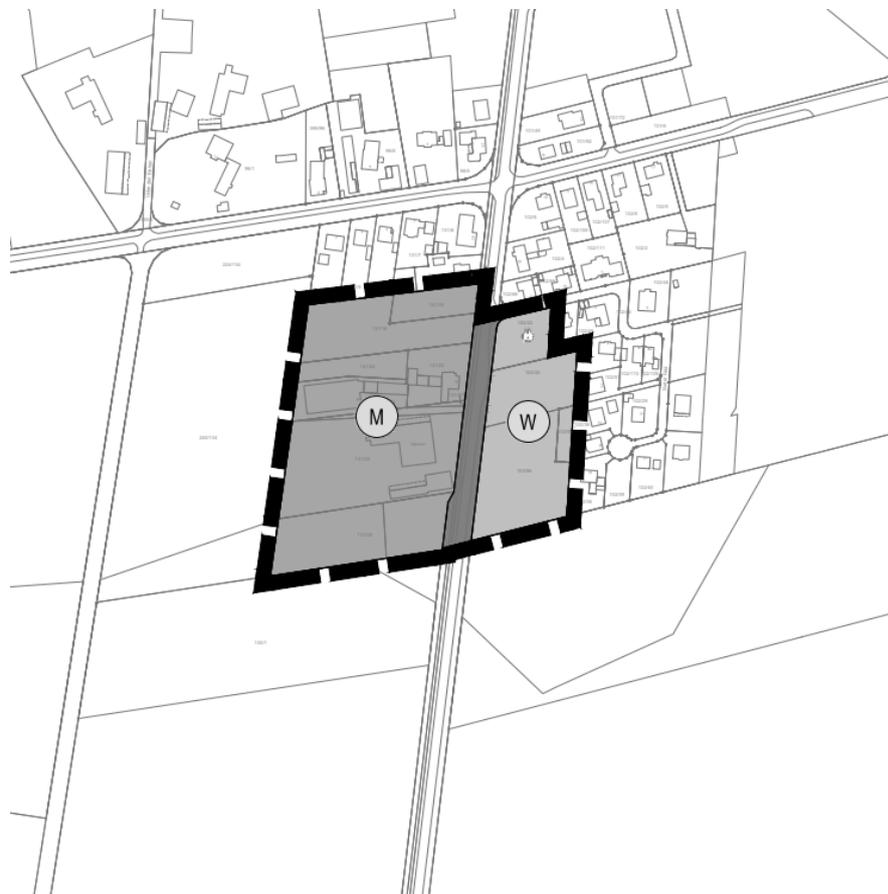




# Stadt Visselhövede

Landkreis Rotenburg (Wümme)

## Flächennutzungsplan 56. Änderung, Wittorf „Zum Dicken Holz“



**Begründung mit Umweltbericht**

**Vorentwurf**

**Oktober 2021**

**NWP** Planungsgesellschaft  
mbH

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Postfach 3867  
26028 Oldenburg

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



---

**TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 1**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Ziele .....	1
1.2	Rechtsgrundlagen.....	1
1.3	Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung .....	1
1.4	Beschreibung des Änderungsbereiches .....	1
1.5	Planungsrahmenbedingungen .....	2
1.6	Standortdiskussion .....	4
<b>2</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	5
2.2	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bauleitplanes.....	5
2.3	Relevante Abwägungsbelange.....	5
2.3.1	Raumordnerische Belange .....	5
2.3.2	Verkehrliche Belange .....	6
2.3.3	Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz .....	6
2.3.4	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	8
2.3.5	Belange der Landwirtschaft.....	8
2.3.6	Belange der Oberflächenentwässerung.....	9
<b>3</b>	<b>INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>ERGÄNZENDE ANGABEN .....</b>	<b>9</b>
4.1	Städtebauliche Übersichtsdaten.....	9
4.2	Ver- und Entsorgung .....	9

---

**TEIL II: UMWELTBERICHT.....11**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>11</b>
1.1	Inhalte und Ziele des Bauleitplans .....	11
1.2	Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung .....	11
1.3	Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP).....	14
1.3.1	Relevante Arten, Situation im Plangebiet.....	15
1.3.2	Prüfung der Verbotstatbestände .....	16
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>17</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario).....	17
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	17
2.1.2	Fläche und Boden.....	19
2.1.3	Wasser.....	19
2.1.4	Klima und Luft.....	20
2.1.5	Landschaft .....	20

---

2.1.6	Mensch .....	20
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	21
2.1.8	Wechselwirkungen.....	21
2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	21
2.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	22
2.2.2	Auswirkungen auf Fläche und Boden.....	22
2.2.3	Auswirkungen auf das Wasser.....	22
2.2.4	Auswirkungen auf Klima und Luft.....	22
2.2.5	Auswirkungen auf die Landschaft .....	22
2.2.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	23
2.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
2.2.8	Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern .....	23
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen.....	23
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen .....	23
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	24
2.3.3	Bilanzierung erheblicher Beeinträchtigungen.....	24
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
2.5	Schwere Unfälle und Katastrophen.....	25
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>25</b>
3.1	Verfahren und Schwierigkeiten .....	25
3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung .....	26
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	26
3.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen.....	26

---

## **TEIL I: ZIELE, ZWECKE, INHALTE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **1 EINLEITUNG**

#### **1.1 Planungsanlass und Ziele**

Die Stadt Visselhövede möchte mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes die Bestandssituation in Hinblick auf eine Umnutzung und geplante Mischung von gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung im Ortsteil Wittorf planungsrechtlich vorbereiten. Bislang hat sich für die gewerblichen Flächen keine sinnvolle (gewerbliche) Nachnutzung ergeben, sodass nunmehr das städtebauliche Ziel in Richtung einer arrondierenden und gemischten Nutzung verfolgt werden soll.

Zugleich besteht der Wunsch sowie das Erfordernis für die Eigenentwicklung der Ortschaft weitere Wohnbaulandflächen bereitzustellen. Dabei sind die gewählten Flächen als Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen sehr gut geeignet.

Der vorhandene Kinderspielplatz (Flst.102/22) auf den angrenzenden Flächen östlich der Straße „Zum Dicken Holz“ soll zusammen mit den Flurstücken 102/32, 102/98 und 102/99 als Wohnbauflächen (W) umgenutzt werden. Das Erfordernis einer weiteren Nutzung als Kinderspielplatz wird langfristig nicht gesehen.

Die Stadt Visselhövede möchte mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes eine weitere Siedlungsentwicklung in der Ortschaft planerisch vorbereiten.

#### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Rechtsgrundlagen für die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Wittorf der Stadt Visselhövede sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### **1.3 Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung**

Der Änderungsbereich der 56. Flächennutzungsplanänderung erfasst eine rund 3,5 ha große Fläche. Sie liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wittorf. Die Planfläche wird durch die Kreisstraße K 235 bzw. durch die Straße „Zum Dicken Holz“ gequert.

Die Flurstücke 131/22, 131/23, 131/24, 131/25, 131/26, 131/27 sowie 102/22 werden durch die Flächennutzungsplanänderung überplant. Darüber hinaus werden bisher unbeplante Flächen südlich und nördlich der benannten Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen.

Die genaue Umgrenzung ist der Plandarstellung der Änderungsplanung zu entnehmen.

#### **1.4 Beschreibung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich befindet sich in einem von gewerblichen Betrieben, Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Nutzflächen gekennzeichneten Bereich. Die Fläche westlich der Ortsdurchfahrtstraße wird im aktuellen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche (G) ausgewiesen.

Derzeit befindet sich dort die Hallen eines ehemaligen Sägewerks, das schon 20 Jahre nicht mehr in Betrieb ist, sowie ein Tischlerbetrieb und ein Kfz-Teile-Handel mit Zulieferverkehren. Darüber hinaus befindet sich bereits heute Wohnnutzung im Gebiet.

