

Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 14 „In den Drohn“**

**Gemeinde Fintel**

- Entwurf - (Stand: 03.06.2020)

## 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 .....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	9
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	9
7.	PLANINHALTE .....	10
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	10
7.4	Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten .....	11
7.5	Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.....	11
7.6	Straßenraumbegrünung / Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken .....	11
7.7	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern .....	12
7.8	Fläche für die Wasserwirtschaft.....	12
7.9	Örtliche Bauvorschrift.....	12
7.10	Flächenübersicht.....	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	12
8.2	Wasserwirtschaft.....	12
8.3	Verkehr .....	13
8.4	Immissionsschutz.....	14
8.5	Landwirtschaft.....	14
8.6	Ver- und Entsorgung.....	15
9.	UMWELTBERICHT.....	15
9.1	Einleitung .....	15
9.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	15
9.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	16
9.1.2.1	Landschaftsrahmenplan .....	16
9.1.2.2	Landschaftsplan.....	17
9.1.3	Schutzgebiete und -objekte .....	17
9.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes .....	17
9.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	17
9.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft .....	17
a)	Menschen.....	19
b)	Fläche.....	19
c)	Pflanzen und Tiere .....	19
d)	Boden .....	20
e)	Wasser .....	22

f)	Klima / Luft .....	22
g)	Landschaftsbild .....	22
h)	Biologische Vielfalt .....	24
i)	Sonstige Sach- und Kulturgüter .....	24
j)	Schutzgebiete- und -objekte .....	24
k)	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	24
9.2.2	Zusammenfassende Darstellung .....	24
9.2.3	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	25
9.2.4	Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz) .....	25
9.2.4.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen .....	25
9.2.4.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen .....	26
a)	Menschen .....	26
b)	Fläche .....	26
c)	Pflanzen und Tiere .....	26
d)	Boden .....	27
e)	Wasser .....	27
f)	Klima / Luft .....	27
g)	Landschaftsbild .....	27
h)	Biologische Vielfalt .....	28
i)	Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	28
9.2.4.3	Zusammenfassende Darstellung .....	28
9.2.4.4	Rechtliche Grundlagen .....	29
9.2.4.5	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	31
9.2.4.6	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	31
9.2.4.7	Kompensationsmaßnahmen .....	32
9.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	40
9.2.6	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB .....	40
9.3	Zusätzliche Angaben .....	41
9.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren .....	41
9.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	42
9.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	42
9.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	43
<b>Anhang :</b>	<b>Konzept – Historischer Außen-Schafstall in Fintel</b>	

## 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Fintel in seiner Sitzung am 26.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „In den Drohn“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Mittelstädt & Schröder zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 7,4 ha große Geltungsbereich befindet sich im Osten der Ortschaft Fintel, nördlich der Straße Osterberg und weitgehend südlich der Straße Hinter den Höfen. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

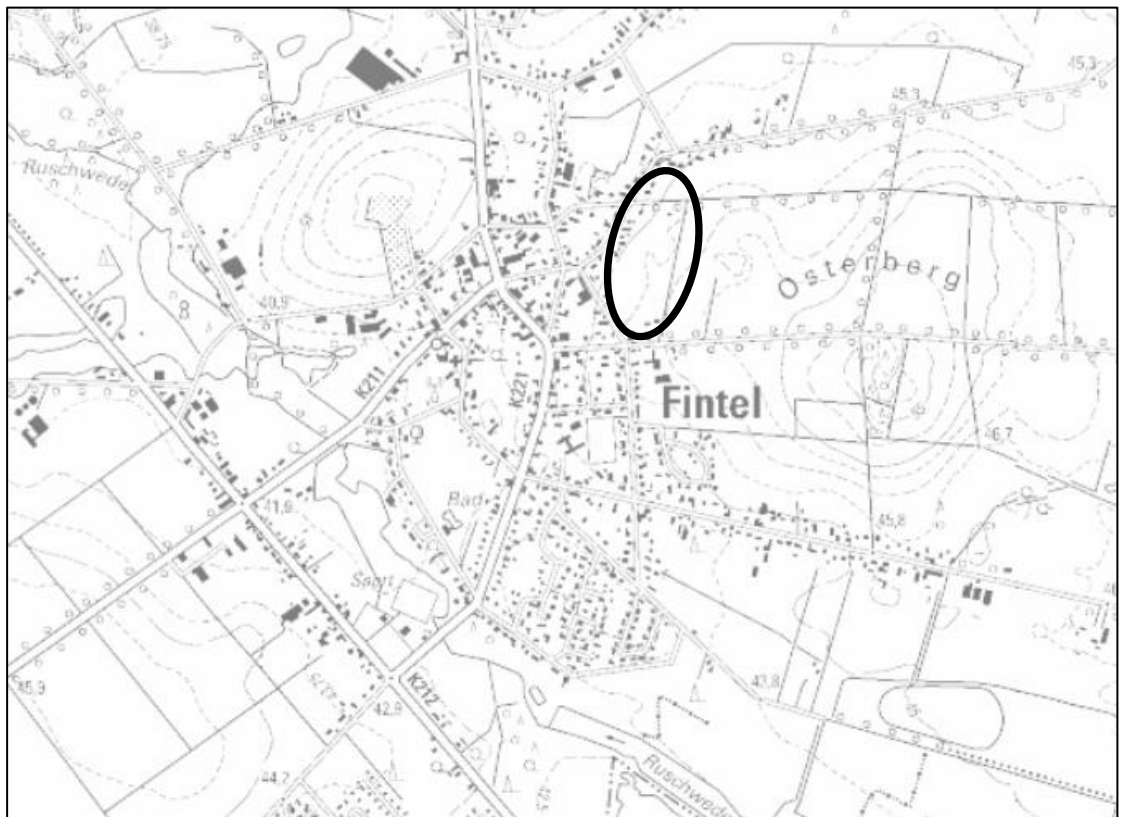


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quell: NIBIS Kartenserver)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Fintel und das Plangebiet wiedergegeben, die dem

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 i. d. F. von 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 01** *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. [...]“*

**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 Raumansprüche 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 03** *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

### **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 01** *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

**2.1.05** *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen 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 ist hiervon unbenommen.“*

Mit der vorliegenden Planung soll ein *Allgemeines Wohngebiet* zur Schaffung von neuen Wohnbauplätzen in der Gemeinde Fintel planungsrechtlich vorbereitet werden, um die starke Nachfrage adäquat abdecken zu können. Da das Plangebiet direkt an das Siedlungsgebiet angrenzt und das bestehende Verkehrsnetz bereits entsprechende Anbindungsmöglichkeiten vorsieht, ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung besonders geeignet. Durch die Möglichkeit, auch Mehrfamilienhäuser vorzusehen, wird den Auswirkungen des demografischen Wandels Rechnung getragen. Die vorliegende Planung ist mit den Inhalten der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

## **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

- 2.1.01** „Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne einer Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...] **Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.** [...] Als Planungsinstrumente sollen neben der Bauleitplanung u. a. Städtebauförderungsprogramme, ländliche Entwicklungskonzepte, Dorfentwicklungs- und Flurbereinigungsverfahren dienen.“
- 2.1.02** „Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sind [...] Fintel [...].“
- 2.1.04** „Um eine Zersiedelung der Landschaft und deren umweltbelastenden Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Es ist ein angemessenes Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen anzustreben.“
- 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 Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Gemeinde Fintel als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist überwiegend als *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* dargestellt.

Wie bereits weiter oben ausgeführt wurde, soll mit der vorliegenden Planung die Ausweisung eines Wohngebietes zur Schaffung von neuen Wohnbauplätzen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf in der Gemeinde Fintel planungsrechtlich vorbereitet werden, um die Nachfrage an Wohnbauplätzen adäquat abdecken zu können.

Damit soll der aktuellen raumordnerischen Vorgabe Rechnung getragen werden, gemäß derer in der Gemeinde Fintel aufgrund ihrer Infrastruktur eine Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus gerechtfertigt ist.

Die Ausweisung von neuen Siedlungsflächen soll sicherstellen, dass die Gemeinde Fintel ihrer in der Neuaufstellung des RROP 2020 zugeordneten raumordnerischen Funktion als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gerecht wird. Die geplante Flächengröße soll dabei den kurz- und mittelfristigen Bedarf an zusätzlichen Siedlungsflächen in Fintel abdecken und somit der raumordnerisch bereits vorgesehenen Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten Rechnung tragen. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet in mindestens zwei Bauabschnitten umzusetzen. Die Ausweisung einer weiteren Siedlungsfläche ist somit als standort- und bedarfsgerecht zu beurteilen.

Das Plangebiet liegt gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm in einem *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials* und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Die Belange der Landwirtschaft sollen bei der raumordnerischen Beurteilung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen in solchen Gebieten besondere Berücksichtigung finden. Da das Planvorhaben eine Arrondierung des Siedlungsstruktur vorsieht, um Siedlungsvorsprünge in die freie Landschaft zu vermeiden, wird das *Vorsorgegebiet* in seiner Gesamtheit nicht wesentlich beeinflusst.



Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit mit den Zielen und Inhalten der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Nördlich grenzen *gemischte Bauflächen* an. Östlich und südlich befinden sich weitere *Flächen für die Landwirtschaft*. Südwestlich befinden sich *gemischte Bauflächen* und westlich schließen *Wohnbauflächen* bzw. *Allgemeinde Wohngebiete* an.

Zur Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Rahmen der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel soll daher die Änderung der Darstellung einer *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *Wohnbaufläche* erfolgen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan erfüllt.

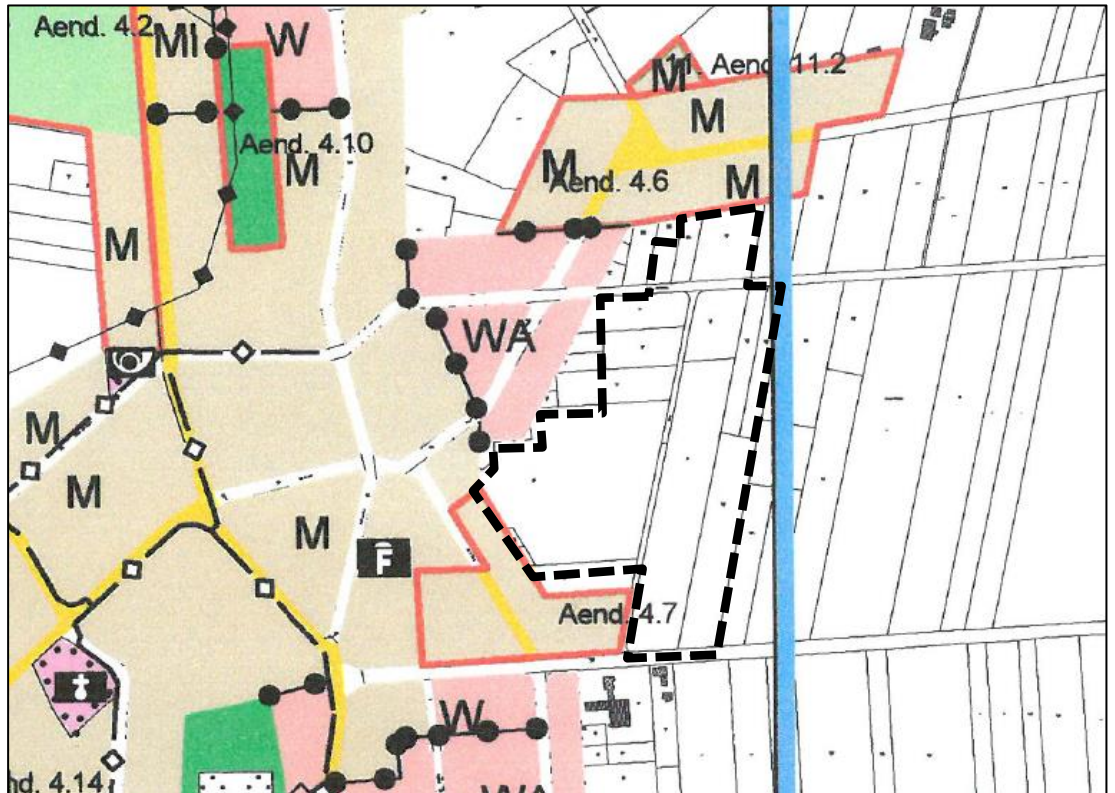


Abb. 3: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel (Das Plangebiet ist gestrichelt umrandet)

