Das ehemalige Bahnhofsgebäude entspricht in keiner Weise modernen Standards und die Gleise sind im Bestand so nicht mehr vorhanden. Demgegenüber bestehen konkrete Flächenbedarfe für gewerbliche Nutzungen, wie bspw. Abstellflächen für LKW, denen die Gemeinde an keiner anderen Stelle begegnen kann.

Aus diesem Grunde wird eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von *Fläche für Bahnanlagen* in *gewerbliche Baufläche* angestrebt, die in Teilen auch den Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans betrifft.

Eine nicht konkret in Aussicht stehende, in Zukunft aber nicht auszuschließende Reaktivierung der Bahnstrecke wäre dem Grundsatz nach auch unter Verzicht auf die bislang dargestellten Bahnflächen möglich, indem neue Einrichtungen nördlich anschließend an die bislang dargestellten Bahnanlagen entlang der weiterhin im FNP enthaltenen Darstellung der Bahntrasse

geplant und errichtet werden. Eine entsprechende Flächenausweisung wäre zur Erlangung von Baurecht dann zwar notwendig, wozu die Gemeinde bzw. Samtgemeinde im Bedarfsfall aber bereit wäre.

Aus erschließungstechnischen Gründen wurde die Konzeption im Rahmen der Vorplanungen jedoch so geändert, dass anstelle einer gewerblichen Gesamtplanung die Ausweisung kleinerer gewerblich und gemischt genutzten Flächen für einen Teilbereich des Bahnhofs vorgesehen ist. Damit sollen zum einen Gewerbeflächen, insbesondere für kleinere und mittlere Betriebe aus der Region, sowie eine bedarfsgerechte Anzahl Wohnbauplätze angeboten werden, was insofern zu begrüßen ist, da sich diese Nutzungen anstelle eines großflächigen Gewerbegebietes besser in die städtebauliche Struktur der Ortschaft Wilstedt einfügen und einer für den ländlichen Raum bedarfsgerechten Flächenentwicklung entsprechen.

Zugleich soll mit der vorliegenden Planung durch Festsetzung gemischter Baustrukturen eine „Pufferzone“ zu der vorwiegend wohnbaulichen Nutzung in den östlich angrenzenden Siedlungsbereichen geschaffen werden.

Die weitere verbindliche Beplanung der im Flächennutzungsplan verbleibenden gewerblichen „Vorratsflächen“ wird in Zukunft weiterhin bedarfsgerecht erfolgen.

Um einen planungsrechtlichen Rahmen bereitstellen zu können, der die Konzeption der Gemeinde adäquat abbilden kann und gleichzeitig sicherstellt, dass sich die bauliche Entwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsziel ist es dabei, den baulichen Bestand und die bestehende Nutzung zu sichern sowie die Errichtung von zusätzlichen Gebäudekörpern für die Erweiterung der (nicht wesentlich störenden) Gewerbeflächen und Wohnbauplätzen zu ermöglichen. Hierfür soll auf Ebene des Flächennutzungsplanes die vorhandene Darstellung einer gewerblichen zu einer gemischten Baufläche zur Zonierung der bestehenden Siedlungskante in der Ortschaft Wilstedt geändert werden. Des Weiteren wird an der im Zuge der Gesamtüberplanung des Gewerbegebietes vorgesehenen Überplanung der *Fläche für Bahnanlagen* zur Anpassung an die Bestandssituation festgehalten. Auf Ebene des Bebauungsplanes soll durch die Festsetzung eines *Dörflichen Wohngebietes* und eines *eingeschränkten Gewerbegebietes* sichergestellt werden, dass mit den bestehenden Nutzungen (Gewerbe im Westen, Wohnen im Osten und Landwirtschaft im Süden) keine Konflikte entstehen.

Auf die in Rede stehenden Flächen wird zurückgegriffen, da diese zum Teil bereits gewerblich genutzt werden und alternative Flächen für mittlere und kleine Gewerbebetriebe in dieser Form nicht im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Hierdurch wird unmittelbar den gesetzlichen Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung). Der Zugriff auf jene Bereiche, die bislang nicht bebaut waren und die der Landwirtschaft (hier: Grünlandnutzung) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen werden, erfolgt unter Würdigung der Tatsache, dass die Bebauung des betreffenden Areal einen Lückenschluss in der Siedlungsstruktur herbeiführt, der bereits im Flächennutzungsplan langjährig vorbereitet ist. Für die so definierten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde sind insofern keine gangbaren Flächenalternativen gegeben.

Zwar handelt es sich um Flächen, die Teil eines umfangreichen *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft* sind, welches sich westlich der Ortschaft erstreckt. Durch die vorliegende Planung wird aber nur auf einen sehr kleinen Anteil dieses Vorbehaltsgebiet zugegriffen, der in der Praxis durch die Straße Zum Immensteg von den umliegenden Ackerflächen abgeschnitten ist. Aus diesen Gründen wird der Siedlungsentwicklung im vorliegenden Fall Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt als **Dörfliches Wohngebiet (MDW)** sowie als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)**.

Das *Dörfliche Wohngebiet* mit den darin zulässigen gemischten Nutzungsstrukturen erfüllt den Wunsch der Gemeinde, einen städtebaulich abgestuften Übergang zwischen „echtem Gewerbe“ und einer dorftypischen Funktionsmischung zu erzielen.

Den Zielsetzungen des Interkommunalen Entwicklungskonzept der ILE Region Börde Oste-Wörpe folgend (vgl. Kapitel 4.4) sollen gemischte Strukturen geschaffen werden, die Raum für Arbeit und Wohnen schaffen. Da überdies in Wilstedt eine starke landwirtschaftliche Prägnanz vorherrscht und ein vor Ort aktiv wirtschaftender Betrieb sich in den hier gegenständlichen Geltungsbereich ausdehnen will erscheint der Gemeinde das dörfliche Wohngebiet als das ideale Planungsinstrument zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen.

Die Einschränkung des *Gewerbegebietes* GEe wird per textlicher Festsetzung dahingehend präzisiert, dass lediglich Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Auf diese Weise soll eine Abstufung in der emissionswirksamen Intensität der gewerblich genutzten Flächen erzielt werden bzw. erreicht werden, dass die Ortslage keinen unzumutbaren Gewerbeimmissionen ausgesetzt wird. Einhergehend mit dieser bewusst getroffenen Einschränkung wird das „Betriebsleiterwohnen“ – dessen Schutzanspruch in uneingeschränkten Gewerbegebieten Konflikte auslösen kann – allgemein zugelassen. Für Betriebe, die aufgrund der planerisch getroffenen Einschränkungen nicht im hier geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet sesshaft werden können sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt weitere gewerbliche Bauflächen vorgesehen, die im äußersten Westen (westlich an des hier gegenständlichen Geltungsbereiches) sowie im äußersten Osten der Gemeinde liegen und damit deutlich weiter abseits der Wohnbebauung als das hier gegenständliche Plangebiet. Diese sind bislang nur zum Teil verbindlich überplant (Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Wilstedt), eine verbindliche Beplanung wird aber bedarfsweise durch die Gemeinde Wilstedt erfolgen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet über die **Grundflächenzahl (GRZ)** und die **maximale Höhe baulicher Anlagen** geregelt.

Die Grundflächenzahl wird sowohl im *Dörflichen Wohngebiet* auf 0,3 und im *eingeschränkten Gewerbegebiet* auf 0,5 festgesetzt. Die jeweiligen Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO werden hierdurch deutlich unterschritten werden. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das Plangebiet in die aufgelockerte städtebauliche Struktur von Wilstedt einfügt, wie sie in ländlich geprägten Orten durchaus üblich ist. Zugleich wird dem erhöhten Flächenbedarf von Gewerbebetrieben Rechnung getragen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das *Dörfliche Wohngebiet* mit 9,0 m festgesetzt. Dies wird mit Blick auf die vorhandene Bebauung in der Ortslage als angemessene Höhe für die angestrebte dorftypische Mischbebauung angesehen.

Im *eingeschränkten Gewerbegebiet* wird die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 11,0 m festgesetzt, um für gewerbliche Bauten auch größere Gebäudekubaturen zu ermöglichen.

Als Ergänzung zu den Höhenfestsetzungen werden die jeweils anzuwendenden Bezugspunkte (jeweils innerhalb der öffentlichen Straßenräume und damit im Grundsatz nicht veränderbar) und die Zulassung definierter Ausnahmen für Überschreitungen mit festgesetzt.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im *Dörflichen Wohngebiet* wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, der zufolge die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind sowie als Einzel- und Doppelhäuser aber auch Hausgruppen (z. B. Reihenhaushaus, Kettenhaus) Längen von bis zu 50 m erreichen dürfen. Eine

weitergehende Reglementierung der zulässigen Bauform erfolgt nicht, da für die angestrebte dorftypische Mischbebauung möglichst große Gestaltungsfreiheit erhalten werden soll.

Auch im *eingeschränkten Gewerbegebiet* wird eine **offene Bauweise** festgesetzt.

Es werden zudem durchgängig große zusammenhängende **überbaubare Grundstücksflächen**, sog. Bauzonen, festgesetzt, die eine optimale Nutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Erwerber ermöglichen. Zudem kann dadurch die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken unter energetischen Gesichtspunkten (z. B. Solaranlagen, Wintergärten) optimal gestaltet werden.

Entlang der südlichen Grenze des *eingeschränkten Gewerbegebietes* und der nordwestlichen Grenze des *Dörflichen Wohngebietes* werden die Baugrenzen in einem solchen Abstand festgesetzt, dass die Errichtung von Gebäuden nicht innerhalb des Kronentraufenbereiches der jeweils angrenzenden Großbaumbestände (außerhalb des Geltungsbereiches) erfolgen kann. Im Übrigen ist der Abstand der Baugrenzen mit 3 m zu den Baugebietsgrenzen in Anlehnung an den Mindestabstand der Landesbauordnung gewählt. Einzige Ausnahme in dieser Hinsicht bildet ein Bereich an der Nordgrenze des *eingeschränkten Gewerbegebietes*, da in diesem Bereich einer grenzständigen Errichtung von Gewerbebauten aus städtebaulicher Sicht nichts entgegensteht. Die Anforderungen der Landesbauordnung sind dessen ungeachtet (und unabhängig vom Bebauungsplan) auf Baugenehmigungsebene einzuhalten.

7.4 Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die im Bestand vorhandenen, teilweise aber nur unzureichend ausgebauten Straßen Hinter den Höfen und Zum Immensteg werden jeweils als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt und so die grundsätzliche Erschließung der Baugrundstücke gesichert. Die Breite der Straßenverkehrsfläche ergibt sich dabei unmittelbar aus den Flurstücksbreiten. Eine spätere „Weiterführung“ der Verkehrsfläche Zum Immensteg in westlicher Richtung zur „rückwärtigen“ Erschließung des Gewerbegebietes wird offengehalten, ist aber zum derzeitigen Planungsstand nicht Gegenstand der Planung.

7.5 Immissionsschutz

Zum Schutz vor emissionsbedingten Nutzungskonflikten zwischen den in den festgesetzten Baugebieten zulässigen schutzwürdigen Nutzungsformen und dem unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen genehmigten Betrieb (Landhandel) wird in der Planzeichnung ein räumlicher Bereich definiert, in welchem die Errichtung schutzwürdiger Räume ausgeschlossen wird.

Die Verortung der so festgesetzten Zone resultiert aus dem schalltechnischen Fachgutachten. Es handelt sich dabei um einen Bereich, für den die kurzzeitige Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel nicht ausgeschlossen werden kann. Die Definition der schutzbedürftigen Räume ist entwickelt aus den Regelungen der DIN 4109. Im Sinne der Nachvollziehbarkeit der Festsetzung werden die dort benannten wesentlichen schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, Schlafräume, Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume) in der Festsetzung beispielhaft benannt.

7.6 Fläche für die Wasserwirtschaft

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte *Fläche für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses* dient der Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Ihre räumliche Lage und ihre Abmessungen sind Ergebnis einer qualifizierten Fachplanung, welche in Kapitel 8.5 vertieft erörtert wird. Mittels entsprechender Festsetzung wird eine naturnahe Gestaltung vorgeschrieben. Überdies wurde im Rahmen der Fachplanung die Fläche so gewählt, dass eine Beanspruchung des Wurzelbereiches der westlich außerhalb des Geltungsbereiches stockenden Großbäume nicht erforderlich wird.

7.7 Grünordnung

Besonders ortsbildprägende Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches werden – über die ohnehin anzuwendenden Regelungen der kommunalen Baumschutzsatzung hinaus – zeichnerisch als **Einzelbäume zum Erhalt** festgesetzt. Dies betrifft drei besonders mächtige Laubbäume im Südosten des Plangebietes sowie die Eichenreihe entlang der Straße Hinter den Höfen. Eine Beseitigung wird aber für den Fall zugelassen, dass diese unter Anwendung der Befreiungstatbestände der Baumschutzsatzung erfolgt.

Im Norden des Plangebietes wird eine 3 m breite **Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt, in welcher die dort vorhandenen Gehölze zu erhalten sind. Die dort im Bestand vorhandene straßenbegleitende Obstbaumreihe soll auf diese Weise das Plangebiet weiterhin in die offene Landschaft integrieren. Um dies dauerhaft zu gewährleisten ist im Falle von Abgängen eine artgleiche Nachpflanzung an ungefähr gleicher Stelle festgesetzt.

Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens durch einzelne Grundstückszufahrten ist zulässig, wird aber klar begrenzt auf maximal drei Zufahrten in einer Breite von jeweils maximal 5 m. Auf diese Weise bleibt die „Wirksamkeit“ der festgesetzten Fläche in jedem Fall erhalten.