Durch die Darstellung als gemischte Bauflächen (M) im Zuge der 56. Flächennutzungsplanänderung, können die sowohl die gewerblichen als auch die wohnbaulichen Bestandsnutzungen erhalten bleiben.

Die Gewerbefläche im aktuellen Flächennutzungsplan wird durch im Norden, Westen und Süden liegende landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen bzw. durch Grünland) eingefasst. Im Norden sowie im Osten des zu überplanenden Spielplatzes schließen Flächen mit Wohnbebauung an.

Südlich angrenzend beginnt der planungsrechtliche Außenbereich.

Die Kreisstraße K 235 sichert neben der Erschließung der anliegenden Gewerbebetriebe sowie Wohngebiete auch die Anbindung an die Kernstadt Visselhövede, an die Bundesstraße (B 440) und die weiteren dörflichen Ortsteile.

## 1.5 Planungsrahmenbedingungen

### ➤ Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Rotenburg (2020)

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg liegt der Änderungsbereich unmittelbar in einem Übergangsbereich von Siedlungsfläche zu einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft („aufgrund des hohen Ertragspotenzials“). Weiter nordöstlich des Änderungsbereichs wird eine Fläche als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung (Sand) ausgewiesen. Zudem verlaufen im Norden zwei Hauptverkehrsstraßen, die dort ineinander münden.

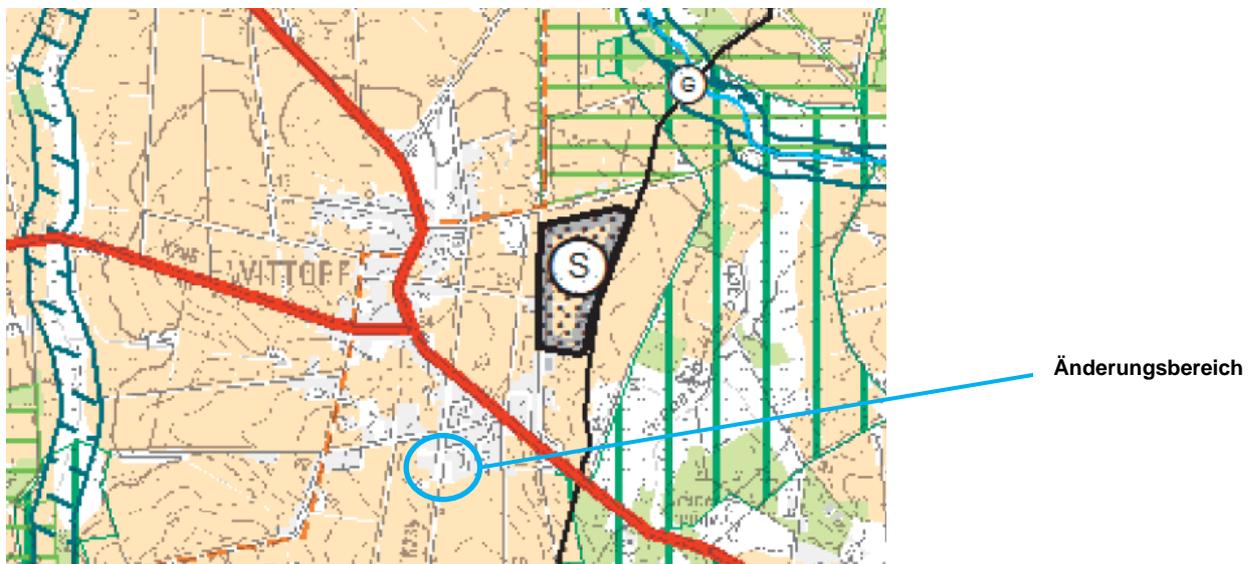


Abbildung 1: Auszug RROP 2020 mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

### ➤ Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, Teilplan 4, der Stadt Visselhövede stellt einen Teilbereich westlich der K 235 „Zum Dicken Holz“ als eine gewerbliche Baufläche dar. Die umlie-

genden Bereiche werden als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Östlich der Ortsdurchfahrtsstraße wird im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ergänzt. Überdies schließen sich Wohnbauflächen an, die sich bis zu der parallel zur Straße „Zum Dicken Holz“ verlaufenden Straße „Forstweg“ erstrecken. Zur Anpassung an die geänderten städtebaulichen Ziele der Stadt Visselhövede wird der Änderungsbereich in einer 56. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst. Mit der geänderten Darstellung einer gemischten Baufläche sowie einer Wohnbaufläche sind die geplanten Ziele der Stadt realisierbar.



Abbildung 2: Flächennutzungsplan „Teilplan 4“

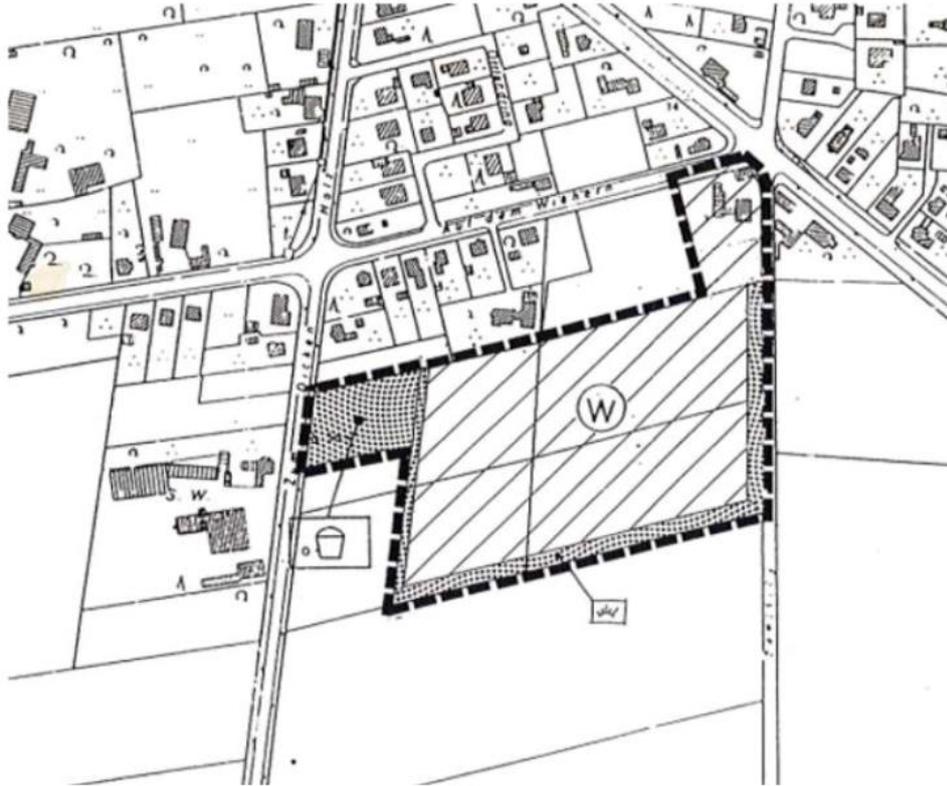


Abbildung 3: Flächennutzungsplan „2. Änderung“

### ➤ Bebauungsplan

Für den Großteil des Änderungsbereiches besteht derzeit kein Planrecht über einen Bebauungsplan. Lediglich der Spielplatz ist im Bebauungsplan Nr. 13 „Auf dem Wiehen-Süd“ entsprechend dargestellt.

## 1.6 Standortdiskussion

Derzeit befindet sich auf der Gewerbefläche ein Sägewerk, das schon seit 20 Jahren nicht mehr in Betrieb ist, sowie die Räumlichkeiten eines Tischlerbetriebs. Nach aktuellem Stand ist die Tischlerei nicht mehr aktiv. Derzeit sind dort ausschließlich ein Kfz-Teile-Handel mit Lkw-Verkehr sowie ein Lagerstandort für Sanitäreinrichtung ansässig. Auf dem Flurstück, das an der Straße gelegen ist, liegt Wohnnutzung vor. Aufgrund des Leerstands sind die Flächen im Änderungsbereich untergenutzt. Durch die Ausweisung des Bereichs als gemischte Bauflächen eröffnet sich die Möglichkeit einer sinnvollen städtebaulichen Nachnutzung. Somit dienen sie zum einen dem Wohnen und zum anderen der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben unter Beachtung des Bestandsschutzes. Darüber hinaus wird der unbeplante Bereich nördlich der Gewerbefläche in den Siedlungsbereich eingebunden.

