



7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa „Bruchteilsweg“ Ortschaft Elmlohe der Stadt Geestland

Endfassung

**Schwarz + Winkenbach
Bürogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung**

Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Telephon 04221 / 444 02
Post@MichaelSchwarz-Planer.de



Impressum

Auftraggeber: Stadt Geestland
Am Markt 8
27624 Geestland

Bearbeitung: Michael Schwarz
Raum- und Umweltplaner
Hasberger Dorfstraße 9
27751 Delmenhorst

Projektleiter: Dipl.-Ing. Michael Schwarz

Bearbeitungszeitraum: ab Juni 2018

Delmenhorst, 30. September 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung	7
2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan	7
2.2 Ziel der Planung	7
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
4. Rahmenbedingungen	11
4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur	11
4.2 Verkehrsanbindung	12
4.3 Immissionssituation	12
4.4 Natur und Landschaft	14
5. Flächendarstellung	16
5.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.2 Flächenbilanz	16
6. Auswirkungen der Planung	17
7. Verkehr / Ver- und Entsorgung	19
7.1 Verkehrserschließung	19
7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen	19
7.3 Abfall / Altlasten	20
8. Eingriffsbeurteilung	21
8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft	21
8.2 Eingriffsbeurteilung	22
9. Bodenfunde	25
10. Verfassererklärung	25
Verfahrensablauf	25
Umweltbericht	26
U1. Einleitung	26
U1.1 Kurzdarstellung	26
U1.2 Ziele des Umweltschutzes	26



U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	27
U2.1	Bestandsaufnahme	27
U2.2	Prognose	28
U2.3	Vermeidung und Kompensation	29
U2.4	Alternativen	31
U2.5	Tabellarische Zusammenfassung der „Umweltauswirkungen“	31
U3.	Zusätzliche Angaben	33
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten	33
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	33
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33



Zukünftig unterliegen die Darstellungen der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa „Bruchteilsweg“ allein folgenden Gesetzgebungen des Bundes zur Bauleitplanung:

Baugesetzbuch (BauGB)	i.d.F. v. 3.11.2017
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	i.d.F. v. 21.11.2017
Planzeichenverordnung (PlanzVO)	i.d.F. v. 18.12.1990, zul.geä.am 4.5.2017.

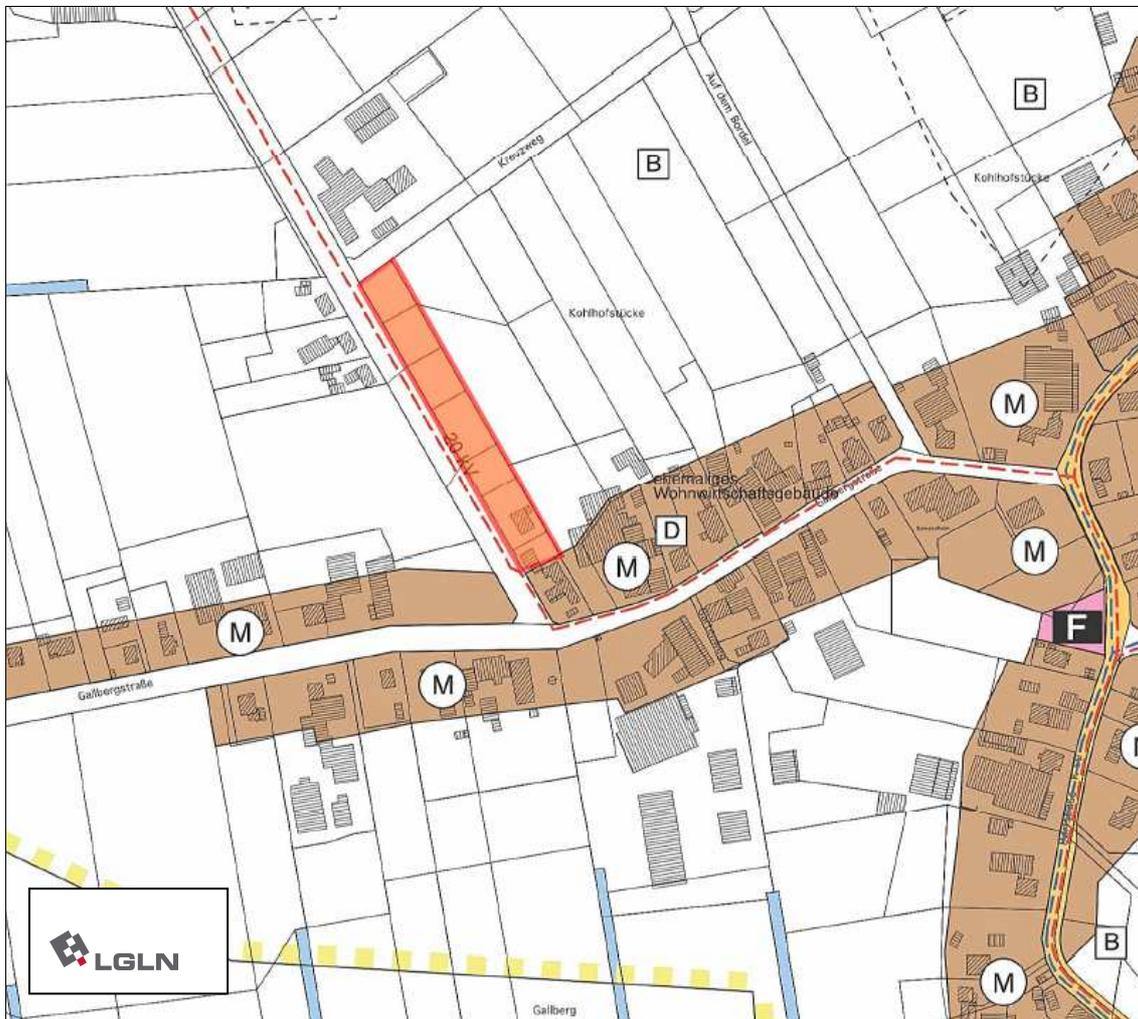


2. Bestehende Planungen und Ziele der Änderung

2.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies gilt auch für die Umgebung des mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereiches, während an den Südtel auf beiden Seiten die gemischte Baufläche der Ortslage Elmlohe angrenzt. Die im nachfolgenden Planausschnitt rot umrandete und hinterlegte Fläche ist überwiegend für neue Bebauung im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 216 vorgesehen.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit nachträglicher Einfügung eines Planungszieles dieser 7. Änderung.



2.2 Ziel der Planung

Die Grundstücke entlang des Bruchteilsweges in bzw. neben der Ortslage Elmlohe sind erschlossen und teilweise bebaut. Dabei hat sich neben der alten Ortsbebauung in letzter Zeit

auch neue Wohnbebauung etabliert. Sie fügt sich gut in das Dorf ein. Die Stadt wertet diese Entwicklung als positiv.

Nunmehr stehen die nördlich angrenzenden Grundstücke auf der Ostseite des Bruchteilsweges für eine Fortsetzung dieser Baustruktur zur Verfügung. Bedarf für solche Baugrundstücke ist gegeben.

Die Stadt will dies nutzen und Baurecht für die Weiterentwicklung des Dorfes durch Wohnbebauung entlang des Bruchteilsweges vorbereiten, denn sie sieht die Nachfrage nach Bauland im Ort und steht der Bereitstellung attraktiver Baugrundstücke und der organischen Weiterentwicklung von Elmlohe positiv gegenüber.

