

42. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“ (2022)

Stand: April 2023



**Samtgemeinde
Selsingen**
Hauptstraße 30
27446 Selsingen
Tel.: 04284/9307-0

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 67-0
Fax 040 380 375 67-1
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: J.Rönneburg

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	1
2	Lage und Bestandssituation	1
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.3	Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan	5
3.4	Natur- und Landschaft	7
3.5	Kultur- und Sachgüter	7
3.6	Mensch und Gesundheit	7
3.7	Altlasten- und Ablagerungen	8
3.8	Kampfmittel	8
3.9	Boden	8
3.10	Wasser	8
3.11	Luft und Klima	9
3.12	Landwirtschaft	9
3.13	Orts- und Landschaftsbild	9
4	Bedarfsermittlung Wohnraum	10
5	Planinhalt und Abwägung	11
6	Immissionsschutz	12
7	Erschließung und Ver- und Entsorgung	12
8	Umweltbericht	12
8.1	Einleitung	12
8.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele es Verfahrens	12
8.3	Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung	13
8.4	Schutzverordnungen / -programme nach Naturschutzrecht	15
8.5	Ziele des Artenschutzes	15
8.6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
8.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.	23
8.8	Aussagen zur Eingriffsregelung	23
8.9	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	24
8.10	Zusätzliche Angaben	24
8.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
8.12	Referenzliste	25
9	Flächenangaben	25

Anlagen:

- Entwurf der Planzeichnung

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Selsingen hat am 17.02.2022 beschlossen, die 42. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) durchzuführen. Die Samtgemeinde beabsichtigt mit dieser Änderung den wirksamen FNP im Westen der Gemeinde Selsingen zu ändern.

Im Geltungsbereich stellt der FNP derzeit überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar. Lediglich im Süden des Plangebiets wird bereits eine Wohnbaufläche dargestellt.

Anlass der Planung ist die Entwicklung eines neuen Standorts für die Stützpunktfeuerwehr von Selsingen sowie die Bereitstellung von Flächen für zukünftige Gewerbeansiedelungen. Darüber hinaus sollen neue gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen im Grundzentrum von Selsingen bereitgestellt werden.

Die Planung dient zusammenfassend der Umsetzung folgender Ziele:

- Entwicklung eines neuen Standorts für die Stützpunktfeuerwehr von Selsingen
- Bereitstellung von Flächen für zukünftige Gewerbeansiedelungen
- Bereitstellung von gemischten Bauflächen im Grundzentrum Selsingen
- Bereitstellung von Wohnbauflächen im Grundzentrum Selsingen
- Schonender Übergang zwischen freier Landschaft und Bauflächen

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und um die städtebaulich geordnete Fortführung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich der Gemeinde Selsingen zu gewährleisten, ist die Änderung des FNP erforderlich.

2 Lage und Bestandssituation

Der räumliche Geltungsbereich der 42. FNP-Änderung umfasst die Flurstücke 71/1 (nur südlicher Teilstreifen), 199/69 (nur südlicher Teilbereich), 198/69, 69/1, 69/2, 70 in der Flur 3 der Gemarkung Selsingen, umschließt eine Fläche von ca. 4,5 ha und liegt im Westen des Hauptortes Selsingen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzt das Gebiet an die Straße „Witte Masch“ und eine rückwärtig angrenzende Weidefläche/Grünland,
- im Nordwesten grenzt das Gebiet an eine kleine Baumfläche,
- im Westen grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Südwesten grenzt das Gebiet an ein Wohngebiet
- im Süden grenzt das Gebiet an die Straße „Bockhorn“ und ein rückwärtig angrenzendes Wohngebiet,
- im Osten grenzt das Plangebiet an die „Raiffeisenstraße“, an deren gegenüber liegender Seite das Gewerbegebiet „An der Bahn“ (Bebauungsplan Nr. 10) und im Südwesten ein Gehöft angrenzen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist aus der nachstehenden Abbildung sowie der anliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

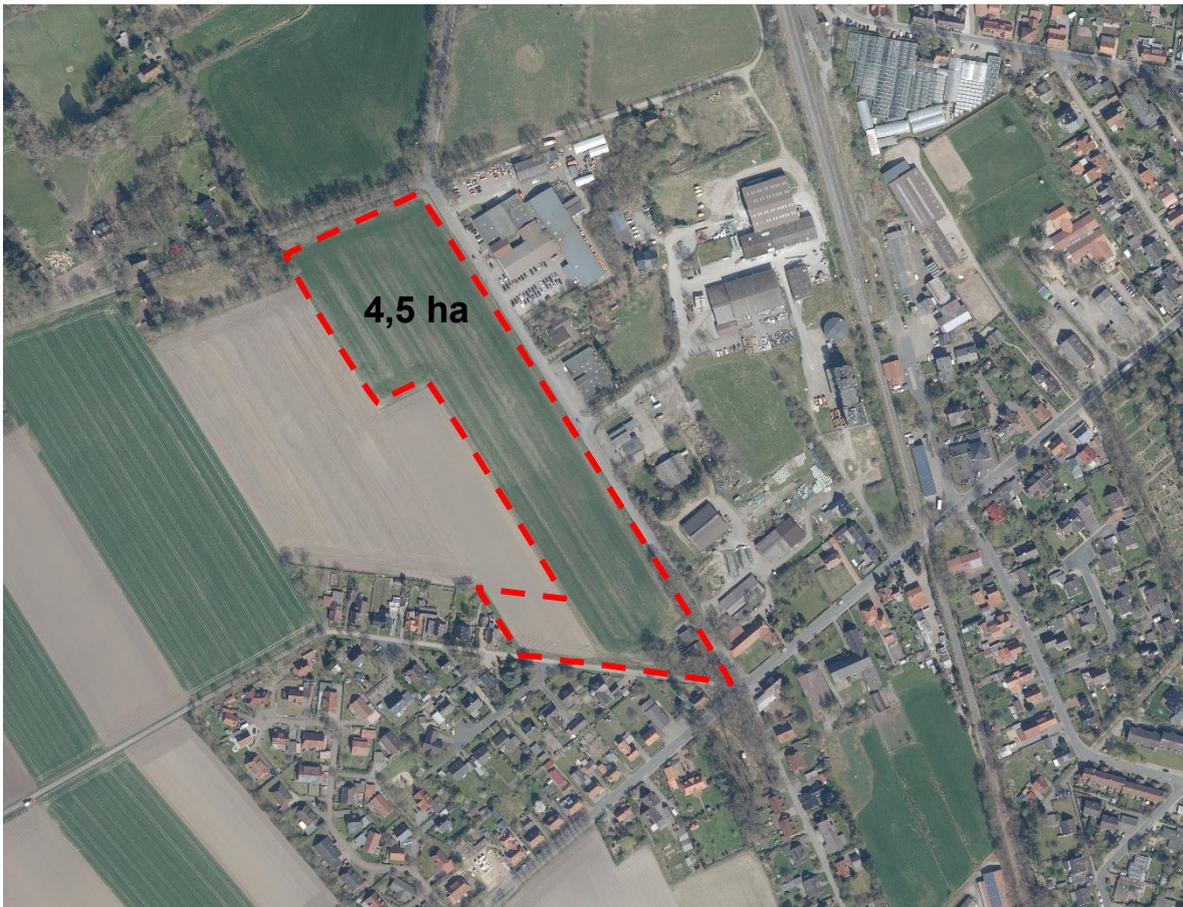


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der 42. Änderung des FNP der Samtgemeinde Selsingen (o.M.)
(Quelle: LGLN, Bearbeitung eigene Darstellung)

Die Fläche des Plangebiets wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Lediglich der südöstliche Rand des Plangebiets ist bereits durch ein Gebäude eines Gehöfts bebaut. Zudem befinden sich westlich und südlich des Gehöft-Gebäudes sowie am südöstlichen Rand, entlang der Raiffeisenstraße, Einzelbäume unterschiedlicher Ausprägung.