7.8 Flächenübersicht

Flächenart	Größe in m²
Dörfliches Wohngebiet	9.213 m²
davon Fläche mit Bindungen zu Erhalt...	179 m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	6.891 m²
Straßenverkehrsfläche	2.538 m²
Fläche für die Wasserwirtschaft	1.817 m²
Gesamt	20.459 m²

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die vorliegende Planung wird die Entwicklung eines *Dörflichen Wohngebietes* und eines *eingeschränkten Gewerbegebietes* im Bereich des ehemaligen Bahnhofareals planungsrechtlich vorbereitet. Dadurch wird in den an der Bahnhofstraße gelegenen Bereichen konkretes Baurecht für bereits zulässig bebaute Flächen geschaffen, die gemäß § 34 BauGB als „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ zu beurteilen sind. Die als *Dörfliches Wohngebiet* festgesetzten Bereiche entlang der Straße Hinter den Höfen werden durch die vorliegende Planung erstmals bebaubar.

Diese Änderung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie der vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse in dem Umweltbericht dargelegt sind (siehe nachfolgend Kapitel 11).

8.2 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutz ist auszuführen, dass grundsätzlich die Auswirkungen der von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmissionen im Plangebiet zu beurteilen sind. Ebenso sind die Auswirkungen der gewerblichen Immissionen aus dem Plangebiet auf die umgebende schutzbedürftige (Wohn-)Bebauung und die Auswirkungen der vorhandenen gewerblichen Immissionen auf das geplante *Dörfliche Wohngebiet* zu berücksichtigen.

Für die **von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmissionen** ist darauf hinzuweisen, dass in der Ortslage Wilstedt landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Der nächstgelegene Betrieb befindet sich südlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße. Darüber hinaus befinden sich im räumlichen Umfeld verschiedene weitere Betriebe, die Landwirtschaft aktiv betreiben oder betrieben haben. Um zu überprüfen, inwiefern sich die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsimmissionen auf das vorliegende Plangebiet auswirken, wurde die Anfertigung eines Gutachtens zu den zu erwartenden Geruchsimmissionen in Auftrag gegeben.

Bei der Ermittlung der beurteilungsrelevanten Betriebe wurde ein besonderes Augenmerk auf jene Betriebe gelegt, die zwar als tierhaltende Betriebe genehmigt wurden, diese Genehmigung aber in der Praxis nicht nutzen. Es wurde daher im Einzelfall überprüft, ob und in welchem Umfang die ursprünglich genehmigten Tierplatzzahlen in die Emissionsausbreitung einzurechnen sind.

Für den östlich des Plangebietes gelegenen Betrieb H (Bezeichnung entsprechend Gutachten) wurde insbesondere überprüft, inwiefern die dort ursprünglich gehaltenen Schweine noch für die städtebauliche / Immissionsschutzrechtliche Beurteilung relevant sind. Dies konnte insofern ausgeschlossen werden, als dass nicht nur de facto dort bereits langjährig keine Schweinehaltung praktiziert wird, sondern im Jahre 2009 durch Bescheid des Landkreises Rotenburg (Wümme) im Zuge eines Bauantragsverfahrens (Aktenzeichen 63/21352-0916) Auflagen zum Immissionsschutz erteilt wurden, die einen Betrieb der Schweinehaltung nur unter erheblichen technischen Auflagen zulassen. Dem konservativen Ansatz folgend wurde der Betrieb daher unter Berücksichtigung der geforderten Immissionsschutzmaßnahmen eingerechnet.

Nicht in die Ausbreitungsberechnung mit aufgenommen wurde der im Gutachten so bezeichnete Betrieb D. Dieser ist nordöstlich im Bereich des Ortszentrums gelegen. Nach gutachterlicher Erkenntnis bzw. nach Auswertung der örtlichen Verhältnisse und der aktuellen Rechtsprechung kann für diesen Betrieb davon ausgegangen werden, dass eine Wiederaufnahme der dort ehemals praktizierten Tierhaltung nicht in die Berechnung aufzunehmen ist.

Die Berechnungen des Gutachters zeigen schlussendlich auf, dass die zu erwartenden Immissionswerte im nördlichen Bereich des Plangebietes bei maximal 10 % der Jahresstunden liegen werden. Damit wird in jenem - als *Dörfliche Wohngebiete* festgesetzten - Bereich der Immissionswert der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete eingehalten. Im zentralen Plangebiet, das ebenfalls als *Dörfliche Wohngebiete* festgesetzt ist, sind den Berechnungen zufolge Geruchswahrnehmungshäufigkeiten über bis zu 14 % zu erwarten. Der Immissionswert für Wohngebiete wird damit deutlich überschritten. Ein Immissionswert für die in der BauNVO enthaltenen Gebietskategorie *Dörfliche Wohngebiete* ist in der TA Luft nicht definiert. In der TA Luft ist hingegen ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden für die Baugebietskategorie *Dorfgebiete* definiert. Da auch die Kategorie *Dörfliche Wohngebiete* ein Nebeneinander von Tierhaltung und Wohnnutzung ermöglicht geht die Gemeinde Wilstedt gemeinsam mit dem Gutachter davon aus, dass die Anwendung des Immissionswertes von 15 % sachgerecht ist. Dieser wird den Berechnungen zufolge innerhalb des festgesetzten MDW in keinem Bereich erreicht bzw. wird sicher unterschritten.

Im südlichen Bereich des Plangebietes steigt die prognostizierte Geruchsbelastung deutlich an bis hin zu Teilbereichen an der äußersten südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, wo es in eng begrenzten Bereichen zu Belastungen von über 20 % der Geruchsstunden kommen kann. Es handelt sich dabei um jenen Teil des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße, in welchem durch die vorliegende Planung eben nicht erstmals Baurecht geschaffen wird, sondern der als langjährig baulich genutzter Bereich im Sinne der § 34 BauGB anzusprechen ist. Es hat sich insofern an dieser Stelle eine Gemengelage zwischen gewerblicher Bebauung und dem jenseits der Bahnhofstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt, die – auch im Sinne der TA-Luft – bei der planerischen Beurteilung mit zu berücksichtigen ist. Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde Wilstedt gemeinsam mit dem Gutachter davon aus, dass innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ein Zwischenwert von bis zu 20 % der Jahresstunden toleriert werden kann. Jene sehr deutlich untergeordneten Teilbereiche, in jenen selbst dieser Zwischenwert nicht sicher eingehalten werden kann, liegen außerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche und damit außerhalb des Bereiches, in welchem ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen zu erwarten ist. Etwaige Gesundheitsgefährdungen von Arbeitnehmern oder Betriebsleitern aufgrund dauerhaften Aufenthalts in unzumutbar belasteten Bereichen sind somit ausgeschlossen.

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang I beigelegt.

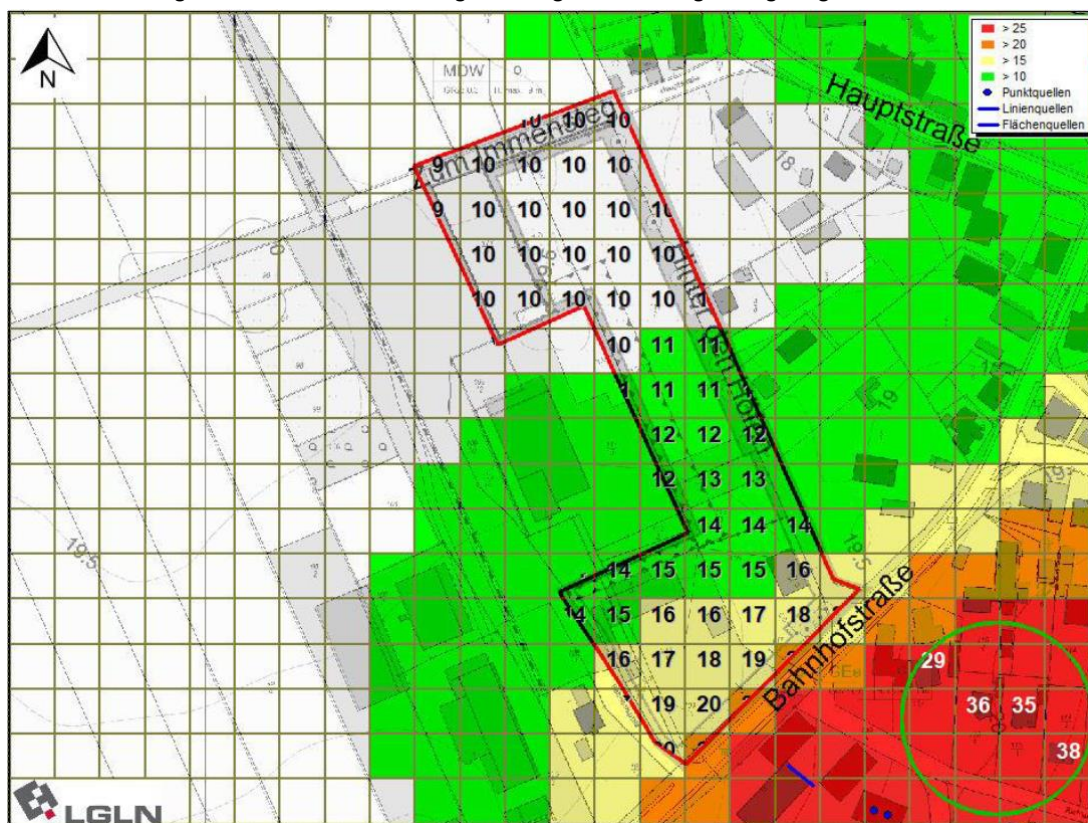


Abb. 6: Immissionswerte im Plangebiet (Auszug aus dem Geruchsgutachten, siehe Anhang I)

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebietes zu bestehenden Betrieben, die auch mit Schüttgütern arbeiten sowie einer dort betriebenen Getreidetrocknungsanlage wurden neben etwaigen Geruchsimmissionen auch mögliche Einwirkungen durch **Staubimmissionen** untersucht. Ziel der Betrachtung war es auch in diesem Zusammenhang, Nutzungskonflikte zwischen der zulässigerweise durchgeführten Bestandsnutzung und der mit der vorliegend geplanten Nutzung im Vorfeld ausschließen zu können. Entsprechend wurden die Bestandsnutzungen durch den Gutachter aufgenommen und für dabei anfallende Stäube ebenfalls eine Ausbreitungsberechnung vorgenommen. Sodann wurde abgeprüft, ob die im Plangebiet auftretenden Einwirkungen überhaupt relevant sind bzw. ob die einschlägigen Richtwerte eingehalten werden (Jahres- und Tagesmittelwert für Feinstäube, Gesamtbelastung, Gesamtniederschlag). Es konnte der Nachweis geführt werden, dass die maßgeblichen Richtwerte sicher eingehalten werden und Nutzungskonflikte insofern auszuschließen sind. Die vorstehend zusammengefassten Ergebnisse sind ebenfalls dem Anhang I zu entnehmen.

Auf Grundlage der ursprünglichen Konzeption der Gemeinde, ein Gewerbegebiet im Bereich des gesamten ehemaligen Bahnhofs auszuweisen, wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, welches die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen gewerblichen **Schallimmissionen** auf die umgebende Bestandsbebauung in Wilstedt untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass in den östlichen und südöstlichen Bereichen des Plangebietes eine Ausweisung von „herkömmlichen“ Gewerbegebieten aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich ist. In diesen Bereichen wäre demnach

nur die Ansiedlung von Gewerbenutzungen denkbar, die das Wohnen nicht wesentlich stören, welche also in *Mischgebieten* und *eingeschränkten Gewerbegebieten* zulässig sind.

Im Zuge der geänderten Planungskonzeption wurde das Gutachten insbesondere darauf hin überarbeitet, inwiefern eine Verträglichkeit der durch die bestehenden Gewerbebetriebe ausgelösten Emissionen mit der nunmehr geplanten Ausweisung eines *Dörflichen Wohngebietes* gegeben ist.

Anhand detaillierter Ausbreitungsberechnungen konnte - unter Einbeziehung aller vorhandener Betriebe - der prognostische Nachweis erbracht werden, dass innerhalb der geplanten Mischstrukturen (*Dörfliches Wohngebiet*) die dort einzuhaltenden Immissionsrichtwerte tagsüber / während der Betriebszeiten der einwirkenden Gewerbebetriebe eingehalten werden können, wie auch die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte innerhalb des *eingeschränkten Gewerbegebietes* tagsüber eingehalten werden. Ein Nachtbetrieb der angrenzenden Betriebe findet nicht statt und ist auch nicht vorgesehen.

Für beide Gebietskategorien kann allerdings in bestimmten Bereichen eine Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel durch den unmittelbar angrenzenden bestehenden Landhandel nicht ausgeschlossen werden. Um hierdurch ausgelöste potenzielle Nutzungskonflikte auszuschließen wird im Bebauungsplan für jenen Bereich die Errichtung schutzbedürftiger Räume ausgeschlossen.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Gewerbebetriebe, welche sich im geplanten *eingeschränkten Gewerbegebiet* oder auch in dem *Dörflichen Wohngebiet* ansiedeln, im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis erbringen müssen, dass in den angrenzenden Baugebieten die jeweils anzuwendenden Immissionswerte eingehalten werden. Insofern sind Schallkonflikte zwischen neu entstehendem Gewerbe und den benachbarten Strukturen auszuschließen.