Die zusätzliche Baufläche, die sich dadurch ergibt, verbindet die Dorflage mit der schon lange vorhandenen, etwas abgesetzten Bebauung am Bruchteilsweg. Die Stadt möchte dies aufgreifen und die vorhandene Bebauung auf der Westseite des Bruchteilsweges sowie die Hofstelle an der Einmündung Kreuzweg / Bruchteilsweg in die zusammenhängende Baufläche einbeziehen. Außerdem möchte sie die vorhandene bauliche Nutzung im rückwärtigen Teil der Hofstelle Gallbergstraße 20 in die Baufläche einbeziehen. Dies hat nicht nur deklaratorische Funktion, sondern erleichtert eine sinnvolle und gewünschte dortige bauliche Weiterentwicklung, indem künftig dabei kein Widerspruch zur Flächennutzungsplandarstellung gesehen werden kann.



3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das regionale Raumordnungsprogramm 2012 (RROP) für den Landkreis Cuxhaven ist am 31.10.2011 vom Kreistag als Satzung beschlossen worden und am 28.6.2012 in Kraft getreten. Die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa Geestland soll mit ihm harmonisieren, sie ist den Zielen der Raumordnung anzupassen.



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm

Für den Geltungsbereich dieser 7. Flächennutzungsplanänderung stellt der zeichnerische Teil des RROP kein Raumordnungsziel dar.

Als Raumordnungsgrundsatz reicht ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft in das Plangebiet hinein, eines für Natur und Landschaft reicht nahe an das Plangebiet heran.

Die Umgebung des Plangebietes – außer den mit Gebäuden bebauten Flächen, aber einschließlich der Gemeindestraßen – ist flächenhaft als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ dargestellt. Im Textteil des RROP heißt es dazu: *„Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen in diesen Gebieten so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“* (RROP 3.2.1.1 03 Satz 2).

Der Teil des Planbietes, der noch nicht bebaut und mit dieser Vorsorgedarstellung belegt ist, umfaßt lediglich ca. 0,4 ha. Dies ist weniger als die Fläche des Bruchteilsweges und des Kreuzweges im Plangebiet, die im RROP Vorsorgegebiet Landwirtschaft und in der Realität asphaltierte Straßen sind. Dies macht augenfällig, daß die Vorsorgedarstellung trotz aller digital erzeugten Kleinteiligkeit inhaltlich grob ist und keine Bindung kleiner Flächen an landwirtschaftliche Nutzung bedeutet. Überdies ist das Vorhaben der Stadt nicht raumbedeutsam. Die geplante Nutzung kann das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft in seiner Eignung und besonderen Bedeutung nicht relevant beeinträchtigen.

Die Planung ist daher im Einklang mit dem Raumordnungsgrundsatz Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Außerdem reicht ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ von Westen her an das Plangebiet heran. Zu dieser Gebietskategorie heißt es im Textteil des RROP (3.1.2 08 Satz 2) ebenfalls: *„Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete vollständig in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.“*

Hinsichtlich der Raumbedeutsamkeit der geplanten baulichen Nutzung gilt das oben gesagte. Außerdem ist von Bedeutung, daß dort, wo die Vorbehaltsdarstellung bis an das Plangebiet heranreicht, die Bebauung bereits vorhanden ist. Die Nachbarschaft von Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft zu Baufläche ist also nicht konfliktrichtig und mit dem Raumordnungsbelang vereinbar.

Den allgemeineren und abstrakteren, textlichen Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung, zu Freiraumstruktur, zum Umweltschutz und zur Erholung in Geestland wird mit der kleinflächigen bauleitplanerischen Ergänzung der Ortslage nicht widersprochen. Der Standort in und an der Ortslage mit einem überwiegenden Anteil an bereits mit Gebäuden und Straßen bebauten Flächen sowie die vorgesehene Nutzung als Gemischte Baufläche sind den Zielen der Raumordnung angepaßt.



4. Rahmenbedingungen

4.1 Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt in und am Siedlungskörper Elmlohe. Sein Südteil ist Teil der zusammenhängenden Dorfstruktur und von landwirtschaftlicher Hofbebauung geprägt. Auch der Nordteil des Plangebietes ist mit einer großen Hofstelle mit mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. Dazwischen liegen auf beiden Seiten des Bruchteilsweges mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebauten Grundstücke sowie auf seiner Ostseite eine Freifläche. Sie ist überwiegend als Grünland ausgeprägt und dient als Pferdeweide, teilweise wird sie auch als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt.

Auf den Nachbarflächen zum Südteil des Plangebietes setzt sich die Ortslage fort. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich die traditionelle Streusiedlung. Östlich und westlich erstrecken sich kleinteilig strukturierte landwirtschaftliche Flächen, auf denen Acker- und Grünlandnutzung wechseln.



Luftbild, aus: Geoweb Landkreis Cuxhaven

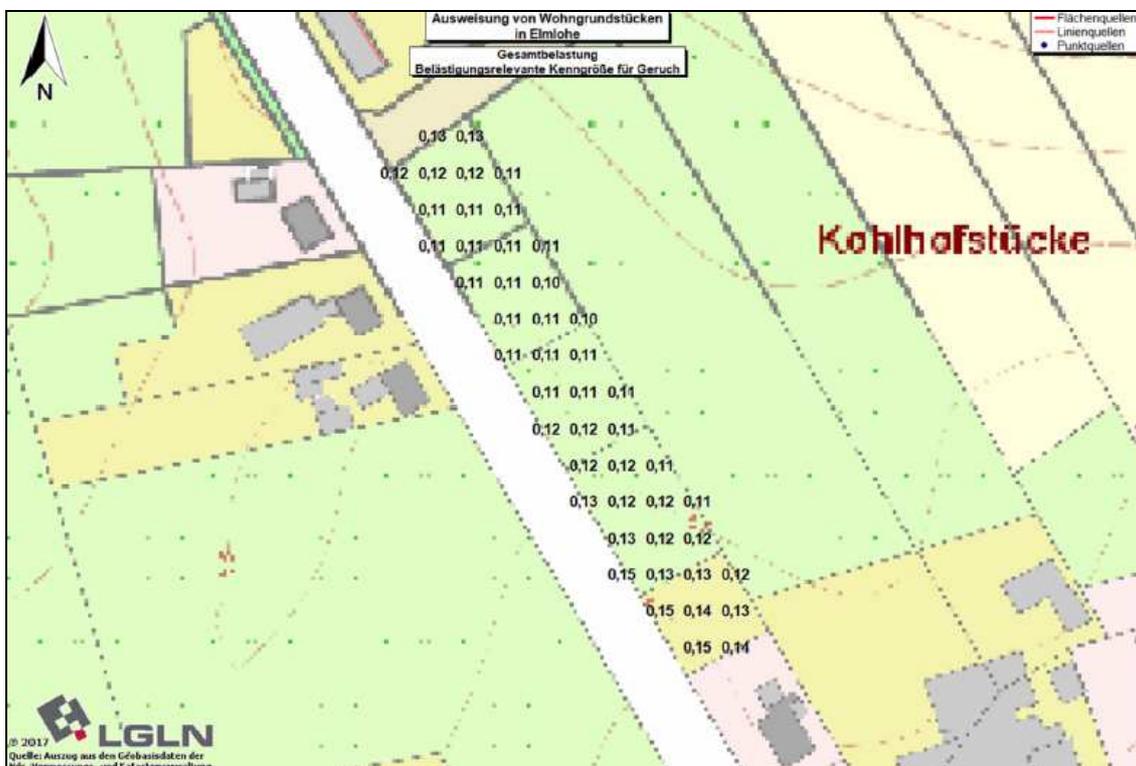
4.2 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist durch die Gemeindestraße „Bruchteilsweg“ erschlossen. Auf deren breitem Straßengrundstück liegt eine schmale, asphaltierte Fahrbahn, die den temporären, schweren Landwirtschaftsverkehr augenscheinlich trägt.