Im Norden des Plangebiets, nördlich der Straße „Witte Masch“, befindet sich Weidefläche/Grünland und westlich davon ein kleiner Bereich mit Wohnbebauung. Am nordwestlichen Rand grenzt eine kleine Grünfläche mit Bäumen an. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich an. Am südwestlichen Rand grenzt das Plangebiet an eine Reihe mit Wohngebäuden in offener Bauweise. Im Süden grenzt das Gebiet an die Straße „Bockhorn“, an deren gegenüberliegenden Seite ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser eines Wohngebiets angrenzen. Im Osten des Plangebiets, östlich der Raiffeisenstraße, befindet sich das Gewerbegebiet „An der Bahn“ und weiter südlich davon weitere Gebäude eines Gehöfts.

Ca. 1,2 km nordwestlich des Gebiets befindet sich der Windpark Selsingen. Der erforderliche Abstand von 800 m zu Wohnbebauung wird eingehalten.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm 2022 des Landes Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) und in der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPVH, vom 19. August 2021, BGBl. I S. 3712). Insbesondere die folgenden Festlegungen sind relevant für die Planung:

Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2022 erfüllt die Gemeinde Selsingen keine Funktion als Zentraler Ort. Durch Selsingen verläuft eine Eisenbahnstrecke. Die Strecke und der Haltepunkt in Selsingen werden jedoch nur noch von Güterzügen (der Eisenbahnen und Verkehrsbetriebe Elbe-Weser GmbH (EVW)) befahren. Im LROP wird die Hauptstraße in Selsingen als Hauptverkehrsstraße (B71) dargestellt, welche an das überörtliche Straßenverkehrsnetz anbindet. Als linienförmig dargestelltes Gewässer und als Biotopverbund verläuft in nördlicher Nähe in mindestens 220 m Entfernung des Plangebiets der Flusslauf des „Selsinger Bach“. Aufgrund der Entfernung wird insgesamt die Verträglichkeit des Plangebiets zum „Selsinger Bach“ und dessen Biotopverbund angenommen.

Darüber hinaus sind nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand durch die Planung keine Konflikte mit den Zielen der Landesplanung erkennbar.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP 2020)

Im RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist Selsingen als Grundzentrum ausgewiesen und ist damit als zentrales Siedlungsgebiet festgelegt.

Für die Planung relevant ist die Aussage, dass im RROP die zu beplanende Fläche auf Grund hohen Ertragspotenzials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist. Ein Vorbehaltsgebiet ist ein Grundsatz der Raumordnung und muss deswegen in der Planung und Abwägung berücksichtigt werden. Eine Abweichung von dem Grundsatz ist nur bei genügend gewichtigen Gründen möglich.

Die aktuelle Planung dient der Entwicklung städtebaulich angemessener Gewerbe-, Misch- und Wohnbebauung in Ortsrandlage und im Übergang zur Landschaft. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, vorhandenen Bedarfen in Selsingen nachzukommen und infolgedessen an die umliegenden, bestehenden Gewerbe- und Wohnbauflächen städtebaulich geordnet anzuknüpfen und diese fortzuführen. Mit der Planung soll dem explizierten Bedarf eines neuen Standorts für die Stützpunktfeuerwehr von Selsingen nachgegangen werden. Zudem sollen Flächen für zukünftige Gewerbeansiedlungen geschaffen werden. Dies ist mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar, raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen auf die zentralen Orte zu konzentrieren. Des Weiteren soll der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum in Selsingen Rechnung getragen werden. Der Konflikt mit dem Grundsatz der Raumordnung (Lage innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft) wird daher vor dem Hintergrund der Ziele der Planung als überwindbar angesehen.

Der südliche Teil des Plangebiets ist im RROP bereits als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls Teil des Siedlungsgebietes. Damit knüpft das geplante Vorhaben mit seiner Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung an die bestehenden Strukturen an.

Nördlich des Plangebiets verläuft laut RROP entlang des Fließgewässers „Selsinger Bach“ ein Biotopverbund. Dieser liegt im Norden in mindestens 220 m Entfernung.

Im RROP wird zudem darauf hingewiesen, dass bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen ist, dass westlich von Zeven und westlich von Selsingen die Neutrassierung einer Ortsumgehung im Zuge der Bundesstraße 71 erforderlich wird.

Insgesamt bestehen nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine Anhaltspunkte, dass der Planung Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

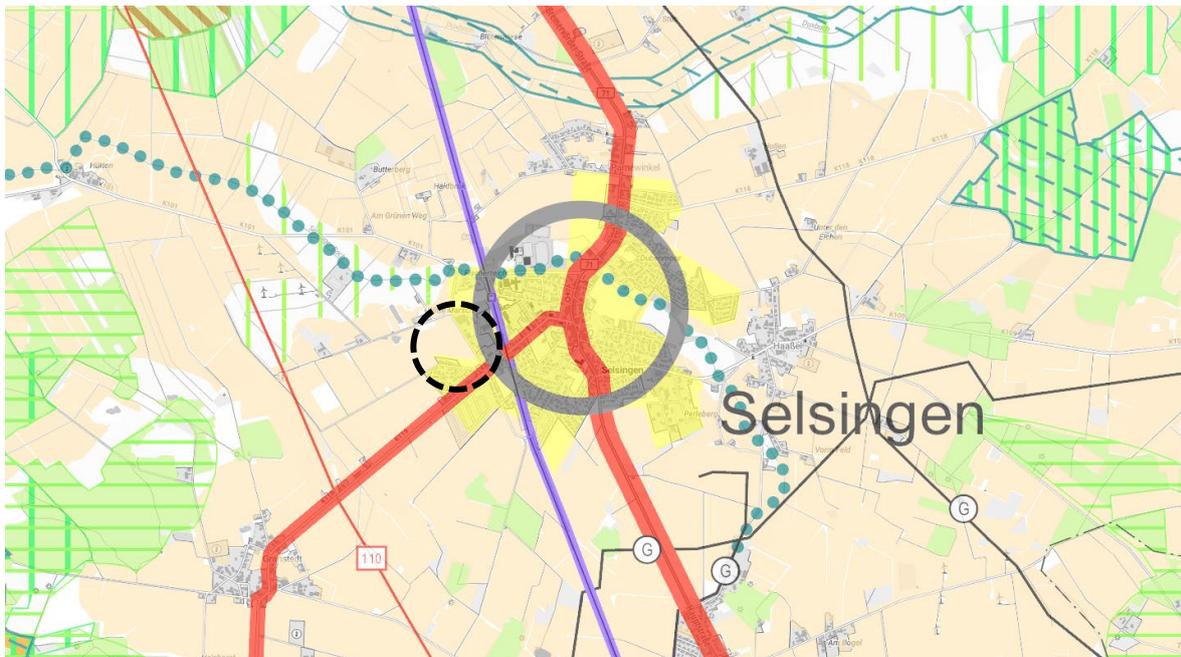


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020 des LK Rotenburg (Wümme), mit Kennzeichnung (Schwarz) des Plangebiets (eigene Darstellung), o. M. (Quelle: LGLN)

Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz

Gemäß der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz ist eine Betroffenheit bezüglich Hochwasserrisiken für das Plangebiet zu prüfen. Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet (§ 76 Absatz 1 WHG) oder Risikogebiet (gem. § 73 Absatz 1 WHG). Auch sind keine Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78b Absatz 1 WHG) oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Absatz 3 WHG) durch die Planung betroffen (vgl. NUMIS-Niedersächsisches Umweltportal).

Laut der Verordnung ist das Gebiet von keinem Überschwemmungsgebiet gemäß WHG betroffen. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass im Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2015 des Landkreises Rotenburg (Wümme) nördlich des Geltungsbereichs entlang der Aue des „Selsinger Bachs“ ein Gebiet kartiert wird, in welchem tiefliegende Bereiche potenziell überflutungsgefährdet sind (Gefährdungsstufe 2). Weitere Erläuterung dazu befindet sich in Kapitel 3.3.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein kleiner Teilbereich im Südosten des vorgesehenen Geltungsbereichs als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der übrige Bereich des Plangebiets wurde im FNP bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt und ist als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Um die Entwicklungsziele der Samtgemeinde umzusetzen und dementsprechend einen neuen Standort für die Stützpunktfeuerwehr und neue Gewerbeflächen sowie Misch- und Wohnbauflächen bereitzustellen, soll der Flächennutzungsplan (FNP) angepasst werden. Dazu sollen auf Basis dieser Entwicklungsziele Gewerbliche Baufläche (G), Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr (F), Gemischte Bauflächen (M) und Wohnbauflächen (W) dargestellt werden.