8.3 Wirtschaft

Durch die Ausweisung von *Dörflichen Wohngebieten* und einem *eingeschränkten Gewerbegebiet* bietet sich ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit, sich an einem neuen Standort im Gemeindegebiet anzusiedeln, wodurch unter anderem betriebliche Erweiterungen in konfliktfreier Lage möglich werden. Insbesondere kann ein Angebot für Handwerksbetriebe mit direkt angrenzendem Wohnen geschaffen werden. Damit ergeben sich für die Gemeinde Wilstedt in erster Linie positive Effekte durch Gewerbesteuererinnahmen und den Erhalt sowie die Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Die Belange der Wirtschaft werden somit positiv berührt.

8.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch das bestehende lokale Straßennetz gewährleistet, das sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden ist. Die Bahnhofstraße / K150 ist als Kreisstraße leistungsfähig ausgebaut. Die Einmündung der Gemeindestraße Hinter den Höfen in die Bahnhofstraße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt, dies gilt auch für die Einmündung des Verlaufs Zum Immensteg / Hauptstraße in die Kreisstraße K113.

Eine Befahrung der Straße Zum Immensteg durch großvolumige Entsorgungsfahrzeuge erfolgt bereits im Bestand im Zuge der Entleerung der Altglas-Sammelcontainer, welche im nördlichen Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes auf gemeindeeigenen Grund abgestellt sind. Insofern ist die verkehrliche Erschließung hinreichend gegeben.

Eine derzeit nicht absehbare Revitalisierung der im Bahnhofsbereich endenden Bahntrasse ist zwar derzeit nicht absehbar, wird aber weiterhin ausdrücklich offengehalten. Auf diese Weise bleibt die Möglichkeit einer Anbindung des Bahnhofsbereichs an den schienenbezogenen Nahverkehr erhalten.

8.5 Wasserwirtschaft

Im Zuge der Vorplanung wurde ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung für das Gebiet beauftragt, welches sich im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Stellungnahme intensiv mit den Möglichkeiten zur **Oberflächenentwässerung** auseinandersetzt. Hierbei fanden die bislang vorliegenden Erkenntnisse des Generalentwässerungsplans Wilstedt (1. Abschnitt) entsprechend Berücksichtigung.

Bereits frühzeitig wurde die Erkenntnis gewonnen, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet eine effektive Versickerung nicht zulassen. Es wurde zudem ermittelt, dass die vorhandenen Regenwasserkanäle für eine ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser nicht ausreichend dimensioniert sind, um das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in Gänze ohne Rückhaltung aufzunehmen. Um Rückstauereignisse speziell in dem in der Hauptstraße verlaufenden Regenwasserkanal zu vermeiden soll daher im Plangebiet eine entsprechende Rückhaltung erfolgen. Hierzu wurden folgende konzeptionelle Ansätze durch ein qualifiziertes Fachbüro erarbeitet (detaillierte Ausführungen sind dem Anhang II zu entnehmen):

Bedingt durch das Geländeprofil gliedert sich der Geltungsbereich hinsichtlich der Oberflächenentwässerung in einen südlichen und einen nördlichen Teil. Die Entwässerung des südlichen Teilbereiches, welcher bereits vollständig in die Erhebungen des Generalentwässerungsplans eingeflossen ist, wird über den vorhandenen Kanal in der Bahnhofstraße erfolgen. „Überstauereignisse“ werden hier generell nicht erwartet, zumal der südliche Teilbereich überwiegend dem bereits bebauten Bereich der Ortschaft zuzurechnen ist. Für den nördlichen Teilbereich, welcher dem Gelände folgend über die Straße Zum Immenstieg zur Hauptstraße hin entwässert, soll hingegen eine Rückhaltung mit gedrosselter Abgabe etabliert werden. Den Berechnungen zufolge kann das Regenrückhaltebecken in Form eines offenen Grabens mit einer Böschungsneigung von 1:2 hergestellt werden. In der Planzeichnung wird das vom Fachbüro für das Becken herangezogene Grundstück entsprechend großzügig festgesetzt. Mit diesen planerischen Maßnahmen sind die Belange einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung hinreichend erfüllt.

Zur **Schmutzwasserbeseitigung** wurde festgestellt, dass der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Straße Hinter den Höfen ausreichend tief liegt und bis zur Straße Am Immenstieg verlängert werden kann. Eine von hier ausgehende Verlängerung des Kanals mit Anschluss an den Kanal in der Hauptstraße wäre ebenfalls möglich. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen und die Abwässer werden der zentralen Kläranlage in der Ortschaft Tarmstedt zugeleitet.

Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme des Erschließungsplaners ist der Begründung als Anhang II beigelegt.

8.6 Wald

Gemäß der Einschätzung in der Stellungnahme der Niedersächsischen Landesforsten – Forstamt Rotenburg vom 11.12.2023 handelt es sich bei der nordwestlich angrenzenden Fläche mit stockenden Gehölzen um eine Fläche im Sinne des §2 NWaldLG. Aufgrund dessen ist eine Auseinandersetzung mit den Waldbelangen im Rahmen der vorliegenden Planung nötig. Die in Rede stehende Fläche mit einer Größe von etwa 2.400 m² ist von einem nicht bewirtschafteten Einzelbaumbestand über die Jahre mittels flächiger Naturverjüngung zu einem Wald mit entsprechendem Binnenklima herangewachsen. Dies ist laut Definition der Fachbehörde zurückzuführen auf die vorhandene Grundfläche und die Größe sowie dem Kronenschluss der vorhandenen Waldbäume, welche ein Waldbinnenklima auslösen. Die in Rede stehende Fläche liegt außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs, sodass sie keine direkte Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung erfährt.

Da die Plangebietsgrenze jedoch an die Waldfläche heranreicht, sind indirekte Schutzmaßnahmen Teil der vorliegenden Bauleitplanung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, sodass eine Koexistenz der heranrückenden Mischnutzung und der Gehölze konfliktfrei möglich

ist. Zum einen ist ein geplantes Regenrückhalte-Becken zwischen bewaldeter Fläche und der Mischnutzung mit einer Breite von einer Baumknicklänge verortet. Dies ist in der Planzeichnung durch die *Fläche für Wasserwirtschaft, dem Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* gekennzeichnet. Dies ist dort laut Textlicher Festsetzungen als „naturnahe Maßnahme und Anlagen zur schadlosen Versickerung und Rückhaltung“ anzulegen. Die innerhalb der Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und „die nicht für die Anlage von Versickerungs- bzw. Rückhalteeinrichtungen erforderlichen Flächen sind als extensives Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten“. Somit ist der Randbereich der bewaldeten Fläche geschützt vor anthropogenem Einfluss. Zur Baugrenze für hochbauliche Maßnahmen im Bebauungsplan ist dann noch ein Abstand von 3 m gegeben, sodass potenziell wachsendes Wurzelwerk nicht durch Fundamente oder der gleichen beeinträchtigt werden kann.

Aufgrund dessen werden zwischen der vorliegenden Planung und den Waldbelangen keine Nutzungskonflikte erwartet, sondern die naturnahe Waldrandentwicklung ermöglicht.

8.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bereits vorhandenen Leitungen und einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. Ausbau derselben grundsätzlich möglich.

Ein Befahren der Straße Zum Immensteg durch Müllfahrzeuge erfolgt im Zuge der Leerung der öffentlichen Altglasbehälter bereits im Bestand.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE

Bodenfunde

Sollten in der Erde Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass dies Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist die unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme) als untere Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Nds. Denkmalschutzgesetz). Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

Baumschutzsatzung

Auf die Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Gemeinde Wilstedt wird hingewiesen.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Entsprechend § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken als Grünflächen anzulegen. Dementsprechend muss auf diesen Flächen der Anteil an Vegetation überwiegen, so dass Steinflächen (Plattenbeläge, Pflasterungen, Schotterflächen etc.) nur in geringem, der Vegetation deutlich untergeordnetem Maße zulässig sind. Verstöße stellen eine Ordnungswidrigkeit gem. § 79 NBauO dar, die geahndet werden kann.

10. SONSTIGER HINWEIS

Die in den textlichen aufgeführten DIN-Normen können bei der Gemeinde Wilstedt eingesehen werden.

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

11.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Die vorliegende Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 15 „Am alten Bahnhof“) behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Wilstedt in der Samtgemeinde Tarmstedt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst einen ca. 20.459 m² großen Geltungsbereich und befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Wilstedt. Die Ortschaft liegt etwa 2,1 km südlich von Tarmstedt, welches den Hauptort der Samtgemeinde darstellt. Südlich des Plangebiets verläuft die Bahnhofstraße (K 150). Im Osten umfasst der Bebauungsplan Nr. 15 Flächen der dort verlaufenden Straße Hinter den Höfen. Im Norden wird ein Teil der Straße Zum Immensteg in den Geltungsbereich einbezogen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst die als Straßen genutzten Bereiche um die verkehrsinfrastrukturelle Erschließung langfristig sicherstellen zu können.

Im Norden, entlang der Straße Zum Immensteg, wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, wodurch das Plangebiet eingrünert wird und Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert werden.

Entlang der Straße Hinter den Höfen werden die dort stockenden Bäume (Stieleichen – *Quercus robur*) zum Erhalt festgesetzt um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und ihre Habitatfunktion für wildlebende Tierarten zu erhalten.

Das vordergründige Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 ist die Festsetzung eines *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* und eines *Eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe)*, wodurch dem bestehenden Bedarf an Wohnraum und Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde entsprochen werden soll.

Um eine übermäßige Versiegelung der Flächen mit einer damit einhergehenden Beeinträchtigung des Bodens zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Nr. 15 Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 für das *Dörfliche Wohngebiet (MDW)* und 0,5 für das *Eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe)* festgesetzt. Die maximale bauliche Höhe der Gebäude und Anlagen beträgt innerhalb des *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* 9,0 m zzgl. einer Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine) um bis zu 2,0 m und im *Eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)* 11,0 m zzgl. einer Überschreitung um 2,0 m.

Die Fläche im Süden des Plangebiets, auf welcher die Festsetzung eines *Eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe)* vorgesehen ist, befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Wilstedt, wodurch die Auswirkungen auf Natur und Umwelt dort minimiert werden. Drei dort stockende Bäume werden zur Vermeidung von Auswirkungen des Planvorhabens auf das Landschaftsbild sowie zum Erhalt als Habitat für wildlebende Tierarten zum Erhalt festgesetzt. Weitere entlang der Bahnhofstraße vorhandenen Bäume stocken außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 und werden durch das Planvorhaben nicht betroffen. Zum weiteren Schutz der im Süden stockenden Bäume setzt der Bebauungsplan Nr. 15 eine gesondert gekennzeichnete Fläche (Textliche Festsetzung Nr. 5.2 des Bebauungsplans) fest, auf welcher Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 0,2 m nicht zulässig sind und Befestigungen nur durch wasser- und luftdurchlässige Materialien erfolgen dürfen.

Mit der vorliegenden Planung (Bebauungsplan Nr. 15) möchte die Gemeinde das Gelände eines ehemaligen Bahnhofs für gewerbliche Zwecke revitalisieren. Zudem soll Wohnbaufläche im Norden des Plangebiets geschaffen werden.

Das Ziel der Planung besteht in der Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe im Süden des Plangebiets, wodurch die Wirtschaftskraft Wilstedts gestärkt wird und sich der Ort zukunftsfruchtig entwickeln kann. Die Festsetzung eines *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* im Norden des Plangebiets, wird aufgrund des aktuellen Bedarf an modernen Wohnraum in ländlicher Umgebung innerhalb der Gemeinde getroffen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Wilstedt, sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht, vor.

Das ehemalige Bahngelände bzw. der Süden des Bebauungsplans Nr. 15 ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist für Vorhaben im Innenbereich die Eingriffsregelung gemäß §§ 14-17 BNatSchG nicht anzuwenden. Aus diesem Grund gelten die mit der vorliegenden Planung einhergehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft im Innenbereich als „vor der Planung zulässig“. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher eine Kompensation nicht erforderlich. Aus diesem Grund wurde die durchgeführte Umweltprüfung auf den nördlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 beschränkt. Die im Innenbereich liegende Fläche ist identisch mit der des im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten *Eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe)* und wird im Rahmen der Umweltprüfung entspr. § 34 BauGB nicht berücksichtigt.

Differenzierte Regelungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 15 der Gemeinde Wilstedt zu entnehmen.