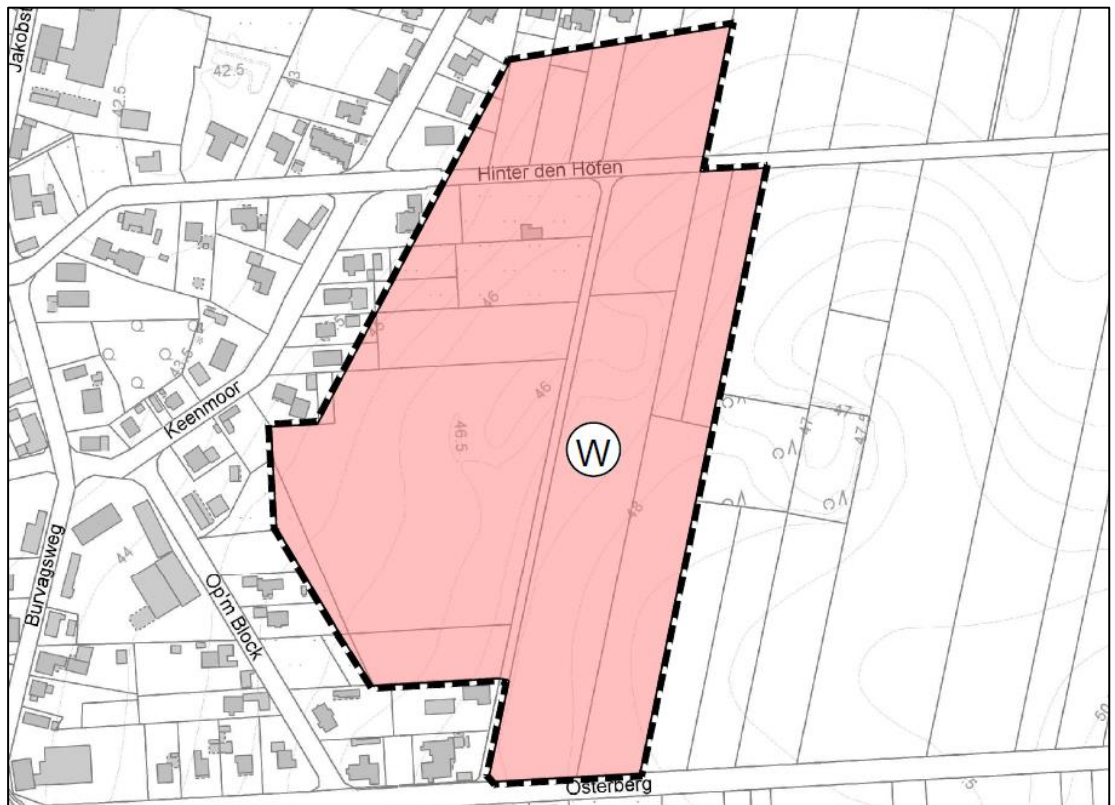


Abb. 4: 47. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Fintel (Entwurf)



#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst und die das Plangebiet direkt umgebenden Bereiche wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt.

Der nächstgelegene Bereich, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, befindet sich ca. 50 m südwestlich vom Plangebiet und erstreckt sich südlich der Straße Osterberg. Es handelt sich um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a „An der Schule“, aus dem Jahr 1975, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

#### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich auf dem Plangebiet so dar, dass es sich momentan um eine unbebaute intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche handelt. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg durch das Plangebiet. Des Weiteren erfolgt auf einigen Teilflächen eine Freizeinnutzung als Pferdekoppel.

Die städtebauliche Struktur ist geprägt durch die nördlich, westlich und südlich vom Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung der Ortschaft Fintel. Die im Norden verlaufende Straße Hinter den Höfen sowie die südlich angrenzende Straße Osterberg führen in westlicher Richtung in das Ortszentrum. Beide Straßen weisen straßenbegleitende Baumreihen auf. Östlich befindet sich die offene Landschaft sowie direkt angrenzend ein Gehölzbestand.

#### 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Planungsanlass für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Notwendigkeit eines Angebotes an zusätzlichen Wohnbauflächen, um die hohe Nachfrage an Bauplätzen in der Gemeinde Fintel adäquat bedienen zu können und somit der im RROP vorgesehenen raumordnerischen Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten Rechnung tragen zu können. Die Bauplätze des bereits 2001 ausgewiesenen Neubaugebietes „Witthöpen“ sind in der Zwischenzeit alle veräußert worden und es liegen der Gemeinde noch weitere Anfragen für Baugrundstücke vor. Die bestehende Nachfrage kann weder durch eine Eigenentwicklung noch durch eine Fortentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur gedeckt werden.

Neben der Bereitstellung von Baugrundstücken für „klassische“ Einfamilienhäuser sieht sich die Gemeinde in der Pflicht aufgrund des demografischen Wandels auch Wohnformen anzubieten, die auf kleinere Haushalte ausgerichtet sind. Daher soll für einen Teilbereich des Plangebietes auch eine Mehrfamilienhausbebauung zum Tragen kommen.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 5 BauGB wurde durch die Gemeinde zunächst geprüft, ob die Siedlungsentwicklung vorrangig im Sinne der Innenentwicklung erfolgen kann. Im Rahmen dieser Prüfung hat sich die Gemeinde mit alternativen Flächen für eine Siedlungsentwicklung befasst und dabei insbesondere geprüft, ob zu revitalisierende Brachflächen, potenziell zu schließende Baulücken oder weitere Formen der Nachverdichtung für eine Siedlungsentwicklung in Frage kommen.

Potenziell geeignete Freiflächen in Form von Baulücken sowie Maßnahmen zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche sind in der Ortschaft nicht in ausreichender Form vorhanden, um ein adäquates Angebot an Wohnbauplätzen zur Verfügung stellen zu können und hohen Bedarf an Wohnbauplätzen vollständig abzudecken. Weitere Flächenalternativen stehen der Gemeinde aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer langfristig nicht für eine Bereitstellung von Wohnbauplätzen zur Verfügung oder sind nach heutiger Beurteilung aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Das zuletzt ausgewiesene Neubaugebiet aus dem Jahr 2001 ist zudem in seinen Kapazitäten bereits voll ausgeschöpft.

Aus diesen Gründen ist im Fall der vorliegenden Bauleitplanung die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche, den Anforderungen § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, zu Gunsten eines Wohngebietes erforderlich, um die städtebaulichen Ziele, auch vor dem Hintergrund der

Vorgaben der Raumplanung, umzusetzen. Zudem ist der gewählte Standort gut geeignet, da er sich in Nähe zum Zentrum der Ortschaft Fintel und befindet und gut erreicht werden kann.

## 7. PLANINHALTE

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)**. Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass in diesem die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO), nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet vorrangig dem Zweck des Wohnens dient und das in der Gemeinde benötigte Angebot an nachgefragten Wohnbauplätzen zur Verfügung gestellt wird. Des Weiteren stehen im Gemeindegebiet geeignetere Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung, die auch die anfallenden Publikumsverkehre besser aufnehmen können.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die maximale **Höhe baulicher Anlagen** sowie die **Sockelhöhe**.

Die **Grundflächenzahl** beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA 1 0,3. Mit diesen Festsetzungen soll die am Siedlungsrand bestehende aufgelockerte Siedlungsstruktur auch im vorliegenden Plangebiet fortgeführt werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die GRZ auf die zulässige Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Die Ausnutzung dieser Obergrenze soll dem höheren Flächenbedarf von Mehrfamilienhäusern Rechnung tragen, welche die Gemeinde in diesen Bereichen zulassen möchte.

In beiden Fällen soll zusammen mit der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO, ein flächen- und ressourcenschonender Umgang mit neuem Bauland ermöglicht werden, der zu einer optimalen baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke beitragen kann.

Die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf eine Firsthöhe von maximal 9,0 m festgesetzt. Eine zusätzliche Regelung durch die Festsetzung einer Geschossigkeit erfolgt nicht, da die festgesetzte Firsthöhe sicherstellt, dass sich die baulichen Anlagen in das bestehende Siedlungsbild einfügen und gleichzeitig auch moderne Bauformen wie beispielsweise das sog. „Toskana-Haus“ möglich sind. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Firsthöhe von maximal 10,0 m zulässig. Mit dieser Regelung soll dem städtebaulichen Ziel, Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern anzubieten, Rechnung getragen werden.

Des Weiteren wird die **Höhe der Oberkante der Erdgeschossfußböden** festgesetzt. Diese sind höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante zulässig. Mit der Festsetzung soll unterbunden werden, dass die Kellergeschosse zu weit aus der Erdoberfläche im Plangebiet ragen und so ein für diesen Aspekt einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet entsteht. Damit soll dem bestehenden Siedlungsbild und den Festsetzungen der bisher im Gemeindegebiet aufgestellten Bebauungspläne für Wohngebiete entsprochen werden.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, in der als Bauformen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, womit die Gemeinde sicherstellen möchte, dass sich die neu entstehende Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügt, die sich überwiegend aus „klassischen“ Einfamilienhäusern zusammensetzt.

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.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten bedürfen die straßennahen Bereiche jedoch einer besonderen Würdigung, da gerade die Vorgartenbereiche einen entscheidenden Einfluss auf das Erleben des Straßenraumes haben. Dementsprechend ist für die zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen gelegenen Bereiche geregelt, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zulässig sind. Für die übrigen Bereiche wird festgesetzt, dass die genannten Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wenn landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

#### 7.4 **Mindestgrundstücksgröße / Wohneinheiten**

Für die Baugrundstücke werden im *allgemeinen Wohngebiet* **Mindestgrößen** festgesetzt, nämlich 650 m<sup>2</sup> für Einzel- und 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte für Doppelhäuser. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll eine erhöhte städtebauliche Dichte durch kleinteilige Grundstücksteilungen unterbinden, welche auch nicht der im räumlichen Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen. Die Festsetzung der **maximalen Anzahl der Wohneinheiten** trägt ebenfalls dazu bei. Die Anzahl der Wohnungen wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und Doppelhaushälfte (also insgesamt 4 WE je Doppelhaus) festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 erfolgt hingegen keine Beschränkung der maximalen Wohneinheiten, da die Gemeinde in diesem Bereich bewusst die Ansiedlung von Geschosswohnungsbau forciert.

#### 7.5 **Straßenverkehrsfläche / Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der Anschluss des Plangebietes an die **öffentliche Verkehrsfläche** ist über die Straßen Hinter den Höfen (im Norden) und Osterberg (im Süden) vorgesehen. Für den Bereich des Plangebietes zwischen diesen Straßen ist bei Gesamtumsetzung des Wohngebietes eine Ringschließung vorgesehen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt 8,5 m. Die Breiten der Straßenverkehrsflächen orientieren sich an denen der zuletzt ausgewiesenen Baugebiete und bieten die Möglichkeit, eine ausreichende Breite für eine Mischverkehrsfläche, auf der auch Begegnungsverkehr mit größeren Fahrzeugen möglich ist, die Bereitstellung von Parkbuchten und eine Gestaltung mit Straßengrün einzurichten sowie den tatsächlichen Straßenverlauf bei Bedarf verschwenken zu lassen. Die Erschließung des Plangebietes ist insgesamt so konzipiert worden, dass eine bauabschnittsweise Umsetzung einzelner Bereiche möglich ist, bei der größere mehrachsige Fahrzeuge (z. B. Müllabfuhr) die einzelnen Bauabschnitte bedienen können.

Des Weiteren ist eine fuß- und radläufige Verbindung im Westen des Plangebietes vorgesehen, wodurch eine schnelle Zugänglichkeit für Fußgänger und Radfahrer in Richtung Ortszentrum gewährleistet werden soll.

#### 7.6 **Straßenraumbegrünung / Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken**

Für die **öffentliche Straßenverkehrsfläche** wird festgesetzt, dass mindestens 95 Bäume anzupflanzen sind. Durch diese Regelung der Bepflanzung bestehen im Zuge der Erschließungsplanung größtmögliche Freiheiten für eine attraktive Gestaltung.