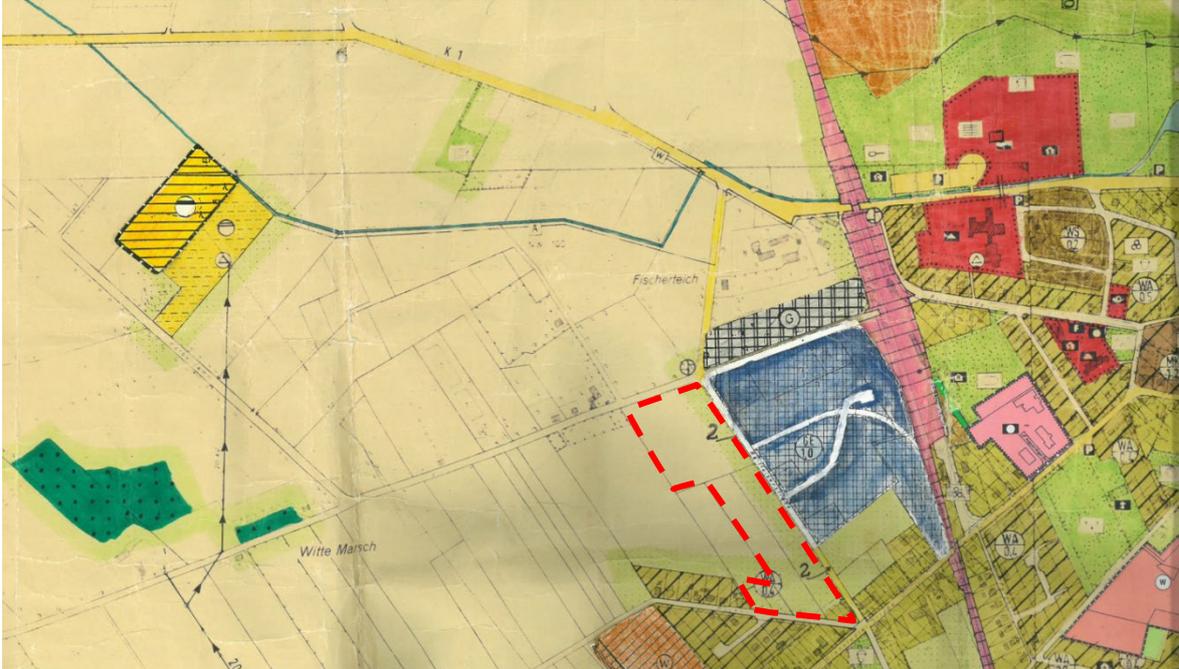


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Selsingen mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot) (eigene Darstellung).

3.3 Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Aus der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2015 lassen sich folgende Informationen für das Gebiet ablesen:



Abbildung 4: Karte 1 (Nord) Arten und Biotope des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

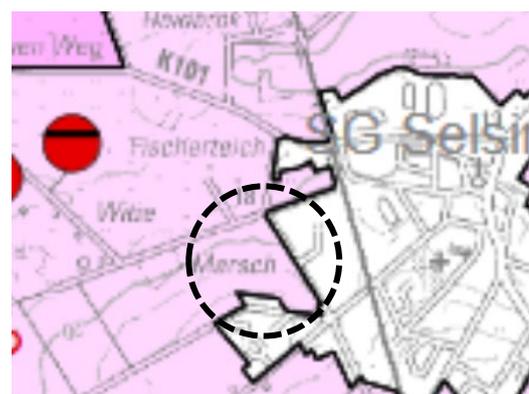


Abbildung 5: Karte 2 (Nord) Landschaftsbild des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

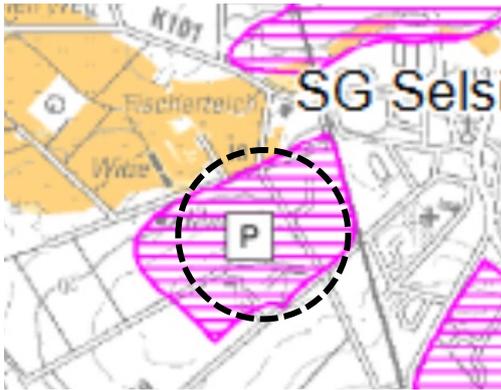


Abbildung 6: Karte 3 (Nord) Böden des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.



Abbildung 7: Karte 4 (Nord) Wasser und Stoffretention des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.



Abbildung 8: Karte 5 (Nord) Zielkonzept des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.



Abbildung 9: Textkarte 3-4 5 Wasser Überschwemmungsbereiche des LRP des LK Rotenburg (Wümme), o.M.

Die Karte 1 „Arten und Biotope“ (Siehe Abb. 4) des LRP zeigt, dass das gesamte Plangebiet als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) ausgewiesen wird. Südlich des Plangebiets, südlich der „Granstedter Straße“, wird ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tierartenschutz für den Nachtfalter ausgewiesen. Dies liegt jedoch in ausreichender Entfernung und wird nicht von der Planung berührt.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird im LRP, Karte 2 „Landschaftsbild“ (siehe Abb. 5), als Landschaftsbild mit geringer Bedeutung bewertet.

Die Karte 3 „Boden“ (siehe Abb. 6) verzeichnet im Bereich des Plangebiets einen Suchraum für Plaggenesch. Im Norden grenzt das Plangebiets an kohlenstoffhaltigen Boden mit Treibhausgas-Speicherfunktion, dessen Funktion durch die derzeitige Nutzung beeinträchtigt wird.

Zum Thema „Wasser und Stoffretention“ (Karte 4 des LRP, siehe Abb. 7) werden innerhalb des Plangebiets keine Belange zum Thema „Wasser und Stoffretention“ verzeichnet. In der nördlichen Umgebung zeigt der LRP, dass entlang des Selsinger Bachs ein Gebiet mit beeinträchtigter bzw. gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention ausgewiesen wird. In diesem Zusammenhang sind dort Niedermoorböden verzeichnet. Dies liegt jedoch in ausreichender Entfernung und wird nicht von der Planung berührt.

In der Karte 5 „Zielkonzept“ (siehe Abb. 8) wird das gesamte Plangebiet als Gebiet mit dem Entwicklungsziel: Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter (Zielkategorie II) dargestellt.

In der Textkarte 3-4 5 „Wasser Überschwemmungsbereiche“ sind innerhalb des Plangebiets keine Überschwemmungsbereiche verzeichnet. In der nördlich angrenzenden Umgebung ist ein Gebiet kartiert, in welchem tiefliegende Bereiche potenziell überflutungsgefährdet sind (Gefährdungsstufe 2).

Eine vertiefende Betrachtung der Umweltbelange findet im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 8) statt.

3.4 Natur- und Landschaft

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet. Zudem sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung unmittelbar betroffen. Innerhalb des Plangebiets sind keine weiteren Schutzgebiete, gemeinschaftlich bedeutsame Gebiete oder sonstige wertvolle Bereiche der landesweiten Biotopkartierung in den Niedersächsischen Umweltkarten vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass nördlich des Plangebiets der Auenbereich entlang des „Selsinger Bachs“ als Aue der WRRL-Prioritätsgewässer verzeichnet ist. Dieser Bereich reicht bis knapp über die nördliche Grenze in des Plangebiets.

Wie in Kapitel 3.3 bereits beschrieben, liegt das Plangebiet in einem Bereich mit dem Entwicklungsziel: Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter (Zielkategorie II).

3.5 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine weiteren gesetzlich geschützten Baudenkmale und Bodendenkmäler bekannt, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt werden könnten. Unabhängig davon gilt grundsätzlich, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

3.6 Mensch und Gesundheit

Die direkte Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch gewerbliche, landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen. Südöstlich des Plangebiets und in der relevanten Umgebung der geplanten Misch- und Wohnbauflächen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Sowohl Geruchs- als auch Lärmimmissionen sind nicht auszuschließen. Die Schutzansprüche der bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und innerhalb des Plangebietes sind im Rahmen dieser FNP-Änderung grundsätzlich zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren sind.