Die Ausweisung als gemischte Baufläche ist kompatibel mit der Planung von Wohnbauflächen östlich der K 235, durch die eine Erweiterung der vorliegenden Wohnbauflächen sichergestellt wird. Diese ist im Sinne einer Arrondierung bestehender Wohnnutzungen zu verstehen. Standortalternativen für gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen stehen in einer derart siedlungsnahen Lage und in der gewünschten Größe in Wittorf aktuell nicht zur Verfügung.

## **2 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG: GRUNDLAGEN UND ERGEBNISSE FÜR DIE ABWÄGUNG**

Gemäß § 1 (7) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Stadt Visselhövede gibt im Zuge des gewählten Bauleitplanverfahrens gemäß §§ 3 und 4 BauGB den betroffenen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit die Möglichkeit, Anregungen oder Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen.

### **2.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **2.2 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bauleitplanes**

Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

### **2.3 Relevante Abwägungsbelange**

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die folgenden Belange sind Grundlage der ordnungsgemäßen Abwägung.

#### **2.3.1 Raumordnerische Belange**

Aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (2020) ist ersichtlich, dass der Änderungsbereich am Rande eines Siedlungsgebietes zu verorten ist. Die Gebäude hinter dem Wohnhaus sind die südlichsten Gebäude, die in der zeichnerischen Darstellung ins Siedlungsgebiet fallen.

Nach dem zweiten Kapitel der textlichen Fassung des RROP ist der Innenentwicklung im Sinne einer Lückenbebauung und einer Nachverdichtung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Bei der vorliegenden Planung wird die Überplanung bereits genutzter Flächen und vorhandener Lücken in einem ausgewogenen und vertretbaren Verhältnis durch die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich ergänzt. Dadurch kann eine Arrondierung des Ortsteils sichergestellt werden.

Darüber hinaus wird in der Begründung zu Abschnitt 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ darauf hingewiesen, dass die „Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen ohne zentralörtliche Funktion auf eine angemessene „Eigenentwicklung“ begrenzt bleiben muss“, um einer Zersiedlung vorzubeugen. Aufgrund des Bevölkerungszuwachses der Stadt Visselhövede und insbesondere seiner Ortsteile, liegt eine anhaltende Nachfrage nach Bauland vor. Die Stadt möchte eine gesunde Siedlungsstruktur auch für die junge Bevölkerung und Familien anbieten, um ein Abwandern und Ausbluten der Ortschaften zu verhindern. In diesem Kontext ist die Inanspruchnahme von derzeit noch unberührten Standorten unausweichlich.

Die planerische Zielsetzung, eine gemischte Baufläche sowie eine Wohnbaufläche auszuweisen und diese auf örtliche Eigenentwicklung zu beschränken, widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

### 2.3.2 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet ist über die bestehenden öffentlichen und gewidmeten Verkehrsflächen dauerhaft erreichbar. Die Wegebeziehungen bleiben wie bislang auch weiterhin uneingeschränkt für die Allgemeinheit nutzbar.

#### ➤ Einbindung in das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz

Der Änderungsbereich wird über Zugänge zur Ortsdurchfahrtstraße „Zum Dicken Holz“ erschlossen. Gemäß § 20 NStrG sind Zufahrten an der außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt gelegenen Kreisstraße K 235 nicht zulässig und auch nicht vorgesehen.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über die Kreisstraße K 235 sichergestellt.

#### ➤ ÖPNV-Versorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Bushaltestelle „Wittorf (Visselhövede) Zum Dicken Holz“. Die Haltestelle wird von den Linien 885 sowie 889 bedient, die den Ortsteil mit dem Stadtzentrum Visselhövedes und Rotenburgs (Wümme) verbindet.

### 2.3.3 Belange von Natur und Landschaft, Eingriffsregelung, Artenschutz

Im Rahmen der 56. Flächennutzungsplanänderung wird ein Umweltbericht erstellt (s. Teil II der Begründung), der neben weiteren Umweltbelangen die Belange von Natur und Landschaft beinhaltet. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes und der mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden auch die Eingriffsregelung und die Vorgaben des Artenschutzes abgehandelt.

#### Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Realbestand um ein Gewerbegebiet mit versiegelten Bereichen und Gebäuden und Flächen mit Ruderalvegetation, Grünlandflächen, Ziergärten und Einzelbäumen.

Die Fläche wird zum großen Teil im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Lediglich die nördliche und südliche Randfläche (links zur Straße Zum Dicken Holz) und eine Fläche im östlichen Planbereich (rechts zur Straße Zum Dicken Holz) sind planungsrechtlich unberegelt. Diese Flächen stellen sich als artenarmes Extensivgrünland dar<sup>1</sup>. Im nordwestlichen Bereich der westlichen Freifläche befindet sich ein vegetationsloser Lagerplatz mit Holzstämmen. Die Fläche besitzt nach Landschaftsrahmenplan eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.<sup>2</sup>

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet kann das Vorkommen von Offenlandbrütern, von Gebäude- und Gehölzbrütern sowie Fledermausquartieren ausgeschlossen werden.

---

1 Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021

2 Landkreis Cloppenburg (2003 / 2015): Landschaftsrahmenplan, Karte 1 - 13. Landkreis Rotenburg.

### Eingriffsregelung

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft ergeben sich durch die Neuplanung im bauleitplanerisch unberegelten Bereich. Hier werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Bodenversiegelungen vorbereitet. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu werten. Die Neuplanung trifft jedoch nicht die Bereiche für schutzwürdigen Boden (Plaggenesch) im südlichen, bauleitplanerisch bereits beregelten Bereich. Die kulturgeschichtliche Bedeutung des Bodens und dessen Schutzbedarf wird durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan als anerkannt und kompensiert gewertet und wird in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt

### Eingriffsbilanzierung

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Eingriffsbilanzierung nach Niedersächsischem Städtetag (2013) und beläuft sich auf ca. 18.545 Werteinheiten. Maßnahmen zur Kompensation werden im weiteren Planverfahren erläutert.

### Artenschutz

Im Allgemeinen sind zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßgaben gegenüber Vogel- und Fledermausarten bei der Baufeldräumung und bei Umbaumaßnahmen eventuell vorkommende nistende Vogelarten und besetzte Fledermausquartiere zu beachten. Im vorliegenden Planfall liegt ein Potenzial für Gehölzbrüter, Gebäudebrüter und Fledermausquartiere aufgrund der Biotopausprägung vor. Durch die Beachtung und Einhaltung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen sind jedoch keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die der Umsetzung der Planung dauerhaft entgegenstehen würden.

### Natura 2000 Verträglichkeit und Schutzgebiete

Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von naturschutzfachlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt.

In ca. 4,2 km nordöstlicher Richtung liegt das FFH Gebiet Moor am Schweinekobenbach (EU Kennzahl 2923-331)<sup>3</sup>. EU Vogelschutzgebiete sind im weiträumigen Umkreis zum Plangebiet nicht vorhanden. Östlich vom Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet Fischweiher Buchholz-Affwinkel (LSG ROW 00005, 2,5 km östlicher Richtung). Nördlich vom Plangebiet liegt das nächste Naturschutzgebiet Rotes Moor (NSG LÜ 00319, 2,3 km nördliche Richtung)<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Umweltkarten Niedersachsen (2021): *Natura 2000; FFH Gebiete*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff September.2021.

<sup>4</sup> Umweltkarten Niedersachsen (2021): *Schutzgebiete NAGBNatSchG*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff September.2021.