11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹ dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

11.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) stammt aus dem Jahr 2016 (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016). Für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans trifft er folgende Aussagen:

¹ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

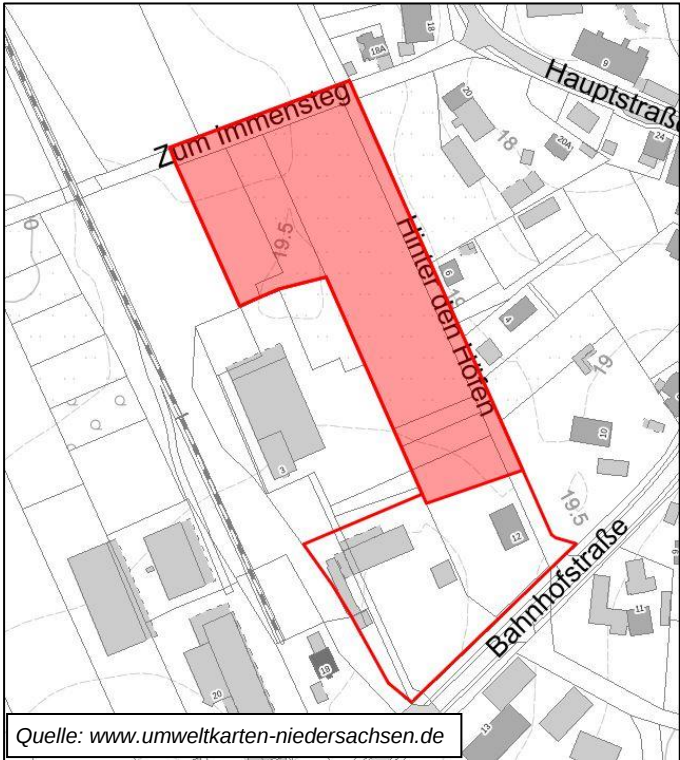


Abb. 7: Plangebiet (rot umrandet) mit den durch den Umweltbericht erfassten Bereich (rot schraffiert)

Tab. 1: Übersicht über die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Rotenburg (Wümme), 2012

Arten und Biotope	Innerhalb des Plangebiets sind ausschließlich <i>Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I)</i> vorhanden. Die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden von <i>Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I)</i> eingenommen. Nordwestlich des Plangebiets ist ein linienhafter, in Nord-Süd-Richtung ausgerichteter <i>Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung (Wertstufe III)</i> vorhanden.
Landschaftsbild	Für das Plangebiet sind keine Darstellungen vorhanden. Nördlich grenzt das Plangebiet an eine <i>Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung</i> , welche durch eine <i>strukturarme Ackerlandschaft</i> geprägt ist, während südlich, westlich und östlich keine Darstellungen bestehen. Die südlich des Plangebiets verlaufende Straße wird zum Teil einer <i>strukturarmen Ackerlandschaft</i> in einer <i>Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung</i> zugehörig dargestellt.
Boden	Das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche befinden sich innerhalb eines <i>Suchraums für Plaggenesch als Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung</i> .
Wasser- und Stoffretention	Für das Plangebiet und seine angrenzenden Bereiche sind keine Darstellungen vorhanden.
Zielkonzept	Das Plangebiet ist <i>ohne Zuordnung: Siedlungsbereiche > 40 ha</i> . Nördlich grenzt das Plangebiet an einen als <i>Zielkategorie II</i> dargestellten Bereich an, in welchem als Ziel die <i>Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter</i> vorgesehen ist. Die Bereiche südlich, westlich und östlich des Plangebiets sind <i>ohne Zuordnung: Siedlungsbereiche > 40 ha</i> . Die südlich des Plangebiets verlaufende Straße wird zum Teil der <i>Zielkategorie II</i> mit dem Ziel der <i>Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter</i> zugeordnet.
Schutzgebiete	Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines <i>geschützten Landschaftsbestandteils (LB)</i> gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG. Die südlich, westlich und östlich des Plangebiets befindlichen Bereiche liegen ebenfalls innerhalb eines <i>geschützten Landschaftsbestandteils (LB)</i> gemäß § 29 BNatSchG i. V. m. § 22 NAGBNatSchG. Für die nördlich des Plangebiets befindliche Fläche wird keine Darstellung getroffen.

11.1.2.2 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Wilstedt wurde bisher noch kein Landschaftsplan erarbeitet. Daher können keine Aussagen diesbezüglich getroffen werden.

11.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Das Plangebiet befindet sich entsprechend des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Rotenburg (Wümme) innerhalb eines geschützten Landschaftsbestandteils (LB). Der geschützte Landschaftsbestandteil (LB) stellt die der Baumschutzsatzung Wilstedts² unterliegenden Flächen dar.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) befinden sich im Plangebiet nicht.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das nördlich in einer Entfernung von etwa 540 m gelegene Landschaftsschutzgebiet *Obere Wörpe (LSG ROW 126)*.

11.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde. Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass die Inanspruchnahme von Landschaft durch anthropogene Nutzungen in der Regel zu Konflikten zwischen den Zielen von Natur- und Umweltschutz sowie städtebaulichen Belangen führt.

11.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

11.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotop-typenkartierung, die im November 2021 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage „Biotoptypen“ basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft

² Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Gemeinde Wilstedt (Baumschutzsatzung vom 26. Februar 2013)

- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte Breuer-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter *Boden, Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).³

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter *Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgebiete und -objekte* zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertstufen nach Breuer (2006)

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert. Nachfolgend wird eine Wertstufe (WS) entsprechend den Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2019) vergeben.

³ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

a) Menschen

Die Grünlandfläche im Norden des Plangebiets eignet sich aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung nicht für die menschliche (Nah-)Erholung, jedoch kommt ihr eine Bedeutung als Ort der Futtermittelproduktion zu. Sie ist der menschlichen Gesundheit nicht in einem erwähnenswerten Maß zuträglich stellt aber einen Ort der Frischluftproduktion dar. Die landwirtschaftliche Nutzung verursacht zudem temporär auftretende Schall- und Geruchsemissionen, welche dem Wohlbefinden der Menschen abträglich ist.

Die entlang der Straße Hinter den Höfen stockenden Bäume stellen eine gut entwickelte Baumreihe dar. Die Straße kann durch Spaziergänger genutzt werden, wodurch den Bäumen eine Erholungswirkung zukommt. Gleiches gilt für die Straßenbäume der Straße Zum Immensteg. Die Gehölze entlang beider Straßen stellen zudem ortsprägende Strukturen dar.

In der zukünftig als *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* festgesetzten Fläche ist von einer historischen Kontinuität landwirtschaftlicher Nutzung auszugehen, da die Preussische Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 eine damals vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung nahelegt. Dementsprechend könnte dieser Bereich eine Bedeutung im Sinne von Heimat für die lokale Bevölkerung aufweisen.

⇒ Dem durch den Umweltbericht erfassten Teil des Plangebiets kommt zusammenfassend hinsichtlich des Schutzguts *Menschen* eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

b) Fläche

Unter dem Schutzgut *Fläche* ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut *Boden* zu beurteilen ist.

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 20.459 m² ein, von denen auf ca. 13.594 m² durch die vorliegende Planung erstmal konkretes Baurecht geschaffen wird, da dieser Bereich nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches liegt. Die durch den Umweltbericht erfasste Fläche ist eben und weist bestehende Versiegelungen durch Straßenverkehrsflächen auf.

Im Norden des Plangebiets werden bereits 747 m² durch die Straße Zum Immensteg und im Osten 1.791 m² durch die Straße Hinter den Höfen versiegelt. Im Süden der nicht dem Siedlungsbereich zugehörigen Fläche besteht eine befestigte Zufahrt zu den weiter westlich befindlichen Gebäuden. Für diese Zuwegung besteht keine planungsrechtliche Grundlage, weshalb sie im Folgendem der unversiegelten Grünlandfläche zugeordnet wird.

Weitere versiegelte Flächen sind im Süden des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 15 vorhanden, werden aber aufgrund ihrer Innenbereichslage nicht vom vorliegenden Umweltbericht erfasst.

Die bereits versiegelten Bereiche des Plangebiets eignen sich nicht als Habitat für wildlebende Tierarten und bieten sich spontan ansiedelnder Vegetation des Naturraums keinen Platz zur Entwicklung.

Die Grünlandfläche im nicht dem Innenbereich zugehörigen Bereich des Plangebiets, stellt eine ebene Fläche dar, welche sich in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindet. Das Bodenrelief innerhalb der Freifläche weist keine kleinräumigen Senken oder Erhebungen auf.

⇒ Die bereits versiegelten Flächen des Plangebiets sind von geringer Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut *Fläche*.

⇒ Den bislang nicht versiegelten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

c) Pflanzen und Tiere

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im November 2021.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2021) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)

Die Baumgruppe befindet sich im Nordwesten des Plangebiets in der Nähe der Straße Zum Immensteg. Zwischen der Straße und der Baumgruppe ist der Biotoptyp *Artenarmer Scherrasen (GRA)* vorhanden.

Die Obstbäume bieten einen Lebensraum für wildlebende Tierarten und sind der Frischluftproduktion zuträglich. Ihr Unterwuchs besteht aus diversen Süßgräsern. Die Bäume schließen sich, allerdings um einige Meter versetzt, an die Straßenraumbegrünung, welche ebenfalls aus Obstbäumen besteht, an und könnte somit als Leitelement für Fledermausflüge (v. a. Jagdflüge) dienen.

Der Biotoptyp ist vergleichsweise geringen aber kontinuierlich vorhandenen anthropogenen Störungen unterworfen, wodurch sich hier u. U. auch Tierarten mit einer erhöhten Störungssensitivität dauerhaft etablieren könnten.

⇒ Entsprechend dem Kompensationsmodell nach Breuer (2006), in Verbindung mit den Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2019), wird auf eine Bewertung des Biotoptyps verzichtet. Stattdessen ist bei Beseitigung artgleicher Ersatz zu pflanzen.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Den weitaus größten Anteil an der Fläche des im Umweltbericht untersuchten Bereichs nimmt der Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* ein. Das Grünland erstreckt sich vom Norden des Plangebiets (südlich der Straße Zum Immensteg) bis an die südlichen Grenzen des Flurstücks mit der Flurstücknummer 113/3, wo der Siedlungsbereich beginnt. Im Süden des Grünlands verläuft eine befestigte Zuwegung auf dem Flurstück 113/3, welche das Bahnhofsgelände direkt mit der Straße Hinter den Höfen verbindet.

Der Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* nimmt, abzüglich einer nördlichen Plangebiet befindlichen Scherrasenfläche von 56 m², eine Fläche von ca. **10.974 m²** ein. Seine Vegetation besteht vordergründig aus Arten des Wirtschaftsgrünlandes, wobei diverse Süßgräser (*Poaceae*) dominieren. Des Weiteren ist auf der Fläche typische Begleitvegetation wie z. B. Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Wiesenklees (*Trifolium pratense*) und Sauerampfer (*Rumex acetosa*) vorhanden. Während der Biotoptypenkartierung wurden einige Exemplare eines Hahnenfußes (*Ranunculus spec.*) aufgefunden, konnten aber aufgrund der Jahreszeit (November) nicht exakt bestimmt werden. Bei den aufgefunden Exemplaren handelt es sich jedoch sehr wahrscheinlich um Kriechenden Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), da auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche nicht von dem Auftreten seltener Hahnenfußarten auszugehen ist und die ökologischen Bedingungen für das Vorkommen von Kriechendem Hahnenfuß auf der intensiv genutzten Grünlandfläche erfüllt werden.

Das Intensivgrünland unterliegt wiederkehrenden Störungen durch Mahd und bei Bedarf auch durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie durch mechanische Pflägetechniken. Mit der Bewirtschaftung wird aktiv versucht das Aufkommen sich spontan ansiedelnder Vegetation des Naturraums zu hemmen um keine natürliche Sukzession der Fläche zu ermöglichen. Aufgrund der Bewirtschaftungsmaßnahmen und der Nähe zum Siedlungsbereich ist die Grünlandfläche als Habitat für wildlebende Tierarten nur wenig geeignet. Die Grünlandfläche kann jedoch von Vögeln und Fledermäusen als Jagdrevier genutzt werden.

⇒ Zusammenfassend kommt dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* eine geringe bis allgemeine Bedeutung (WS II) zu.

Artenarmer Scherrasen (GRA)

Im Nordwesten befindet sich zwischen dem Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)* und der Straße Zum Immensteg eine Scherrasenfläche, welche durch Befahrung und mehrmalige Mahd im Jahresverlauf geprägt wird. Die Scherrasenfläche befindet sich nicht in landwirtschaftlicher Nutzung. Auf dieser Fläche können sich aufgrund der hohen Störintensität keine natürlichen Lebensgemeinschaften dauerhaft etablieren. Die Vegetation wird durch Süßgräser (*Poaceae*) des Wirtschaftsgrünlands bestimmt. Außerdem befinden sich einzelne Exemplare störungs- und trittresistenter Arten, wie z. B. Breitwegerich (*Plantago major*), im Bestand.

Der Scherrasen bietet für wildlebende Tierarten des Naturraums kein geeignetes Habitat. Aufgrund der häufig erfolgenden Mahd können sich zudem keine natürlicherweise vorkommenden Pflanzenarten dauerhaft etablieren. Durch die Pflege wird zudem eine natürliche Sukzession des Bereichs verhindert. Der Biotoptyp erstreckt sich auf einer Fläche von lediglich ca. **56 m²**, sodass auch Offenlandbewohnern kein attraktives Habitat geboten wird.

⇒ Dem Biotoptyp kommt eine lediglich geringe Bedeutung (WS I) hinsichtlich des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* zu.

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Im Süden des untersuchten Bereichs des Plangebiets stocken zwei Stieleichen (*Quercus robur*) von denen sich eine nördlich und eine südlich der dort verlaufenden Zuwegung befindet. Die Eichen sind dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* zugehörig. Sie stocken innerhalb der Grünlandfläche und sind durch die landwirtschaftliche Bearbeitung des Grünlands sowie dem südlich anschließenden Siedlungsbereich anthropogenen Störungen unterworfen. Aufgrund der Störungen finden lediglich störungstolerante Arten in den Einzelbäumen einen dauerhaft geeigneten Lebensraum vor. Die Einzelbäume sind zudem dem Landschaftsbild einer dörflich geprägten Siedlung zuträglich. Durch den Mangel an Konkurrenz konnten die Bäume ausladende Kronenbereiche entwickeln, welche für Vögel ein geeignetes Habitat in einer landwirtschaftlich und gewerblich geprägten Umgebung darstellen.

⇒ Entsprechend dem Kompensationsmodell nach Breuer (2006), in Verbindung mit den Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2019), wird auf eine Bewertung des Biotoptyps verzichtet. Stattdessen ist bei Beseitigung artgleicher Ersatz zu pflanzen.

Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)

Entlang der Straße Zum Immensteg stockt eine Allee, welche aus Obstbäumen besteht. Die Bäume stellen für wildlebende Tiere des Naturraums ein geeignetes Habitat dar. Die Baumkronen können Vögeln als Nistgelegenheit, Ruhestätte oder Aussichtspunkt dienen. Zudem stellen die Bäume eine Nahrungsquelle für eine Vielzahl wildlebender Tierarten dar. Die Obstbäume der Allee sind Kfz-bedingten Beeinträchtigungen (Schall- und Schadgasemissionen) durch Fahrverkehre zu dem im Süden und westlich des Plangebiets befindlichen Gewerbegebiet unterworfen und sind daher nur bedingt als Habitat für störungssensitive Arten geeignet.

Westlich der Straße Hinter den Höfen stocken zehn Stieleichen (*Quercus robur*), welche eine Baumreihe bilden. Die Eichen sind gut entwickelt und bieten wildlebenden Tierarten einen Lebensraum. Aufgrund der durch den Kfz-Verkehr der Straße Hinter den Höfen verursachten Störungen, können sich jedoch nur störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs dauerhaft etablieren. Aufgrund des linearen Verlaufs kann die Baumreihe als Leitelement während der Jagdflüge von Fledermäusen fungieren.

⇒ Entsprechend dem Kompensationsmodell nach Breuer (2006), in Verbindung mit den Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2019), wird auf eine Bewertung des Biotoptyps verzichtet. Stattdessen ist bei Beseitigung artgleicher Ersatz zu pflanzen.

Straße (OVS)

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Teilbereiche der beiden Straßen Hinter den Höfen und Zum Immensteg.

Straßen eignen sich aufgrund ihrer Versiegelung und Befahrung nicht als Habitat für wildlebende Tierarten und bieten keinen Raum zur Ansiedlung naturraumtypischer Vegetation.

⇒ Dem Biotoptyp kommt eine lediglich geringe Bedeutung (WS I) zu.

d) Boden

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) entnehmen:

Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

Bodentyp	Mittlerer Pseudogley-Podsol
Bodenlandschaft	Lehmgebiete
Bodengroßlandschaft	Geestplatten und Endmoränen
Bodenregion	Geest
	

Abb. 8: Bodentyp des Plangebiets

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der Zevenener Geest und hier wiederum zu der naturräumlichen Einheit der Tarmstedter Geest (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016).

Das Plangebiet wird durch Geschiebedecksande geprägt. Aus dem sandigen Ausgangsmaterial hat sich hier im Laufe der Zeit unter Stauwassereinfluss der Bodentyp *Mittlerer Pseudogley-Podsol* entwickelt. Grundsätzlich ist für Podsolböden eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefahr sowie eine hohe Winderosionsgefahr zu verzeichnen. Aufgrund des hohen Sandanteils innerhalb der Böden sind diese nur gering durch Verdichtungen gefährdet.

Im durch den vorliegenden Umweltbericht betrachteten Bereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 15 ist es auf den vorhandenen Straßen bereits zu einschneidenden Änderungen innerhalb der Bodenmatrix gekommen. Des Weiteren befindet sich der Boden des Intensivgrünlands nicht mehr in einem naturnahen Zustand, da er durch Düngung einer beschleunigten Bodenversauerung unterliegt und sich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kein ausgeprägtes Oberflächenrelief ausbilden kann.

Entsprechend den Angaben des NIBIS (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die bestehenden Versiegelungen sowie die landwirtschaftliche Nutzung nicht erkannt werden.

⇒ Den bereits versiegelten bzw. verdichteten Böden kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

⇒ Die bisher unversiegelten Böden sind von allgemeiner Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut.

e) Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser. Da sich im Geltungsbereich der Bauleitplanung keine Oberflächengewässer befinden, beschränkt sich die folgende Beschreibung auf das Grundwasser.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/ oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die anstehenden Böden des Plangebietes besitzen überwiegend ein sandiges Substrat. Im Vergleich zu Böden mit bindigem Substrat haben die Böden damit eine erhöhte Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen. Demgegenüber stehen verminderte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen.

Durch die bestehenden Versiegelungen ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt. Die bisher nicht versiegelten Flächen besitzen ihre Fähigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser noch.

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt 200 – 300 mm/a im dreißigjährigen Mittel (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) für den untersuchten Bereich des Plangebiets.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) wird das Plangebiet zudem als grundwasserfern (GWS 7) mit mittleren Grundwasserhöchst- und -tiefstständen unterhalb von 20 dm eingestuft.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt in einer Entfernung von ca. 2,4 km nördlich des Plangebiets (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021).

⇒ Zusammenfassend wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zugeordnet.

f) Klima / Luft

Das Plangebiet kann klimatisch der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch mittelfeuchtes Klima gekennzeichnet ist. Charakteristisch sind vergleichsweise geringe Jahrestemperaturschwankungen. Die durchschnittliche Lufttemperatur beträgt 8,7° C im langjährigen Mittel. Es besteht ein mittlerer Wasserüberschuss in der klimatischen Wasserbilanz bei einem geringen Defizit im Sommerhalbjahr. Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländlichen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. In solchen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Für das Untersuchungsgebiet bestehen sowohl durch die südlich des Plangebiets bestehende Bahnhofstraße, als auch durch die zu Teilen innerhalb des Plangebiets verlaufende Straßen Hinter den Höfen und Zum Immensteg Vorbelastungen durch Kfz-Verkehr. Aufgrund der gewerblichen Nutzung kommt es zudem in dem südlich des untersuchten Bereichs des Bebauungsplans gelegenen Gewerbegebiet zu vorrangig Kfz-bedingten Schadstoff- und Schallemissionen.

Die in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung befindliche Fläche unterliegt Beeinträchtigungen durch maschinenbedingte Schallemissionen und temporär auftretende Geruchsbelastungen, welche durch die Düngung der landwirtschaftlich genutzten Fläche hervorgerufen wird sowie durch eine Zuwegung von der Straße Hinter den Höfen zum westlich davon befindlichen Gewerbebetrieb.

Die im Plangebiet stockenden Bäume und sonstigen Gehölze wirken durch ihre erhöhte Verdunstungsleistung ausgleichend auf das vor Ort herrschende lokale Kleinklima und besitzen eine positive Wirkung auf die Frischluftproduktion.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Klima/ Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zuzuweisen.

g) Landschaftsbild

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- Historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium Historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Kriterium Natürlichkeit

Natürliche Lebensgemeinschaften sind innerhalb des Plangebiets in den dort stockenden Bäumen und sonstigen Gehölzen vorhanden. Die im Norden befindliche Grünlandfläche weist keinen Besatz an natürlichen Lebensgemeinschaften auf. Eine natürliche Dynamik ist lediglich innerhalb der Gehölzbestände vorhanden, jedoch unterliegen die Gehölze erhöhten Schall- und Schadgasemissionen, sodass dort natürliche Lebensdynamiken nur eingeschränkt erlebbar sind.

Der freie Wuchs der Vegetation ist kaum möglich, selbst die entlang der Straßen stockenden Bäume unterliegen aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Pflegemaßnahmen.

Die im Plangebiet stockenden Gehölze bieten wildlebenden Tierarten Lebensräume, aufgrund des bestehenden Störungsdrucks durch die angrenzenden Straßen und die Gewerbe-

gebietsnutzung ist jedoch nicht von einer natürlichen Dichte der vorkommenden Tierarten auszugehen.

Der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation ist aufgrund der Pflege der am Straßenrand stockenden Gehölzstrukturen, der landwirtschaftlichen Nutzung der Grünlandfläche und den Versiegelungen der Straßenverkehrsflächen und der durch das Grünland verlaufenden Zuwegung kaum vorhanden.

Kriterium Vielfalt

Die Vielfalt des natürlichen Standorts wurde in der Vergangenheit durch die Nutzung als Grünland bereits nivelliert. Die im Plangebiet stockenden Bäume erhöhen die bestehende Vielfalt.

Durch den Laubfall der Gehölze lässt sich ein jahreszeitlicher Wechsel erkennen, jedoch entsprechen die Nutzungen als Gewerbegebiet und Grünland nicht einer sich jahreszeitlich ändernden Vielfalt. Eine Vielzahl naturraum- und standorttypischer Arten ist lediglich innerhalb der Bäume bzw. Gehölze vorhanden, wobei dort nur von dem Auftreten von an den Siedlungsbereich des Menschen angepassten Arten auszugehen ist.

Kriterium Historische Kontinuität

In der Preussischen Landesaufnahme aus dem Jahr 1899 wird die Grünlandfläche nicht gesondert dargestellt, jedoch kann von einer landwirtschaftlichen Nutzung dieser ausgegangen werden. Damit besitzt die zukünftig als *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* festgesetzte Fläche eine historische Kontinuität im Sinne einer landwirtschaftlichen Nutzung. In der Preussischen Landesaufnahme (1899) sind zudem die im Plangebiet verlaufende Straße Hinter den Höfen sowie der Immensteg und die außerhalb des Plangebiets vorhandene Bahnhofstraße bereits vorhanden.

Herausragende historische Kulturlandschaftselemente sind im untersuchten Bereich des Plangebiets nicht bekannt. Das Landschaftsbild kann als Teil der großräumigen Kulturlandschaft wahrgenommen werden, stellt aber durch die im norddeutschen Tiefland weit verbreitete Grünlandnutzung keine Besonderheit des Kulturrums dar.

Kriterium Freiheit von Beeinträchtigungen

Die innerhalb des durch den Umweltbericht erfassten Bereichs vorhandenen Straßen, stellen keine das Landschaftsbild in übermäßiger Weise beeinträchtigende Faktoren dar. Weitere störende Anlagen (Strommasten, Windräder u. ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Temporär können landwirtschaftlich bedingte Gerüche (v. a. durch Düngung) und Schallemissionen auftreten.

Westlich des Plangebiets besteht eine große Halle und südwestlich ein Trockenturm, welche beide das vorherrschende Landschaftsbild beeinflussen.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut *Landschaftsbild* für das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (WS 2) beizumessen.

h) Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt wird innerhalb des Plangebiets durch die Siedlungsnähe und eine deutliche anthropogene Prägung bestimmt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des im Umweltbericht betrachteten Gebiets konnte sich in der Vergangenheit keine von der Umgebung abgrenzende biologische Vielfalt entwickeln.

Die Gehölze innerhalb des untersuchten Bereichs weisen eine erhöhte biologische Vielfalt auf, jedoch sind die dort lebenden Tierarten auch einer deutlichen anthropogenen Beeinflussung unterworfen. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich ist nur eine mäßig hohe Anzahl an Lebensraumtypen innerhalb des vom Umweltbericht erfassten Bereich des Plangebiets vorhanden.

Alle Biotoptypen befinden sich ebenfalls in naher Umgebung des Plangebiets und stellen keine besonders wertvolle Habitate dar.

Da es sich bei den im Plangebiet vorliegenden Lebensraumtypen nicht um Sonderbiotope handelt, die das Vorkommen allgemein seltener und/ oder einer Fülle von Arten erwarten lassen, wird ihnen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt keine besondere Bedeutung zugemessen.

⇒ Im Ergebnis kommt dem Plangebiet in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Bedeutende *Sonstige Sach- und Kulturgüter* sind von der Planung nicht betroffen.

⇒ Dieses Schutzgut bleibt für die weitere Betrachtung ohne Belang.

j) Schutzgebiete- und -objekte

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Dieses Schutzgut bleibt für die weitere Betrachtung ohne Belang.

k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Dieses Schutzgut bleibt für die weitere Betrachtung ohne Belang.

11.2.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 4 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Fläche	Unversiegelte Fläche	2
	Versiegelte Fläche	1
Pflanzen und Tiere	Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)	E
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	II
	Artenarmer Scherrasen (GRA)	I
	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	E
	Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)	E
	Straße (OVS)	I
Boden	Unversiegelte Bodenoberfläche	2
	Versiegelte Bodenoberfläche	1
Wasser	Gesamtgebiet	2
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	2
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.
 Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)
 Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

11.2.3 Besonderer Artenschutz

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung nicht bekannt.

Während der Biotoptypenkartierung im November 2021 wurden keine geschützten oder in ihrem Bestand gefährdeten Pflanzenarten gefunden. Die aktuell vorhandenen Biotoptypen im durch den Umweltbericht betrachteten Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 sowie die Standortbedingungen und Nutzungen lassen erwarten, dass auch keine geschützten oder in ihrem Bestand gefährdeten Pflanzenarten vorkommen, die ausschließlich zu einem früheren Zeitpunkt der Vegetationsperiode zu erkennen sind.

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung aufgeführte Arten) und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zerstörungsverbot).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Dies ist lediglich dann der Fall, wenn Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nicht vorliegen.

Aufgrund der starken anthropogenen Prägung der im Umweltbericht betrachteten Bereiche und der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb der zukünftig als *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* festgesetzten Fläche, ist lediglich von dem Auftreten störungstoleranter Arten des Siedlungsbereichs auszugehen.

Die entlang der Straßen Hinter den Höfen und Zum Immensteg stockenden Gehölze, zwei innerhalb des Grünlands vorhandene Einzelbäume (*Quercus robur*) sowie die landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, bieten für die Avifauna einen potentiellen Lebensraum. Die Gehölze eignen sich aufgrund der Schall-, Licht- und Schadstoffemissionen der umliegenden Straßen und Gebäude nicht für störungssensitive Vogel- und Fledermausarten, jedoch ist das Auftreten allgemeiner im Siedlungsbereich häufig vorhandener, störungstoleranter Arten nicht ausschließbar.