Des Weiteren wird geregelt, dass **auf den einzelnen Baugrundstücken** je angefangene 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Strauch zu pflanzen ist. Eine entsprechende Regelung wurde auch schon für bereits aufgestellte Bebauungspläne getroffen, an der die Gemeinde auch für die weitere Siedlungsentwicklung im Ort festhalten möchte. Die Pflanzung ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der späteren Baugrundstücke in der ersten Pflanzperiode nach Herstellung des Gebäudes umzusetzen.

### 7.7 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Osten des Plangebietes wird eine 5 m breite **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt, in welcher standortheimische Gehölze gepflanzt werden sollen. Der Pflanzstreifen soll das Plangebiet in die offene Landschaft integrieren. Die Pflanzflächen sind Bestandteil der Allgemeinen Wohngebietes, die Maßnahme erfolgt durch die Gemeinde Fintel in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlage. Die Anpflanzung ist dauerhaft vom und auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers unterhalten.

### 7.8 Fläche für die Wasserwirtschaft

Im Nordwesten des Plangebietes ist eine *Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* vorgesehen, innerhalb derer die Einrichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) vorgesehen ist. Die erforderliche Flächengröße wurde durch den von der Gemeinde beauftragten Erschließungsplaner ermittelt.

### 7.9 Örtliche Bauvorschrift

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Gemeinde Fintel eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen Dachgestaltung in Bezug auf die Dachform, -neigung und -farbe sowie eine zulässige Höhe der Einfriedung der Grundstücke entlang der Erschließungsstraßen getroffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohngebiet in das bestehende Siedlungsbild einfügt und ein Aspekt der Verkehrssicherheit gewährleistet wird.

### 7.10 Flächenübersicht

Fläche	Größe im m <sup>2</sup>	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet, davon	63.191 m <sup>2</sup>	85,0 %
<i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>1.875 m<sup>2</sup></i>	
Straßenverkehrsflächen	8.801 m <sup>2</sup>	12,1 %
Fuß- und Radweg	335 m <sup>2</sup>	0,2 %
Regenrückhaltebecken	2.014 m <sup>2</sup>	2,7 %
<b>Gesamt</b>	<b>74.341 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die vorliegende Planung wird konkretes Baurecht für die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich bisher unbebauter Flächen geschaffen. Diese Änderung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

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 und Boden betroffen. Der hieraus resultierende Kompensationsbedarf soll auf internen und externen Flächen ausgeglichen werden.

### 8.2 Wasserwirtschaft

Die Belange der Wasserwirtschaft werden insofern berührt, als dass es durch die Entstehung eines Wohngebietes auf einer bisher unbebauten Ackerfläche zu einer Versiegelung des Bodens kommt. Um eine ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung gewährleisten zu können,

sieht die Erschließungsplanung ein Regenwasserrückhaltebecken vor, das innerhalb des Plangebietes errichtet werden soll. Der Horizont der im Plangebiet vorkommenden Sande ist nicht ausgeprägt genug, um diesen für eine Versickerung zur alleinigen Beseitigung des Oberflächenwassers zu nutzen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal. Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

### 8.3

#### Verkehr

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ist bei der Ausweisung eines Wohngebietes eine Erhöhung des Verkehrs in der Ortschaft Fintel zu erwarten. Bei den zu erwartenden Verkehren, die durch das Plangebiet generiert werden, wird es sich hauptsächlich um Anwohner- und Besucherverkehre handeln. Diese sollen über die Straßen Hinter den Höfen und Osterberg an das öffentliche Straßennetz angebunden werden.

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Straßen in Hinblick auf die zu erwartenden Verkehre wurde eine überschlägige Berechnung des Verkehrsaufkommens nach Bosserhoff<sup>1</sup> vorgenommen. Als Grundlage wurden die in der städtebaulichen Ideenskizze (Vorentwurf) enthaltenen Parzellierungsvorschläge herangezogen. Demnach sind nach aktuellem Planungsstand 70 Grundstücke vorgesehen. Es wurde angenommen, dass überwiegend Einfamilienhäuser (auf 68 Grundstücken) im Plangebiet entstehen werden, in denen maximal 2 Wohneinheiten eingerichtet werden können. Außerdem wurde berücksichtigt, dass die Gemeinde zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten für das Plangebiet vorsieht. Es wird in der Summe somit von insgesamt 148 Wohneinheiten (WE) ausgegangen. Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Entsprechend dem niedersächsischen Durchschnitt wird eine Anzahl von 2,03 Personen pro Wohneinheit (Stand: Mai 2016) der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 300 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 1.051 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage in der Nähe zum Ortskern und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 75 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 657 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren (Besucherkarrieren) sowie 15 LKW-Aufkommen (0,05 LKW je Einwohner), die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 738 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 55 Pkw innerhalb einer Stunde.

Aus dieser überschlägigen Ermittlung geht hervor, dass ein höherer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die entstehenden Verkehre werden sich jedoch auf die Straßen Hinter den Höfen und Osterberg verteilen, so dass das voraussichtliche Verkehrsaufkommen an diesen Knotenpunkten geringer ausfallen wird. Eine Überlastung der beiden Straßen durch die vorliegende Planung ist daher nicht zu erwarten.

Des Weiteren handelt es sich um mit einem Wohngebiet einhergehende Anwohnerverkehre, so dass aus diesen keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der

<sup>1</sup> Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver\_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: [www.dietmar-bosserhoff.de](http://www.dietmar-bosserhoff.de)

Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

#### 8.4 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutzes ist anzuführen, dass sich zwei landwirtschaftliche Betriebe der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden, die Tierhaltung betreiben. Die Betriebe liegen innerhalb der Ortslage Fintel und befinden sich mit ihren baulichen Anlagen ca. 50 m südlich (in der Straße Osterberg) bzw. 75 m südwestlich (in der Straße Op'm Block) zum Plangebiet. Während der Betrieb in der Straße Op'm Block Rinderhaltung betreibt, handelt es sich bei dem Betrieb am Osterberg um einen Pferdehof. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den beiden Betrieben ist grundsätzlich davon auszugehen, dass von der Tierhaltung ausgehende Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind.

Die Gemeinde geht jedoch davon aus, dass sich die bestehende landwirtschaftlichen Nutzungen und das geplante Wohngebiet nicht gegenseitig beeinträchtigen werden. Dies wird darin begründet, dass die Betriebe aufgrund ihrer innerörtlichen Lage bereits von (Wohn-) Bebauung umgeben sind. Dies betrifft insbesondere die Bereiche, die im Bebauungsplan Nr 1a als *Allgemeine Wohngebiete* festgesetzt sind sowie die Flächen, die im geltenden Flächennutzungsplan bereits als *Wohnbauflächen* bzw. *Allgemeine Wohngebiete* dargestellt sind, siehe dazu auch Abbildung 4 (Kap. 4.2). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1a grenzt dabei sogar direkt an den Pferdehof am Osterberg an. Ebenso sind die als *gemischte Bauflächen* dargestellten Siedlungsbereiche und deren Schutzanspruch vor unzulässigen Immissionen bereits im Vorfeld zu berücksichtigen. Die Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte ist somit unabhängig von der vorliegenden Planung im Vorfeld bereits durch die vorhandene Bebauung beeinträchtigt.

Unzulässige Immissionen im Plangebiet durch die Betriebe, die den Immissionswert für Wohn- und Mischgebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie *GIRL* überschreiten, werden ebenfalls nicht erwartet. Dies begründet sich zum einen darin, dass einerseits der Pferdehof am Osterberg nicht unmittelbar in Hauptwindrichtung zum Plangebiet liegt. Zum anderen wurde direkt gegenüber der (in Hauptwindrichtung gelegenen) Hofstelle in der Straße Op'm Block in der jüngeren Vergangenheit der Neubau eines gewerblich genutzten Gebäudes genehmigt. Da eine Genehmigung bei Überschreitung der Immissionswerte nicht erteilt worden wäre und das Plangebiet im Vergleich zum in Rede stehenden Neubau einen deutlich größeren Abstand zur Hofstelle aufweist, kann glaubhaft davon ausgegangen werden, dass es zu keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen wird.

Des Weiteren befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes Gewerbebetriebe. Bei den gewerblichen Betrieben handelt es sich um solche, die aufgrund der Lage innerhalb einer gemischten Baufläche (gem. des geltenden Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel) bzw. aufgrund der umgebenden schutzwürdigen Bebauung das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Bei der Durchführung der Betriebsabläufe und bei potenziellen Erweiterungen der Betriebe ist der Schutzanspruch der bereits vorhandenen (Wohn-) Bebauung zu berücksichtigen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

#### 8.5 Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden insofern berührt, dass landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gunsten von Wohnbauflächen umgenutzt werden. Daraus resultiert ein dauerhafter Wegfall von rund 7,4 ha aktuell noch bewirtschafteter Fläche für die Landwirtschaft.

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurden Standortalternativen geprüft. Potenziell geeignete Freiflächen in Form von Baulücken sowie Maßnahmen zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche sind in der Ortschaft nicht in ausreichender Form vorhanden, um ein adäquates Angebot an Wohnbauplätzen zur Verfügung stellen zu können und hohen Bedarf an Wohnbauplätzen vollständig abzudecken. Weitere Flächenalternativen stehen der

Gemeinde aufgrund einer mangelnden Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer langfristig nicht für eine Bereitstellung von Wohnbauplätzen zur Verfügung oder sind nach heutiger Beurteilung aus immissionsschutzrechtlichen Aspekten nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Das zuletzt ausgewiesene Neubaugebiet aus dem Jahr 2001 ist zudem in seinen Kapazitäten bereits voll ausgeschöpft.

Deshalb ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen erforderlich, damit die Gemeinde Fintel, ihrer vorgesehenen raumordnerischen Schwerpunktaufgabe entsprechend, ausreichend Wohnbauplätze zur Verfügung stellen kann. Aus diesen Gründen wird der Schaffung von neuem Wohnraum bei der Abwägung mit den Belangen der Landwirtschaft eine höhere Priorität eingeräumt.

## **8.6 Ver- und Entsorgung**

Der Anschluss des Wohngebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz soll über die bestehende Infrastruktur, die aufgrund der umliegenden Siedlungsbereiche bereits vorhanden ist, erfolgen.

Die Straßenverkehrsflächen sind ausreichend groß dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit mit größeren mehrachsigen Fahrzeugen möglich sein wird. Durch die Einrichtung temporärer Wendeanlagen wird dies auch im Rahmen der bauabschnittswisen Umsetzung der Fall sein.

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

## **9. UMWELTBERICHT**

### **9.1 Einleitung**

#### **9.1.1 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 Absatz 4 und § 2a BauGB (BAUGB, 2017) 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 behandelt einen ca. 7,4 ha (74.341 m<sup>2</sup>) großen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Fintel im Landkreis Rotenburg (Wümme). Das Plangebiet befindet sich im Nordosten der Ortschaft Fintel. Seine nördliche und westliche Grenze wird durch bebauten Grundstücke festgelegt. Die Südgrenze des Plangebiets bildet die Straße Osterberg. Im Osten des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, wobei sich mittig der Ostgrenze ein kleines mit Bäumen bestandenes Flurstück anschließt. Außerdem verläuft durch das geplante Gebiet in West-Ost-Ausrichtung der Feldweg Hinter den Höfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll die Schaffung neuer Wohnbauplätze in der Gemeinde Fintel planungsrechtlich vorbereitet werden. In der Gemeinde besteht eine entsprechende Nachfrage zur Schaffung von Wohnraum. In dem Plangebiet wird sowohl die Bebauung mit Einzelhäusern, als auch mit Mehrfamilienhäusern, vorgesehen.

Um die Bebauung des Plangebiets mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in einer Außenbereichslage gem. § 35 BauGB zu ermöglichen, ist es aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation erforderlich, Bauleitplanungen bestehend aus einer Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes durchzuführen. Mit beiden Planverfahren sollen durch die Darstellung bzw. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes neue Wohnbauplätze in der Ortschaft Fintel ausgewiesen werden.

Der Änderungsbereich der vorgesehenen 47. Flächennutzungsplanänderung entspricht dem Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr.14.

Da die Aufstellung der Bauleitpläne im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Ein verbindlicher Bauleitplan besteht bisher nicht.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanungen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes die Darstellung bzw. Festsetzung einer etwa 7,4 ha großen Fläche für ein *Allgemeines Wohngebiet*.

Im Bebauungsplan werden zudem die zukünftigen als auch die schon bestehenden Verkehrsflächen dargestellt. Diese bestehen aus *Straßenverkehrsflächen*, welche der Zufahrt zu den Wohnhäusern dienen werden, sowie aus einer *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*, welche als Fuß- und Radweg direkt in die Ortschaft führen wird.