### **2.3.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

#### **➤ Verkehrslärm**

Gemäß der vorliegenden Planbeschreibung sind bei der Realisierung von Wohnbauflächen, die sich an der K 235 bzw. an der Straße „Zum Dicken Holz“ befinden, Emissionen in Bezug auf Verkehrslärm zu erwarten.

Um eine konkrete Aussage über den Verkehrslärm treffen zu können, wurde im August 2021 eine Verkehrszählung durch den Landkreis Rotenburg durchgeführt und nach dem Modell „III Verkehrsstärken (Pkw-Einheiten)“ ausgewertet. Sinn und Zweck der „Pkw-Einheiten“ (PE) ist die Vereinheitlichung unterschiedlicher Fahrzeugklassen, auf deren Grundlage die Belastung von Verkehrswegen adäquat dargestellt werden kann. Fahrzeuge, die in die Verkehrszählung einbezogen wurden, sind: Personenkraftwagen (Pkw), Personenkraftwagen (Pkw) mit Anhänger, Lastkraftwagen (Lkw), Busse, Lieferwagen (Lfw), Lastkraftwagen (Lkw) mit Anhänger, Sattel-Kraftfahrzeuge (Kfz), Krafträder (Krad), Fahrräder und nicht klassifizierbare Kraftfahrzeuge (nk Kfz).

In der Woche vom 18.08.2021 bis zum 24.08.2021 wurde die Anzahl der passierenden Fahrzeuge auf beiden Fahrspuren (Richtung Wittorf/ Richtung Jeddungen) nach der jeweiligen Fahrzeugklasse gemessen und tageweise zusammengefasst. Anschließend wurden die Ergebnisse der Zählung in Pkw-Einheiten umgerechnet. Die vorliegenden Zählraten rangieren innerhalb des Zählzeitraumes zwischen 519 und 1037 PE/24h. Insgesamt wurden 5.674,4 PE/ Woche gezählt. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Fahrzeugdurchsatz von 810,6 PE/ 24h. Im Durchschnitt wurden also 33,8 PE/h gezählt.

Auf Basis der vorliegenden Daten ist davon auszugehen, dass die mit dem Straßenverkehr einhergehende Lärmbelastung als schwach einzustufen ist und somit nicht im Konflikt mit den Zielen der Planung steht. Es werden keine wesentlichen vom Straßenverkehr ausgehende Lärmemissionen erwartet.

#### **➤ Gewerbelärm**

Die Darstellung einer gewerblichen Baufläche ermöglicht neben der Ansiedlung von „das Wohnen nicht störenden Gewerbebetrieben“ auch Wohnnutzungen. Generell ist im weiteren Verfahren auf eine nachbarschaftsverträgliche Ansiedlung der Nutzungen zu achten. Die Bestandsnutzungen stellen sich heute als ruhige gewerbliche Nutzungen dar, die mit dem Wohnen verträglich sind. Demzufolge wird mit der Änderung des Flächennutzungsplanes keine wesentliche immissionsschutzrechtliche Veränderung ermöglicht.

### **2.3.5 Belange der Landwirtschaft**

In einer Entfernung von rund 200 m im Nordwesten des Plangebiets befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, welche grundsätzlich Emittenten von Gerüchen sein können. Ein Geruchsgutachten im Sinne der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) ist bei der vorliegenden Änderungsplanung jedoch nicht erforderlich, da es sich bei dem Flächennutzungsplan um eine langfristig angelegte Planung handelt, die die langfristigen Entwicklungen in der Landwirtschaft nicht sicher darlegen kann. Zudem ist seine Umsetzung nicht rechtlich bindend. Ein entsprechendes Gutachten kann im Zusammenhang mit der Genehmigungsplanung angefertigt werden, wenn die konkreten Bedingungen vor Ort relevant werden.

Da sich im Nahbereich der landwirtschaftlichen Betriebe bereits heute genehmigte Wohnnutzungen befinden, wären diese ohnehin als Vorbelastung einzustellen. Somit wird kein Erfordernis für die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung gesehen.

### 2.3.6 Belange der Oberflächenentwässerung

Ein Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Genehmigungsplanung erstellt. Bereits heute stellen sich weite Bereiche der genehmigten Gewerbeflächen (Bestand) als versiegelte Flächen dar. Für die Wohnbauflächen ist auf Ebene der Genehmigungsplanung ein Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung beizubringen.

## 3 INHALTE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird der Westen des Änderungsbereichs als gemischte Bauflächen und der Osten als Wohnbauflächen dargestellt. Die Wohnbauflächen gliedern sich im Sinne einer Arrondierung an den südlichen Siedlungsbereiche Wittorfs an. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von knapp 3,5 ha.

## 4 ERGÄNZENDE ANGABEN

### 4.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

<b>Gesamtfläche</b>	<b>34.618 m<sup>2</sup></b>
Gemischte Baufläche (M)	23.011 m <sup>2</sup>
davon noch nicht geplante Fläche (131/18, 131/19)	4.981 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen (W)	8.889 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	2.718 m <sup>2</sup>

### 4.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land (WVVROW).

Das Plangebiet ist erschlossen, evtl. Ergänzungen von Leitungen der **Ver- und Entsorgungsunternehmen** und deren Anschlüsse werden im Rahmen der Ausführungsplanung mitberücksichtigt.

Die **Abfallentsorgung** wird zentral durch den Landkreis Rotenburg durchgeführt.

Die Erfordernisse des **Brandschutzes** werden in Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzprüfer im weiteren Verfahren abgestimmt.

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan 4 wurde ausgearbeitet von:



**NWP** Planungsgesellschaft mbH  
Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung  
Escherweg 1 • 26121 Oldenburg

Die Begründung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilplan 4, wird der Planzeichnung als Anlage beigefügt.

Visselhövede, den .....

---

Der Bürgermeister

## TEIL II: UMWELTBERICHT

### 1 EINLEITUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, im Rahmen einer Umweltprüfung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Hierbei sind vor allem die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange zu berücksichtigen und die in § 1 a BauGB genannten Vorschriften anzuwenden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Aufstellungsverfahren des Bauleitplanes in die Abwägung einzustellen.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die nachfolgende Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an der Anlage 1 des BauGB.

Dabei werden im Folgenden die Umweltauswirkungen benannt und eine Bilanzierung und Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt.

#### 1.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Mit der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Visselhövede die planungsrechtliche Absicherung einer Darstellungsänderung von gewerblicher Baufläche und einer bislang unberegelten Freifläche in eine Darstellung für Wohnbauflächen (W) und gemischte Bauflächen (M).

Mit der 56. Änderung sind daher im Planbereich folgende Darstellungen verbunden:

- Darstellung einer als Gewerbefläche dargestellte Fläche in gemischte Bauflächen
- Darstellung eines Mischgebietes auf einer bauleitplanerisch unberegelten Fläche
- Darstellung eines Wohngebietes auf einer bauleitplanerisch unberegelten Fläche

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

Nachfolgend werden gemäß Anlage 1 des BauGB die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind, dargestellt. Weiterhin wird aufgeführt, inwieweit diese Ziele im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden.