Durch die Festsetzung von zehn Einzelbäumen (*Quercus robur*) entlang der Straße Hinter den Höfen zum Erhalt sowie der Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im Norden des Plangebiets wird das Eintreten von Verbotstatbestände in diesen Bereichen verhindert. Sollten im Zuge der Entwicklung der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* die Entnahme von Obstbäumen entlang der Straße Zum Immensteg, beispielsweise durch die Anlage von Zufahrten, erforderlich werden, müssen alle artenschutzrechtlichen Belange beachtet werden. Die Obstbäume bieten ein potentielles Habitat für Vögel, daher dürfen sie nur außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Saison, d. h. nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, gerodet werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Bäume unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten durch eine fachkundige Person auf einen Vogelbestand zu überprüfen. Sollte dabei ein Vogelbestand erfasst werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren

Naturschutzbehörde vor den Rodungsarbeiten abzustimmen. Die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* eignet sich zukünftig als Habitat für an den Siedlungsbereich angepasste Vogelarten. Ein Rückgang der Populationsgrößen ist nicht zu erwarten, da potentiell vorhandene Vögel Ersatzhabitate in ausreichender Größe in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets finden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 15 werden zwei im Süden des festgesetztes *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* stockende Einzelbäume (*Quercus robur*) überplant. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG dürfen diese Bäume nur außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Saison, welche am 01. März eines jeden Jahres beginnt und am 30. September endet, gefällt werden. Sollte dies nicht möglich sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten durch eine fachkundige Person auf einen Vogelbestand überprüft werden. Sollte dabei ein Vogelbestand erfasst werden, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde vor den Rodungsarbeiten abzustimmen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zum Siedlungsbereich kommt der Grünlandfläche nur eine geringe Bedeutung für Vögel zu. Typische Bodenbrüter sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grünlandfläche nicht zu erwarten.

Die entlang der Straße Hinter den Höfen vorhandene Baumreihe eignet sich möglicherweise als Leitelement für Fledermausflüge störungstoleranter Fledermausarten des Siedlungsbereichs. Die Grünlandfläche bietet Fledermäusen zudem ein potentielles Nahrungshabitat. Die in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets bestehenden Gebäude weisen Strukturen auf, welche durch Fledermäuse als Ruhestätte genutzt werden könnten. Somit stellen die Grünlandfläche ein potentielles Jagdrevier für Fledermäuse dar. In der Umgebung des Plangebiets sind weitere Grünlandflächen vorhanden, wodurch sichergestellt ist, dass den eventuell das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzenden Fledermausarten auch weiterhin genügend Nahrung zur Verfügung steht. Zudem bieten die entstehenden Hausgärten Fledermäusen zukünftig ein der bisherigen Grünlandfläche ähnliches Nahrungsangebot.

Das Vorkommen nach Anlage 1 BArtSchV geschützter Arten der Artengruppen Amphibien, Insekten und Reptilien ist im Plangebiet unwahrscheinlich. Reptilien und Amphibien benötigen für das Durchlaufen ihres natürlichen Lebenszyklus Gewässer, welche im Plangebiet nicht vorhanden sind. Für Insekten stellt der vom Umweltbericht erfasste Bereich des Plangebiets aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie seiner anthropogenen Beeinflussung durch umliegende Siedlungsbereiche, kein attraktives Habitat dar.

Besonders geschützte Pflanzenarten bzw. Pflanzenarten der Roten Liste Niedersachsen konnten zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung nicht aufgefunden werden. Das Auftreten geschützter Pflanzenarten ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung unwahrscheinlich.

Insgesamt kommt dem durch den Umweltbericht erfassten Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 keine Bedeutung hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu.

11.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Eine Nichtdurchführung der Planung hätte keine merklichen Auswirkungen auf den Umweltzustand des im Umweltbericht betrachteten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 15 zur Folge. Statt einer wohnlichen Nutzung der Fläche bliebe die landwirtschaftliche Nutzung bestehen. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftungsweise käme es auch weiterhin zu Nitrat- und Phosphoreinträgen.

Die landwirtschaftliche Fläche bliebe bei einer Nichtdurchführung der Planung ebenso wie die im Plangebiet stockenden Gehölze erhalten.

Innerhalb der Flächen des Plangebiets könnten sich auch weiterhin keine naturraumtypische Tierarten in natürlicher Dichte etablieren, jedoch wäre innerhalb der Gehölzbestände von dem

Vorkommen störungstoleranter, an den Siedlungsbereich der Menschen angepasster Arten auszugehen.

Die bisher im Plangebiet vorhandene biologische Vielfalt sowie das Artvorkommen und die Eignung als Lebensraum für wildlebende Tierarten unterläge keinen Veränderungen.

Eine naturnahe Bodenentwicklung fände aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ausschließlich in den durch Gehölzen bestandenen Bereichen des Plangebiets statt.

11.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

11.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgasen, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Wasser*) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge des Siedlungsbaus einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Siedlungsbau und die Infrastruktur zu nennen. Dadurch kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biototypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund des Siedlungsbaus in einer ländlichen Region ist auf den Straßen mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Weiterhin muss von weiteren Schallimmissionen durch die zusätzlichen Anwohner ausgegangen werden. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abfall wird in haushaltsüblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

11.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

a) Menschen

Die Bedeutung der im Umweltbericht betrachteten Flächen des Plangebiets als Ort der (Nah-) Erholung steigt ebenso wie deren Bedeutung für die menschliche Gesundheit durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht an. Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen verringert sich die Nahrungs- bzw. Futtermittelproduktion nicht in einem für die Sicherheit der Bevölkerung mit der Versorgung von Nahrungsmitteln relevanten Maß. Zudem fallen durch die Aufgabe der Landwirtschaft temporär auftretende Schall- und Geruchsemissionen weg.

Da im Norden des Plangebiets zukünftig eine wohnliche Nutzung zulässig ist, erhöht sich die soziale Bedeutung der Fläche auf das Schutzgut *Mensch*.

Die Einzelbäume der Baumreihe entlang der Straße Hinter den Höfen werden zum Erhalt festgesetzt und bleiben somit bestehen. Diese ortsprägende Struktur bleibt somit Spaziergängern erhalten, sodass auch zukünftig eine Erholungswirkung für sie besteht.

Die Obstbäume der Baumreihe im Norden des Plangebiets an der Straße Zum Immensteg werden mit einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* überplant. Innerhalb dieser Fläche wird sich der Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* entwickeln, sodass dieser Bereich auch zukünftig dem Wohlbefinden und der Erholungswirkung zuträglich ist.

Die historische Kontinuität einer landwirtschaftlichen Nutzung wird durch das Planvorhaben nicht weitergeführt, wodurch seine Bedeutung im Sinne von Heimat abnimmt. Da der Bebauungsplan jedoch ein *Dörfliches Wohngebiet (MWD)* festsetzt, bleibt der ländliche Charakter erhalten.

⇒ Durch die Festsetzungen von Bäumen zum Erhalt, der Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sowie der Nutzung als *Dörfliches Wohngebiet (MWD)* bleibt die allgemeine Bedeutung (WS 2) für den Menschen erhalten.

b) Fläche

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Der im Umweltbericht untersuchte Bereich kann zukünftig auf der festgesetzten Fläche eines *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zzgl. einer Überschreitung um 50 % der GRZ durch untergeordnete Nebenanlagen versiegelt werden. Es bestehen derzeit (November 2021) keine genehmigten Versiegelungen innerhalb der zukünftig als *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* festgesetzten Fläche.

Im Norden des *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt, wodurch diese Fläche in Zukunft keiner Versiegelung unterliegt.

Die Teilbereiche der innerhalb des Plangebiets verlaufenden Straßen Hinter den Höfen und Zum Immensteg bleiben als festgesetzte *Straßenverkehrsflächen* erhalten und weisen auch weiterhin eine vollständige Versiegelung der Bodenoberfläche auf.

⇒ Den zukünftig versiegelten Bereichen kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut *Fläche* zu.

⇒ Die in Zukunft nicht versiegelten Flächen sind von allgemeine Bedeutung (WS 2) für das Schutzgut.

c) Pflanzen und Tiere

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 sind die Biotoptypen *Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)*, *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)*, *Artenarmer Scherrasen (GRA)*, *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* und *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* betroffen. Der Biotoptyp *Straße (OVS)* wird planerisch festgesetzt und bleibt in seinen Dimensionen erhalten.

Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)

Dieser Biotoptyp wird durch die Festsetzung eines *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* überplant. Dadurch entfällt seine Funktion als Lebensraum für wildlebende Tierarten.

⇒ Dem Biotoptyp *Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)* kommt zukünftig aufgrund einer potentiellen Bebauung durch Nebenanlagen eine geringe Bedeutung (WS 1) zu.

Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)

Das im Plangebiet befindliche Intensivgrünland wird durch ein *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* überplant. Die Grünlandfläche stellt für wildlebende Tierarten ein nur bedingt geeignetes Habitat dar. Die zukünftig versiegelten Bereiche bieten wildlebenden Tierarten und sich spontan ansiedelnde Arten des Naturraums keinen geeigneten Lebensraum. Auf den unversiegelt bleibenden Bereichen werden Rasenflächen und Haus- bzw. Vorgärten geschaffen, welche zur Erhöhung der Artenvielfalt beitragen können. Da es sich hierbei jedoch um stark anthropogen geprägte Biotope ohne gesicherten dauerhaften Bestand handelt, ist eine Erhöhung der im Plangebiet vorhandenen Bedeutung für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* nicht anzunehmen. Das *Sonstige feuchte Intensivgrünland (GIF)* wird zukünftig hauptsächlich dem Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* zugehörig sein.

Im Norden des Grünlands wird entlang der Straße Zum Immensteg eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* entwickelt, welche in Zukunft dem Biotoptyp *Strauch-Baumhecke (HFM)* zugehörig sind. Auf dieser Fläche findet sowohl eine Verbesserung der Voraussetzungen zur langfristigen Etablierung von einheimischen Tierpopulationen, als auch zur Entwicklung eines naturnahen Bodens statt.

- ⇒ Dem Biotoptyp *Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)* kommt zukünftig als Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)* eine lediglich geringe Bedeutung (WS I) zu.
- ⇒ Im Bereich der festgesetzten *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern* kommt dem Biotoptyp zukünftig als *Strauch-Baumhecke (HFM)* eine allgemeine Bedeutung (WS III) zu.

Artenarmer Scherrasen (GRA)

Der im Norden des Plangebiets zwischen den Biotoptypen *Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)* und *Straße (OVS)* befindliche Scherrasen wird mit einer *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* überplant. Die Fläche wird zu einem Regenwasserrückhaltebecken entwickelt, welches wildlebenden Tier- und Pflanzenarten und einen eingeschränkten Raum zur langfristigen Etablierung bietet. Es tritt kein kompensationserheblicher Anstieg der biotoptypischen Wertigkeit auf.

- ⇒ Der Biotoptyp *Artenarmer Scherrasen (GRA)* wird durch eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* überplant, wodurch seine geringe Bedeutung (WS I) bestehen bleibt.

Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)

Die beiden innerhalb der Grünlandfläche stockenden Stieleichen (*Quercus robur*) werden nicht zum Erhalt festgesetzt. Daher ist von einem Verlust ihrer ökologischen Funktion auszugehen. An die Stelle des Biotoptyps *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)* tritt der Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)*, welcher von geringer Bedeutung für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ist.

- ⇒ Die bisher von den Bäumen eingenommene Fläche ist zukünftig von geringer Bedeutung (WS I) für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere*.

Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)

Die westlich der Straße Hinter den Höfen vorhandene Baumreihe ist durch die vorliegende Bauleitplanung nicht betroffen, da sie durch die Festsetzung der dort stockenden Einzelbäume in ihrem Bestand gesichert wird. Der Biotoptyp bietet somit auch weiterhin wildlebenden Tieren des Naturraums ein Habitat.

- ⇒ Der Biotoptyp *Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)* bleibt in seinen Ausprägungen erhalten. Entsprechend dem Kompensationsmodell nach Breuer (2006), in Verbindung mit den Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2019),

wird auf eine Bewertung des Biotoptyps verzichtet. Stattdessen ist bei Beseitigung artgleicher Ersatz zu pflanzen.

Straße (OVS)

Die Straßenverkehrsflächen bleiben erhalten, sodass sich hier keine Auswirkungen ergeben. Sie stellen weiterhin ein für Tiere und Pflanzen nicht geeignetes Habitat dar.

⇒ Der Biotoptyp ist auch weiterhin von geringer Bedeutung (WS 1) für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere*.

d) Boden

Die Bodenoberfläche der im Bebauungsplan Nr. 15 als *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* festgesetzten Fläche wird zukünftig bis zu einer GRZ von 0,3 zzgl. einer Versiegelung um 50 % der GRZ durch Nebenanlagen versiegelt. Die Versiegelungen der beiden Straßen Hinter den Höfen und Zum Immensteg bleiben bestehen. Die im Süden des künftigen *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* verlaufende Zuwegung wird nicht durch den Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzt und wurde bisher nicht genehmigt, sodass von einem Rückbau auszugehen ist.

In den zukünftig versiegelten Bereichen ist mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, wie z. B. der Wasserspeicherfunktion und der Pufferfunktion von Nährstoffen, auszugehen. Eine natürliche Bodengenese wird durch die erfolgenden Versiegelungen, welche u. a. mit einem sich ändernden Wasserregime einhergehen, verhindert.

⇒ Den zukünftig versiegelten bzw. versiegelbaren Böden kommt eine geringe Bedeutung (WS 1) hinsichtlich des Schutzguts *Boden* zu.