Außerdem werden *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* im Bebauungsplan festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan als *Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses* die Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen.

Der Bedarf an Grund und Boden für das geplante Wohngebiet (zusätzlich überbaute / verfüllte Fläche im Außenbereich) beträgt etwa 74.341 m<sup>2</sup>.

Die differenzierten Regelungen sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie deren Begründung zu entnehmen.

### 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen<sup>2</sup> dargelegt.

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

#### 9.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME), AMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, 2016) stammt aus dem Jahr 2016. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Rotenburg (Wümme) zum Plangebiet

<b>Arten und Biotope</b>	Die im Plangebiet liegenden Flächen sind sämtlich als <i>Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I)</i> klassifiziert. Angrenzende Bereiche: Sowohl die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche, als auch die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, inklusive einem Gehölzbestand, sind als <i>Biotoptypen sehr geringer Bedeutung (WST I)</i> eingestuft.
<b>Böden mit besonderen Standorteigenschaften</b>	Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften vorhanden. Angrenzende Bereiche: Ebenfalls keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften.
<b>Wasser- und Stoffretention</b>	Der westliche Teil des Plangebiets wird als <i>Bereich mit hoher Grundwasserneubildung (&gt;300mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung</i> dargestellt.
<b>Klima und Luft</b>	Keine Darstellungen / Bewertungen
<b>Landschaftsbild</b>	Die Fläche des Plangebiets befindet sich, ebenso wie deren Umgebung, in einer Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung. Das Landschaftsbild wird von der Siedlungsstruktur Fintels und den weiträumigen Ackerflächen bestimmt. Typische und prägende Landschaftselemente und -eigenschaften sind nicht in unmittelbarer Umgebung vertreten. Entlang des etwa 500 m südöstlich gelegenen Osterberges sind eine Allee, ein Aussichtspunkt und ein Vogel-Rastplatz als prägende Landschaftsbildelemente verzeichnet

<sup>2</sup> 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.



<b>Schutzgebiete</b>	Es befinden sich keine der im LRP Rotenburg (Wümme) dargestellten Schutzgebiete und Schutzobjekte auf oder in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes.
<b>Zielkonzept</b>	Das Plangebiet und seine Umgebung wird in die Zielkategorie V eingestuft. Damit soll das Gebiet einer umweltverträglichen Nutzung unterliegen. Das Siedlungsgebiet von Fintel ist ohne Zuordnung.

### 9.1.2.2 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Fintel wurde bisher (Januar 2020) kein Landschaftsplan erstellt. Aussagen und Umweltziele auf Gemeindeebene können daher nicht getroffen werden.

### 9.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) sowie Objekte (geschützte Biotop, Landschaftsbestandteile etc.) befinden sich im Plangebiet nicht. Für das Monitoringjahr 2019/2020 wurden bereits drei Wolfsrudel in den benachbarten Ortschaften Schneverdingen, Visselhövede und Scheeßel nachgewiesen (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ, 2019). Aufgrund der geringen Distanz Fintels zu diesen Gemeinden (max. Distanz ca. 20 km), seiner mittigen Lage zwischen diesen Siedlungen und einer typischen Territoriengröße von Wölfen von 100 km<sup>2</sup> - 350 km<sup>2</sup> (DOKUMENTATIONS- UND BERATUNGSSTELLE DES BUNDES ZUM THEMA WOLF (DBBW), 2019), ist zumindest das temporäre Auftreten dieser geschützten Spezies in der Nähe des Plangebietes als sehr wahrscheinlich zu betrachten.

### 9.1.4 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.

## 9.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 9.2.1 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 Baugesetzbuch (BauGB, 2017). 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 Biotopkartierung, die im September 2018 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2016) angewandt. 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
- 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).<sup>3</sup>

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

**Tab. 2: Wertstufen nach BREUER**

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

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

<sup>3</sup> 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

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Ackerfläche und ein kleiner Teil im Nordwesten als Tierauslauf für Pferde genutzt. Ein für die Pferdehaltung erforderlicher Unterstand ist im Tierauslauf vorhanden. Im Vergleich zu den Ackerflächen besitzt der Bereich der Pferdehaltung eine höhere Wirkung auf das menschliche Wohlbefinden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsbereiche, Straßen und Tierhaltung verursachen Immissionen. Siedlungsbereiche führen im Allgemeinen zu einem höheren Müll-, Lärm- und Lichtaufkommen. Der nördlich gelegene Feldweg Hinter den Höfen sowie die südlich gelegene Straße Osterberg sind lediglich schwach befahren und verursachen nur geringfügige Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen. Die westlich der bestehenden Bebauung liegenden Straßen Keenmoor und Op'm Block sind stärker als die beiden erstgenannten Straßen befahren und verursachen durch den Fahrzeugverkehr Emissionen. Da die Emissionen im üblichen Maß liegen, beeinträchtigen sie die Wohlbefindlichkeit der Menschen nicht stärker als in vergleichbaren Gebieten.

Der geplante Bereich ist aufgrund seiner Ortsrandlage bedeutsam für die menschliche Erholung. Die Straße Osterberg und der Feldweg Hinter den Höfen besitzen einen alleeartigen Charakter und eignen sich für Spaziergänge. Außerdem kann die nordwestlich befindliche Pferdehaltung zur menschlichen Erholung beitragen.

Bei den geplanten Flächen handelt es sich um Flächen welche in näherer Umgebung in sehr ähnlichen Ausprägungen in einer Vielzahl vorzufinden sind. Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind zudem nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Flächen in der Nähe bewohnter Bereiche sind als gemeinschaftsstiftend, im Sinne einer gewollt ländlichen Wohnumgebung, zu betrachten.

⇒ Werden Parameter herangezogen, welche die soziale / gemeinschaftsstiftende Funktion und die Naherholungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung berücksichtigen, kann dem Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

### 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die von zwei unbefestigten Feldwegen durchzogen werden. Entlang des als Hinter den Höfen benannten Feldweges sind Einzelbäume in linearer Anordnung vorzufinden.

Im Bereich der Tierausläufe im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist ein Unterstand/ Schuppen vorhanden, welcher eine geringfügige Versiegelung der Fläche mit sich bringt. Die sonstigen Flächen des Plangebiets sind nicht versiegelt.

Die Flächeninanspruchnahme beträgt für das gesamte Gebiet ca. 7,4 ha.

⇒ Das Plangebiet besitzt damit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche.

### 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 erfolgte im September 2018.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von DRACHENFELS (2016) 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.

### **Allee / Baumreihe (HBA)**

Der Weg Hinter den Höfen ist entlang seiner südlichen Abgrenzung mit Bäumen bewachsen. Hierbei handelt es sich im Plangebiet vorrangig um Hänge-Birken (*Betula pendula*), Stiel-Eichen (*Quercus robur*) sind aber ebenfalls vertreten. Als Brut- und Lebensstätte für Vögel und Insekten kommt den Bäumen in einer stark anthropogen geprägten Umwelt eine besondere Wichtigkeit zu. Der Wurzelraum der Bäume wird nicht durch Versiegelungen beeinträchtigt.

⇒ Entsprechend den Vorgaben des angewendeten Kompensationsmodells wird auf eine Bewertung der *Baumreihe* als Lebensstätte für Pflanzen gemäß VON DRACHENFELS (2012) verzichtet.

### **Sonstige Weidefläche (GW)**

Die zur Tierhaltung genutzte Fläche beinhaltet, außer einem kleinen Unterstand / Schuppen, auch die in mehrere Koppeln unterteilte Pferdeweide. Die Vegetation wird durch regelmäßige Beweidung sehr kurz gehalten. Der Vertritt und die Schädigung der Grasnarbe ist ebenfalls sehr hoch. Ein abgezaunter Bereich wird als Paddock genutzt, d.h. auf diesen Flächen ist die Trittbelastung so hoch, dass sich keine Vegetation etablieren kann und somit offener Boden ansteht.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Sonstigen Weidefläche* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

### **Sandacker (AS)**

Die südlich des Weges Hinter den Höfen liegenden Sandäcker wurden in der Vergangenheit mit unterschiedlichen Kulturen bestellt. Der nördlich des Weges Hinter den Höfen vorzufindende Acker weist starke Parallelen zu der Bearbeitung der südlich von ihm gelegenen, nur durch den Weg getrennten Ackerfläche, auf. Die an das Plangebiet anschließenden Äcker weisen ähnliche Strukturen und Bewirtschaftungsformen wie die im Plangebiet liegenden Flächen vor.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Sandäckern* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

### **Weg (OVW)**

Auf den das Plangebiet durchkreuzenden Feldwegen, finden durch landwirtschaftlichen Verkehr kontinuierlich Störungen statt, welche der Etablierung standorttreuer Tier- und / oder Pflanzenpopulationen entgegenstehen. Ruderal- und Pionierpflanzen (*Plantago major* u.ä.) sowie Süßgräser (*Poaceae*) sind auf und entlang der Wege dennoch anzutreffen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den *Feldwegen* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

### **Tiere**

Die stark menschlich beeinflussten Biotoptypen des Plangebiets unterdrücken das Vorkommen wildlebender Tierarten erheblich. In den Gehölzen ist mit dem Auftreten von Vögeln und einer Vielzahl von Insekten zu rechnen. Ebenso können Vögel die landwirtschaftlichen Flächen als Habitat nutzen. Das Auftreten sogenannter Kulturfolger, wie beispielsweise das der Hausmaus (*Microtus arvalis*), ist sehr wahrscheinlich.

### **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), 2019) entnehmen:

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

<b>Bodentyp 1</b>	Mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde
<b>Bodenlandschaft</b>	Lehmgebiete
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Geestplatten und Endmoränen
<b>Bodenregion</b>	Geest
<b>Besondere Bedeutung</b>	Keine besondere Bedeutung
<b>Bodentyp 2</b>	Mittlerer Podsol
<b>Bodenlandschaft</b>	Fluviatile und glazifluviatile Ablagerungen
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Geestplatten und Endmoränen
<b>Bodenregion</b>	Geest
<b>Besondere Bedeutung</b>	Keine besondere Bedeutung

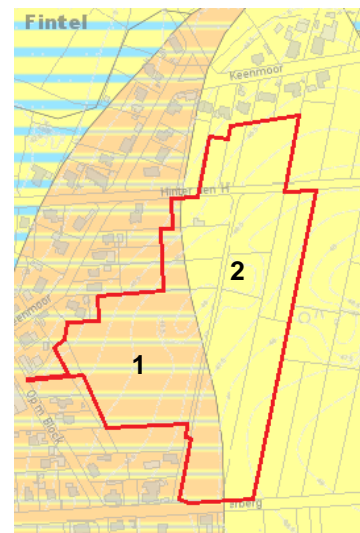


Abb. 5: Bodentypen des Plangebiets

Quelle: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), NIBIS-Kartenserver, 2019. Abgerufen am 19.09.2019. Verändert.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Region der Wümmeniederung und hier wiederum zu der naturräumlichen Einheit der Finteler Niederungen (631.17). Diese ist durch grundwassernahe Sanderflächen geprägt und wird von einem Netz von Zuflüssen der Wümme und Fintau durchzogen.

Das Plangebiet wird, wie für die Sanderflächen der Wümmeniederung typisch, durch glazifluviale Sande geprägt. Aus dem sandigen Ausgangsmaterial hat sich hier im Laufe der Zeit der Bodentyp Podsol bzw. Pseudogley-Podsol-Braunerde entwickelt. Grundsätzlich besteht für Podsolböden eine sehr hohe Nitratauswaschungsgefahr sowie eine hohe Gefahr der Winderosion. Die Böden des Plangebietes besitzen ein sehr geringes Denitrifikationspotential (- 5 kg N/ha\*a) bei einer gleichzeitig sehr hohen potentiellen Nitratkonzentration im Sickerwasser (>150 mg/l).

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes ist es bereits zu Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Die Böden weisen durch kontinuierlich erfolgten, konventionellen Ackerbau nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Aufgrund des sehr hohen Sandanteils in der Bodenmatrix ist jedoch nicht von schwerwiegenden Verdichtungen, welche möglicherweise in der Vergangenheit durch die Bewirtschaftung der Äcker hervorgerufen wurden, auszugehen. Die beiden im Plangebiet vorkommenden Bodentypen sind durch eine potentielle Verdichtung nur gering gefährdet.