<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
<p><i>Die Bauleitpläne ... sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. [§ 1 Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Das Plangebiet umfasst im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine zum großen Teil als Gewerbegebiet dargestellte Fläche.</p> <p>Da das Planungsziel aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nicht abgeleitet werden kann, erfolgt eine Änderung zu Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.</p>

<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB]</i></p>	<p>Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB]</i></p>	<p>Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nicht berührt.</p>
<p><i>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ... [§ 1 Abs. 6 Nr. 7. b) BauGB]</i></p>	<p>Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von naturschutzfachlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten werden durch die Planung nicht berührt.</p> <p>In ca. 4,2 km nordöstlicher Richtung liegt das FFH Gebiet Moor am Schweinekobenbach (EU-Kennzahl 2923-331)<sup>5</sup>. EU-Vogelschutzgebiete sind im weiträumigen Umkreis zum Plangebiet nicht vorhanden.</p>
<p><i>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [§ 1a Abs. 2 BauGB]</i></p>	<p>Das Plangebiet stellt sich im Realbestand als teilweise versiegelte Gewerbefläche-, teilweise ruderalisierte oder als Ziergarten angelegte Freifläche und als extensive Grünlandfläche dar. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Dem Grundsatz der Nachverdichtung wird durch die Lage des Plangebietes am direkten Randbereich der Ortschaft Wiitorf entsprochen. Die Bodenversiegelung wird auf ein notwendiges Maß begrenzt.</p>
<p><i>Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. [§ 1 a Abs. 5 BauGB]</i></p>	<p>Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird dadurch Rechnung getragen, dass das Plangebiet zwischen vorbelasteten Flächen in Form von Wohn- und Gewerbegebieten liegt. Wertgebende Gehölzstrukturen oder Biotopstrukturen mit besonderer Bedeutung sind auf der Fläche nicht vorhanden.</p>
<p><b>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)</b></p>	
<p><i>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</i></p> <p>1. die biologische Vielfalt,</p>	<p>Die Bedeutung der Fläche für die biologische Vielfalt und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ergibt sich lediglich aus der Eigenschaft als Offenbodenbereich. Höherwertige Biotopstrukturen mit besonderer Relevanz für Pflanzen oder Tiere ergeben sich aufgrund der Habitatausstattung nicht.</p>

<sup>5</sup> Umweltkarten Niedersachsen (2021): *Natura 2000; FFH Gebiete*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff September.2021.

<p>2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie</p> <p>3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft</p> <p>auf Dauer gesichert sind. [§ 1 Abs. 1 BNatSchG]</p>	<p>Eine relevante Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der umliegenden Siedlungsstrukturen nicht zu erwarten.</p>
<p><b>Sonstige Schutzgebiete und geschützte Objekte nach Naturschutzrecht</b></p>	
<p>Östlich vom Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet Fischweiher Buchholz-Affwinkel (LSG ROW 00005, 2,5 km östlicher Richtung). Nördlich vom Plangebiet liegt das nächste Naturschutzgebiet Rotes Moor (NSG LÜ 00319, 2,3 km nördliche Richtung)<sup>6</sup>. Aufgrund der Entfernung hat die Planung keinen Einfluss auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke dieser Gebiete.</p>	
<p><b>Ziele des speziellen Artenschutzes</b></p>	
<p>Aufgrund der Komplexität der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des speziellen Artenschutzes in einem gesonderten Kapitel (s. Kap. 1.3 des Umweltberichtes) dargestellt.</p>	
<p><b>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</b></p>	
<p><i>Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden. [vgl. § 1 Abs. 1 BImSchG]</i></p>	<p>Für die immissionsschutzrechtlichen Belange ist im weiteren Genehmigungsverfahren ein Nachweis zu erbringen.</p>
<p><b>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</b></p>	
<p><i>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen; Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. [vgl. § 1 und § 2 Abs. 2 BBodSchG]</i></p>	<p>Für die Planung ergibt sich eine Neuversiegelung von bisher offenem Bodenbereich. Dieser steht Pflanzen und Tieren als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung. Dies ist als erheblicher Eingriff zu werten.</p> <p>Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.</p>
<p><b>Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)</b></p>	
<p><i>Zweck dieses Gesetzes ist</i></p> <p><i>den Wald a. wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), b. wegen seiner Bedeutung für die Umwelt... (Schutzfunktion) und c. wegen seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. [§ 1 NWaldLG Nr.1]</i></p>	<p>Die Belange des Waldes werden von dieser Planung nicht berührt.</p>

<sup>6</sup> Umweltkarten Niedersachsen (2021): *Schutzgebiete NAGBNatSchG*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff September.2021.

<b>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)</b>	
<p><i>Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) sollen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung als Bestandteile des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden. [vgl. § 1 WHG]</i></p>	<p>Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung erfolgt im weiteren Planverfahren.</p>
<b>Landschaftsplanung</b>	
<p>Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg formuliert für das Plangebiet im Zielkonzept die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter<sup>7</sup>.</p>	

### 1.3 Ziele des speziellen Artenschutzes – Artenschutzprüfung (ASP)

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Planungsebene, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Flächennutzungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind<sup>8</sup>. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf die konkrete Handlung und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG ist es verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

<sup>7</sup> Landkreis Rotenburg (2003 / 2015): Landschaftsrahmenplan. Karte 5.

<sup>8</sup> Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um die Umsetzung eines nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhabens im Sinne von § 18 Abs.2 Satz 1 BNatSchG handelt, gilt gemäß § 44 Abs.5 Satz 2 BNatSchG (neue Fassung)<sup>9</sup>: *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten und solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind<sup>10</sup>, liegt ein Verstoß gegen*

1. *das Tötungs- und Verletzungsverbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
2. *das Verbot des Nachstellens und Fanges wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Abs. 1 Nr. 1 liegt nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind*
3. *das Verbot nach Abs. 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

*Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote nicht vor.*

### **1.3.1 Relevante Arten, Situation im Plangebiet**

Das Potenzial für streng geschützte Arten wird anhand der Ausprägung der Biotoptypen abgeleitet. Ein faunistisches Gutachten wurde nicht erstellt. Zunächst gilt es zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und / oder Pflanzenarten vorkommen (können). Für die artenschutzrechtliche Prüfung ist der reale Bestand anzunehmen. Das Plangebiet stellt sich als Gewerbegebiet mit versiegelten und mit Frei- und Ruderalflächen dar.

#### Vögel:

<sup>9</sup> in der am 29.09.2017 geltenden Fassung durch Artikel 1 G. v. 15.09.2017 BGBl. I S. 3434

<sup>10</sup> Eine Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, in der ebenfalls berücksichtigungspflichtige „nationale verantwortungsarten“ definiert wären, liegt bisher nicht vor.

Aufgrund der Vorbelastung und des naturfernen Charakters des Plangebietes in Verbindung mit der angrenzenden Straße „Zum Dicken Holz“, wird nur mit dem Vorkommen einer siedlungs- und störungstoleranten Tierpopulation gerechnet. Offenlandbrüter werden aufgrund der Vorbelastung und der geringen Flächengröße nicht erwartet.

Ein Potenzial für Gehölz- sowie für Gebäudebrüter kann jedoch aufgrund der bestehenden Gebäude und Einzelgehölze nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Dem Plangebiet kann eine nur geringe Bedeutung für Brutvögel zugesprochen werden.

#### Fledermäuse:

Alle heimischen Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten gemäß FFH-Richtlinie. Das Vorkommen von Fledermausquartieren (Wochenstuben, Sommer- oder Winterquartiere) in den Einzelgehölzen und in den leerstehenden Gebäuden kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Dem Plangebiet kann eine nur geringe Bedeutung für Fledermäuse zugesprochen werden.

#### Sonstige Artgruppen:

Sonstige artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten aus der Gruppe der Amphibien, Säugetiere, Reptilien, Libellen, Schmetterlinge, Käfer, Netzflügler, Springschrecken, Spinnen, Krebse, Weichtiere und Stachelhäuter können in der Planfläche an sich ausgeschlossen werden, da sie zum größten Teil nicht in Niedersachsen oder der Region vorkommen oder die betreffenden Arten sind durch solche Habitatansprüche gekennzeichnet, die im Plangebiet nicht erfüllt werden.

### **1.3.2 Prüfung der Verbotstatbestände**

#### **Tötungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 1 BNatSchG):**

Allgemein gilt für eine unvermeidbare Gehölz- und Gebäudebeseitigung zur Umsetzung eines konkreten Vorhabens, dass zur Vermeidung von Vogeltötungen die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeiten im Winterhalbjahr (ab 1.10 bis Ende Februar) zu erfolgen hat. Da jedoch auch das Vorkommen von Fledermausquartieren, sowohl Sommer- als auch Winterquartiere, nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist vor einer Fällung von Einzelbäumen und vor einem Abriss von Gebäuden in jedem Falle und unabhängig von der jahreszeitlichen Terminierung eine fachgerechte und örtliche Überprüfung durch die ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Verletzung und Tötungen artenschutzrechtlich relevanter Arten können so ausgeschlossen werden.

