

Samtgemeinde Kirchdorf

Landkreis Diepholz



AUFGESTELLT
DURCH DIE
SAMTGEMEINDE
KIRCHDORF

Bearbeitet durch

Dipl. Ing.
Stefan Winkenbach
in der Bürogemeinschaft für
Raum- und Umweltplanung
SCHWARZ + WINKENBACH

Stand: 18.05.2020



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

116. Änderung

Wohnbauentwicklung „Östlich Stranger Straße “ - Wehrbleck -

Teil 1 **BEGRÜNDUNG**

Teil 2 **UMWELTBERICHT**

ABSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
TEIL 1 BEGRÜNDUNG		
1.	Planungsziele und Vorgaben	1
1.1.	Lage des Geltungsbereiches der 116. FNP-Änderung	1
1.2.	Anlass und Ziel der Planung	1
1.3.	Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf	2
1.4.	Alternativen	4
1.5.	Städtebauliches Konzept	5
1.6.	Rechtliche Grundlagen	6
2.	Planerische und rechtliche Vorgaben	6
2.1.	Landes- und Regionalplanung	6
2.2.	Planungsrechtliche Situation	8
3.	Rahmenbedingungen und Abwägungsgrundlagen	9
3.1.	Bau- und Nutzungsstruktur	9
3.2.	Immissionen	9
3.3.	Boden / Altlasten	10
3.3.1.	Altlasten	10
3.3.2.	Boden / Relief	11
3.4.	Erschließung und Verkehr	11
3.5.	Natur und Landschaft	13
3.6.	Zusammenfassende Bewertung	15
4.	Inhalt der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes	16
4.1.	Abgrenzung des Geltungsbereiches der 116. Änderung	16
4.2.	Art der baulichen Nutzung	16
4.3.	Flächenbilanz	17
5.	Eingriffsbilanzierung	17
6.	Auswirkungen der Planung	19
7.	Hinweise	21
8.	Verfahrensvermerke	22
TEIL 2 UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)		23
U1	Einleitung	23
U1.1	Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	23
U1.2	Ziele des Umweltschutzes	23
U2.	Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“	26
U2.1	Bestand und Bewertung	26
U2.2	Prognose	27
U2.3	Vermeidung und Kompensation	27
U2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
U3	Zusätzliche Angaben	28
U3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Hinweise auf Erkenntnisschwierigkeiten	28
U3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen	29
U3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29

1. Planungsziele und Vorgaben

1.1. Lage des Geltungsbereiches der 116. FNP-Änderung

Der hier in Rede stehende Änderungsbereich liegt im Norden der Ortslage Wehrbleck in der Samtgemeinde Kirchdorf und schließt im Süden an die Eisenbahnstrecke Nienburg–Diepholz an. Im Westen wird der Geltungsbereich durch die Kreisstraße (K 43 / Stranger Straße) und im Norden durch die Straße Schaftrift begrenzt. Die nach Süden verlängerte östliche Grenze des Wohngebäudes Schaftrift Hausnummer 2 bildet im Osten die Geltungsbereichsgrenze.

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist der Änderungsbereich im Siedlungszusammenhang abgebildet.



1.2. Anlass und Ziel der Planung

Wehrbleck hat sich in der Vergangenheit aus einem dörflichen Kernbereich und mehreren Streusiedlungen heraus entwickelt. An den zentralen Teil dieser Grundstruktur sind im Laufe der Jahrzehnte Wohn- und Mischgebiete angeschlossen wor-

den. Insbesondere aufgrund der Siedlungsstruktur wie sie in den Ortsteilen Buchhorst, Nordholz, Nutteln und Strange erkennbar sind, konzentrierte sich die Siedlungsentwicklung auf den Ortsteil Wehrbleck, in dem auch der Großteil der Versorgungseinrichtungen vorgehalten wird. Der Entwicklungsschwerpunkt lag in den letzten Jahren dabei zwischen der Bahnlinie Nienburg-Diepholz und der B 214, der zuletzt mit dem Wohngebiet „Im Neuen Lande“ erweitert wurde.

Das Angebot an Wohnbaugebieten in Wehrbleck ist regelmäßig angenommen und genutzt worden. So sind die Baugebiete kontinuierlich 'vollgelaufen'. Auch im jüngsten Baugebiet „Im Neuen Lande“ sind zwischenzeitlich fast alle Grundstücke besetzt. In absehbarer Zeit verfügt die Gemeinde Wehrbleck selbst über keine Neubaugrundstücke mehr. Die weiteren Baumöglichkeiten beschränken sich allenfalls auf einzelne Baulücken im Gemeindegebiet, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden können.

Mit der Umsetzung einzelner Bauvorhaben im Innenbereich und der bedarfsgerechten Anpassung (1. + 2. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Neuen Lande“ konnte in jüngster Vergangenheit ein Teil der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden.