Darüber hinaus sind Lärmimmissionen gegebenenfalls durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Bockhorn, Raiffeisenstraße, Witte Masch) erwartbar. Am östlichen Rand, östlich der Raiffeisenstraße, ist das Maschinenbauunternehmen Hansa Maschinenbau Vertriebs- und Fertigung GmbH ansässig. Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen ist der Immissionsschutz näher zu betrachten.

3.7 Altlasten- und Ablagerungen

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt, die in das Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen wurden (NIBIS Kartenserver). Bei den überplanten Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Flächen. Ein kleiner Bereich im Süden des Plangebiets ist Teil eines Gehöfts. Andere Nutzungen hat es auch in den Vorjahren nicht gegeben, so dass hier kein Verdacht auf Altlasten oder Altablagerungen besteht. Sollten sich während zukünftiger Bauarbeiten abweichende Erkenntnisse ergeben, sind erforderliche Erkundungen vorzunehmen und geeignete Maßnahmen zu treffen. Entsprechende Funde sind dem Landkreis Rotenburg (Wümme) anzuzeigen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen bestehen nicht.

3.8 Kampfmittel

Eine konkrete Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Unabhängig davon gilt grundsätzlich: Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, Feuerwehroleitstelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover sind zu benachrichtigen.

3.9 Boden

Das Plangebiet ist als Ackerland anzusprechen und liegt auf der Geest. Der nördliche Teil des Gebiets liegt in der Bodenlandschaft Fluviatile und glazifluviale Ablagerungen, der südliche Teil in den Lehmgeländen. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) sind in der Bodenkarte (BK50) im Plangebiet verschiedene Bodentypen verzeichnet. Im Norden und Süden des Plangebiets ist mittlerer Plaggenesch vorzufinden, welcher von Podsol-Braunerde unterlegt ist. Im mittleren Teilbereich des Plangebiets befindet sich mittlerer Plaggenesch unterlegt von Braunerde. Im LRP wird der Bereich des Plangebiets auch als Suchraum für Plaggenesch dargestellt.

Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass im Plangebiet als Boden Plaggenesch auftreten kann. Plaggenesche zählen im Sinne des § 2 BBodSchG zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der kulturgeschichtlichen Bedeutung als Zeugnis menschlicher Siedlungs- und Kulturentwicklung und als bodenkundliches Dokument sowie aus der natürlichen Bodenfruchtbarkeit aufgrund eines hohen Humusgehalts, der erhöhten Wasserspeicherfähigkeit und erhöhten Nährstoffgehalten.

Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die Nutzung als Gewerbe-Misch- und Wohnflächen zusätzlich beeinträchtigt werden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein können. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.

Insgesamt sind Konflikte mit dem Schutzgut Boden im Plangebiet nicht auszuschließen. Eine genauere Betrachtung dieses Schutzgutes findet im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 8) statt.

3.10 Wasser

Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet im hydrologischen Raum nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Zevener Geest, innerhalb des Grundwasserkörpers „Oste Lockergestein rechts“. Die Grundwasserneubildungsrate lag im Plangebiet gemäß NIBIS zwischen 1991-2020 überwiegend bei >350-400 mm/a. Im Süden und Nordosten lag diese bei >200-250 mm/a, in einem Bereich im Westen

sogar bei >400-450 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei >15 m bis 20 m. Die Geländehöhe steigt dabei von Nord nach Süd von ca. 18 m ü. NN bis hin zu 25 m ü. NN. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als hoch eingestuft. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden.

3.11 Luft und Klima

Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlandes, in dem ein gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima vorherrscht. Kennzeichnend für dieses maritime und meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Nutzung, Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung.

3.12 Landwirtschaft

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen und steht einer dauerhaften landwirtschaftlichen Nutzung bei Umsetzung der Planung dauerhaft nicht mehr zur Verfügung.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. In diesem Zusammenhang besteht ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Grundsätzlich stehen in der Gemeinde Selsingen keine anderen potenziell geeigneten Bauflächen bzw. Baulücken der Innenentwicklung mit der Möglichkeit zu den geplanten Nutzungen (Gewerbe und Wohnen) zur Verfügung (siehe Kapitel 8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten). Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, vorhandenen Bedarfen in Selsingen nachzukommen und infolgedessen an die umliegenden, bestehenden Gewerbe- und Wohnbauflächen städtebaulich geordnet anzuknüpfen und diese fortzuführen. Darüber hinaus soll dem expliziten Bedarf eines neuen Standorts für die Stützpunktfeuerwehr von Selsingen nachgegangen werden. Für diesen stehen keine alternativ geeigneten Standorte in der Gemeinde zur Verfügung.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet.

Durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu nicht erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

3.13 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild in der Umgebung des Plangebiets ist insgesamt durch das Grünland im Norden, das Gewerbe im Osten, die Wohnbebauung im Süden und landwirtschaftliche Flächen im Westen geprägt. Mit der geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbenutzung knüpft das Vorhaben an die bestehenden Strukturen an und erweitert den Siedlungsbereich der Gemeinde Selsingen Richtung Westen. Im Plangebiets wird das Landschaftsbild im LRP des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Wertstufe 1, intensiv landwirtschaftlich genutzte Bereiche) ausgewiesen, welches von strukturreichen und strukturarmen Ackerlandschaften geprägt ist.

4 Bedarfsermittlung Wohnraum

Im Jahr 2012 wurde ein Gutachten von Dipl.-Ing. Peter H. Kramer zur Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Samtgemeinde Selsingen 2010 bis 2030 durchgeführt im Auftrag der Region „Börde Oste-Wörpe“. Die folgenden Zahlen und Daten beziehen sich auf dieses Gutachten.

Am 31.12.2010 leben 10.272 Einwohner*innen in der Samtgemeinde Selsingen. Davon leben 3.297 Einwohner*innen in der Gemeinde Selsingen. Die restlichen Einwohner*innen leben in den weiteren Mitgliedsgemeinden, die hier nicht weiter aufgeführt werden. Mit 35,8% der Einwohner*innen ist die Gemeinde Selsingen die größte der Samtgemeinde.

In den letzten Jahren 1990 bis 2010 kommt es zu einem leichten Anstieg der Einwohnerzahlen, überwiegend in Folge räumlicher Bevölkerungsbewegungen. Im Passiv- sowie im

Einwohner:innen der Mitgliedsgemeinden in Selsingen

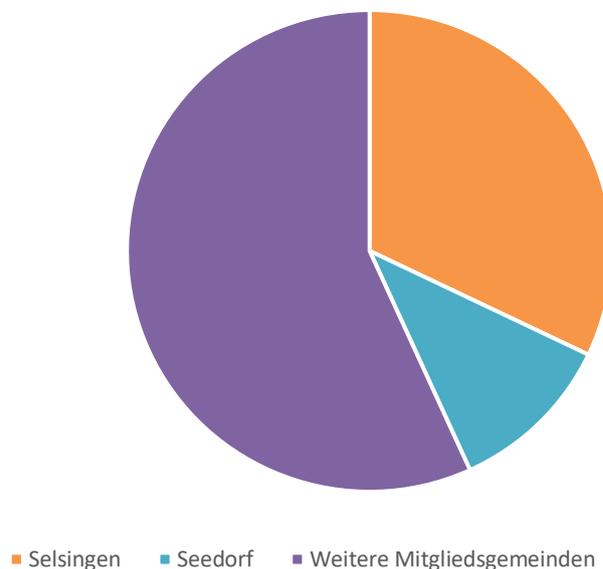


Abbildung 10: Bevölkerungsverteilung der SG Selsingen auf die Mitgliedsgemeinden, Stand 2010. Angaben in Zahlen (Einwohner*innen).

Aktiv-Szenario der Samtgemeinde Selsingen kommt es bis 2030 in allen Mitgliedsgemeinden zu rückläufigen Einwohnerzahlen. Für das Jahr 2030 werden insgesamt für die Samtgemeinde Selsingen 9.550 Einwohner*innen prognostiziert. Das macht ein Rückgang von 7% aus. In den Gemeinden Selsingen und Seedorf kommt es zu den geringsten Verlusten mit 2% Bevölkerungsrückgang bis 2030.