Der Bruchteilsweg mündet in die Gallbergstraße und hat über diese bereits in rd. 350 m Entfernung Anschluß an die Kreisstraße K 60 und damit an das klassifizierte Straßennetz. Für die Erschließung der geringen zusätzlichen Bebauung reichen der Weg und das anschließende Straßennetz bequem aus.

4.3 Immissionsituation

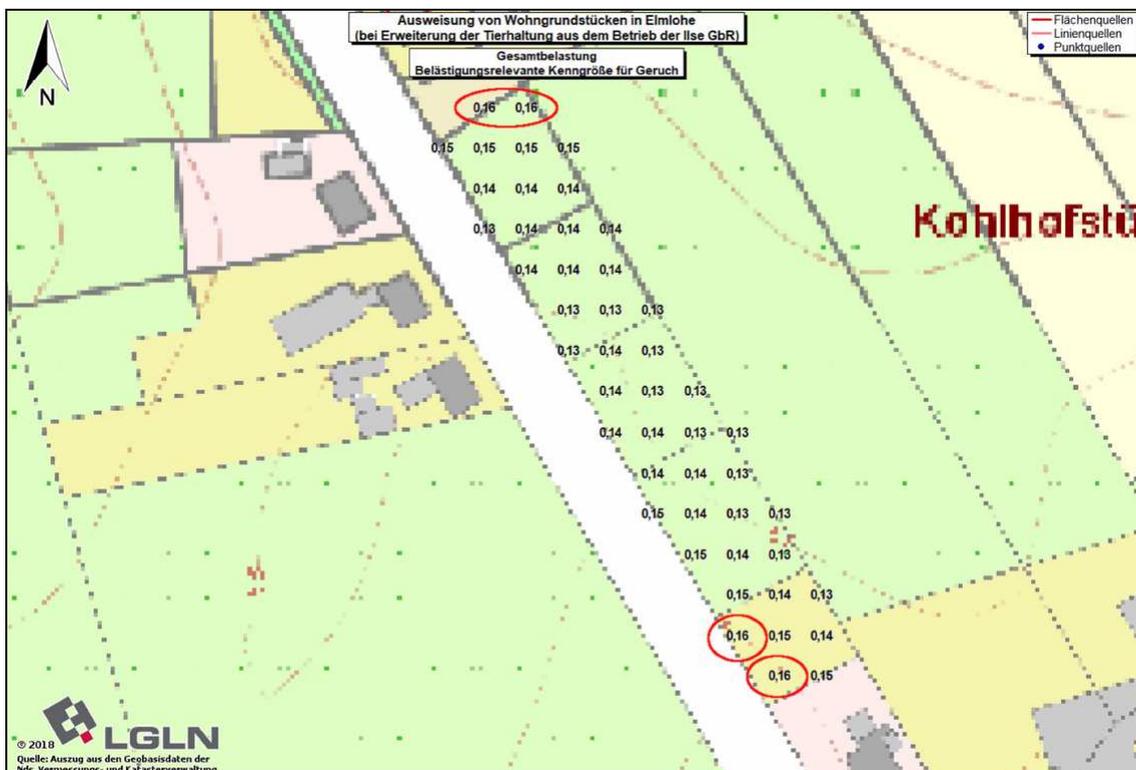
Im Plangebiet liegen im Norden und im Süden landwirtschaftliche Betriebe, weitere Hofstellen liegen in benachbarten Teilen der Ortslage. Auf der nördlichen Hofstelle und weiter nördlich sowie im Dorf südlich, östlich und westlich des Plangebietes wird Vieh gehalten. Daher hat die Stadt bereits im Vorfeld dieser Flächennutzungsplanänderung ein Geruchsimmissionsgutachten (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg: „Geruchsimmissionen Gutachten zur Ausweisung von Wohngrundstücken in 27624 Geestland am Standort der Gemarkung Elmlohe, Flur 108, Flurstücke 60/2, 60/3, 60/4 und 60/6 (teilw.)“; Oederquart, 28.11.2017) erarbeiten lassen. Darin wird prognostiziert, daß die Geruchsimmissionen in dem noch nicht bebauten Teil des Plangebietes zwischen 11 und 15% der Jahresstunden liegen werden.



„Abb. 6 Belästigungsrelevante Kenngröße der Geruchshäufigkeit im Bereich der Planflächen (dargestellt in einem 10 m – Beurteilungsrastrer, interpoliert aus einem geschachtelten Rechengitter ...)“; aus dem o.a. Gutachten, S. 24

Somit wird der von der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) genannte Wert für Dorfgebiete nicht überschritten. Die Studie zeigt deutlich die starke Prägung des Plangebietes und des Dorfes Elmlohe durch landwirtschaftliche Betriebe im allgemeinen und viehhaltende Betriebe im besonderen. Entsprechende Geruchsimmissionen sind ortstypisch. Sie stammen überdies weit überwiegend aus der Rinder- und der Pferdehaltung und sind somit geruchlich weit weniger beeinträchtigend als solche aus der Schweine- und der Geflügelhaltung. Die Stadt hat daher keinen Anlaß, hinsichtlich der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen die Eignung der noch freien Fläche im Plangebiet für die Erweiterung des Dorfgebietes zu bezweifeln.

Außer dem Bestand an Tierplätzen in den umliegenden Tierhaltungsbetrieben wurde auch gutachterlich geprüft, wie sich eine im Beteiligungsverfahren skizzierte, eventuelle Weiterentwicklung des direkt nördlich benachbarten Betriebes auswirkt. Die Berechnung auf der Grundlage der kompletten Wünschentwicklung des Betriebes ergibt eine geringe Erhöhung der Immissionswerte. Dabei werden neben dem Betrieb und seltsamerweise auch am entgegengesetzten, dem südlichen Ende des Plangebietes Immissionshäufigkeiten von 0,16 erreicht.