#### **Störungen (Verbotstatbestand gemäß § 44 [1] Nr. 2) BNatSchG):**

Im artenschutzrechtlichen Sinne ist eine Störung nur dann erheblich, wenn sich durch sie der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Für potenziell vorkommende, siedlungstolerante Vogelarten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das von der Planung ausgehende Störpotenzial, z.B. durch Baumaßnahmen, aufgrund der Bestandssituation zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

### **Verlust der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 [1] Nr. 3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 [5] BNatSchG):**

Der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten stellt keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand (gemäß § 44 (5) BNatSchG) dar, wenn die ökologische Funktion für betroffene Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet werden kann. Bei einer Überplanung der Einzelgehölze und der Gebäude ist zu beachten, dass diese zeitnah vor einer Fällung oder vor einem Abriss durch eine fachkundige Person überprüft werden müssen um auszuschließen, dass keine dauerhaft genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Fledermaus-Quartiere, Greifvogelhorste, Schwalbennester, Spechthöhlen) artenschutzrechtlich relevanter Tiere an/ in den Gehölzen und an/in den Gebäuden vorhanden sind. Sollte es durch die Planung zu einem Verlust dauerhafter Brutstätten kommen, so sind pro Verlust einer Lebensstätte mindestens drei Nisthilfen im Umfeld des Plangebietes anzubringen um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

#### **Artenschutzrechtliches Fazit:**

Das Plangebiet lässt keine besondere Wertigkeit für Tiere vermuten. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Im Folgenden werden für die einzelnen Umweltschutzgüter die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung prognostiziert, wobei der Fokus insbesondere auf solche Auswirkungen gerichtet wird, die ein erhebliches (positives oder negatives) Ausmaß erreichen oder erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung darstellen.

Die Prognose der Auswirkungen setzt dabei zunächst eine Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) voraus. Weiterhin ist die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung in der Übersicht aufzuzeigen, soweit diese zumutbar abgeschätzt werden kann. Auch bei der Darstellung des Basisszenarios und der voraussichtlichen Entwicklung ohne Planung wird bereits auf die voraussichtlich erheblich beeinflussten Umweltmerkmale fokussiert.

### **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### **Derzeitiger Zustand**

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Realbestand um ein Gewerbegebiet mit versiegelten Bereichen und Gebäuden und Flächen mit Ruderalvegetation, Ziergärten und Einzelbäumen sowie extensive Grünlandflächen.

Die Fläche wird zum großen Teil im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Lediglich die nördliche Randfläche sowie die Fläche östlich im Plangebiet ist planungsrechtlich unberegelt und stellt sich als artenarmes Extensivgrünland dar<sup>11</sup>. Im nordwest-

<sup>11</sup> Drachenfels, O. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021

lichen Bereich befindet sich ein vegetationsloser Lagerplatz mit Holzstämmen. Die Fläche besitzt nach Landschaftsrahmenplan eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.<sup>12</sup> Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet kann das Vorkommen von Offenlandbrütern, von Gebäude- und Gehölzbrütern sowie Fledermausquartieren ausgeschlossen werden.

	
Versiegelte Bereiche (Blickrichtung Westen)	Ruderalvegetation vor Gebäude (Blickrichtung Nordost)
	
Ruderalvegetation vor Gebäude (Blickrichtung Norwest)	Eingriffsrelevante nördliche extensive Grünlandfläche (bauleitplanerisch unberegelt [Blickrichtung Nordost])

<sup>12</sup> Landkreis Cloppenburg (2003 / 2015): Landschaftsrahmenplan, Karte 1 - 13. Landkreis Rotenburg.



Eingriffsrelevante östliche extensive Grünlandfläche (bauleitplanerisch unberegelt [Blickrichtung Ost])

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Zustand und Bestand fortbestehen.

#### **2.1.2 Fläche und Boden**

##### **derzeitiger Zustand**

Die Fläche stellt sich gemischt als versiegelte Fläche in Abwechslung mit Freiflächen dar. Der Bodentyp definiert sich im überwiegenden zentralen Bereich als Mittlerer Pseudogley-Podsol, im südlichen Randbereich kleinflächig als Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol-Braunerde (Suchraum für schutzwürdige Böden). Die Bodenfruchtbarkeit wird mittel bewertet. Die Grundwasserneubildung liegt bei ca. 250 – 300 mm/a<sup>13</sup>.

##### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

#### **2.1.3 Wasser**

##### **derzeitiger Zustand**

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird als hoch eingestuft<sup>14</sup>. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Der Planbereich ist nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen<sup>15</sup>.

<sup>13</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): *Bodenkarte 1:50 000 // Bodenkunde Bodenfruchtbarkeit // Bodenkunde Suchraum für schutzwürdige Böden // Hydrogeologie Grundwasserneubildung 1981 – 2021 //*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff September 2021.

<sup>14</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): *Hydrogeologie Hydrogeologische Eigenschaft des Untergrundes Schutzpotenzial Grundwasserüberdeckung*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff September 2021.

<sup>15</sup> Umweltkarten Niedersachsen (2021): *Hydrologie Trinkwasserschutzgebiete*. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. Hannover. Zugriff September 2021.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen Situation auszugehen.

#### **2.1.4 Klima und Luft**

##### **derzeitiger Zustand**

Der Planungsraum liegt klimatisch in der warm gemäßigten Klimazone mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig milden Wintern. Das Kleinklima im Plangebiet wird von der derzeitigen Nutzung bestimmt. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 773 mm, die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt  $10,5^{\circ}\text{C}$ <sup>16</sup>. Genauere Detailangaben zur Luftqualität liegen nicht vor. Über die seit Jahren bestehenden örtlichen Klimaeigenschaften hinaus sind keine weiteren besonderen Belastungsquellen ersichtlich.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Rahmen des Klimawandels werden u.a. eine Erhöhung der Durchschnittstemperaturen und eine Zunahme von klimatischen Extremereignissen (z.B. Starkregen, Starkwinde) prognostiziert. Wie sich die Bedingungen im Plangebiet selbst verändern werden, ist nicht zumutbar bzw. belastbar zu prognostizieren. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass hier vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern bestehen, so dass sich die klimatischen Änderungen auch auf z.B. Wasserhaushalt, Luftqualität und biologische Vielfalt auswirken können.

#### **2.1.5 Landschaft**

##### **derzeitiger Zustand**

Das Plangebiet präsentiert sich lokal als Gewerbegebiet mit Einzelhausbebauung, versiegelten Bereichen und Freiflächen. Im nördlichen Planbereich befindet sich eine extensive Grünlandfläche, welche teilweise als Lagerplatz genutzt wird. Das Plangebiet befindet sich in Randlage eines urban geprägten Raumes (Ortschaft Wittorf). Es bestehen weiträumige Sichtbeziehung nach Westen und Süden hin. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild beigemessen<sup>17</sup>.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einer Beibehaltung des derzeitigen Landschaftsbildes auszugehen.

#### **2.1.6 Mensch**

##### **derzeitiger Zustand**

wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

### **voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

<sup>16</sup> NIBIS® Kartenserver (2021): *Klima und Klimawandel*. - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Zugriff September 2021.

<sup>17</sup> Landkreis Cloppenburg (2003 / 2015): Landschaftsrahmenplan, Karte 5. Landkreis Rotenburg.

### **2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **derzeitiger Zustand**

Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmale) sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Sachgut ist die landwirtschaftliche Fläche an sich zu nennen.