Doch für die Bedarfsermittlung ist die Anzahl der Haushalte entscheidend. Und diese steigt trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung. Dies liegt an der demographischen Entwicklung, verlängerten Ausbildungszeiten und der Verschiebung der Familiengründung zu späteren Zeitpunkten. So zeigt sich auch für die Samtgemeinde Selsingen, dass die Ein- und Zweipersonenhaushalte zunehmen, während die Drei- bis Fünfpersonenhaushalte abnehmen. Es kommt zu einer Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße. So kommt es zu steigenden Haushaltszahlen bei sinkenden Bevölkerungszahlen. Zudem nimmt der Flächenverbrauch pro Person zu. Im Jahr 2010 liegt die Wohnfläche je Einwohner*in bei 49 Quadratmeter in der Samtgemeinde Selsingen.

Die prognostizierte Baulandnachfrage wird weiterhin ansteigen. Es ist davon auszugehen, dass das derzeitige Wohnraumangebot (Stand 2010) nicht ausreichen wird, um die Nachfrage aller bereits ortsansässigen Haushaltsgründer bis zum Jahr 2030 zu decken. In der

Prognose wird von einem Nachfragepotential in den Jahren 2011 bis 2030 von ca. 20 bis 25 Wohneinheiten jährlich gesprochen, zwischenzeitlich soll dies auf 25 bis 30 Wohneinheiten pro Jahr ansteigen. Insgesamt werden so bis zu 400 zusätzliche Eigenheime ermittelt, dazu weitere Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern. Dazu kommt, dass in den 1950er und 1960er Jahren in der Samtgemeinde Selsingen unterdurchschnittlich viel gebaut wurde, daher wird das Problem eines Überangebots an älteren Wohnimmobilien in weitaus geringerem Maße ausfallen, als es in umliegenden Städten der Fall sein wird. Eine Bau-landnachfrage wird so weiterhin gegeben sein.

Der Bedarf für die Gemeinde Selsingen bis 2030 liegt bei 225 zusätzlichen Wohnungen im Aktiv-Szenario des Gutachtens. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen ortstypischen Grundstücksgröße von 800 m² ca. 18 ha Wohnraumfläche. Durch den 2017 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 32 „Eckerkamp“ sind bereits 2,8 ha der Bedarfsfläche abgedeckt. Darüber hinaus ist der Bebauungsplan Nr. 34 „Südlich Granstedter Straße“ seit 2021 mit ca. 6,9 ha Wohnbaufläche rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Südlich Haaßeler Straße“ ist seit 2018 rechtskräftig und beinhaltet voraussichtlich ca. 0,77 ha zusätzliche Wohnbaufläche, wobei es sich bei der Hälfte der Fläche um Bestandssicherung handelt.

Somit bleibt noch ein Bedarf von mind. 7,53 ha Wohnbaufläche bis 2030. Der Bedarf für die 0,54 ha auszuweisende Wohnbaufläche im Plangebiet ist somit auf mittelfristige Sicht vorhanden.

5 Planinhalt und Abwägung

Im Geltungsbereich wird eine gewerbliche Baufläche, eine Gemeinbedarfsfläche, eine gemischte Fläche, sowie eine Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung orientiert sich an den nachgefragten Nutzungen in der Gemeinde Selsingen und berücksichtigt die Anforderungen des Trennungsgebotes nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz, soweit auf Ebene des FNP erforderlich. Die Gewerbefläche schließt an das östlich liegende Gewerbegebiet an und ermöglicht eine gewerbliche Erweiterung in der Gemeinde Selsingen. Die Gemeinbedarfsfläche dient dem Zweck einen neuen Standort der Feuerwehr Selsingen zu realisieren. Die Darstellung einer gemischten Baufläche stellt die Verträglichkeit zwischen den geplanten und vorhandenen gewerblichen Nutzungen, dem geplanten Feuerwehrstandort und der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sicher. Die Wohnbaufläche ermöglicht neuen Wohnungsbau im direkten Anschluss an die wohnbaulich geprägte Ortslage der Gemeinde Selsingen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Grünfläche von 5 m dargestellt. Diese dient als Schutzabstand zwischen den möglichen neuen Nutzungen und der freien Landschaft. Im Rahmen der Bauleitplanung ist insbesondere der Abstand zwischen Gewerbe und freier Landschaft genauer zu prüfen.

Die Gemeinde Selsingen ist bestrebt die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die geregelte Ableitung des entstehenden Oberflächenwassers im Rahmen einer anschließenden Bebauungsplanung vertieft zu betrachten.

Folgende Darstellungen sind entsprechend der vorgenannten Planungszielen im Rahmen der 42. Änderung des FNP vorgesehen:

- **Gewerbliche Baufläche (G)** für die Weiterentwicklung des Gewerbes in Selsingen
- **Gemeinbedarfsfläche** für den neuen Standort der Feuerwehr Selsingen
- **Gemischte Baufläche (M)** Übergangszone zwischen Wohn- und Gewerbenutzung
- **Wohnbaufläche (W)** für die Weiterentwicklung des Siedlungsraums; Schaffung vom potenziellen Wohnraum
- **Grünfläche (Ortsrandeingrünung)** als Schutzabstand zur offenen Landschaft

6 Immissionsschutz

Durch den Verkehr der Raiffeisenstraße (und ggf. weiteren umliegenden Straßen) und durch das Gewerbegebiet im Osten des Plangebiets sind Lärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten. Des Weiteren ist eine Geruchbelastung durch die landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung südöstlich des Gebiets nicht auszuschließen.

Darüber hinaus sind potenzielle Lärmimmissionen durch die geplanten gewerblichen Bauflächen zu erwarten. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist die Verträglichkeit mit den bestehenden sowie potenziell neuen schützenswerten Nutzungen (z.B. Wohnen) zu überprüfen. Entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

7 Erschließung und Ver- und Entsorgung

Die Verkehrliche Erschließung wird durch die Raiffeisenstraße und die Straße Bockhorn ermöglicht.

Für das geplante Wohngebiet ist grundsätzlich eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vorzusehen, d.h. die Erschließung der vorgesehenen Flächen an den jeweils vorhandenen Schmutzwasserkanal. Grundsätzlich ist zudem eine schadlose Abführung des Niederschlagswassers vorzusehen. Dieses kann entweder durch Versickerung in den Untergrund oder durch Ableitung in einen Vorfluter geschehen. Sofern Niederschlagswasser versickert werden soll, ist auf Bebauungsplanebene ein Bodengutachten vorzulegen, aus dem die maßgebende Durchlässigkeit (kf-Wert), sowie die höchsten Grundwasserstände hervorgehen. Zudem ist auf Bebauungsplanebene eine verbindliche Aussage zur Versickerungsfähigkeit im Plangebiet zu treffen. Sofern Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, muss die Einleitung gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken erfolgen. Näheres bleibt der verbindlichen Bebauungsplanung vorbehalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich bestehende Versorgungsleitungen unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Leitungen sind bei baulichen Entwicklungen weiterhin zu gewährleisten. Welche Auswirkung das Einhalten der entsprechenden Schutzabstände auf nachgelagerte Planungen hat, ist im Rahmen der Bauleitplanung zu klären.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverband Bremervörde.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 Abs. 7 und § 1a BauGB.

8.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele es Verfahrens

Es wird auf das Kapitel 1 „Allgemein Ziele und Zwecke der Planung“ verwiesen.

8.3 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 (7) b), c), e), f) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.</p> <p>§ 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Bodenschutzklausel: Abarbeitung durch Standortalternativenprüfung (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund 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</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; <p>der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."</p> <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“</p>	<p>Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung); Erstellung eines Umweltberichtes (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	<p>§ 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“</p>	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden.</p> <p>„Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“</p>	Weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene
Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG)	§ 1 (1) Schutz der Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, insbesondere hinsichtlich Lärms und Geruch, werden auf Bebauungsplan-Ebene geprüft

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises (RROP)	<p>Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft, südlicher Teilbereich ist als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen</p> <p>Nördlich des Plangebiets verläuft laut RROP entlang des Fließgewässers „Selsinger Bach“ ein Biotopverbund. Dieser liegt im Norden in mindestens 220 m Entfernung</p>	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Außenbereich Bodenschutzklausel: Abarbeitung durch Standortalternativenprüfung Weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene
Flächennutzungsplan (FNP)	Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft	Neuausweisung von Gewerbefläche, gemischter Baufläche und Wohnbaufläche

8.4 Schutzverordnungen / -programme nach Naturschutzrecht

Für den Planungsraum bestehen keine Schutzverordnungen im Sinne von §§ 16 (NSG) oder 19 (LSG) des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG).