⇒ Die in Zukunft frei von Versiegelungen bleibenden Böden sind von allgemeiner Bedeutung (WS 2).

e) Wasser

Aufgrund der erfolgenden Versiegelungen kommt es zu einer Beeinträchtigung der Versickerung von Niederschlagswasser. Auf den von Versiegelungen frei bleibenden Flächen findet jedoch auch weiterhin eine Versickerung von Niederschlagswasser statt.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der betrachteten Fläche in Bezug auf Grundwasserneubildungsvorgänge wird die Verringerung der Menge des versickerten Niederschlagswassers als unerheblich angesehen.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut *Wasser* auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zu.

f) Klima / Luft

Das im vom Umweltbericht erfassten Bereich des Plangebiets herrschende Mikroklima, ändert sich durch die geplante Bebauung der Grünlandfläche. Durch die erfolgenden Versiegelungen fallen die Temperaturschwankungen stärker als bisher aus. Zudem werden durch die Bebauungen des Plangebiets bodennahe Luftströme umgelenkt.

Aufgrund der Begrenzung der GRZ auf einen Wert von 0,3 ist auch zukünftig von einer weitgehenden Freiheit von Luftschadstoffen im Gebiet auszugehen

Die landwirtschaftlich bedingten Geruchsemissionen entfallen, jedoch treten neue Geruchs-, Schall- und Schadgasemissionen durch einen steigenden Kfz-Verkehr auf den Straßen Hinter den Höfen und Zum Immensteg auf.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch zukünftig in Bezug auf das Schutzgut *Klima / Luft* von allgemeiner Bedeutung (WS 2) ist.

g) Landschaftsbild

Natürlichkeit

Zukünftig stellt der durch den Umweltbericht erfasste Bereich des Plangebiets eine, aufgrund der erfolgenden Bebauung mit Wohngebäuden, deutlich anthropogen geprägte Fläche dar. Die Natürlichkeit wird durch die bestehenden Straßen und die zu errichtenden Nebenanlagen weiter gemindert. Wildlebende Tierarten des Naturraums können sich lediglich im Bereich der im Norden festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* sowie in den zum Erhalt festgesetzten Bäumen entlang der Straße Hinter den Höfen etablieren.

Vielfalt

Die Vielfalt bleibt im betrachteten Bereich bestehen. Zudem werden durch Haus- und Vorgärten Strukturen geschaffen, die der im Plangebiet herrschenden Vielfalt zuträglich sind. Diese Strukturen können u. U. temporär von wildlebenden Tierarten genutzt werden. Beispielsweise erweitern Blütenpflanzen der Hausgärten das Nahrungsangebot für Honigbienen (*Apis mellifera*) und andere Insekten.

Die innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Bäume herrschende Vielfalt bleibt bestehen. Die auf der *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* zu entwickelnde *Strauch-Baumhecke (HFM)* weist zukünftig eine erhöhte biologische und Vielfalt auf.

Historische Kontinuität

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche bleibt nicht erhalten, woraus sich ein Bruch innerhalb der historischen Kontinuität ergibt.

Freiheit von Beeinträchtigungen

Die erfolgende Bebauung des *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* stellt aufgrund der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 9,0 m zzgl. einer Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,0 m keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut *Landschaftsbild* auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (WS 2) beizumessen.

h) Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt sinkt im betrachteten Bereich durch die Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, die Festsetzung von Straßenbäumen entlang der Straße Hinter den Höfen und der Anlage von Haus- und Vorgärten nicht ab. Das artenarme Intensivgrünland wird durch einen anthropogen geprägten Siedlungsbereich abgelöst, wodurch sich jedoch keine Auswirkungen auf die im Gebiet anzutreffende biologische Vielfalt ergeben.

Durch die vorliegende Planung kommt es im Bereich des Grünlandes zu einer Veränderung der Zusammensetzung vorkommender Tier- und Pflanzenarten, wobei sich das Spektrum vorkommender Arten in Richtung störungstoleranter Arten des Siedlungsbereichs bzw. Kulturfolgern verschiebt.

Da die überplanten Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die potentiell vorhandenen Arten auch in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut *Biologische Vielfalt* wird auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (WS 2) zugerechnet.

i) Sonstige Sach- und Kulturgüter

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen keine *Sonstigen Sach- und Kulturgüter* aufgefunden werden, entstehen keine Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

⇒ Das Schutzgut bleibt für die weitere Betrachtung ohne Belang.

j) **Schutzgebiete und -objekte**

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf weitere *Schutzgebiete und -objekte*.

⇒ Das Schutzgut bleibt für die weitere Betrachtung ohne Belang.

k) **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Durch das Planvorhaben entstehen keine bedeutsamen *Wechselwirkungen der Schutzgüter* untereinander.

⇒ Das Schutzgut bleibt für die weitere Betrachtung ohne Belang

11.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Fläche	Zukünftig versiegelte Fläche, vorher unversiegelt	2	1
	Zukünftig versiegelte Fläche, vorher versiegelt	1	1
	Zukünftig unversiegelte Fläche, vorher unversiegelt	2	2
Pflanzen und Tiere	Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)	E	I
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF), zukünftig Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	II	I
	Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF), zukünftig Strauch-Baumhecke (HFM)	II	III
	Artenarmer Scherrasen (GRA)	I	I
	Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)	E	I
	Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)	E	E
	Straße (OVS)	I	I
Boden	Zukünftig versiegelte Bodenoberfläche, vorher unversiegelt	2	1
	Zukünftig versiegelte Bodenoberfläche, vorher versiegelt	1	1
	Zukünftig unversiegelte Bodenoberfläche, vorher unversiegelt	2	2
Wasser	Gesamtgebiet	2	2
Klima / Luft	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	2	2
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	2	2
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

11.2.6 Eingriffsbilanz

Im vorliegenden Fall ist bei der Betrachtung der planbedingten Eingriffe zu beachten, dass sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 teilweise im Innenbereich befindet. Gemäß

§ 18 Abs. 2 BNatSchG ist die Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden. Dies wird auch durch die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB belegt, der besagt, dass ein Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die im Innenbereich liegenden Bereiche werden im Bebauungsplan Nr. 15 als *Eingeschränktes Gewerbegebiet (G_{Ee})* festgesetzt und entsprechend § 34 BauGB im vorliegenden Umweltbericht nicht auf eventuelle Auswirkungen auf Natur und Umwelt untersucht.

11.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die Biologische Vielfalt* zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁴ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planninhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge

⁴ In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig betroffenen Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie „auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern“ (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer „...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ...“ ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Zu den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, zählen weitere in anderen Gesetzen geregelte Belange. Bei der vorliegenden Planung sind insbesondere die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu betrachten.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigbar im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter *Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut *Wasser* und Schutzgut *Klima / Luft*).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes *Boden* beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut *Boden* sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop oder Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-) Bäume sieht das Modell von Breuer (2006) den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

11.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs

[...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen in dem *Dörflichen Wohngebiet (MDW)* auf eine Höhe von 9,0 m zzgl. einer Überbauung durch untergeordnete Gebäudeteile um max. 2,0 m. Dadurch werden Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude vermieden.
- Festsetzung einer *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im Norden des Geltungsbereichs, wodurch das Plangebiet eingrünert wird und die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild verringert werden.
- Festsetzung von Einzelbäumen zum Erhalt entlang der Straße Hinter den Höfen, wodurch Eingriffe in das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* vermieden werden.
- Ausnutzung einer bereits durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung anthropogen umgestalteten, deutlich überprägten Fläche. Dadurch wird die Inanspruchnahme naturnäher ausgeprägter Flächen vermieden.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere der beiden Straßen Hinter den Höfen und Zum Immensteg. Dadurch verringert sich die Inanspruchnahme von Flächen für verkehrliche Erschließung.

11.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern drei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter *Fläche*, *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden*.

Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Nutzung, welche mit großflächigen Versiegelungen der Bodenoberfläche einhergeht, betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut *Boden* ausgeglichen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die beiden die Biotoptypen *Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)* und *Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)*.

Die beiden Laubbäume (Obstbäume) des Biotoptyps *Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)* stocken innerhalb einer zukünftig als *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* festgesetzten Fläche, wodurch es zu einem Verlust des Biotoptyps durch Überbauungen kommen kann. Für die beiden Laubbäume sind artgleiche Ersatzpflanzungen zu leisten.

Die zwei Laubbäume (Stieleiche – *Quercus robur*), welche dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe* des Siedlungsbereichs (HEB) zugehörig sind und im Süden der Grünlandfläche stocken, sind ebenfalls durch die Überplanung mit einem *Dörflichen Wohngebiet (MDW)* betroffen. Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens müssen für die Überplanung der beiden Bäume ebenfalls insgesamt zwei Ersatzpflanzungen geleistet werden.

⇒ In der Summe entsteht für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ein Kompensationsbedarf von **2 Obstbäumen** und **2 Stieleichen** (*Quercus robur*).

Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung des *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* wird es zu Versiegelungen bisher unversiegelter Bodenoberfläche kommen. Die Versiegelungen gehen mit einem Verlust von Bodenfunktionen einher, sodass in den zukünftig versiegelbaren Bereichen eine Minderung der Bedeutung für Natur und Umwelt eintritt. Für die bereits vollständig versiegelten

Straßenverkehrsflächen ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Bedeutung für das Schutzgut *Boden*.

Das *Dörfliche Wohngebiet (MDW)* erstreckt sich über eine Fläche von ca. 9.213 m². Die als *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* festgesetzte Fläche darf zukünftig bis zu einer GRZ von 0,3 zzgl. einer Überbauung durch Nebenanlagen um 50 % der GRZ versiegelt werden. Die Versiegelung der Bodenoberfläche wird somit auf 4.146 m² ($=9.213 \times 0,45$) beschränkt.

Im Nordwesten des Plangebiets wird für eine *Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz, und die Regelung des Wasserabflusses* festgesetzt um im Bedarfsfall ein Regenwasserrückhaltebecken errichten zu können. Der Boden, welcher potentiell durch die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens erheblich beeinträchtigt wird, nimmt eine Fläche von 1.817 m² ein.

Das Kompensationsmodell von Breuer (2006) sieht eine Kompensation der im Plangebiet vorhandenen Böden ohne besondere Bedeutung im Verhältnis 1 : 0,5 vor. Somit entsteht ein Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 2.982 m² ($=(4.146 \text{ m}^2 + 1.817 \text{ m}^2) \times 0,5$) für das Schutzgut *Boden*.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich hinsichtlich des Schutzgutes *Boden* ein Kompensationsflächenbedarf von ca. 2.982 m².

Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* beträgt insgesamt **2.982 m²** zuzüglich einer Pflanzung von **2 Obstbäumen** und **2 Stieleichen** (*Quercus robur*).

11.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

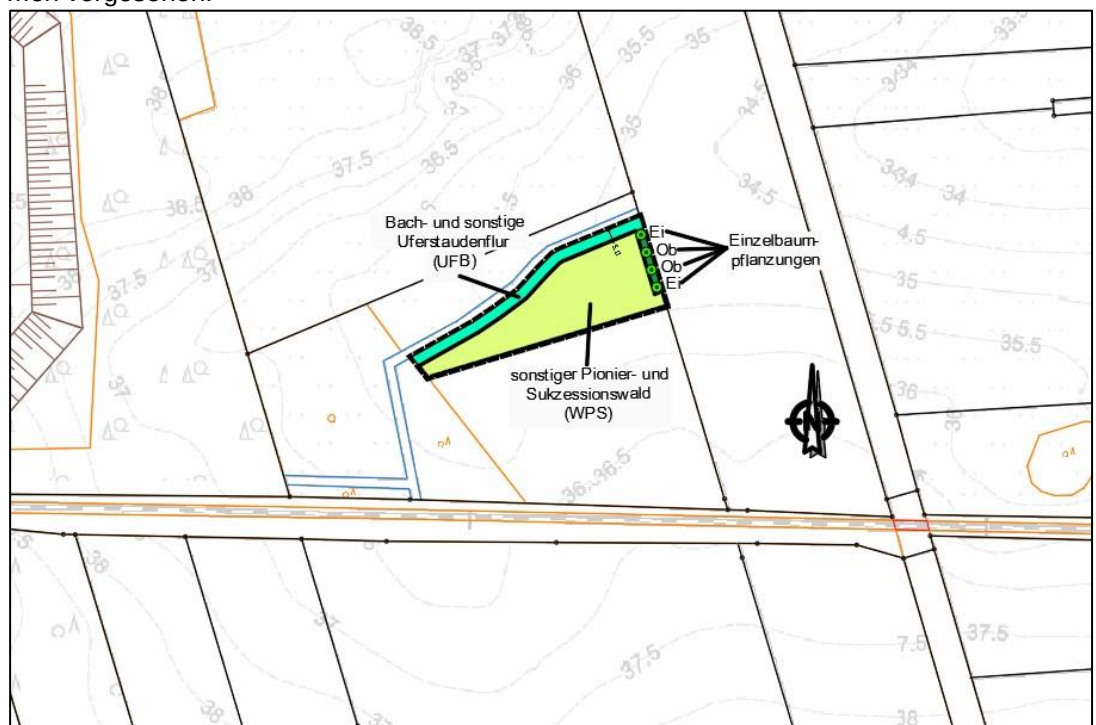


Abb. 9 Abgrenzung der Kompensationsfläche mit Darstellung der geplanten Maßnahmen, Hintergrundkarte (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023)

Konkret sollen auf dem Flurstück 27/2, Flur 2 der Gemarkung Rhadereistedt „Hinter dem Fahrenkamp“ Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden. Das betreffende Flurstück ist insgesamt 19.141 m² groß und wurde im Jahre 2013 erstmals in Teilen zu Kompensationszwecken herangezogen. Es dient in Teilen bereits als Ausgleichsfläche für einen Bauantrag „Erweiterung eines Düngerlagers in Rhadereistedt für Gebhard Landhandel“ (264 m²) und als Ausgleichsfläche für eine Biogasanlage⁵ (3.000 m²). Von der restlichen Fläche (15.877 m²) sollen 3.082 m² als Kompensationsfläche für die vorliegende Planung verwendet werden. Der Biotoptyp des für die hier vorliegende Planung herangezogenen Bereiches ist derzeit unverändert Acker (A). Die genaue Abgrenzung der Kompensationsmaßnahme ist der vorstehenden Abbildung zu entnehmen.