#### **Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine Änderung nicht ersichtlich.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So bedingen z.B. die Boden- und Klimaverhältnisse sowie die menschliche Nutzung die Ausprägung der Vegetation, diese wiederum prägt stark die Eignung als Tier-Lebensraum sowie die landschaftliche Eigenart und Erholungseignung. Eine hiervon unbeeinflusste Bestandsbeschreibung ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Anhang ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung zu erwarten sind, dargestellt. Dabei werden die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen in die Umweltprüfung einbezogen. Allerdings wird insbesondere auf die Auswirkungen abgestellt, welche möglicherweise ein erhebliches Ausmaß erreichen. Die nachfolgenden Kapitel enthalten vertiefende Erläuterungen zu den Aspekten, die im vorliegenden Planfall eine besondere Relevanz erreichen.

Als Grundlage für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden zunächst Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen zusammengestellt (vgl. auch tabellarische Übersicht im Anhang). Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf Ebene der Bauleitplanung regelmäßig keine Kenntnisse zu Gestaltungsdetails, Realisierungszeitpunkt u.ä. der künftigen Bebauung feststehen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden insbesondere durch folgende Charakteristika der geplanten Nutzungen bestimmt:

- Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Gewerbefläche in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.
- Überplanung von bauleitplanerisch unberegelten Grünlandflächen (eingriffsrelevant).

In die nachfolgenden Darstellungen zu den Auswirkungen der Planung werden Angaben zur Eingriffsregelung integriert, d.h. die Identifizierung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Bezüglich der Auswirkungen auf die Umweltschutzziele, welche auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegt sind, sei auf Kapitel 1.2 des Umweltberichtes verwiesen.

### **2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Mit der Umsetzung der Planung ergibt sich kein Eingriff im Bereich der als Gewerbegebiet dargestellten Fläche.

Im bauleitplanerisch unberegelten Bereich hingegen, wird mit der Umsetzung der Planung die Versiegelung von Freiflächen und Überplanung von Einzelgehölzen und Gebäuden vorbereitet.

Durch die Überplanung ist von einem direkten und dauerhaften Verlust von potenziellem Lebensraum für die Fauna und Flora auszugehen. Es kommt zu einem erheblichen Eingriff in das hier benannte Schutzgut.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Fläche und Boden**

Erhebliche Eingriffe in den Boden ergeben sich durch die Planung auf den Freiflächen außerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes. Hier werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes Bodenversiegelungen vorbereitet. Durch Versiegelungen verliert der Boden vollständig seine Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum und Lebensgrundlage, Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie als Filter-, Puffer- und Umwandlungsmedium für Schadstoffe. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu werten. Die Neuplanung trifft jedoch nicht die Bereiche für schutzwürdigen Boden (Plaggenesch) im südlichen, bauleitplanerisch bereits beregelten Bereich. Die kulturgeschichtliche Bedeutung des Bodens und dessen Schutzbedarf wird durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan als anerkannt und kompensiert gewertet und wird in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt.

### **2.2.3 Auswirkungen auf das Wasser**

Künftig versiegelte Flächen stehen für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung. Der Nachweis der schadlosen Oberflächenentwässerung ist im Zuge der Genehmigungsplanung darzulegen.

### **2.2.4 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Obwohl Freiflächen als Kaltluftentstehungsgebiet eine gewisse lokalklimatische Relevanz besitzen, hat die Planung aufgrund der Vorbelastung und dem bereits bestehenden Versiegelungsgrad um die Planfläche herum, keine Auswirkungen, welche die Erheblichkeitsschwelle überschreiten lässt. Eine wesentliche Zunahme von Luftverunreinigungen durch Staub etc. ist bei dem Vorhaben nicht zu erwarten, so dass von keinen erheblichen lufthygienischen und klimatischen Veränderungen auszugehen ist.

### **2.2.5 Auswirkungen auf die Landschaft**

Die naturräumliche Eigenart und Vielfalt des Raumes ist bereits aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung (Wohnen, Gewerbe) stark eingeschränkt. Weite Sichtbeziehungen bestehen nur in südliche und westliche Richtung. Eine Bedeutung der Fläche für die Naherholung ist nicht gegeben. Insgesamt ist durch die Planung eine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft nicht zu erwarten.

### **2.2.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Erhebliche negative Auswirkungen auf immissionsrelevante Belange sind derzeit nicht ableitbar. Die Erweiterung der Wohnbauflächen ermöglicht eine Eigenentwicklung des Ortes und das Aufrechterhalten des dörflichen Lebens.

### **2.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Erhebliche negative Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

### **2.2.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern**

Zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern bestehen umfangreiche funktionale Wechselwirkungen. So führen beispielsweise die Versiegelungen von Böden zugleich zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Eignung als Pflanzen-Standort. Eine separate Wirkungsprognose ist insofern nicht möglich, so dass die bestehenden Wechselwirkungen bereits in den vorstehenden Kapiteln mit Berücksichtigung finden.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltwirkungen**

Die Überwachungsmaßnahmen zu den Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen (gemäß Anlage 1 Ziffer 2 c) BauGB) sind in Kap. 3.2 näher dargelegt, zusammen mit den Überwachungsmaßnahmen zu den erheblichen Umweltauswirkungen (gemäß Anlage 1 Ziffer 3 b) BauGB).

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen**

Vordringlich ist in der Bauleitplanung der Aspekt der Vermeidung und Minimierung von erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Bei dem Standort handelt es sich um eine Mischung aus Gewerbefläche mit Gebäuden und versiegelten Bereichen sowie Freiflächen innerhalb und außerhalb eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans. Dem Vermeidungsgrundsatz wird dadurch entsprochen, dass die Erschließung zum Einen durch die Straße „Zum Dicken Holz“ gesichert ist und dass die Flächennutzungsplanänderung zum Anderen in einem urban geprägten Raum vollzogen wird und keine weiteren Freiflächen im Außenbereich begründet werden.

Sollte es durch die vorbereitende Bauleitplanung zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommen, sind hier weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung nachteiliger Umweltwirkungen möglich und anzustreben:

- Beachtung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Der bei Durchführung der Planung anfallende Mutterboden-Aushub sollte in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Die im Gebiet unversiegelt verbleibenden Grundflächen sollten während der Bauphase vor Bodenverdichtungen infolge von Befahren, Materialablagerung u.ä. geschützt werden.
- Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollten Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde auftreten, werden diese entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde gemeldet.
- Sollten sich bei den erforderlichen Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, wird unverzüglich die zuständige Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) benachrichtigt.

### 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Wie in Kap. 2.2.1 – 2.2.5 ausgeführt, entstehen bei Umsetzung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung. Die unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen betreffen die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Boden.

Eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen und Entwässerungsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren ergänzt.

### 2.3.3 Bilanzierung erheblicher Beeinträchtigungen

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften sowie Boden im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet. Diese sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Zur rechnerischen Ermittlung der Eingriffsintensität wird mit Hilfe des Bewertungsmodells des Niedersächsischen Städtetags (2013)<sup>18</sup> eine Bewertung durchgeführt. Die Wertstufe 5 bezeichnet hierbei den Optimalwert, die Wertstufe 0 den Pessimwert. Dem Bestand wird die Planung gegenübergestellt. Zu beachten ist hierbei, dass im Bestand und in der Planung ausschließlich die bauleitplanerisch unberegelten Freiflächen außerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes bilanziert werden (ca. 6.349 m<sup>2</sup>):

Bestand	Größe m <sup>2</sup>	Wertstufe	Werteinheit
Artenarmes Extensivgrünland	ca. 5.833	3	17.499
Vegetationslose Fläche (Lagerplatz)	ca. 516	1	516
Restflächen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	ca. 18.635	o.W.	-
Gartenfläche/ Rasen/ Ziergarten	9.634	1	9.634
<b>Summe</b>	<b>34.618</b>		<b>27.649</b>

Planung	Größe m <sup>2</sup>	Wertstufe	Werteinheit
Wohnbauflächen (8.889 m <sup>2</sup> )			
angenommener Versiegelungsgrad (max. 60%)	5.333	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.556	1	3.556
Neuplanung Gemischter Bauflächen außerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (4.981 m <sup>2</sup> )			
angenommener Versiegelungsgrad (max. 80%)	3.985	0	0
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	996	1	996

<sup>18</sup> Niedersächsischer Städtetag (2013): Arbeitshilfe zu Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung

Neuplanung Gemischter Bauflächen innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplans <sup>19</sup>	18.030	o.W.	-
Verkehrsfläche	2.718	0	0
<b>Summe</b>	<b>34.618</b>		<b>9.104</b>

Die überschlägige Eingriffsbilanzierung verdeutlicht, dass mit der Flächeninanspruchnahme ein versiegelungsbedingter Eingriff erfolgt. Der ermittelte Kompensationswert liegt bei  $(27.649 - 9.104 =) 18.545$  Werteinheiten.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

## 2.5 Schwere Unfälle und Katastrophen

Nachfolgend werden die erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie die gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse dargelegt.