Das nächste Naturschutzgebiet ist das rd. 3,4 km westlich gelegene Gebiet „Ostetal mit Nebenbächen (NSG LÜ 00359)“.

Das nächste Landschaftsschutzgebiet ist das in rd. 2,8 km westlich gelegene Gebiet „Ostetal (LSG ROX 00121)“.

Gemäß der Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz befinden sich keine gemeldeten FFH-Gebiete im Untersuchungsraum und auf angrenzenden Flächen. Nächstgelegenes FFH-Gebiet ist das Gebiet „Oste mit Nebenbächen“ (EU-Kennzahl 2520-331) rd. 3,4 km westlich.

8.5 Ziele des Artenschutzes

Ein Erfordernis zur Untersuchung einer möglichen Betroffenheit besonders geschützter Arten durch die Darstellungen in der Flächennutzungsplan-Änderung wird nicht gesehen, da die Anforderungen des Artenschutzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung oder in für Nutzungen auf den dargestellten Flächen erforderlichen Fachplanungen berücksichtigt werden müssen.

Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches erkennbar keine geschützten Objekte oder Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen. Es besteht aufgrund der vorhandenen Nutzung und aufgrund der Planung sowie der Lage am Ortsrand kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

8.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.6.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

Schutzgut Tiere

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt, Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen: Aussagen LRP, Umweltkarten Niedersachsen,
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen</u> LRP: der Geltungsbereich weist keine besondere Bedeutung für wildlebende Tierarten aus. Darüber hinaus liegt das Gebiet außerhalb von wertvollen Gast- und Brutvogelgebieten sowie außerhalb Großvogellebensräumen. Insgesamt sind keine standortspezifischen Eigenschaften zum Schutzgut Tiere verzeichnet <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Durch die Bauarbeiten können baubedingt während der Brutzeit Störungen von brütenden Vögeln in den im Geltungsbereich vorhandenen Bäumen / Gebüschten oder in an den Geltungsbereich angrenzenden Bereichen brütenden Vögeln entstehen. Potenziell erhebliche Beeinträchtigungen durch Störungen von Brutvögeln werden dadurch vermieden, dass die Baufeldfreimachung und die Durchführung von Baumaßnahmen in Nestnähe außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht im Zeitraum zwischen dem 01.03. und dem 31.07. vorgesehen sind. <u>Bewertung</u>

	<p>Störungen von Brutvögeln werden vermieden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von Brutvögeln i.S. des § 18 BNatSchG zu erwarten sind.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Verkehrsstraße bereits vorbelastet.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands. Damit würde das Plangebiet seinen jetzigen ökologischen Wert erhalten, bzw. im Laufe der Zeit noch erhöhen. Es ginge kein Lebensraum für Brutvögel verloren.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Auf der derzeit unbebauten landwirtschaftlichen Fläche kommt es zu einem unvermeidbaren Eingriff in das Schutzgut Tiere. Umweltauswirkungen entstehen durch den Verlust von Lebensräumen, insbesondere für Vögel. Diese Beeinträchtigungen werden als erheblich im Sinne des § 14 BNatSchG bewertet. Auf der anderen Seite wird durch absehbare Pflanzungen auf den Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie auf der Randeingrünung (Grünfläche) Potenzial für neuen Lebensraum für Tierarten geschaffen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

Schutzgut Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Pflanzenwelt, bestehende Nutzungen, Heute potenziell natürliche Vegetation (HpnV): Aussagen LRP, Umweltkarten Niedersachsen, Eingriffsregelung
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Fachplanungen</u></p> <p>LRP: Gemäß LRP ist das gesamte Plangebiet als Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) ausgewiesen.</p> <p>Bestand: Erhaltenswerter Baumbestand Entlang der nördlichen Gebietsgrenze sowie im Südosten entlang der Straße Raiffeisenstraße und der Straße Bockhorn</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Es besteht eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber der Planung, da das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Biotope hat.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Der Geltungsbereich ist aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bereits vorbelastet. Die Artenvielfalt in Flora und Fauna ist hier eingeschränkt. Darüber hinaus ist das Plangebiet aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Siedlungsstrukturen und der Verkehrsstraßen bereits vorbelastet.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands. Damit würde das Plangebiet seinen jetzigen ökologischen Wert erhalten, bzw. im Laufe der Zeit noch erhöhen.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die zusätzlich vorbereitete Bebauung und Versiegelung kann weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen. Auf der anderen Seite wird durch absehbare Pflanzungen auf den Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen sowie auf der Randeingrünung Potenzial für neuen Lebensraum für Tier und Pflanzenarten geschaffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

Schutzgut Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Bodenkarte, LRP, NIBIS-Kartenserver Altlasten und Altablagerungen: ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt, NIBIS-Kartenserver
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Fachplanungen</u></p> <p>Das Plangebiet ist als Ackerland anzusprechen und liegt auf der Geest. Der nördliche Teil des Gebiets liegt in der Bodenlandschaft Fluviale und glazifluviale Ablagerungen, der südliche Teil in den Lehmgebieten. Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS-Kartenserver) sind in der Bodenkarte (BK50) im Plangebiet verschiedene Bodentypen verzeichnet. Im Norden und Süden des Plangebiets ist mittlerer Plaggenesch vorzufinden, welcher von Podsol-Braunerde unterlegt ist. Im mittleren Teilbereich des Plangebiets befindet sich mittlerer Plaggenesch unterlegt von Braunerde. Im LRP wird der Bereich des Plangebiets auch als Suchraum für Plaggenesch dargestellt.</p> <p>Es ist somit nicht ausgeschlossen, dass im Plangebiet als Boden Plaggenesch auftreten kann. Plaggenesch zählen im Sinne des § 2 BBodSchG zu den schutzwürdigen Böden Niedersachsens. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der kulturgeschichtlichen Bedeutung als Zeugnis menschlicher Siedlungs- und Kulturentwicklung und als bodenkundliches Dokument sowie aus der natürlichen Bodenfruchtbarkeit aufgrund eines hohen Humusgehalts, der erhöhten Wasserspeicherfähigkeit und erhöhten Nährstoffgehalten.</p> <p>Das konkrete Vorhandensein von schutzwürdigen Böden ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu prüfen.</p> <p>Der Boden wird im Vergleich zum aktuellen Bestand durch die Nutzung als Gewerbe- Misch- und Wohnflächen zusätzlich beeinträchtigt werden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind Vorbelastungen des Bodens nicht auszuschließen, wodurch das Bodenleben und die Bildung von Grundwasser bereits beeinträchtigt worden sein können. Es liegen aber keine konkreten Angaben über Altlasten und Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor. Der Gemeinde sind keine Verunreinigungen bzw. schädliche Bodeneinträge auf dem Gelände bekannt.</p> <p><u>Überplanter Bereich</u></p> <p>Das Plangebiet stellt sich als überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar (Ausnahme Bestandsbebauung im Südosten). Es werden bisher unversiegelte Bereiche mit für Bebauung vorgesehene Flächen überplant.</p> <p>Über das Vorkommen von Altlasten bzw. Altablagerungen liegen keine Hinweise vor.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Die betroffenen Böden sind hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit gegenüber der Planung als wenig empfindlich zu bewerten; werden jedoch durch die Planung beeinträchtigt.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p>