Die Erhöhung der Immissionshäufigkeit in der Nähe des aufgestockten Emissionsortes ist nachvollziehbar. Sie betrifft den Rand des Plangebietes, der aufgrund des Grenzabstandes per se zu großen Teilen nicht mit einem Wohngebäude bebaut wird. Außerdem ist sie nach Angaben des Gutachters „nach den derzeitigen wissenschaftlichen Erkenntnissen durch die menschliche Nase nicht wahrnehmbar ...“

Die rechnerische Erhöhung am Süden des noch nicht bebauten Plangebietes ist schlicht nicht nachvollziehbar. Sie ist auch nicht relevant, da der „Immissionsort mehr als 150 m vom nächstgelegenen, rechnerisch immissionsverstärkenden Rinderhaltungsplatz entfernt ist. Inzwischen hat das Nds. Oberverwaltungsgericht deutlich darauf hingewiesen, daß der sogenannten „Weihenstephan-Studie“ zur Wahrnehmbarkeit von Gerüchen aus der Rinderhaltung gefolgt werden

kann und daß die in Niedersachsen nach wie vor gängige (auch vom Gutachter kritisierte) Praxis, Rindergerüche auch über große Entfernungen noch als relevante Immissionen zu berechnen, kritikwürdig ist und das tatsächlich Wahrnehmbare bei großen Entfernungen erheblich überzeichnet.

Im Plangebiet und seiner Umgebung befinden sich ansonsten keine relevant emittierenden Nutzungen. Der Bruchteilsweg ist sehr gering befahren und emittiert nicht relevant, auch die Gallbergstraße ist kein relevanter Emittent. Die Kreisstraße liegt in rd. 350 m Entfernung, ihre Emissionen wirken nicht in das Plangebiet hinein.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist überwiegend mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebäuden sowie mit Straßen bebaut. Neben der Bebauung liegt auf den Wohngrundstücken gärtnerische Nutzung bzw. Gestaltung, hauptsächlich als Ziergarten. Die Hofstellen sind durch große befestigte Freiflächen und – gerade beim nördlichen Hof – durch starke Hofgehölze geprägt. Auch entlang der Straße stehen markante Baumreihen, insbesondere starke Eichen auf der Westseite des Bruchteilsweges.

Der noch nicht bebaute Teil auf der Ostseite des Weges ist teilweise als landwirtschaftliche Lagerfläche und überwiegend als Pferdeweide intensiv genutzt.

Die Pferdeweide setzt sich nach Osten fort, daran schließt Maisacker an. Auf der Westseite des Bruchteilsweges wird die Landwirtschaftsfläche ebenfalls durch Pferde intensiv beweidet.

Mit Bodenbrütern braucht auch auf der Pferdeweide nicht gerechnet werden, da deren Nutzung sehr intensiv ist. Als Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten werden im Plangebiet die Großbäume auf dem Straßengrundstück sowie auf der nördlichen Hofstelle angesetzt.

Entlang der Ostseite der Fahrbahn verläuft im südlichen Abschnitt des Bruchteilsweges von Süden her bis zum Kreuzweg eine Wallhecke. Die Untere Naturschutzbehörde hat dazu mitgeteilt: *„Bei dem Gehölzbestand an der Straße handelt es sich um eine nach § 22 Abs. 3 Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz geschützte Wallhecke.“* In der Örtlichkeit ist allerdings im Plangebiet lediglich ein Wallrest bei starken Rotbuchen am Südenende des Bruchteilsweges vor dem Haus Nr. 4 erkennbar, im weiteren Verlauf entlang der Straße sind abschnittsweise leichte Erhöhungen der Erdoberfläche zu sehen, denen jedoch auch Abschnitte ohne jegliche Erhöhung und auch leichte Vertiefungen der Erdoberfläche folgen. Es ist auch ungewöhnlich, daß in dem Bereich ein Kulturapfel (*Malus domestica*) steht, denn die Pflanzung solcher Gehölze auf Wallhecken war völlig unüblich. Gleichwohl ist der gesamte Abschnitt entlang der Ostkante des Bruchteilsweges neben dem geplanten Dorfgebiet nach den Feststellungen der Naturschutzbehörde eine Wallhecke. Diese steht als geschützter Landschaftsbestandteil gem. § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG unter Schutz. Die Zulässigkeit von Zufahrten ist durch diese Vorschrift begrenzt auf maximal zwei mit je maximal 12 m Breite je Schlag.

Andere naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden.



5. Flächendarstellung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bebauten Teile des Plangebietes sind landwirtschaftlich geprägt bzw. Teil eines Dorfes. Sie grenzen an eine gemischte Baufläche. In dem noch freien Teil ist die Errichtung von Wohngebäuden zu erwarten. Sie werden dann die dörfliche Nutzungsmischung ergänzen. Angesichts der Vielzahl landwirtschaftlicher Betriebe und ihrer oftmals erheblichen räumlichen Ausdehnung und Bedeutung ist auch dann, wenn künftig ausschließlich neue Wohnnutzung realisiert wird, weiterhin eine typische dörfliche Struktur und Nutzungsmischung gegeben.

Deshalb wird das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. In dem parallel aufgestellten Bebauungsplan wird darauf für den noch freien Teil des Plangebietes Dorfgebiet entwickelt.

5.2 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	2,55 ha
davon mit Mischbebauung		(1,49 ha)
mit Straßen		(0,66 ha)
landwirtschaftliche Fläche		(0,40 ha)
		Summe 2,55 ha

6. Auswirkungen der Planung

Mit dieser 7. Flächennutzungsplanänderung wird der Siedlungskörper Elmlohe in geringem Maße ergänzt. Mit dieser Ergänzung werden vorhandene Siedlungsbestandteile fester an die Ortslage angebunden.

Es werden zusätzliche Mischbaugrundstücke geschaffen, auf denen gem. dem voraussichtlichen Bedarf hauptsächlich oder vollständig Wohngebäude errichtet werden. Damit wird aktueller Baulandbedarf gedeckt und die Bereitstellung von Bauland an anderer Stelle vermieden.

Angesichts der üblichen, erheblichen Größe von Einfamilienhausgrundstücken in Elmlohe ist von vier Wohneinheiten auszugehen; entsprechendes findet sich im parallel aufgestellten Bebauungsplan mit der Festsetzung von mindestens 750 m² je Baugrundstück (s. Textfestsetzung 4.1). Die schon vorgenommene, aus den Planunterlagen ersichtliche Grundstücksteilung weist wiederum vier Baugrundstücke aus.

Die voraussichtliche Zahl der Wohneinheiten beträgt in etwa vier und entspricht somit dem rechnerischen Bedarf von weniger als zwei Jahren.

Aufgrund der Dorfgebietsausweisung kann aber auch landwirtschaftliche oder gewerbliche Bebauung errichtet werden.

Angesichts der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie der geringen Größe und Bedeutung des Plangebietes für den Wohnungsbedarf in Elmlohe, im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle und dorfökologische Bedeutung der Freiflächen im Dorf und vor dem Hintergrund der Belastung solcher Freiflächen mit Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft sind weitere Erörterungen zur Bedarfsdeckung entbehrlich, zumal nach Kenntnis der Stadt aufgrund der Eigentumsverhältnisse außerhalb des freien Teils des Plangebietes keine Wohnbaugrundstücke verfügbar sind und zumal der parallel laufende Bebauungsplan erst der zweite seit sieben Jahren ist, der in Elmlohe u.a. Baurecht für Wohnen schafft. In den Jahren seit Inkrafttreten des RROP 2012 ist nämlich in der Ortslage lediglich der Bebauungsplan „Tischlerei Marschalk“ aufgestellt worden, welcher auf dem Betriebsgelände Mischgebiet ausweist und damit grundsätzlich auch ein weiteres Wohngebäude.

Die Wohnnutzung wird die benachbarten bzw. umliegenden Betriebe nicht beeinträchtigen, denn diese unterliegen bereits heute demselben Schutzanspruch ihrer schon vorhandenen Nachbarbebauung.