Die vorherrschenden Böden besitzen keine besonderen Werte in Bezug auf deren Kulturhistorie oder ihrer Naturnähe. Sie werden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht durch Wassererosion beeinträchtigt. Im Plangebiet sind sehr stark durch Winderosion gefährdete Bodenbereiche vorhanden (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG), 2019). Die Flächen dieser Bereiche summieren sich auf insgesamt ca. 0,11 ha.

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

⇒ Werden diese Parameter auf die örtlichen Bodenstandorte angewandt, ist den bisher landwirtschaftlich genutzten Böden eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

#### 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 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 Wasser, Nähr- und Schadstoffen.

Die Flächen des Plangebietes besitzen aufgrund ihrer fehlenden Bodenversiegelung bisher noch ihre Fähigkeit zur Versickerung. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate für die Jahre 1981 bis 2010 beträgt 300 – 350 mm/a. Die potentielle Nitratkonzentration im Sickerwasser ist mit >150 mg/l sehr hoch. Die Nitrat Auswaschung (NAW) ist dementsprechend sehr groß (LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME), AMT FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, 2016).

⇒ Den Flächen des Plangebietes wird in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### f) Klima / Luft

Das Plangebiet kann klimatisch der Maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet werden, die durch mittelfeuchtes Klima mit mittlerer Vegetationsperiode gekennzeichnet ist. Charakteristisch sind im mittleren Bereich liegende Werte der Jahrestemperaturschwankungen und eine langfristig durchschnittlichen Lufttemperatur (9° C) sowie 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 diesen Gebieten ist hinsichtlich der Qualität der örtlichen Luft von einer weitestgehenden Schadstofffreiheit auszugehen.

Für das Plangebiet besteht durch den Kraftfahrzeugverkehr auf den angrenzenden Straßen der westlich gelegenen Ortschaft Fintel eine Vorbelastung mit dem Schadgas Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), welche mit < 33 µg/m<sup>3</sup> auf diesen Straßenabschnitten jedoch als gering einzustufen ist.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgutes Klima/Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 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.

Typisch für den Naturraum des Plangebietes sowie der näheren Umgebung ist die Acker- und Grünlandnutzung. Das Landschaftsbild des Plangebietes wird von einer strukturreichen Ackerlandschaft dominiert. Flurstücke werden teilweise durch Gehölzsäume bestimmt. Größere zusammenhängende Baumbestände sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Ein angrenzendes Flurstück weist jedoch einen Bewuchs mit Bäumen auf. Die Begrenzungen der Flurstücke durch Baumreihen geben dem Landschaftsbild einen kleinteiligen Charakter. Der Bestand mit Bäumen sorgt für eine positive Geräuschkulisse, welche beispielsweise von dem Rascheln der Blätter im Wind und den Gesängen der in ihm befindlichen Vögel ausgeht. Die Bäume können von einer Vielzahl von Insekten und Vögeln als Habitat genutzt werden. Die vorhandenen Feldwege können als Refugien für Kleinlebewesen während der Bearbeitung der Felder fungieren. Durch die intensive Ackernutzung ist die Natürlichkeit und Vielfalt im Plangebiet dennoch bereits stark eingeschränkt. Das Gebiet ist stark anthropogen geprägt, ihm kommt in Bezug auf das Kriterium Natürlichkeit lediglich eine geringe Bedeutung zu. Aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Baumreihe als prägendes Landschaftselement und den die Ackerlandschaft auflockernden Feldwegen als typische Landschaftsstrukturen, wird dem Kriterium Vielfalt des Landschaftsbildes eine allgemeine Bedeutung zugemessen. Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung werden seit geraumer Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die heutigen Ackerschläge sind jedoch aufgrund ihrer Größe und intensiven Nutzung nicht mehr als naturraumtypisch einzustufen. Charakteristische historische Landschaftselemente sind zudem nicht vorhanden. Die Bebauung der näheren Umgebung zeigt keine typischen dörfliche Strukturen. Daher kommt dem Kriterium historische Kontinuität eine geringe Bedeutung zu.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild des Plangebietes sowie dessen nähere Umgebung durch den „modernen“ Siedlungsrand der Ortschaft Fintel, aber auch durch Emissionen der landwirtschaftlichen Flächennutzung. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet sowie seiner östlichen Umgebung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

**h) Biologische Vielfalt**

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen einer geringen Anzahl von Lebensraumtypen. Die dominierenden Ackerstandorte werden durch landwirtschaftliche Nutzung häufig gestört und sind für Tiere und Pflanzen als Lebensraum wenig attraktiv.

Da es sich bei den im untersuchten Gebiet 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 wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugeordnet.

**i) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

**j) Schutzgebiete- und -objekte**

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet oder in näherer Umgebung nicht vorhanden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete- und -objekte in der weiteren 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.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

**9.2.2****Zusammenfassende Darstellung**

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

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
<b>Menschen</b>	Plangebiet	2
<b>Fläche</b>	Plangebiet	2
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Allee / Baumreihe (HBA)	E
	Sonstige Weidefläche (GW)	I
	Sandacker (AS)	I
	Weg (OVW)	I
<b>Boden</b>	versiegelte Flächen	1
	Mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde	2
	Mittlerer Podsol	2
<b>Wasser: Grundwasser</b>	Plangebiet	2
<b>Luft/Klima</b>	Plangebiet	2
<b>Landschaftsbild</b>	Plangebiet	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Plangebiet	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Plangebiet	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Plangebiet	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Plangebiet	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.



### 9.2.3 **Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Der Verzicht auf die vorliegende Planung würde zu einem Erhalt des vorherrschenden Landschaftsbildes führen. Da der Bedarf an Wohnraum nach wie vor gegeben ist, entstünde mit großer Wahrscheinlichkeit an anderer Stelle Fintels oder seiner näheren Umgebung ein Baugelände, da die Ortschaft Fintel nur schlechte Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Ortskernes besitzt. Die Durchführung der Baumaßnahmen an möglicherweise vorhandenen Ausweichstandorten, würde die Umwelt wahrscheinlich in ähnlichen oder höheren Maße wie das aktuelle Planvorhaben gefährden.

Die Attraktivität des Ortes Fintel könnte durch die Nichtdurchführung der Planung für potentielle Zuzügler gemindert werden.

Die Entnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung könnte möglicherweise zu einer Reduktion der Nitratbelastung des Bodenwassers, was bei einer Verwerfung der Planung nicht der Fall wäre, führen.

### 9.2.4 **Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)**

#### 9.2.4.1 **Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

##### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize 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, Grundwasser) 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 sowie das Regenrückhaltebecken zu nennen. Zudem 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 Biotoptypen zu erwarten.

##### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Aufgrund des Siedlungsbaus in einer ländlichen Region, ist auf den Straßen des Wohngebietes mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen, zu rechnen. Zukünftig 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 in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abfall wird in haushaltsüblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

### 9.2.4.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen

#### a) Menschen

Die Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen beeinträchtigt den Charakter Fintels, als Siedlung des ländlichen Raumes, kaum. Der Wegfall der Pferdehaltung im beplanten Gebiet mindert die Erholungsfunktion des Gebietes ein wenig.

Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Beseitigung zweier Feldwege zugunsten einer Erschließungsstraße und eine *Allgemeinen Wohngebiets* vor. Die Funktion des Gebietes für die menschliche Erholung bleibt jedoch, aufgrund des Vorhandenseins ähnlicher Strukturen in nächster Umgebung, erhalten.

Schallimmissionen werden aufgrund der Straßenbebauung innerhalb des beplanten Gebietes zunehmen. Der zunehmende Geräuschpegel wird jedoch die Lautstärke vergleichbarer Siedlungsbereiche nicht übersteigen. Nächtliche Lichtimmissionen tragen ebenfalls zu einer Verminderung des ländlichen Erscheinungsbildes bei. Das soziale Gefüge wird durch die Möglichkeit des Zuzugs neuer Einwohner sämtlicher Altersstrukturen, gestärkt.

Werden Parameter herangezogen, welche die soziale / gemeinschaftsstiftende Funktion und die Naherholungsfunktion für die ortsansässige Bevölkerung berücksichtigen, kann dem Plangebiet auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für Menschen zugewiesen werden.

#### 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.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer Flächeninanspruchnahme von etwa 7,4 ha. Die Flächen gehen dadurch dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung verloren. Durch die Bebauung findet eine Versiegelung bisher versickerungsfähiger Flächen statt. Die in der Planzeichnung festgelegten Grundflächenzahlen betragen 0,3 und 0,4. In dem versiegelten Bereich des für die Pferdehaltung benötigten Unterstands / Schuppens, wird ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet. Durch eine naturnahe Gestaltung des Rückhaltebeckens erfolgt somit eine geringfügige Entsiegelung der Fläche.

Das Plangebiet besitzt durch die nicht unerheblichen Versiegelungen nach der Durchführung der Baumaßnahmen nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) für das Schutzgut Fläche.

#### c) Pflanzen und Tiere

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere lediglich die Biototypen:

- Allee / Baumreihe (HBA)
- Sonstige Weidefläche (GW)
- Sandacker (AS)
- Weg (OVW)

durch eine Überplanung zu Gunsten einer wohnbaulichen Nutzung betroffen. Als Biotop höherer Wertigkeit ist einzig die Allee / Baumreihe eingestuft. Eine baubedingte Entfernung der Bäume kann durch Kompensationsmaßnahmen (Ersatz durch Neupflanzungen) adäquat ausgeglichen werden. Eine Fällung der Bäume und die damit einhergehende Zerstörung des Biotops, findet nicht statt.

Der Biototyp Allee / Baumreihe bleibt bestehen und befindet sich auch weiterhin in Gemeindeeigentum. Die Gemeinde trägt somit für die Erhaltung der Bäume Sorge, sodass sich keine

Beeinträchtigungen für die Gehölze ergeben. Damit sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

⇒ Dem Biotoptyp Allee/ Baumreihe als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen, kann bei einer Durchführung der Planung, bei einem Verzicht auf die Fällung von (Einzel-)Bäumen, zukünftig die Wertstufe E, zugewiesen werden.

Die drei letztgenannten Biotope (Sonstige Weidefläche, Sandacker, Weg) besitzen keine besondere Wertigkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Eine Erhöhung ihrer Wertigkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten.

⇒ Die Biotoptypen Sonstige Weidefläche (GW), Sandacker (AS) und Weg (OVW) besitzen auch zukünftig als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe I).

#### d) Boden

Das Schutzgut Boden wurde im Plangebiet schon in der Vergangenheit stark durch dessen Nutzung als Ackerfläche beeinträchtigt. Durch direkte Überbauung tritt ein irreversibler Wertverlust ein. Bodenparameter wie die Wasserspeicherfähigkeit, der Verdichtungsgrad oder das Puffervermögen werden verändert. Der Bereich des Unterstandes / Schuppens für Pferde wird entsiegelt um Platz für ein Regenwasserrückhaltebecken zu schaffen. Der dortige Boden wird durch diese Maßnahme stark beeinträchtigt.

⇒ Den versiegelten, als auch den unversiegelten Böden des Plangebiets, kommt zukünftig eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zu.

#### e) Wasser

Durch die Bauvorhaben kommt es zu einer großflächigen Versiegelung der vormals landwirtschaftlichen Flächen. Damit sind Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sehr wahrscheinlich. Es ist mit einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate sowie einer herabgesetzten Filter- und Pufferfähigkeit der Böden auszugehen. Die potentielle Nitratbelastung im Sickerwasser sinkt tendenziell, da sich der direkte Nitratreintrag auf den bebauten Flächen stark vermindert. Die Planung des Wohngebietes stellt einen Eingriff in den Wasserhaushalt dar, welcher jedoch durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 gemindert wird. In der Umgebung des Plangebiets sind außerdem großflächig unbebaute Bereiche vorzufinden in welchen nach wie vor eine Neubildung von Grundwasser in ausreichendem Maß stattfindet.

⇒ In Zukunft wird dem Schutzgut Wasser auch weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugestanden.