	Der Boden im Plangebiet ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung geringfügig vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass durch die jetzige Nutzung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden leicht beeinträchtigt sind.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Damit würden sie ihren jetzigen naturschutzfachlichen Wert erhalten. Entsprechende Bodeneinträge (Herbizide, Düngergaben etc.) infolge der landwirtschaftlichen Nutzung können dabei nicht ausgeschlossen werden. Es käme zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Verlust des natürlich gewachsenen Bodens und der Bodenfunktionen durch die Vorbereitung der Überbauung und Versiegelung. Ggf. Verlust der schützenswerten Bodenart Plaggenesch. Durch die ermöglichte Entwicklung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen wird durch den Bau von Gebäuden, Straßen etc. der Boden zum Teil vollständig versiegelt. Der Boden geht als Fläche mit seiner Funktion als Lebensraum für Kleinlebewesen, Wasserfilter bei der Versickerung von Oberflächenwasser, Wasserversickerungsraum und landwirtschaftliche Produktionsfläche verloren. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird somit vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

Schutzgut Wasser

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Grundwasser, Oberflächengewässer: hydrogeologische Karte, LRP, NIBIS-Kartenserver Altlasten und Altablagerungen: ausgeübte und frühere Nutzungen, soweit bekannt, NIBIS-Kartenserver
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen</u> Nach Angaben der Hydrogeologischen Karte des NIBIS-Kartenservers liegt das Plangebiet im hydrologischen Raum nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet, Zevener Geest, innerhalb des Grundwasserkörpers „Oste Lockergestein rechts“. Die Grundwasserneubildungsrate lag im Plangebiet gemäß NIBIS zwischen 1991-2020 überwiegend bei >350-400 mm/a. Im Süden und Nordosten lag diese bei >200-250 mm/a, in einem Bereich im Westen sogar bei >400-450 mm/a. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei >15 m bis 20 m. Die Geländehöhe steigt dabei von Nord nach Süd von ca. 18 m ü. NN bis hin zu 25 m ü. NN. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist als hoch eingestuft. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächen- oder Fließgewässer vorhanden. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung hat. <u>Vorbelastungen</u> Vorbelastungen für das Grundwasser durch die Nährstoffeinträge der landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht auszuschließen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten. Damit würde das Plangebiet seinen jetzigen ökologischen Wert erhalten.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch die Bebauung und Versiegelung und somit zu einem Verlust des Regenwasserversickerungspotentials. Damit geht eine Verminderung der Grundwasserneubildung einher. Mit der Versiegelung des Bodens ist mit erhöhtem Wasserabfluss zu rechnen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

Schutzgut Luft und Klima

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, NIBIS-Kartenserver
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Fachplanungen</u></p> <p>Das Plangebiet liegt klimatisch im Bereich des niedersächsischen Flachlands; durch die Nähe zur Nordsee des Landkreises Rotenburg (Wümme) befindet sich dieser im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima, dabei dominiert der ozeanische Einfluss. Das Klima ist somit atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind mäßig warme Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen ca. 760 bis 880 mm pro Jahr. Im wärmsten Monat Juli liegt die mittlere Lufttemperatur bei ca. 17,3°C bis 18,2°C. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus westlicher Richtung, während im Winter SW-Winde vorherrschen.</p> <p>Für den Geltungsbereich trifft der NIBIS-Kartenserver folgende Aussagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchschnittstemperatur: 9,5 °C (1991-2020) • Mittlere Niederschlagssumme: ca. 831 mm/a (1991-2020) • Prognostizierte mittlere Grundwasserneubildung 2021-2050: ca. 250 mm/a <p>Durch umliegende Nutzungen angrenzend an das Plangebiet (insbesondere durch das Gewerbegebiet im Osten) und in der näheren Umgebung sowie insbesondere durch die Verkehrsbelastung auf den angrenzenden örtlichen Straßen besteht eine Vorbelastung der Luft durch Schadstoffemissionen.</p> <p>Für die Luft und das Klima hat das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze im und um das Plangebiet tragen zur Frischluftentstehung bei.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Eine Vorbelastung des Mikroklimas im Plangebiet ist durch die angrenzenden Nutzungen durch Schadstoffemissionen und Verkehr gegeben.</p>

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Flächen wie bisher erhalten. Damit würde das Plangebiet seinen jetzigen ökologischen Wert erhalten. Es käme zu keiner zusätzlichen Bodenversiegelung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bodenversiegelungen können sich grundsätzlich auf das Kleinklima in den betroffenen Flächen auswirken, indem die Verdunstung herabgesetzt und die Erwärmung bei Sonneneinstrahlung verstärkt wird. Der Luftaustausch mit der Umgebung sorgt für einen Ausgleich des Kleinklimas. Aufgrund der Bebauungsmöglichkeiten auf der landwirtschaftlichen Fläche sind bei Umsetzung der Planung geringfügige, nicht erhebliche Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landschaftsbild: LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Überplanter Bereich und Umfeld</u> Der Geltungsbereich liegt gemäß LRP innerhalb von ackernutzungsdominierten Landschaftsbildeinheiten. Das Landschaftsbild ist im Wesentlichen durch das Grünland im Norden, das Gewerbe im Osten, die Wohnbebauung im Süden und landwirtschaftliche Fläche im Westen geprägt.</p> <p>Hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ist das Plangebiet im LRP als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung ausgewiesen.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Der Bereich wird als wenig empfindlich gegenüber der Planung angesehen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u> Vorhandene Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Landschaftsbilds durch die vorhandene Nutzung und Bebauung.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands. Damit würde sich der Umweltzustand bezogen auf das Landschaftsbild nicht verändern.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Veränderung des Orts- Landschaftsbildes durch zusätzliche Bebauung. Die ermöglichte Veränderung ist als negative Auswirkung zu beurteilen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild wird somit vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Darstellung einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

Schutzgut Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landwirtschaft, Immissionsschutz, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RROP, FNP, eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Überplanter Bereich und Umfeld</u></p> <p>Das Plangebiet ist durch die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die angrenzenden Verkehrsflächen (Raiffeisenstraße, Bockhorn und Witte Masch) und die landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet besitzt aktuell keine Bedeutung für die Naherholung.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Insgesamt ist vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen eine mittlere Empfindlichkeit des Schutzguts Mensch und Gesundheit festzustellen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Potenzielle Immissionsquellen sind durch angrenzende Verkehrsflächen, das angrenzende Gewerbegebiet und durch eine landwirtschaftliche Hofstelle vorhanden.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Planung kommt es zu keiner vom Bestand wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung wird eine potenzielle Beeinträchtigung des Menschen und der Gesundheit vorbereitet. Die Immissionsproblematik wird auf Ebene der Bebauungsplanung detailliert zu prüfen sein.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Baudenkmäler, Bodendenkmäler, archäologische Kulturdenkmale, archäologische Interessensgebiete
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<p><u>Überplanter Bereich/Fachplanungen</u></p> <p>Im Gebiet des Bebauungsplans sind keine bekannten Baudenkmäler und Bodendenkmäler bekannt.</p> <p>Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht festzustellen.</p> <p><u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u></p> <p>Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter insgesamt als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen.</p> <p><u>Vorbelastungen</u></p> <p>Es sind keine wesentlichen Vorbelastungen erkennbar.</p>
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Es wird nicht in potentielle Fundstellen eingegriffen und es ergeben sich keinerlei Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Es besteht keine Möglichkeit, dass potentielle Fundstellen freigelegt und beeinträchtigt werden, es besteht auch keine Möglichkeit, dass potentielle Fundstellen von der Denkmalbehörde untersucht werden und neue kulturgeschichtliche Erkenntnisse gewonnen werden.

Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Es werden keine bekannten Bau- und Bodendenkmale beeinträchtigt oder zerstört. Es besteht das geringe Risiko, dass potenzielle unbekannte Fundstellen beeinträchtigt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass potenzielle unbekannte Fundstellen freigelegt und der Denkmalbehörde zur Untersuchung überlassen werden mit möglicher Gewinnung neuer kulturgeschichtlicher Erkenntnisse.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	In der Begründung wurde ein Hinweis zu Handhabung potenzieller unbekannter Fundstellen während der Bauphase integriert.
Maßnahmen zum Ausgleich	Auf FNP-Ebene nicht vorgesehen

8.6.2 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung relevant sind die folgenden Wechselwirkungen, die bei Entwicklung und Realisierung des geplanten Wohngebietes auftreten können: Die Bodenversiegelung, ggf. Gehölzrodung und der dadurch entstehende Verlust an Lebensraum von Tieren und Pflanzen, deren Einfluss auf das Mikroklima und den Wasserhaushalt sowie der Einfluss durch die Nutzung des Plangebietes durch den Menschen sowie die Beeinflussung des Menschen und seiner Gesundheit durch die vorhandenen Nutzungen in der näheren Umgebung.