Die Wohnnutzung wird ihrerseits nicht durch die benachbarten bzw. umliegenden Betriebe beeinträchtigt, da deren Emissionen ortsüblich und zumutbar sind.

Das benachbarte Wohnen wird durch die ergänzende Nutzung nicht beeinträchtigt, da bei beiden derselbe Störgrad vorliegt. Die zusätzliche Bebauung auf rd. 0,4 ha ist überdies so geringfügig, daß durch den dort verursachten Verkehr etc. keine relevante Beeinflussung der Umgebungsnutzung zu erwarten ist.

Die wertvollen Teile von Natur und Landschaft, die Großbäume auf den Straßengrundstücken und Hofbereichen, werden durch die Planung nicht beeinflusst. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht gegeben.

Verloren geht Grünland, welches als Pferdeweide sehr intensiv genutzt ist sowie zeit- und teilweise auch als landwirtschaftliche Lagerfläche dient. An seine Stelle treten Gebäude, Wege

und Zufahrten sowie Gärten mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern. Die Strukturvielfalt und die Artenvielfalt nehmen voraussichtlich zu,

Die Bebauung wird das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen, da sie neben der prägenden Bebauung stehen und vorhandene Siedlungselemente ergänzt.

Die Erschließung wird sehr sparsam durchgeführt, da ausschließlich vorhandene Straße genutzt und auf neue Verkehrsfläche völlig verzichtet wird.

Der Verlust von Fläche für die landwirtschaftliche Urproduktion ist gering. Mit der Flächen-nutzungsplanänderung werden 2,55 ha beplant. Davon sind 2,15 ha bereits mit Mischbebauung und Straßen bebaute Grundstücke. Es werden nur 0,40 ha 'landwirtschaftliche Fläche' beansprucht. Davon wiederum ist ein Teil bereits als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt bzw. schon bebaut und dient nicht als 'landwirtschaftliche Fläche', auf der die Ertragskraft eine Rolle spielt. Grünland, auf dem bisher Pferde weideten, wird in einer Größe von 0,32 ha „der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen“. Am Rande sei darauf hingewiesen, daß der nördlich und der südlich liegende Landwirtschaftsbetrieb jeweils einzeln mehr als doppelt so viel Hofflächen umfassen wie die 'Entzugs-fläche' groß ist. Dort werden erhebliche Flächen für bauliche und sonstige Nutzung gebraucht, genau wie im Bebauungsplangebiet für andere Nutzungen im Dorf.



7. Verkehr / Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt an den Gemeindestraßen „Gallbergstraße“, „Bruchteilsweg“ und „Kreuzweg“. Diese reicht für die Andienung der geplanten Nutzung aus.

7.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und an die Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluß an diese Systeme sichergestellt werden.

Die Trinkwasserversorgung wird im Rahmen der Satzungen des Wasserverbandes Wesermünde sichergestellt.

Feuerlöschwasser wird den Verbandsmitgliedern, gemäß Satzung des Verbandes, in der Menge zur Verfügung gestellt, wie es die vorhandene Wasserversorgungsanlage mengen- und druckmäßig zulässt.

Eine augenscheinliche Telephon-Hausanschlußleitung verläuft quer durch ein Grünlandgrundstück. Dort ist Gemischte Baufläche bzw. im parallel aufgestellten Bebauungsplan Dorfgebiet vorgesehen, ein Verkehrsweg wird dort nicht angelegt, da die notwendigen Straßen schon vorhanden sind. Die Nutzbarkeit des Grundstücks für die vorgesehene Bebauung geht den Leitungsbelangen im Range vor.

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt bisher dezentral über Kleinkläranlagen. Dieses System wird mangels zentraler Schmutzwasserkanalisation auch für neue Bebauung im Plangebiet angewendet werden. Im Rahmen des Abwasserbeseitigungskonzeptes können sich für die Ortschaft Elmlohe Änderungen ergeben. Die wasserbehördlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert bisher im Plangebiet. Da der weit überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut ist, wird davon ausgegangen, daß auch für die geringe Ergänzung der baulichen Nutzung diese Form der Regenwasserbewirtschaftung ausreicht. Künftig wird nach dem Vorgaben des parallel aufgestellten Bebauungsplanes im Dorfgebiet eine Versiegelung von bis zu 30% zzgl. der Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen, so daß mit 55% unversiegelbarer Fläche reichlich Platz für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bleibt. Angesichts dieser sehr großen Flächenreserve und der Zulässigkeit der Regenrückhaltung auf den jeweiligen Grundstücken kann das Thema der Vorhabensebene überlassen werden. Dies hat den Vorteil, daß nur für das Regenwasser von so viel bzw. so wenig Versiegelung geplant werden muß, wie tatsächlich vom jeweiligen Vorhabenträger realisiert wird. Dieser schöpft das zugelassene Quantum üblicherweise nicht aus; ggf. bleibt die Versiegelung und damit das anfallende Niederschlagswasser deutlich unter dem rechtlichen Maximum.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird auf ein Bodengutachten verzichtet.

7.3 Abfall / Altlasten

Für die Müllabfuhr werden bereits sehr langem die drei o.a. Gemeindestraßen genutzt. Die Möglichkeiten für die Müllabfuhr sind somit gesichert.

Am geplanten Standort sind keine Altablagerungen und keine Altlasten-Verdachtsflächen bekannt.

Sollten sich bei der weiteren Planung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde beim Landkreis Cuxhaven unverzüglich mitzuteilen



8. Eingriffsbeurteilung

8.1 Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Plangebiet im Bereich der „Bederkesaer Geest“. Es handelt sich um eine flachwellige, von Tälern unterteilte, sandige bis lehmige Geest. Das Plangebiet wäre natürlicherweise mit Eichen-Buchenwald bestanden.

Das Plangebiet umfasst einen Teil der geschlossenen Ortslage, einen Teil Streusiedlung und einen geringen Teil Landwirtschaftsfläche. Es ist am Ortsrand durch Siedlung und Landschaft gleichermaßen geprägt.

Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

- versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- Intensivgrünland (Pferdekoppel) mit geringer Bedeutung,
- extensiv gepflegter Straßenseitenraum, heimische Gehölze und Ziergehölze mit mittlerer Bedeutung und
- Hecke und Großbäume mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- Acker und Intensivgrünland (Pferdekoppel) mit geringer Bedeutung,
- extensiv gepflegter Straßenseitenraum, heimische Gehölze und Ziergehölze mit mittlerer Bedeutung und
- Hecke und Großbäume mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, deren Randeingrünung, die Straßenrandbe-
grünung und die intensive Landwirtschaft geprägt.

Mit Bodenbrütern braucht auch auf der Pferdeweide nicht gerechnet werden, da deren Nutzung sehr intensiv ist. Als Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten werden im Plangebiet die Großbäume auf dem Straßengrundstück sowie auf der nördlichen Hofstelle an-
gesetzt. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es ist kein Verstoß gegen das
Tötungs- und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ersichtlich.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet und
seiner maßgeblichen Umgebung nicht vorhanden.

8.2 Eingriffsbeurteilung

In dieser 7. Flächennutzungsplanänderung wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Sie umfaßt 2,55 ha, von denen bereits 2,15 ha durch Ortslage, Streubebauung und Straßen bebaut sind. Lediglich 0,4 ha sind Grünland, welches noch nicht bebaut ist. Es wird jedoch teil- und zeitweise als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt.

Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften zu einem kleinflächigen Verlust von Pferdekoppel bzw. landwirtschaftlicher Lagerfläche neben der Straße und zwischen der Ortslage und der Streusiedlungsbauung.

Die Landschaftsfaktoren Wasser und Klima/Luft sind nicht relevant betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die kleinflächige Ergänzung des Siedlungskörpers am Ortsrand, mit dem Streusiedlungsteile an die Ortslage angebunden werden, nicht relevant beeinträchtigt.

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Grundkonzeption der Planung mit der Konzentration auf einen bereits weit überwiegend bebauten Bereich,
- die geringe Flächengröße der noch nicht bebauten Fläche,
- die Auswahl des Standortes der Ergänzungsbebauung direkt neben der Ortslage und der vorhandenen Bebauung,
- die Nutzung der vorhandenen Erschließung, die den vollständigen Verzicht auf neue Straßenverkehrsfläche ermöglicht und
- die Nutzung einer Fläche, die wegen der intensiven Beweidung durch Pferde und die Nutzung als temporäres landwirtschaftliches Lager keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft hat.

Für die Eingriffsbeurteilung relevant ist lediglich der rd. 0,4 ha kleine Teil des Plangebietes östlich des Bruchteilsweges, der bisher Pferdekoppel und landwirtschaftliches Lager ist. Auf allen anderen Teilen ist die bauliche Nutzung durch Dorfbauung und Straßen bereits vorhanden.

Die – insgesamt recht geringe – Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch Bebauung des noch freien Teiles des Plangebietes wird teilweise durch wertsteigernde Maßnahmen in diesem Plangebietsteil selbst kompensiert.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Pferdekoppel (PSR) und temporäre Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	0,4 ha	0,8 WE/ha	0,32 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			0,32 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp gem. den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Bebaute und versiegelte Fläche im Dorfgebiet (max. 0,3 zzgl. 50%) (ODL)	0,18 ha	0 WE/ha	0 WE
unversiegelte Freifläche im Dorf- gebiet mit Ziergärten sowie heimi- sche Laubbäumen und –sträuchern (ODL)	0,22 ha	1,0 WE/ha	0,22 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			0,22 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert der Lagerfläche	0,32 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Sondergebietes	0,22 WE
Kompensationsdefizit	0,1 WE

Kompensation muß mit Blick auf § 13b BauGB nur deshalb geleistet werden, weil das Plangebiet Teil eines Dorfes und „Dorfgebiet“ ist. Für diese Kompensation steht keine öffentliche Fläche zur Verfügung. Die Stadt sieht sie zulasten der Eigentümerin der neu bebaubaren Grundstücke vor und berücksichtigt dabei die agrarstrukturellen Belange.

Dazu wird auf dem Flurstück 27/2 der Flur 113 der Gemarkung Elmlohe Intensivgrünland extensiviert und in eine Hochstaudenflur umgewandelt. Die Fläche liegt 2,5 km nördlich des Plangebietes am Nordrand der Gemarkung Elmlohe zwischen dem Bruchteilsweg und dem Elmloher Randgraben. Östlich des Bruchteilsweges endet das Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Bederkesa“. Es handelt sich um ein Grünlandgebiet auf Moor, welches an einen Moorbirkenwald anschließt. Das Flurstück erstreckt sich entlang des Waldes in Ost-West-Richtung.



Das Gelände hat ein leichtes Gefälle zur Flurstücksmitte hin, die besonders feucht ausgeprägt ist und auf der bereits ein Streifen durch Flatterbinse geprägt ist. Bisher wird die Fläche als feuchtes Intensivgrünland auf Moorstandort (GIM, Wertspanne 1,3 – 2,0 gem. Osnabrücker Modell) genutzt. Die Fläche grenzt an Wald, außerdem sind kleine Gehölzstrukturen und Gräben in der nahen Umgebung, so daß der Strukturreichtum ihren Wert erhöht. Andererseits grenzt die Fläche auch an den Bruchteilsweg, außerdem sind landwirtschaftliche Lagerflächen in der nahen Umgebung und der Raum in der Nähe des Gestüts auf dem Mühlenberge wird zum Reiten genutzt, so daß die Störquellen den Wert vermindern. Insgesamt wird dem Intensivgrünland ein Wert von 1,6 WE/m² beigemessen.

Künftig soll der feuchteste Bereich in der Mitte des Flurstücks zur Größe von 0,1 ha aus der Bewirtschaftung genommen werden, so daß sich dort eine sonstige feuchte Hochstaudenflur (UFZ, Wertspanne 2,6 – 3,5 gem. Osnabrücker Modell) mit einem Wert von 2,6 WE/m² entwickelt.

Diese Maßnahme wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vertraglich gesichert. Eine Darstellung dieser geringflächigen Kompensation im Flächennutzungsplan ist aus Maßstabsgründen nicht sinnvoll. Zwar nennt § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB die Darstellung von Ausgleichsflächen als geeignete Maßnahme zum Ausgleich. Derselbe Satz und Satz 4 nennen weitere Möglichkeiten, u.a. vertragliche Vereinbarungen. Die Darstellung entsprechender Flächen im Flächennutzungsplan ist naheliegend oder gar geboten, wenn es sich um so große Flächen oder so bedeutende Maßnahmen handelt, daß diese in die Kategorie der Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung fallen. Die Kompensationsfläche umfasst 0,1 ha und dient der Entwicklung einer feuchten Hochstaudenflur auf einem kleinen Teil eines Grünlandgrundstücks. Weder die Fläche und noch die Maßnahme haben eine angemessen hohe Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Überdies wäre die Fläche im Flächennutzungsplan-Maßstab 1 : 5.000 in der Planzeichnung 8 mm * 5 mm groß. Darin ließe sich das Planzeichnen für „*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“ (§ 5 Abs. 2 Ziffer 10 BauGB) nicht einmal vernünftig lesbar zeichnen.

9. Bodenfunde

Bodenfunde sind Sachen oder Spuren, die in der Erde oder im Wasser gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind. Es kann sich z.B. um Tongefäßscherben, Urnen, Steingeräte, Metallgegenstände, Knochen, Gegenstände aus Leder oder Holz oder z.B. um Steinkonzentrationen, Holzkohleansammlungen, Aschen, Schlacken, auffällige Bodenverfärbungen etc., auch geringe Spuren solcher Funde, handeln.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (§ 14 Abs. 1 Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (im Hause Museum Burg Bederkesa, Amtsstraße 17, 27624 Bad Bederkesa, Tel. 04745 94390) zu melden. **Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten und der Unternehmer sowie der Eigentümer und der Besitzer der Fläche.** Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen (§ 14 (2) Nds. Denkmalschutzgesetz), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Verfassererklärung

Der Entwurf der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa wurde ausgearbeitet von Michael Schwarz, Raum- und Umweltplaner, Delmenhorst.

Delmenhorst, 30. September 2019

Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Geestland hat am 10.09.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.12.2018 beschlossen. Der Entwurf hat vom 13.05.2019 bis 13.06.2019 öffentlich ausgelegen. Am 30.09.2019 hat der Rat der Stadt Geestland die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 7. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Bederkesa festgestellt.