#### f) Klima / Luft

Schadstoffimmissionen (NO<sub>2</sub>), hervorgerufen durch Kraftfahrzeugverkehr, nehmen durch eine Realisierung der Planung sowohl im Plangebiets selbst, als auch im angrenzenden Siedlungsbereich zu. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 9 m bzw. in kleinen Teilflächen von 10 m sorgen für eine ausreichende Belüftung der Wohngebiete. Das Mesoklima im Umfeld der Gebäude wird sich von dem der umliegenden Ackerflächen leicht unterscheiden. Insbesondere reflektiert und akkumuliert die Bebauung Wärme über den Tag und gibt sie in der Nacht wieder frei.

⇒ Dem Schutzgutes Klima/ Luft ist für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

#### g) Landschaftsbild

Die Natürlichkeit des Landschaftsbildes verändert sich durch die Ausführung der Planung. Insbesondere der Wegfall der unbefestigten Feldwege stellt einen merklichen Eingriff in die Natürlichkeit dar. Neben der Überbauung der einstmals stark anthropogen geprägten Ackerstandorte, ist die Errichtung eines naturnahen Regenwasserrückhaltebeckens geplant. Durch

eine entsprechende Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens kann das Landschaftsbild positiv beeinflusst werden und bietet Potential für eine Aufwertung des natürlichen Erscheinungsbildes.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes wird durch den Wegfall der Pferdehaltung und der Feldwege verringert. Das Landschaftsbild erfährt jedoch eine Aufwertung durch die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens, einer an der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden umgrenzenden Eingrünung sowie sonstigen Grünflächen innerhalb des Wohngebietes.

Der historischen Kontinuität kommt bei erfolgreicher Umsetzung der Planung weiterhin eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Im Bebauungsplan wird eine Bepflanzung der Grundstücke mit einem einheimischen Laubbaum aller angefangenen 650 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgelegt, wodurch sich zukünftig jedoch eine historische Kontinuität ausbilden könnte.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestehen im Plangebiet hauptsächlich durch die Wohnbebauung der Ortschaft Fintel und landwirtschaftlich hervorgerufenen Emissionen. Durch die Bebauung wird die Lichtverschmutzung der Umgebung zunehmen. Die Freiheit des Landschaftsbildes von Beeinträchtigungen durch Bauwerke wie Windräder oder Hochspannungsleitungen ist im selben Maße wie vor der Durchführung der Planung gegeben.

⇒ Zusammenfassend wird dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### h) Biologische Vielfalt

Durch die vorliegende Planung kommt es im Bereich des Grünlandes zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Lebensgemeinschaften vorkommender Tier- und Pflanzenarten.

Da die vertretenen Biotoptypen in den vorliegenden Ausprägungen keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad erwarten lassen und die zu erwartenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin in der Umgebung des beplanten Gebietes vorkommen werden, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugerechnet.

#### i) Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da Schutzgebiete und -objekte sowie bedeutsame Wechselwirkungen weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

### 9.2.4.3 Zusammenfassende Darstellung

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

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
<b>Menschen</b>	Plangebiet	2	2
<b>Fläche</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Allee / Baumreihe (HBA)	E	E
	Sonstige Weidefläche (GW)	I	I
	Sandacker (AS)	I	I
	Weg (OVW)	I	I
<b>Boden</b>	versiegelte Flächen	1	2
	<b>Mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	<b>Mittlerer Podsol</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Wasser: Grundwasser</b>	Plangebiet	2	2
<b>Luft/Klima</b>	Plangebiet	2	2
<b>Landschaftsbild</b>	Plangebiet	2	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Plangebiet	1	1

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Plangebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Plangebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Plangebiet	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.  
 Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

#### 9.2.4.4 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 abwägend<sup>4</sup> 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.

<sup>4</sup> In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten 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.

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 Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge 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.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen 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 beeinträchtigt 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).
- Biototypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biototypen 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, 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.

#### 9.2.4.5 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 14 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 auf ein Maß von 9 m Bauhöhe plus maximal 1 m Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile. In einzelnen Bereichen ist eine maximale Höhe von 10 m zuzüglich einer bis zu 1 m hohen Überschreitung durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig. Damit sollen Eingriffe in das Landschaftsbild durch überproportional hohe Gebäude(-teile) vermieden werden.
- Um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Wohnbebauung zu verringern, wird der östliche Rand des neuen Wohngebietes, beginnend an der Straße Osterberg, bis auf die Höhe des Weges Hinter den Höfen eingegrünt. Hierfür werden standortgerechte Gehölze und Sträucher verwendet.
- Integration eines Teils des Feldweges Hinter den Höfen in die Verkehrsinfrastruktur des geplanten Projekts. Die Anlage zusätzlicher Wege bzw. Straßen wird weitgehend vermieden.

#### 9.2.4.6 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die zu schützenden Güter Fläche und Boden.

##### Schutzgut Fläche

Dieses Schutzgut ist durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen für eine bauliche Nutzung betroffen. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

##### Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebiets werden von der geplanten Bebauung mit Wohnhäusern und einer Erschließungsstraße überplant. Durch Baumaßnahmen und Versiegelungen wird es zu einer Überprägung der anstehenden Böden kommen. Das Schutzgut Boden erstreckt sich über das komplette Plangebiet und beinhaltet somit **74.341 m<sup>2</sup>** Fläche.

Der Kompensationsflächenbedarf für das Schutzgut Boden ermittelt sich wie folgt:

**Tab. 6: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für das Schutzgut Boden**

Planung	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriffsermittlung			Ausgleichsermittlung	
		Bisher versiegelte Flächen in m <sup>2</sup>	Max. zulässige Gesamtversiegelung / -abgrabung in m <sup>2</sup>	mögliche Neuversiegelung in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichsflächenbedarf in m <sup>2</sup>
Wohngebiet 1 (GRZ 0,3)	58.458	0	26.306	26.306	0,5	<b>13.153</b>
Wohngebiet 2 (GRZ 0,4)	4.733	0	2.840	2.840	0,5	<b>1.420</b>
Straßenverkehrsflächen	8.801	0	8.801	8.801	0,5	<b>4.401</b>
Fuß-/ Radweg	335	0	335	335	0,5	<b>168</b>

Planung	Größe in m <sup>2</sup>	Eingriffsermittlung			Ausgleichsermittlung	
		Bisher versiegelte Flächen in m <sup>2</sup>	Max. zulässige Gesamtversie- gelung / -ab- grabung in m <sup>2</sup>	mögliche Neu- versiegelung in m <sup>2</sup>	Faktor	Ausgleichs- flächenbe- darf in m <sup>2</sup>
Flächen für die Wasserwirtschaft (GRZ 1)	2.014	98	2.014	1.916	0,5	<b>958</b>
<b>Summe</b>	74.146	98	39.901	39.803		<b><u>20.100</u></b>

\* GRZ = Grundflächenzahl

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf von **20.100 m<sup>2</sup>**.

#### 9.2.4.7 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind sowohl Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

##### Maßnahmen im Geltungsbereich des Plangebiets

Bei einer Ausgleichsmaßnahme handelt es sich um eine im Bebauungsplan festgesetzte *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, die eine Größe von insgesamt **1.875 m<sup>2</sup>** aufweist. Als Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb der Fläche, spätestens in der auf die Realisierung neuer Bauvorhaben folgenden Pflanzperiode, durch die Gemeinde eine Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen. Die Anpflanzung ist anschließend dauerhaft vom und auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers zu unterhalten. Entwicklungsziel ist eine frei wachsende dreireihige Strauch-Baumhecke von 5 m Breite am östlichen Rand der Siedlung. Den textlichen Festsetzungen sind weitere Details der Maßnahme zu entnehmen. Durch die vorgesehene Bepflanzung wird sich langfristig eine natürliche Bodengenese einstellen, die nicht wie bei einer Ackernutzung durch Spritz- und Düngemittel sowie mechanische Bodenbearbeitung (z. B. Walzen und Schleppen) negativ beeinflusst wird.

Als weitere interne Kompensationsmaßnahme werden entlang der Straßenverkehrsflächen des Plangebiets 95 Bäume gepflanzt. Die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung eines Baumes entspricht einem Flächenäquivalent von 25 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich die folgende Rechnung:

$$95 \text{ Bäume} \times 25 \text{ m}^2 = \mathbf{2.375 \text{ m}^2}.$$

Die Addition beider im Plangebiet vorhandenen internen Kompensationsmaßnahmen errechnet sich wie folgt:

$$1.875 \text{ m}^2 + 2.375 \text{ m}^2 = \mathbf{4.250 \text{ m}^2}.$$

Die Gesamtheit der internen Kompensationsmaßnahmen umfasst somit **4.250 m<sup>2</sup>**.

##### Externe Kompensationsmaßnahmen

Zusätzlich zu den Maßnahmen im Geltungsbereich des Plangebiets sind weitere Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Bedarf an weiteren Kompensationsflächen errechnet sich aus der Differenz des gesamten Ausgleichsflächenbedarfs mit den innerhalb des Geltungsbereiches erfolgenden Maßnahmen:

$$20.100 \text{ m}^2 - 4.250 \text{ m}^2 = \mathbf{15.850 \text{ m}^2}$$

Der Bedarf an externen Ausgleichsflächen beträgt somit 15.850 m<sup>2</sup>.

Es werden drei Flächen in ausreichender Größe für die Nutzung als externe Kompensationsmaßnahmen bereitgestellt. Eine zur Kompensation herangezogene Fläche wurde schon im Vorfeld der Planung entwickelt und entspricht einer bevorrateten Kompensationsmaßnahme, welche im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung eingesetzt wird.



Die Flächen der Ausgleichsmaßnahmen beinhalten artenarme Grünlandbiotop sowie im Fall der schon realisierten Ausgleichsmaßnahme eine Streuobstwiese und Feldhecke. Diese Biotoptypen besitzen allesamt ein ökologisches Entwicklungspotential hin zu einer naturnäheren Ausprägung ihrer Pflanzen- und Tierwelt. Durch Extensivierungsmaßnahmen sollen zwei der drei Standorte eine Wertstufenerhöhung entsprechend dem Kompensationsmodell von BREUER (2006) um mindestens eine Wertstufe erfahren. Auf diesen beiden Standorten soll jeweils ein standortangepasstes extensiv genutztes Grünland entstehen. Die für die Kompensationsmaßnahmen nutzbare Flächengröße errechnet sich aus den Summen der für die Kompensationsmaßnahme einer Grünlandextensivierung geeigneten Flächen.

$$8.753 \text{ m}^2 + 4.102 \text{ m}^2 + 3.173 \text{ m}^2 = 16.028 \text{ m}^2$$

Die Summe der für die Kompensationsmaßnahmen herangezogenen Flächen von 16.028 m<sup>2</sup> übertrifft somit die erforderliche Kompensationsfläche von 15.850 m<sup>2</sup>, sodass eine Überkompensation von 178 m<sup>2</sup> entsteht.

**Tab. 7: Flächengröße angedachter Kompensationsflächen, Nutzung, Lage, Flurstücknummer und Biotoptyp**

	Kompensationsfläche 1	Kompensationsfläche 2	Kompensationsfläche 3
<b>Flächengröße</b>	8.753 m <sup>2</sup>	4.102 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Tatsächliche Nutzung</b>	Ackerland (3.996 m <sup>2</sup> ) Grünland (4.757 m <sup>2</sup> )	Grünland	Freizeit-/Erholung (1.827 m <sup>2</sup> ) Streuobstwiese (ca. 2323 m <sup>2</sup> ) Feldhecke (ca. 850 m <sup>2</sup> )
<b>Kompensationsfläche</b>	8.753 m <sup>2</sup>	4.102 m <sup>2</sup>	3.173 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Nordöstlich der Siedlung Fintel; nahe Redderberg	Nördlich der Siedlung Fintel; westlich der Straße Spitzen	Südwestlich der Siedlung Fintel; Westlich nahe Eurostrand-Resort Lüneburger Heide
<b>Flurstücknummer</b>	105/1	6/2	17/4
<b>Biotoptyp</b>	Acker; Sonstiges feuchtes Intensivgrünland	Artenarmes Extensivgrünland	Mittelalter Streuobstbestand; Strauchhecke

Alle drei Kompensationsflächen liegen in der Nähe der bebauten Ortschaft Fintel und besitzen somit einen räumlichen Zusammenhang zu der zu kompensierenden Fläche des beschriebenen Bauleitplanverfahrens.