9.4.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung) Neuschaffung von Lebensräumen (Randeingrünung, Gärten auf Wohnbaufläche und gemischter Baufläche)	- +
Pflanzen und Biotope	Verlust von Biotopen Neuschaffung von Lebensräumen (Randeingrünung, Gärten auf Wohnbaufläche und gemischter Baufläche)	- +
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung (ggf. Verlust von Plaggenesch) Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	- -
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	• •
Klima / Luft	Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr und Gewerbe	•
Landschafts- und Ortsbild	Erweiterung des Siedlungsbereichs in die Landschaft	•
Mensch und Gesundheit	Erhöhung der Verkehrsmengen	•
Kultur- und Sachgüter	-	•
Wechselwirkungen	Bodenverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen u. mehr Oberflächenwasser-Abfluss, weniger Grundwasserneubildung	•

-erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positiv

8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten.

Das Ziel der Planung ist die Schaffung von vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung von Gewerbe, einem neuen Standort für die Feuerwehr sowie die Schaffung von neuem Wohnraum und wohnbegleitenden, gemischten Nutzungen.

Für die Umnutzung u.a. landwirtschaftlicher Flächen besteht nach § 1a Abs. 2 BauGB ein besonderes Begründungserfordernis unter Einbeziehung der Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Für den neuen Feuerwehrstandort steht kein alternativ geeigneter Standort in der Gemeinde Selsingen zur Verfügung. Zum einen ist die im Rahmen dieser Planung vorgesehene Fläche groß genug, um einen Feuerwehrstandort inklusive Übungsflächen zu ermöglichen. Zum anderen ermöglicht der Standort einen schnellen Zugang zum örtlichen und überörtlichen Straßennetz (direkte Anbindung der Raiffeisenstraße an die Granstedter Str. sowie Ober Ochtenhausener Str.). Darüber hinaus ist das städtebauliche Bild der Umgebung im Osten durch gewerbliche Bauten vorgeprägt. Ein Gebäude der Feuerwehr würde sich somit auch städtebaulich einfügen. Kein anderer Standort in Selsingen erfüllt diese genannten Bedingungen.

Das Planungsziel, gewerbliche Bauflächen bereit zu stellen ist grundsätzlich auch an anderen Standorten in der Gemeinde Selsingen möglich. Zurzeit stehen jedoch keine weiteren freien gewerblichen Bauflächen im Innenbereich zur Verfügung. Eine Neuausweisung ist somit erforderlich. Der Standort des Plangebiets eignet sich besonders gut, da er an die bestehende Gewerbestruktur im Osten anknüpfen kann und voraussichtlich ausreichend Abstand zu Wohngebäuden einhalten kann. Darüber ermöglicht die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche eine städtebaulich geordnete Siedlungsarrondierung im Norden des neu geplanten Feuerwehrstandortes.

Um das Planungsziel Flächen für Wohnnutzung bereitzustellen, sind grundsätzlich Nachnutzungspotenziale an alternativen Standorten vorhanden. Diese stehen der Gemeinde jedoch nicht zur Verfügung. Darüber hinaus soll durch den neuen Feuerwehrstandort eine Erweiterung des Siedlungsbereichs stattfinden. Eine direkt begleitende Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle ist damit sinnvoll. In diesem Zusammenhang ermöglicht die Entwicklung einer Wohnbaufläche, die Baulücke entlang der Bockhornstraße zu schließen und damit den Siedlungsbereich entsprechend abzurunden.

Die gemischte Baufläche dient als Übergang zwischen Wohnen, dem neuen Feuerwehrstandort, der geplanten gewerblichen Baufläche und dem Bestandsgewerbe.

Insgesamt steht der Gemeinde kein alternativer Standort mit der Möglichkeit zur Etablierung der angestrebten Nutzungsmischung zur Verfügung. Aus diesen Gründen ist im Fall der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche erforderlich, den Anforderungen § 1a Abs. 2 BauGB entsprechend, um die städtebaulichen Ziele, auch vor dem Hintergrund der Vorgaben der Raumordnung, umzusetzen.

8.8 Aussagen zur Eingriffsregelung

Als wesentlicher Eingriff in den Naturhaushalt wird nach derzeitigem Kenntnisstand die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen für Bebauung (Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude, Feuerwehr etc.) auf den geplanten Flächen bewertet. Damit einher geht der Eingriff in das Schutzgut Boden, da sich im Geltungsbereich potenziell der schützenswürdige Boden Plaggenesch befindet. Schützenswürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden. Zudem wird durch die Erweiterung des Ortsrands ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild vorbereitet.

Insgesamt werden für die erheblichen Eingriffe – insbesondere in das Schutzgut Boden -, die nicht jeweils innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können, absehbar

externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen bereitzustellen und zu sichern sein. Die Bestimmung der erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen finden im späteren Bebauungsplanverfahren statt.

8.9 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grund der Lage der Teilgeltungsbereiche sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen, ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen grundsätzlich nicht erkennbar.

8.10 Zusätzliche Angaben

8.10.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Datenerhebung und Luftbilduntersuchung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan und den rechtswirksamen Flächennutzungsplan zurückgegriffen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

8.10.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da diese FNP-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, insbesondere keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Maßnahmen zur Überwachung sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu erarbeiten.

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Planung wird die Entstehung einer Gewerbefläche, einer Wohnbauflächen, einer gemischten Baufläche sowie einer neuen Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr vorbereitet. Die geplante Fläche schließt dabei an den bestehenden Siedlungsbereich an und ist derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche. Dargestellt wird eine Wohnbaufläche, eine gemischte Baufläche, eine Gemeinbedarfsfläche sowie eine Gewerbefläche inkl. Ortsrandeingrünung im Westen.

Durch die Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ergibt sich eine relative Konfliktarmut der Planung. Der Bestand weist bis auf den erhaltenswerten Baumbestand entlang der nördlichen Gebietsgrenze und im Südosten entlang der Straße Raiffeisenstraße und der Straße Bockhorn, keine besonders wertvollen natürlichen Strukturen auf.

Gleichwohl ergeben sich offensichtlich Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt sowie auf das Orts- und Landschaftsbild; weiterhin sind die Arten- und Biotopschutz sowie der Immissionsschutz zu beachten.

So werden infolge der Planung die Schaffung baulicher Anlagen und die damit verbundene Bodenversiegelung vorbereitet. Die Bodenfunktion werden durch die Bodenversiegelung eingeschränkt. Die benachbarte landwirtschaftliche Nutzfläche wird durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung erkennbar nicht erheblich beeinträchtigt.

Während Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche verloren gehen wird, kann zugleich auf den neu entstehenden privaten Gartenflächen und auf der Ortsrandeingrünung neuer Lebensraum geschaffen werden. Erhebliche

Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind somit nicht zu erwarten, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung betroffen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Die Anforderung des Immissionsschutzes muss im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren berücksichtigt werden.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kann im nachfolgendem Bebauungsplanverfahren durch Vorgaben zur Bebauungsdichte, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen minimiert werden.

Insgesamt werden durch die Planung zwar Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet werden - diese sollen aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden, sodass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu gewärtigen sein werden.

Durch die Planung sollen die verfolgten Ziele (Bereitstellung: einer Gemeinbedarfsfläche für den neuen Standort der Feuerwehr, einer gewerblicher Entwicklungsflächen, nachgefragten Wohnraums) die mit den Erfordernissen und Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie auch mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse vereinbart werden.

8.12 Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan

9 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,54 ha.

Fläche	in m ²	in %
Wohnbaufläche	5.013	11,04
Gemischte Baufläche	7.920	17,45
Gemeinbedarfsfläche	11.067	24,38
Gewerbliche Baufläche	19.024	41,91
Grünfläche	2.366	5,21
Gesamtfläche	45.390	100

(Flächengrößen sind digital abgegriffen und auf volle m² gerundet)