Maßnahme 1 Naturnaher Uferrandstreifen mit Hochstauden (Bach- und sonstige Uferstaudenflur)

Entlang des Grabens soll ein naturnaher Uferrandstreifen entstehen. Der Uferrandstreifen wird 5 m breit ausgeführt und hat eine Gesamtlänge von 118 m (insgesamt 590 m²). Zurzeit befindet sich auf der Fläche der Biotoptyp Acker (A). Der landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerstandort wird dauerhaft aus der Nutzung genommen. Aufgrund der bisher stattfindenden Ackernutzung hat zur Entwicklung des Uferrandstreifens zu Beginn eine Ansaat mit einer Regio-Saatgutmischung für Ufer mit 50% Gräsern und 50% Blütenpflanzen zu erfolgen, ggf. in Mischung mit einer Regiosaat-Feuchtwiesenmischung. Das Saatgut ist möglichst im Spätsommer in einer Aussaatstärke von mindestens 2 g/m² plus Füllstoff (insg. 10 g/m²) auszubringen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Zu Räumzwecken ist eine Herbstmahd mit Mulchen zulässig.

Durch diese Maßnahme entwickelt sich im Laufe der Zeit der Biotoptyp *Bach- und sonstige Uferstaudenflur* (UFB). Durch die Nutzungsaufgabe des Ackers wird der Boden nicht mehr durch das Ausbringen von Dünger belastet. Da die Fläche nicht mehr durch schwere landwirtschaftliche Maschinen bewirtschaftet wird, können die erheblichen Auswirkungen auf Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

Maßnahme 2 Natürliche Sukzession (sonstiger Pionier- und Sukzessionswald)

2.392 m² werden für die Entwicklung einer Fläche auf der sich naturraumtypische Vegetation spontan ansiedeln und langfristig etablieren kann, d. h. der ungestörten natürlichen Sukzession unterliegt, verwendet. Die Fläche wird derzeit als Acker bewirtschaftet.

Zur Erstinstandsetzung hat eine Ansaat mit der Saatgutmischung „24 NI Mehrjährige Blühstreifen BS 2 Niedersachsen“ mit 70% Wildpflanzen (Regiosaatgut) und 30% Kulturarten zu erfolgen. Das Saatgut ist bis spätestens 15. Mai in einer Aussaatstärke von mindestens 7 kg/ha plus Füllstoff (insg. 10 kg/ha) auszubringen. Die Fläche ist gegenüber der östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Abstand von ca. 10 m mit Eichenspaltpfählen abzugrenzen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Nach der Anpflanzung ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Durch diese Maßnahme entwickelt sich im Laufe der Zeit der Biotop *Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald* (WPS). Durch die Nutzungsaufgabe des Ackers wird der Boden nicht mehr durch das Ausbringen von Dünger belastet. Da die Fläche ebenfalls nicht mehr durch schwere landwirtschaftliche Maschinen bewirtschaftet wird, können die erheblichen Auswirkungen auf Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

Maßnahme 3 Einzelbaumpflanzungen

Es werden zudem 100 m² verwendet für die Anpflanzung von 2 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und 2 Obstbäumen. Für die Obstbaumpflanzungen sind alte Kultursorten des Apfels (z. B. Boskop, Altländischer Rosenapfel, Hasenkopf, Prinzenapfel), der Birne (z. B. Bosc Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Graue Hühnerbirne, Köstliche von Charneu) oder der Süßkirsche (z. B. Büttners rote Knorpelkirsche, Gr. Prinzessinkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche) zu

⁵ Bebauungsplan Nr. 8 „Erweiterung Bioenergie“ der Gemeinde Ostereistedt

verwenden. Falls die Position bei der die Bäume in Abb. 9 eingezeichnet ist, für die Anpflanzung der Bäume nicht optimal ist, ist es zulässig die Bäume an anderer Stelle der Kompensationsfläche zu pflanzen. Der Stammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt mindestens 10 – 12 cm. Die Bäume sind als Hochstamm anzupflanzen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Verwendung von Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (z.B. Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803 „Nordwestdeutsches Tiefland“) ist erforderlich. Es ist Baumschulware zu verwenden mit einem Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch den Lieferschein.

Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss / Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:

- Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung)
- Verbissschutz: Einzelstammschutz (Drahtrose) aus rehwild- und kaninchensicherem Knetgittergeflecht (Höhe 1,60 m) außen um die Anbindepfähle
- Abbau nach 5 – 8 Jahren
- Fachgerechte Entwicklungspflege

Durch diese Maßnahme können erhebliche Auswirkungen auf Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden.

Die vorstehend erläuterten Maßnahmen 1 bis 3 sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Verpflichtung zur Durchführung wird vor Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und dem Planungsträger / Antragsteller verbindlich abgesichert.

11.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Entsprechend der Lage des Vorhabenstandorts in einer ländlich geprägten Umgebung wurde ein *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* festgesetzt. Dadurch werden Konflikte mit der (gewerblichen und landwirtschaftlichen) Nutzung umliegender Flächen, welche u. U. durch die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* entstehen könnten, vermieden. Zudem entspricht die Festsetzung eines *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* dem ländlichen Charakter der Ortschaft Wilstedt besser als ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)*. Das *Dörfliche Wohngebiet (MDW)* nimmt hauptsächlich Flächen eines intensiv genutzten Grünlands ein, wodurch Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt vermieden werden. Durch einen Verzicht auf die Entwicklung eines *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* bliebe der Bedarf an Wohnraum innerhalb der Gemeinde bestehen und müsste ggf. an anderer Stelle geschaffen werden.

Durch den Verzicht auf die *Fläche für Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* im Nordwesten des Plangebiets, könnte ein ordnungsgemäßer Wasserabfluss nicht sichergestellt werden. Dadurch könnte das *Dörfliche Wohngebiet (MDW)* nicht im vorgesehenen Maß realisiert werden.

Die Einbeziehung der bereits vorhandenen Straßen Hinter den Höfen und Zum Immensteg, sichert die verkehrliche Erschließung des Plangebiets langfristig ab. Zudem kann durch die Nutzung der Straßen auf eine weitere Inanspruchnahme von Flächen für die verkehrliche Erschließung verzichtet werden.

Die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* dient der Eingrünung des Plangebiets und gleichzeitig der Kompensation der durch die Aufstellung des Bebauungsplans verursachten Beeinträchtigungen an den Schutzgütern *Pflanzen und Tiere* sowie *Boden*. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen bestehen aus natürlicherweise vorkommenden Arten des Naturraums. Die auf der Fläche zu entwickelnde *Strauch-Baumhecke (HFM)* wird zukünftig wildlebenden Tierarten einen Lebensraum in einer deutlich anthropogen geprägten Umgebung bereitstellen. Ein Verzicht auf die Entwicklung der *Strauch-Baumhecke (HFM)* wäre dem Landschaftsbild und dem Artvorkommen abträglich.

Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt zudem den Erhalt der entlang der Straße Hinter den Höfen stockenden Stieleichen (*Quercus robur*) fest. Im durch den Umweltbericht betrachteten

Bereich des Bebauungsplans Nr. 15 werden 10 Bäume zu Erhalt festgesetzt, wodurch diese auch zukünftig wildlebenden Tierarten des Naturraums ein Habitat bieten. Ein Verzicht auf die Festsetzungen würde zu einer wesentlich höheren Beeinträchtigung des Schutzgut *Pflanzen und Tiere* führen.

11.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j

Der Norden des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 15 soll, innerhalb einer zukünftig als *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* festgesetzten Fläche, als Siedlungsgebiet mit Wohnhäusern bebaut werden. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Häuser somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird (Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR, 2021). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Aufgrund der Angaben der in den Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021) vorhandenen Darstellungen kann ein erhöhtes Risiko für Überschwemmungen ausgeschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich entsprechend den Darstellungen der Umweltkarten außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten für Hochwasser.

Es wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, sodass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Sollte es in der Zukunft dennoch zu einem Brand im Plangebiet oder den angrenzenden Siedlungsgebieten kommen, so kann ein Übergreifen auf größere Waldbestände aufgrund eines Abstandes von 0,6 km in nördliche Richtung bzw. ca. 1,8 km in südwestliche und südöstliche Richtung, ausgeschlossen werden. Nordwestlich des Plangebiets ist ein isolierter Gehölzbestand von ca. 2.100 m² vorhanden, welcher jedoch keine Verbindungen zu größeren Waldbeständen aufweist und im Falle eines Brandes, auch durch dessen gute verkehrliche Anbindung, gesichert werden kann.

Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter *Menschen, Klima / Luft* sowie *Pflanzen und Tiere* kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicherweise rechtzeitig gewarnt werden und Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Wohngebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Gleiches gilt für die erzeugten Verkehre.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2017). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

11.3 Zusätzliche Angaben

11.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde im November 2021 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2023) und den Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021) zurückgegriffen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/ Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

11.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 15) soll die Schaffung von Wohnraum und gewerblich genutzten Flächen bauleitplanerisch vorbereitet werden. Da sich der Süden des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 15 bereits in einem Siedlungsbereich befindet unterliegt er entspr. § 34 BauGB keiner Pflicht zur Prüfung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt. Für den Norden des Plangebiets, in welchem ein *Dörfliches Wohngebiet (MDW)* festgesetzt wird, wurden die Auswirkungen auf Natur und Umwelt im obenstehenden Umweltbericht ausführlich dargelegt. Ziel der Festsetzung des *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* ist die Schaffung von Wohnraum in ländlicher Umgebung.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung, in dem Bereich des Plangebiets der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* betroffen. Die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* werden durch Versiegelungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen von Boden auf einer Fläche bis zu 5.963 m² (= 4.146 m² + 1.817 m²) beeinträchtigt, wodurch ein Kompensationsbedarf von 2.982 m² entsteht. Zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird eine externe Fläche (Flurstück 27/2, Flur 2,

Gemarkung Rhadereistedt) in Anspruch genommen. Die Entwicklungsziele sind zum einen die Anlage eines 5 m breiten Uferrandstreifens (590 m²) entlang des westlich und nördlich verlaufenden Grabens und die Entwicklung einer Brachfläche, die der dauerhaften Sukzession, das heißt der ungestörten natürlichen Entwicklung, dient (2.392 m²). Zudem werden der Verlust von zwei Steileichen und zwei Obstbäumen durch Neupflanzungen auf einer Fläche von 100 m² kompensiert. Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf das Schutzgut *Fläche* werden zusammen mit dem Schutzgut *Boden* ausgeglichen, wodurch kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* ist durch die Überplanung des Biotoptyps *Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)* im Norden des Plangebiets und die Überplanung von zwei Stieleichen (*Quercus robur*) im Süden des *Dörflichen Wohngebiets (MDW)* betroffen. Die überplanten Gehölze werden ebenfalls auf der externen Kompensationsfläche kompensiert. Hierbei wird ein Kompensationsäquivalent von 15 m² je Obstbaum und 25 m² je Stieleiche (*Quercus robur*) angewandt.

Mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter als vollständig ausgeglichen gelten.

11.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB. (14. Juni 2021). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe - BGR. (Dezember 2021). BGR-Geoviewer. Hannover. Abgerufen am 15. Februar 2021 von https://geoviewer.bgr.de/mapapps4/resources/apps/geoviewer/index.html?lang=de&ab=geophysik&cover=geophysik_gerseis_ag_s_wms
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2023). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 06. Dezember 2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2023). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 25. November 2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Rotenburg (Wümme). (2016). *Landschaftsrahmenplan Rotenburg (Wümme), 1. Fortschreibung 2015*. Rotenburg (Wümme).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2021). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am November 2021
- Norddeutsches Klimabüro. (2017). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01. 08 2017 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- von Drachenfels, O. (2019). (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, 2. korrigierte Druckauflage*.
- von Drachenfels, O. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016*. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen*.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Wilstedt ausgearbeitet:

Bremen, den 05.11.2018; 12.08.2022; 22.08.2023; 09.02.2024

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Wilstedt, den

.....
(Riedesel)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 14. Januar 2019 bis zum 15. Februar 2019 in Form einer öffentlichen Auslegung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 07. Januar 2019 bis 15. Februar 2019.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.11.2024 bis 08.12.2024 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Wilstedt, den

.....
(Riedesel)
Bürgermeister

Anhang I Gutachten zu Geruchs- und Staubimmissionen (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 14.03.2023)

Anhang IIa Wasserwirtschaftliche Stellungnahme (Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, Stand:
31.05.2022)

Anhang IIb Ergänzung zur wasserwirtschaftlichen Stellungnahme (Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, Stand 30.06.2022)

Anhang IIIa Schallgutachten (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 30.09.2019)

Anhang IIIb Ergänzende Stellungnahme (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 10.11.2021)

Anhang IV Biototypenkarte (instara, Bremen, Stand: 20.12.2021)