#### Externe Kompensationsfläche 1

Die größte der drei Kompensationsflächen mit der Flurstücknummer 105/1 befindet sich zurzeit in einer Grünland- und Ackernutzung und umfasst eine 8.753 m<sup>2</sup> kompensationsfähige Fläche. Die obersten Bodenhorizonte werden aufgrund der Bewirtschaftung regelmäßig in ihrer Entwicklung gestört. Die Störung einer naturnahen Entwicklung des Standorts erfolgt vorrangig durch die Bearbeitung des Bodens durch mechanische Verfahren sowie dem Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Die Fläche der Ackernutzung ist geringfügig kleiner als die des Grünlands. In beiden Nutzungsbereichen ist von einer stark anthropogenen Prägung der Fläche auszugehen, wodurch sich Defizite bezüglich einer naturnahen Gestaltung dieses Lebensraums ergeben. Die auf vergleichbaren Flächen anzutreffende Vegetation besteht üblicherweise vordergründig aus der Ackerkultur und der typischen an den Rändern der Felder vorhandenen Begleitvegetation wie beispielsweise Löwenzahn (*Taraxacum spec.*), Breitwegerich (*Plantago major*) oder Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*). Die Vegetation des intensiv genutzten Grünlands besteht hauptsächlich aus Futtergräsern wie Weidelgräsern (*Lolium spec.*). Auf den Flächen konnten keine besonders schützenswerten Biotopobjekte ermittelt werden. Die Lage und Abgrenzung der externen Kompensationsfläche 1 wird in der untenstehenden Abbildung dargestellt:



**Abb. 6: Lage und Abgrenzung externe Kompensationsfläche 1 (Kompensationsfläche rot umrandet)**

Als Entwicklungsziel der externen Kompensationsfläche 1 hin zu einem naturnahen Erscheinungsbild soll auf dieser Fläche ein *Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)* geschaffen werden. Entsprechend der durch das LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (2019) bereitgestellten Bodenkarte (BK50) bestehen die Böden der externen Kompensationsfläche 1 aus einem mittleren Gley-Podsol (Ackerstandort) und einer mittleren Pseudogley-Braunerde (Grünlandbereich). Demnach wird das Flurstück 105/1 von Grund- bzw. Stauwasser beeinflusst und bietet dadurch der Entwicklung eines *Sonstigen feuchten Extensivgrünlands (GEF)* geeignete Voraussetzungen. Zur Umwandlung des Ackers und des intensiv genutzten Grünlands hin zu einem *Sonstigen feuchten Grünland (GEF)* sind spätestens ab dem Sommerhalbjahr nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans folgende Pflegemaßnahmen dauerhaft durchzuführen:

- Zur Verringerung des Nährstoffangebotes wird für das erste Jahr eine dreischürige Mahd festgelegt. Ab dem zweiten Jahr erfolgen maximal zwei Mahden pro Jahr. Die erste Mahd eines jeden Jahres (ab dem 2. Pflegejahr) erfolgt nicht vor dem 01. Juli. Das Mähgut ist direkt oder sofort nach dessen Trocknung abzufahren.
- Eine Beweidung ist nicht zulässig.
- Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen.
- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 01. Juli nicht zulässig.

- Umbruch und/ oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni eines jeden Jahres.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Die Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
- Die Nutzungs-/ Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Bewirtschaftungsauflagen geändert werden (z.B. Aushagerungsphase, Mahdtermine, Übersaaten, etc.).

Eine sachgemäße Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken, einer Vielzahl von Tieren und Pflanzen einen Lebensraum bieten, eine Revitalisierung des Bodens bewirken und somit eine naturschutzfachliche Aufwertung herbeiführen.

Die Maßnahme dient der Kompensation der Schutzgüter Boden und Fläche.

§ 15 Abs. 3 BNatSchG besagt, dass *„bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (...) auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen [ist], insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“*

Bei den Böden der Kompensationsfläche 1 handelt es sich nicht um für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden. Im NIBIS (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2019) wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) als gering, bei einer Ackerzahl von höchstens 27, eingestuft. Für die Grünlandbereiche wird eine maximale Grünlandzahl von 32 angegeben. Es ist auch weiterhin eine extensive landwirtschaftliche Nutzung der Kompensationsfläche möglich. Die Belange der Landwirtschaft werden somit hinreichend berücksichtigt.

#### Externe Kompensationsfläche 2

Die zweite Kompensationsfläche besitzt die Flurstücknummer 6/2 und ist nördlich der Ortschaft Fintel, etwa 50 m südlich des Flusses Fintau, gelegen. Zwischen dem Fluss und der Kompensationsfläche ist ein etwa 50 m breites Waldstück vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der an die Fläche angrenzenden Straße Spitzen, beginnt das NSG Oberes Fintautal (LÜ018). Die Fläche ist dem Biotoptyp eines *Artenarmen Extensivgrünlands (GE)* zuzuordnen. Das Entwicklungsziel besteht in der Etablierung eines *Mesophilen Grünlands mäßig feuchter Standorte (GMF)*. Durch das Gebiet verlaufen Fahrspuren landwirtschaftlicher Maschinen, welche zwar zu einer Störung des betreffenden Bodenbereichs führen, jedoch nicht zwangsläufig eine ganzjährig offene Grasnarbe bedingen. Die externe Kompensationsfläche 2 wird derzeit von Süßgräsern (*Poaceae*) dominiert. Sie wird trotz ihrer Tendenz hin zu einem mesophilen Grünland als artenarmes Extensivgrünland eingestuft, da ihre Artanzahl, vordergründig bestehend aus Arten des Wirtschaftsgrünlandes, als nicht ausreichend für eine Einstufung als mesophiles Grünland angesehen wird. Der Boden der externen Kompensationsfläche 2 entspricht einem mittleren Gley-Podsol (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2019). Durch die Nähe zum Fluss Fintel und des vorherrschenden,

stauwasserbeeinflussten Bodentyps ist die Entwicklung eines *Mesophilen Grünlands mäßig feuchter Standorte (GMF)* vielversprechend.

Die Lage und Abgrenzung des 4.102 m<sup>2</sup> großen, für Kompensationszwecke vorgesehenen Flurstücks 6/2, ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:



**Abb. 7: Lage und Abgrenzung externe Kompensationsfläche 2 (Kompensationsfläche rot umrandet)**

Das Ziel der Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 6/2 ist die Entwicklung des Biotoptyps *Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte*, was aus dem Biotoptyp eines *Artenarmen Extensivgrünlands* heraus geschehen soll. Hierfür sind spätestens ab dem Sommerhalbjahr nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans folgende Pflegemaßnahmen dauerhaft anzuwenden:

- Zur Verringerung des Nährstoffangebotes wird für das erste Jahr eine dreischürige Mahd festgelegt. Ab dem zweiten Jahr erfolgen maximal zwei Schnitte pro Jahr. Der erste Schnitt eines jeden Jahres (ab dem 2. Pflegejahr) erfolgt nicht vor dem 01. Juli. Das Mähgut ist direkt nach dessen Trocknung abzufahren.
- Eine Beweidung ist nicht zulässig.
- Dauerhafter Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen.
- Maßnahmen zur Bodenbearbeitung (z. B. Walzen, Schleppen) sind in der Zeit vom 01. März bis 01. Juli nicht zulässig.
- Umbruch und/ oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzensaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres.
- Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.

- Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
- Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden. Die Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.
- Die Nutzungs-/ Pflegeaufgabe ist nicht zulässig.
- Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den dargestellten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Bewirtschaftungsauflagen geändert werden (z.B. Aushagerungsphase, Mahdtermine, Übersaaten, etc.).

Durch die Kompensationsfläche verläuft eine Fahrspur, die durch landwirtschaftliche Maschinen, welche zur Bewirtschaftung der westlich an das Flurstück 6/2 angrenzenden Grünlandfläche unverzichtbar sind, bedingt ist. Vor dem Hintergrund, dass die Bewirtschaftung der Kompensationsfläche 2 auch weiterhin mit großen landwirtschaftlichen Maschinen erfolgen wird, ist dieser Umstand tolerierbar. Die Grasnarbe der Fläche darf jedoch nicht dauerhaft geschädigt werden, was durch den Verzicht auf überflüssige Fahrten und ungeeigneten Maschinen erreicht werden kann. Ein geringer, aber vorhandener Störungsdruck wirkt außerdem der Dominanz einzelner Arten entgegen und ist vor dem Hintergrund einer angestrebten hohen Artenvielfalt nicht notwendigerweise kontraproduktiv. Vor dem Hintergrund der positiven Flächenbilanz der Gesamtheit der Kompensationsflächen mit einem Überschuss von 278 m<sup>2</sup> ist die Befahrung durch landwirtschaftliche Maschinen in einer geringen Intensität tolerierbar. Im Falle einer dauerhaften Schädigung der Grasnarbe durch zusätzliche Überfahrten, was sich unter anderem durch eine starke Bodenverdichtung oder offen anstehenden Boden bemerkbar macht, sind die landwirtschaftlichen Verkehre, welche nicht unmittelbar der Bewirtschaftung der Kompensationsfläche 2 dienen, über andere Wege zu lenken.

Die oben genannten verbindlichen Maßnahmen dienen der Entwicklung eines Grünlandbiotops, welches das Landschaftsbild in einer positiven Weise beeinflussen wird und zukünftig einen attraktiven Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt. Insbesondere Tieren wird durch das Vorhandensein grundsätzlich verschiedener Lebensräume in der unmittelbaren Umgebung der externen Kompensationsfläche 2 eine Vielzahl möglicher Habitats geboten. Insekten werden ein erweitertes Angebot an Nahrungs- und Fortpflanzungsmöglichkeiten vorfinden und stärkere Populationen ausbilden, wodurch auch die umliegenden landwirtschaftlichen Äcker durch die erhöhten Bestäubungsraten profitieren können.

Die Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 6/2 dient der Kompensation der durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 14 „In den Drohn“ hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche. Zu diesem Zweck wird eine landwirtschaftliche Fläche, entsprechend der Wertstufen des Breuer-Modells aus dem Jahr 2006, aufgewertet.

§ 15 Abs. 3 BNatSchG besagt, dass *„bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (...) auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen [ist], insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“*

Bei den Böden der Kompensationsfläche handelt es sich nicht um für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden. Im NIBIS (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2019) wird die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) als gering, bei einer Ackerzahl bzw. Grünlandzahl von 27, eingestuft. Des Weiteren ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung der Kompensationsfläche weiterhin möglich. Die Belange der Landwirtschaft werden somit hinreichend berücksichtigt.

### Externe Kompensationsfläche 3

Die kleinste der drei externen Kompensationsflächen liegt im Südwesten der Ortschaft Fintel in der Nähe des Eurostrand-Resorts Lüneburger Heide und grenzt an die östliche Seite der Straße Nuddelhof an. Das Flurstück 17/4 lässt sich grob in drei Bereiche einteilen. Etwas mehr als ein Drittel der gesamten Flurstückfläche wird von dem östlichsten Bereich eingenommen, auf welchem ein historischer Schafstall und eine dazugehörige Freizeit- und Erholungsfläche, inklusive hochwüchsiger Bäume, vorzufinden ist. Dieser Bereich mit einer Größe von 1.827 m<sup>2</sup> kann aufgrund seiner Nutzungsart nicht für Kompensationszwecke herangezogen werden. Als zweiter Bereich ist die Fläche des am Standort anzutreffenden Streuobstbestands mit einer Größe von ca. 2.323 m<sup>2</sup> anzusehen. Der Streuobstbestand wird im Norden durch eine Strauchhecke von den umliegenden Feldern getrennt und stellt mit etwa 850 m<sup>2</sup> den kleinsten Bereich des Flurstücks dar.

$$2.323 \text{ m}^2 + 850 \text{ m}^2 = 3.173 \text{ m}^2$$

Von den 5.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche des Flurstücks 17/4 stehen somit **3.173 m<sup>2</sup>** zum Ausgleich der durch die Planung des Wohngebiets „In den Drohn“ verursachten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden zur Verfügung.