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am 30.09.2019 zusammen mit der Planzeichnung zur Beschlussfassung vorgelegen.

Geestland, den 30.09.2019

Bürgermeister

Umweltbericht

U1. Einleitung

U1.1 Kurzdarstellung

Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung wird ein Teil des Dorfes Elmlohe, welcher noch nicht als Baufläche dargestellt war, als Dorfgebiet dargestellt. Es umfasst 2,55 ha, davon sind 2,15 ha bereits mit Mischbebauung und Straßen bebaute Grundstücke. Es werden nur 0,40 ha 'landwirtschaftliche Fläche' beansprucht. Davon wiederum ist ein Teil bereits als landwirtschaftliche Lagerfläche genutzt bzw. schon bebaut und dient nicht als 'landwirtschaftliche Fläche' für die Urproduktion. Grünland, auf dem bisher Pferde weideten, wird in einer Größe von 0,32 ha „der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen“

Die Nutzung dient der Weiterentwicklung des Dorfes Elmlohe und der Schaffung von Wohnraum.

Die Fläche ist Teil der Ortslage Elmlohe. Der Standort wurde gewählt, weil

- er überwiegend bebaut ist,
- der Bruchteilsweg vorhanden und die noch bebaubare Fläche erschlossen ist und
- die noch bebaubare Fläche als landwirtschaftliche Lagerfläche und als Pferdekoppel bereits intensiv genutzt und von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft ist.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen:

Planungs- und Bauordnungsrecht:

BauGB Baugesetzbuch

BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017

NBauO Niedersächsische Bauordnung

Boden:

BBodSchG Bundesbodenschutzgesetz

NBodSchG Niedersächsisches Bodenschutzgesetz

Wasser:

WHG	Wasserhaushaltsgesetz
NWG	Niedersächsisches Wassergesetz

Luft / Schall:

BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz)

Naturschutz:

BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Für die Planung sind grundsätzlich insbesondere die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Flächennutzungsplan der Stadt Geestland

Die Ziele und „Umweltbelange“ wurden in der Planung dadurch berücksichtigt, daß die noch bebaubare Fläche an dem gut geeigneten, teilweise schon bebauten Standort mit direktem mehrseitigem Anschluß an die weitere Siedlung auf ökologisch unbedeutender Lagerfläche und Pferdeweide geplant und Immissions- sowie sonstige eventuelle Konflikte bereits durch die Standortwahl und die geringe Standortgröße sowie die mäßige Versiegelungsmöglichkeit vermieden wurden. Außerdem werden die verbleibenden, relativ geringen Eingriffsfolgen extern kompensiert.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestandsaufnahme

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich das Plangebiet im Bereich der „Bederkesaer Geest“. Es handelt sich um eine flachwellige, von Tälern unterteilte, sandige bis lehmige Geest. Das Plangebiet wäre natürlicherweise mit Eichen-Buchenwald bestanden.

Das Plangebiet umfasst weit überwiegend vorhandenes Dorfgebiet, welches bisher lediglich nicht als solches deklariert war, und zu einen kleinen Teil der geschlossenen Ortslage, einen Teil einer Straße und einen Teil Landwirtschaftsfläche. Dieses ist am Ortsrand durch Siedlung und Landschaft gleichermaßen geprägt.

Es sind keine klimatischen Besonderheiten anzutreffen.

Folgende Biootypen sind im Plangebiet vorhanden:

- versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- Intensivgrünland (Pferdekoppel) mit geringer Bedeutung,
- extensiv gepflegter Straßenseitenraum, heimische Gehölze und Ziergehölze mit mittlerer Bedeutung und
- Hecke und Großbäume mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

In direkter Nachbarschaft befinden sich:

- versiegelte Bereiche ohne Bedeutung,
- Acker und Intensivgrünland (Pferdekoppel) mit geringer Bedeutung,
- extensiv gepflegter Straßenseitenraum, heimische Gehölze und Ziergehölze mit mittlerer Bedeutung und
- Hecke und Großbäume mit hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Das Landschaftsbild wird durch die die Bebauung, deren Randeingrünung, die Straßenrandbe-
grünung und die intensive Landwirtschaft geprägt.

Mit Bodenbrütern braucht auch auf der Pferdeweide nicht gerechnet werden, da deren Nutzung sehr intensiv ist. Als Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten werden im Plangebiet die Großbäume auf dem Straßengrundstück sowie auf der nördlichen Hofstelle an-
gesetzt. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es ist kein Verstoß gegen das
Tötungs- und das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ersichtlich.

Naturschutzrechtlich geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile sind – mit Ausnahme der
von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellten Wallhecke auf dem Straßengrundstück
„Bruchteilsweg“ von Süden her bis zum Kreuzweg – im Plangebiet und seiner maßgeblichen
Umgebung nicht vorhanden.

U2.2 Prognose

Im Bereich des Straßengrundstückes ändert sich voraussichtlich nichts wesentliches, außer daß
alte Zufahrten reaktiviert oder neue angelegt werden.

Im Dorfgebiet ändert sich auf dem bereits bebauten Teil voraussichtlich ebenfalls nichts. Im
noch unbebauten Teil des Dorfgebietes (0,4 ha) werden bei Realisierung des parallel aufgestell-
ten Bebauungsplanes keine Lagerung landwirtschaftlicher Materialien betrieben und keine
Pferde mehr weiden. Stattdessen werden auf maximal 0,12 ha Fläche Wohnhäuser oder sonsti-
ge im Dorfgebiet zulässige Hauptanlagen und ggf. Nebenanlagen sowie auf weiteren maximal
0,06 ha Zufahrten, Wege, Stellplätze und Nebenanlagen errichtet. Die verbleibenden Freiflä-
chen von mindestens 0,22 ha werden begrünt und als private Gärten genutzt und teilweise mit
Bäumen und Sträuchern heimischer und standortgerechter Laubgehölzarten bepflanzt werden.

Die Wallhecke wird gem. den Festsetzungen des parallel laufenden Bebauungsplanes vor den
gesetzlich zulässigen zwei Durchfahrten mit je 12 m Breite je Schlag geschützt, indem maximal

eine Zufahrt mit maximal 5 m Breite und dies nur außerhalb der Bereiche mit Bäumen ab 0,4 m Durchmesser zugelassen wird.

Die Landschaftsfaktoren Klima/Luft und Wasser sind nicht relevant betroffen.

Die Landschaftsfaktoren Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften sind durch die Bebauung und die gärtnerische Gestaltung sowie die menschliche Nutzung betroffen, allerdings wird die Beeinträchtigung durch die Versiegelung und Beseitigung von Gras im Gebiet teilweise ausgeglichen durch die Anpflanzung von Gehölzen und Stauden, die reichere Strukturierung und die weniger gestörtere Entwicklung von Boden.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die ergänzende Bebauung in dem von Siedlung geprägten Bereich nicht relevant beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Situation voraussichtlich so wie sie ist. Dann wird die Bebauung an dieser Stelle verhindert und der Wohnungsbedarf an anderer Stelle gedeckt.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

Der Vermeidung von Eingriffen dienen

- die Grundkonzeption der Planung mit Nutzung eines geringwertigen Bereiches, der von Bebauung und Siedlung geprägt ist,
- die Vermeidung von Flächeninanspruchnahme für Erschließung und
- die geringe Flächengröße und der mäßige Versiegelungsgrad.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird nur teilweise durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst ausgeglichen und deshalb extern vollständig kompensiert.