Im Plangebiet und in der Umgebung liegen keine Besonderheiten vor, die eine besondere Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen erwarten lassen.

Auch liegen nach aktuellem Kenntnisstand der Planung im Plangebiet keine besonderen Gefährdungen der Umwelt vor.

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Verfahren und Schwierigkeiten

Bei der Durchführung der Umweltprüfung kamen folgende Verfahren zur Anwendung:

- Biototypen-Erfassung nach Drachenfels (2021)
- Kompensationsmodell nach Niedersächsischem Städtetag (2013)
- Auswertung folgender allgemein verfügbarer Quellen:
  - NIBIS-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie
  - Umweltkartenserver des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz
  - Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg (2015)

Relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Die Verkehrsfläche innerhalb der Neuplanung Mischgebiet, wird nicht ohne Wertigkeit, sondern mit dem Faktor 0 bewertet ( $18.030\text{m}^2 + 605\text{m}^2 = 18.635\text{m}^2$ ).

<sup>20</sup> Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 Hinweis zum Umweltschadensrecht: Auf Grundlage der aktuell vorliegenden Kenntnisse sind nicht alle

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring).

Details zu den Überwachungsmaßnahmen unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen werden im weiteren Planungsverfahren konkretisiert.

### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

- DRACHENFELS, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Drachenfels, O.(2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Stand März 2021
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 2013.

---

zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG abschließend prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung bisher nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

### Anhang zum Umweltbericht

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase gemäß BauGB, Anlage 1, Nr. 2.b) Ziffer aa) bis hh) u. a. infolge</b>		
aa)	Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten:	Änderung einer als Gewerbefläche und planungsrechtlich unberegelten Fläche in eine Darstellung „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“.
bb)	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist:	Wird im weiteren Planverfahren ergänzt.
cc)	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:	Während der Bauphase sind baubedingt Lärm, Erschütterungen und Staub zu erwarten.  Im weiteren Verfahren werden Lärm- und Geruchsbelästigungen geprüft.
dd)	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:	Angaben über Art und Menge von Abfällen liegen nicht vor. Aufgrund der geplanten Nutzung sind diese jedoch nicht im besonderen Maße zu erwarten. Die anfallenden Abfälle und Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt und abgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht ersichtlich.
ee)	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen):	Vorhabenbedingt sind mit der Planung keine besonderen Risiken zu erwarten. Mit der Planung sind keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.
ff)	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarten Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:	Kumulierungseffekte benachbarter Plangebiete sind standortbedingt nicht abzuleiten und auch Gebiete besonderer Umweltrelevanz sind nicht ausgeprägt.
gg)	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:	Der bei Starkregenereignissen auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlag kann zu hohen Oberflächenabflüssen führen. Der Nachweis der schadlosen Abführung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im weiteren Verfahren. Eine Beeinträchtigung der lokalen Luftqualität ist aufgrund der Vorbelastung im angrenzenden Raum durch Straßen, Wohnsiedlungen und Gewerbebetrieben nicht zu erwarten.
hh)	Eingesetzte Techniken und Stoffe:	Während der Bau- und Betriebsphase eingesetzte Techniken und Stoffe, die zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, sind nicht bekannt.

Nachfolgend ist eine tabellarische Übersicht über die in der Umweltprüfung untersuchten und ermittelten Umweltauswirkungen dargelegt. Vertiefende Angaben insbesondere zu erheblichen Umweltauswirkungen sind den jeweiligen Kapiteln des Umweltberichtes näher erläutert.

Die Angaben zu den geplanten Vorhaben bzw. zu den bauleitplanerisch vorbereiteten baulichen und sonstigen Nutzungen, welche für die Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung in die Umweltprüfung eingestellt wurden, sind in Kap. 2.2 des Umweltberichtes dargestellt.

Vorab werden einige Erläuterungen zu der nachfolgenden tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen aufgeführt.

<b>Erläuterungen zur tabellarischen Übersicht der Umweltauswirkungen</b>	
die Beurteilung der Umweltauswirkungen wird wie folgt vorgenommen	
o	keine bedeutsamen Umweltauswirkungen ersichtlich/ zu erwarten
x	Umweltauswirkungen zu erwarten, aber unerheblich
<b>X</b>	Umweltauswirkungen von einiger Relevanz zu erwarten, nähere Erläuterungen in Kap. 2.2 ff. des Umweltberichtes
kurzfristig	vorliegend definiert als < 3 Jahre andauernd/ innerhalb von 3 Jahren nach Umsetzung der geplanten Vorhaben einsetzend
mittelfristig	vorliegend definiert als 3 – 15 Jahre, generell überschaubare Perspektive der Bauleitplanung
langfristig	vorliegend definiert als 15 Jahre, danach ggf. bauleitplanerische Überprüfung, Anpassung

Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												Kurzerläuterungen
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
a) Auswirkungen auf ...													
Tiere	X	x	o	o	o	o	o	o	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Dadurch potenzieller Lebensraumverlust für Tiere. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Pflanzen	X	o	o	o	o	x	x	x	X	X	o	X	Inanspruchnahme unversiegelter Bereiche. Lebensraumverluste für Pflanzen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Fläche	X	o	o	o	o	X	X	X	X	o	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.
Boden	X	o	o	o	o	X	X	X	X	X	o	X	Durch die Planung entsteht eine zusätzliche Bodeninanspruchnahme. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
Wasser	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Die Belange der Entwässerung werden im Zulassungsverfahren geregelt.
Luft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	Trotz zunehmenden Versiegelungsgrades werden keine erheblich negativen Auswirkungen auf Klima und Luft erwartet.
Klima	x	x	o	o	o	x	x	x	x	o	o	x	s.o.
Wirkungsgefüge	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Über das allgemeine Wirkungsgefüge hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.
Landschaft	x	x	o	o	o	x	x	x	x	x	o	x	Großräumige Änderungen des Landschafts- und Ortsbildes werden durch die Planung aufgrund der urban geprägten und vorbelasteten Umgebung nicht begründet. Es befinden sich keine wertgebenden Strukturen auf der Planfläche und im direkten Umfeld.



<b>Insbesondere zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	ermittelte Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase												<b>Kurz-Erläuterungen</b>
	direkt	indirekt	sekundär	kumulativ	grenzüberschreitend	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	ständig	vorübergehend	positiv	negativ	
Landschaftsplänen	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Der Landschaftsrahmenplan benennt keine umweltrelevanten Hinweise, Ziele oder Maßnahmen im Plangebiet.
sonstigen Plänen (Wasser-, Abfall-, Immissions-schutzrecht u.a.)	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Sonstige Pläne sind nicht bekannt.
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen EU-festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	o	Keine Betroffenheit derartiger Gebiete.
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Buchstaben a bis d)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Über die allgemeinen Wechselwirkungen hinaus sind keine besonderen Beziehungen ersichtlich.

Visselhövede, den .....

\_\_\_\_\_  
Unterschrift