In der 3.173 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche sind die Biotoptypen *Strauchhecke (HFS)* und *Mittelalter Streuobstbestand (HOM)* vorzufinden. Der Strauchhecke ist gemäß der Einstufung nach VON DRACHENFELS 2006 eine allgemeine Bedeutung (WS III) beizumessen, während der *mittelalte Streuobstbestand (HOM)* eine allgemeinen bis besonderen Bedeutung (WS IV) besitzt. Durch die Pflanzung der Obstbäume und Gehölze der Strauchhecke erfuhr die Fläche in der Vergangenheit eine Wertstufenerhöhung um mindestens eine Wertstufe hin zu einer allgemeinen Bedeutung (WS III). Die Bedeutung des Streuobstbestands erhöhte sich nochmals einige Jahre nach der Pflanzung auf die Wertstufe IV und wird bei dem Erreichen von Brusthöhendurchmessern (BHD) von über 25 cm (Umfang 79 cm in 130 cm Höhe) die Wertstufe einer besonderen Bedeutung (WS V) erreichen. Zur Sicherstellung des Erhalts und der weiteren Entwicklung des Biotoptyps *Streuobstbestand (HO)* sind folgende Pflegemaßnahmen dauerhaft anzuwenden:

- Verzicht auf Pflanzenschutz und Düngungsmittel
- Gleichartiger Ersatz eventueller Abgängen an gleicher Stelle
- Erziehungsschnitt (jährlich bis zum 10. Standortjahr) und Erhaltungsschnitt (nach Bedarf ab dem 10. Standortjahr); dabei ist der § 36 Abs.(5) 2. BNatSchG zu beachten wonach ein Verbot des Baumschnitts von März bis einschließlich September gilt, wobei in diesem Zeitraum Ausnahmen wie beispielsweise „... schonende [...] Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen“ zulässig sind
- Pflege von Unterwuchs durch mindestens eine Mahd im Jahr. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 1. Juli des Jahres

Die *Strauchhecke (HFS)* ist unter der Berücksichtigung folgender Anforderungen dauerhaft zu erhalten:

- Die Gemeinde trägt für die Erhaltung der Gehölze Sorge, sodass sich keine Beeinträchtigungen für die Gehölze ergeben.
- Abgänge von Gehölzen sind in adäquater Weise mit einheimischen, standortgerechten Neupflanzungen auszugleichen
- Bedarfsweises „auf den Stock setzen“ ist zulässig, dabei soll nicht die komplette Länge der Hecke an einem Termin bearbeitet werden, um den in der Strauchhecke ansässigen Tierarten einen Rückzugsraum anbieten zu können.

Für Kompensationsfläche 3 wird das Flurstück 17/4 mit einer kompensationsfähigen Größe von **3.173 m<sup>2</sup>** herangezogen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe in Natur und Umwelt aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen

wurde, um auf ihr großflächig hochwertige Biotope (Streuobstbestand, Strauchhecke) zu entwickeln. Die Lage und Abgrenzung der Fläche ist der folgenden Abbildung zu entnehmen:



**Abb. 8: Lage und Abgrenzung externe Kompensationsfläche 3 (Kompensationsfläche rot umrandet)**

Es wird davon ausgegangen, dass die land- und forstwirtschaftliche Belange gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Anlage der Streuobstfläche und der Hecke in einem ausreichenden Maß berücksichtigt wurden.

Die Fläche stellt gemäß § 16 Abs. 1 BNatSchG eine bevorratete Kompensationsfläche dar. Weder erfolgte die Anlage dieser Kompensationsfläche aus einer rechtlichen Verpflichtung heraus, noch wurden Fördermittel für die Schaffung der Streuobstwiese bzw. der Hecke in Anspruch genommen. Die Gestaltungsmaßnahmen der einem Schafstall vorgelagerten Flächen erfolgten im Jahr 2008 und wurden in dem Schriftstück „Konzept – Historischer Außen-Schafstall in Fintel“ von Dr. Erika Vauk (2008) festgehalten (Anhang 1). Damit einhergehend ist zugleich die Wertstufenverbesserung im Vergleich zum Ausgangswert der Fläche dokumentiert.

## Bilanzierung nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Tab. 8: Bilanzierung nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen	Fläche / Boden
Maßnahmen im Geltungsbereich des Plangebiets	4.250 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche 1: Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in Extensivgrünland	8.753 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche 2: Grünlandextensivierung	4.102 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche 3: Nutzung einer bereits im Vorfeld entwickelten Fläche (Streuobstbestand, Strauchhecke)	3.173 m <sup>2</sup>
Summe	20.278 m <sup>2</sup>

Als Ergebnis der fachgerechten Durchführung der genannten Ausgleichsmaßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vollständig kompensiert werden. Es verbleibt kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

### 9.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte, in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der Nachfrage nach Wohnbauland in der Ortschaft Fintel nicht mehr entsprochen werden. Infolgedessen würden sich einheimische Bauwillige sowie potentielle Neubürger andere Wohnstandorte, auch außerhalb des Gemeindegebietes, suchen. Aus diesem Grund ist ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Ortschaft Fintel im Plangebiet nicht zielführend.

Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem, dass der Siedlungsbereich ergänzt wird sowie die Lage des Plangebietes zwischen den beiden Metropolregionen Bremen und Hamburg. Weiterhin wird für die Planung eine Fläche mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Außerdem befindet sich der intakte Ortskern mit seinen Versorgungsmöglichkeiten in direkter Umgebung.

Grundsätzlich wurde im Bebauungsplan die verkehrliche Erschließung beibehalten. Mit der jetzigen Straßenführung wird es ermöglicht, die Verkehrsströme möglichst reibungslos über zwei Straßen und einen Fuß- und Radweg, in die angrenzenden Gebiete einzuführen.

Aus den oben genannten Gründen beinhaltet das Plangebiet sehr gute Voraussetzungen zur Schaffung von Wohnraum in Fintel. Die Verlegung des geplanten Wohngebiets an einen anderen Standort in oder entlang der Ortschaft Fintel, stellt aus den oben genannten Gründen keine alternative Option dar.

### 9.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB

Das Plangebiet wird als Siedlungsgebiet mit Wohnhäusern bebaut. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Häuser somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Norddeutschland wird durch den Niedersächsischen Erbebendienst nicht als gefährdete Erdbebenzone klassifiziert (Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2020). Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Ein erhöhtes Hochwasserrisiko im Plangebiet, kann gemäß den Umweltkarten Niedersachsens ausgeschlossen werden (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ, 2019).



Die Umweltkarten Niedersachsen zeigen zudem, dass auch bei einem 100jährigen Regenergeignis kein Hochwasserrisiko für das Plangebiet besteht. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. 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 Waldbestände aufgrund eines Abstandes von etwa 450 m zum nächsten Waldgebiet ausgeschlossen werden. 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.

### **9.3 Zusätzliche Angaben**

#### **9.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2016) verwendet. Die Einstufung der Biotoptypen bezüglich deren Wertstufen erfolgte nach VON DRACHENFELS 2012. Die Erfassung der Biotoptypen wurde im September 2018 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme), den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (LBEG), 2019) sowie den niedersächsischen Umweltkarten (NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ, 2019) 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).

### 9.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten Gehölzpflanzungen sowie den Extensivierungsmaßnahmen des Acker- und des Grünlandstandorts im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen 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.

Im Rahmen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebiets, als auch auf den drei externen Kompensationsflächen, ist durch Gemeinde die ordnungsgemäße Umsetzung der Gehölzpflanzungen bzw. die Maßnahmen zum Erhalt dieser (Neupflanzung bei Abgang) zu überprüfen.

Für die internen Kompensationsflächen ist zu kontrollieren, ob eine *Strauch-Baum-Hecke (HFM)* und zusätzlich 95 Einzelbäume gepflanzt und erhalten wurden. Für die angepflanzten Gehölze ist außerdem deren Zugehörigkeit zu der im Bebauungsplan Nr. 14 „In den Drohn“ vorgeschriebenen Artenliste zu prüfen.

Die drei externen Kompensationsflächen sind auf deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung hin zu kontrollieren. Insbesondere ist für die Externe Kompensationsfläche 1 auf die Umwandlung der Ackerfläche in den Biotoptyp eines *Sonstigen feuchten Extensivgrünlands (GEF)* und für externe Kompensationsfläche 2 auf weitgehende Grünlandextensivierung zu achten. Der Bestand der externen Kompensationsfläche 3 soll auf deren Erhalt und eventuell zu erfolgende Nachpflanzungen durch Abgänge kontrolliert werden. Des Weiteren sind alle im **Kap. 9.2.4.7** festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung der Zielbiotope auf ihre ordnungsgemäße Ausführung zu überprüfen.

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.

### 9.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen etwa 7,4 ha umfassenden Landschaftsausschnitt im östlichen Bereich der Ortschaft Fintel. Anlass für die Aufstellung der 47. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes 14 „In den Drohn“ ist die starke Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Fintel. Das Ziel der Planung ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit dafür entsprechend ausgerichteter Verkehrsinfrastruktur.

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 und Boden betroffen.

Das Schutzgut Fläche wird durch die Inanspruchnahme von bisher unbelasteten Bereichen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Der Eingriff wird zusammen mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden ausgeglichen.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von **20.100 m<sup>2</sup>**. Dieser soll auf internen (4.250 m<sup>2</sup>) sowie auf drei externen Flächen (16.028 m<sup>2</sup>) gedeckt werden, womit eine Überkompensation von 178 m<sup>2</sup> entsteht.

Im Bereich der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches soll eine Strauch-Baumhecke entwickelt werden, die u. a. zu einer landschaftsgerechten Eingrünung des Plangebietes beiträgt. Außerdem erhalten die im Plangebiet zu errichtenden Straßen eine alleeartige Eingrünung bestehend aus standortheimischen Gehölzen.

Auf der größten der drei externen Kompensationsfläche soll ein Acker- und Grünlandstandort zu dem Biotop eines *Sonstigen feuchten Extensivgrünlands (GEF)* entwickelt werden. Auf einer weiteren Kompensationsfläche ist die Entwicklung eines mesophilen Grünlands auf vormaligen Extensivgrünland vorgesehen. Auf diesen beiden externen Kompensationsflächen wird es bei einer fachgerechten Umsetzung der Pflegemaßnahmen zu einer Wertstufenerhöhung um mindestens eine Wertstufe gemäß VON DRACHENFELS (2012) kommen. Die dritte Kompensationsfläche stellt eine Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Hinblick auf zu erwartende Eingriffe bereits durchgeführt wurde dar. Diese Fläche wird durch Streuobstbäume und eine Strauchhecke bestanden und unterliegt Regelungen zur Pflege und Entwicklung.

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.

### 9.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB. (4. Mai 2017). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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.
- Dokumentations- und Beratungsstelle des Bundes zum Thema Wolf (DBBW). (September 2019). Was ist ein Territorium und wie groß ist es? Görlitz. Abgerufen am 27. 09 2019 von <https://www.dbb-wolf.de/mehr/faq/was-ist-ein-territorium-und-wie-gross-ist-es>
- Köhler, B., & Preiß, A. (2000). *Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes*. (N. L.-F. -, Hrsg.) Hildesheim.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2019). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 25. 10 2017 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Naturschutz und Landschaftspflege. (März 2016). Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg (Wümme) Fortschreibung 2015 - Hauptband. (Landkreis Verden- Der Landrat, Hrsg.) Rotenburg (Wümme).
- Niedersächsisches Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (Februar 2020). Niedersächsischer Erdbebendienst (NED). Hannover. Abgerufen am 10. 02 2020 von <https://www.lbeg.niedersachsen.de/erdbebendienst/niedersaechsischer-erdbebendienst-ned-112163.html>
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2019). Umweltkarten Niedersachsen. Hannover. Abgerufen am 23. 09 2019 von [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5892616.43&Y=545063.24&zoom=8&layers=Grenzen\\_der\\_Risikogebiete\\_HQextrem](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&X=5892616.43&Y=545063.24&zoom=8&layers=Grenzen_der_Risikogebiete_HQextrem)
- Norddeutsches Klimabüro. (2017). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 01. 08 2017 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- Vauk, E. (2008). *Konzept - Historischer Außen-Schafstall in Fintel*. Fintel: Heimatverein Fintel e.V.
- von Drachenfels, O. (Januar 2012). Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft A/4*, S. 1-60.
- von Drachenfels, O. (Juli 2016). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft A/4*, S. 326.

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

Bremen, den 04.04.2019 / 03.06.2020

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

Fintel, den .....

.....

(Behrens)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 17.12.2018 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.02.2019 bis 15.03.2019.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Fintel, den .....

.....

(Behrens)  
Bürgermeister

---

**Anhang**    Konzept – Historischer Außen-Schafstall in Fintel