Für die Eingriffsbeurteilung relevant ist lediglich der rd. 0,4 ha kleine Teil des Plangebietes östlich des Bruchteilsweges, der bisher Pferdekoppel und landwirtschaftliches Lager ist. Auf allen anderen Teilen ist die bauliche Nutzung durch Dorfbebauung und Straßen bereits vorhanden.

Die – insgesamt recht geringe – Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch Bebauung des noch freien Teiles des Plangebietes wird teilweise durch wertsteigernde Maßnahmen in diesem Plangebietsteil selbst kompensiert.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes in Anlehnung an das Osnabrücker Modell

Biotoptyp	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Pferdekoppel (PSR) und temporäre Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	0,4 ha	0,8 WE/ha	0,32 WE
Der Eingriffsflächenwert des unbebauten Gebietes beträgt			0,32 WE

Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp gem. den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes	Eingriffsfläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Bebaute und versiegelte Fläche im Dorfgebiet (max. 0,3 zzgl. 50%) (ODL)	0,18 ha	0 WE/ha	0 WE
unversiegelte Freifläche im Dorf- gebiet mit Ziergärten sowie heimi- sche Laubbäumen und –sträuchern (ODL)	0,22 ha	1,0 WE/ha	0,22 WE
Der Kompensationswert des vollständig bebauten Gebietes beträgt			0,22 WE

Kompensationsbilanz im Baugebiet

Eingriffsflächenwert der Lagerfläche	0,32 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Sondergebietes	0,22 WE
Kompensationsdefizit	0,1 WE

Kompensation muß mit Blick auf § 13b BauGB nur deshalb geleistet werden, weil das Plangebiet Teil eines Dorfes und „Dorfgebiet“ ist. Für diese Kompensation steht keine öffentliche Fläche zur Verfügung. Die Stadt sieht sie zulasten der Eigentümerin der neu bebaubaren Grundstücke vor und berücksichtigt dabei die agrarstrukturellen Belange.

Dazu wird auf dem Flurstück 27/2 der Flur 113 der Gemarkung Elmlohe Intensivgrünland extensiviert und in eine Hochstaudenflur umgewandelt. Die Fläche liegt 2,5 km nördlich des Plangebietes am Nordrand der Gemarkung Elmlohe zwischen dem Bruchteilsweg und dem Elmloher Randgraben. Östlich des Bruchteilsweges endet das Landschaftsschutzgebiet „Waldgebiete bei Bederkesa“. Es handelt sich um ein Grünlandgebiet auf Moor, welches an einen Moorbirkenwald anschließt. Das Flurstück erstreckt sich entlang des Waldes in Ost-West-Richtung.



Das Gelände hat ein leichtes Gefälle zur Flurstücksmitte hin, die besonders feucht ausgeprägt ist und auf der bereits ein Streifen durch Flatterbinse geprägt ist. Bisher wird die Fläche als feuchtes Intensivgrünland auf Moorstandort (GIM, Wertspanne 1,3 – 2,0 gem. Osnabrücker Modell) genutzt. Die Fläche grenzt an Wald, außerdem sind kleine Gehölzstrukturen und Gräben in der nahen Umgebung, so daß der Strukturreichtum ihren Wert erhöht. Andererseits grenzt die Fläche auch an den Bruchteilsweg, außerdem sind landwirtschaftliche Lagerflächen in der nahen Umgebung und der Raum in der Nähe des Gestüts auf dem Mühlenberge wird zum Reiten genutzt, so daß die Störquellen den Wert vermindern. Insgesamt wird dem Intensivgrünland ein Wert von 1,6 WE/m² beigemessen.

Künftig soll der feuchteste Bereich in der Mitte des Flurstücks zur Größe von 0,1 ha aus der Bewirtschaftung genommen werden, so daß sich dort eine sonstige feuchte Hochstaudenflur (UFZ, Wertspanne 2,6 – 3,5 gem. Osnabrücker Modell) mit einem Wert von 2,6 WE/m² entwickelt.

U2.4 Alternativen

Es sind keine geeigneten Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen ersichtlich, um das Planungsziel zu erreichen.

U2.5 Tabellarische Zusammenfassung der „Umweltauswirkungen“

In der folgenden Tabelle werden die „Umweltauswirkungen“ stichwortartig zusammengestellt. Sie ergeben sich lediglich für den kleinen, noch nicht bebauten Teil des Plangebietes, da der übrige bereits bebaut ist und keine relevanten Änderungen erwartet werden. Dabei werden mit Blick auf die mit der neueren Rechtsprechung verbundenen Risiken nicht nur voraussichtlich auftretende und relevante, sondern auch irrelevante sowie nicht erwartete, aber bei Bauge-

bietsausweisung ´allgemein übliche´ Auswirkungen angesprochen.

Schutzgut	„Umweltauswirkungen“	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgas durch Betrieb von Heizungen und PKW sowie ggf. durch dorfgebietszulässige, also nicht wesentlich störende Anlagen	-
	Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder aufgrund von Leitungen	-
	Beeinträchtigungen der Erholungseignung der Landschaft	-
Pflanzen und Tiere	Beeinträchtigung der Artenvielfalt durch Verlust von landwirtschaftlicher Lagerfläche und kurzrasiger Pferdekoppel	-
	Verlust von Revieren durch Verlust von landwirtschaftlicher Lagerfläche und kurzrasiger Pferdekoppel	-
	Gewinn von Revieren durch Errichtung baulicher Anlagen, Anpflanzung von Gehölzen und gärtnerische Gestaltung von Freiflächen	-
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung von landwirtschaftlicher Lagerfläche und kurzrasiger Pferdekoppel	-
	Verbesserung von Bodenfunktionen durch Anpflanzung von Gehölzen und gärtnerische Gestaltung von Freiflächen	
	Inanspruchnahme seltener Bodenarten durch Versiegelung von landwirtschaftlicher Lagerfläche und kurzrasiger Pferdekoppel	-
Wasser	Verlust an Oberflächenwasserretention und Grundwasserneubildung	-
	Beschleunigung des Wasserabflusses	-
Luft,Klima	lokale Verschlechterung der Luftqualität durch Emissionen	-
	Veränderung des Kleinklimas	-
	Zunahme der Mikroklimata	-
Landschaft	Beeinträchtigung der bisherigen Eigenart	-
	Zunahme der Strukturvielfalt im Eingriffsbereich	-
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen	-
	Beeinträchtigungen von Baudenkmalen	-
Wechselwirkungen		-
- nicht erheblich, * wenig erheblich, ** erheblich, *** sehr erheblich		

U3. Zusätzliche Angaben

U3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnischwierigkeiten

Geprüft wurde Darstellung von Dorfgebiet auf einem bestehenden Dorfgebiet und einem kleinen, künftig bebaubaren Bereich.

Es wurden keine technischen Verfahren bei der Umweltprüfung verwendet.

Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben auf.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Bei und nach der Realisierung wird geprüft, ob der Bebauungsplan aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelt ist.

Weitere Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich und nicht geplant.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorstehenden Ausführungen sind kurz und allgemeinverständlich. Eine weitere Zusammenfassung ist entbehrlich.