Im direkten Anschluss an bestehende Baugebiete bzw. an vorhandene Siedlungsstrukturen besteht nun die Absicht, der weiter anhaltenden Wohnbaulandnachfrage entsprechend weitere Wohnbaugrundstücke zu entwickeln.

Da die planungsrechtlichen Verhältnisse bislang eine derartige bauliche Entwicklung an diesem Standort nicht zulassen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich. Verbunden mit der bestehenden Bebauung entlang der Stranger Straße und der Schaftrift soll daher eine ca. 2,94 ha große „Fläche für die Landwirtschaft“ als Wohn- bzw. gemischte Baufläche dargestellt werden.

Im Anschluss an die vorliegende 116. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde beabsichtigt die Gemeinde Wehrbleck für einen Teilbereich dieser geänderten Flächennutzungsplandarstellung einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.3. Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf

Gemäß den regionalplanerischen Vorgaben (RROP vgl. Kapitel 2.1) soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Siedlungsgebiete der zentralen Orte sowie auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden. Eine Neuausweisung auch außerhalb dieser Gebiete, wie hier geplant, wird hingegen nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Wehrbleck nicht als zentraler Ort ausgewiesen ist und dass sich der beabsichtigte Standort zwar an einen bebauten Siedlungssplitter anschließt, jedoch nicht als integrierter Standort betrachtet werden kann, sind laut RROP folgende Punkte bei der Planung besonders zu berücksichtigen:

- Qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum
- Demographischen Wandel

- Gesellschaftlichen Kosten für die Verkehrs-, die Ver- und Entsorgungs- sowie die soziale Infrastruktur
- Ökologischen Auswirkungen auf den Freiraum

Bezüglich des qualitativen und quantitativen Bedarfs an Wohnraum ist zunächst die jüngste Wohnbau- und Bevölkerungsentwicklung im Gemeindegebiet darzustellen. In der Fallstudie „Demografischer Wandel in der Samtgemeinde Kirchdorf“ (Forum GmbH, Oldenburg, 2009) wurde auf Basis der festgestellten abgefallenen Einwohnerzahlen vor und nach der Jahrtausendwende ein starker Bevölkerungsrückgang für die folgenden Jahre nach 2009 prognostiziert. Wie aus den aktuellen Einwohnerzahlen der Gemeinde Wehrbleck abzulesen ist, sind die Einwohnerzahlen in den letzten 10 Jahren zwar insgesamt zurückgegangen, aber nicht in dem Maße, wie prognostiziert. Festzustellen ist auch, dass ab 2015 wieder eine positive Entwicklung festzustellen war. Obgleich in der Samtgemeinde mittel- bis langfristig sinkende Bevölkerungszahlen erwartet werden, war ab 2015 wieder eine positive Entwicklung festzustellen.

Bezogen auf die Gemeinde Wehrbleck wird auch gesehen, dass aufgrund der Nachfrage aus der Bevölkerung hier kontinuierlich Wohnbauland entwickelt wurde. Bereits in der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes (2009, Im Neuen Lande) wurde dokumentiert, dass im Zeitraum zwischen 1999-2005 durchschnittlich ca. 2 Wohnbaugrundstücke im Jahr entwickelt wurden. Basierend auf eine Wohnbaulandprognose (NLG, Verden 2005) wurde bis zum Jahr 2020 ein Bedarf an ca. 20 bis 33 Wohnungen bzw. ein jährlicher Neubaubedarf von 1,3 - 2,2 Wohnungen jährlich prognostiziert. Wie die Entwicklung der vergangenen 10 Jahre zeigte, wurde die Prognose weitestgehend bestätigt. Wobei in den letzten 4 Jahren eine überdurchschnittliche Nachfrage und Umsetzungsquote bestand (2014-2017= 9 realisierte Wohnbaugrundstücke). Wie Nachfragen an die Kommunalverwaltung bestätigen hält dieser Trend auch weiterhin an.

Dieser Trend wird durch die Kernpunkte der Wohnungsmarktbeobachtung 2016/2017 der NBANK bestätigt. Obgleich in diesem Bericht konkrete Zahlen lediglich auf Landkreisebene aufgezeigt werden, können die Ergebnisse zur groben Orientierung dienen. Dabei wird hervorgehoben, dass trotz einer geringeren Bevölkerungsentwicklung die Familienentflechtung, d. h. die Verkleinerung der einzelnen Haushalte, ein maßgeblicher Faktor für einen künftigen Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen ist. Vor dem Hintergrund, dass der weiter ansteigende Wohnflächenbedarf je Einwohner sowie die Abnahme der Belegungsdichte (Anzahl der Personen pro Haushalt) einen erheblichen größeren Einfluss auf den Wohnbauflächenbedarf als die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung hat, wird auch von der Gemeinde Wehrbleck kurz und mittelfristig eine anhaltende Wohnbaulandnachfrage erwartet. Insofern kann ein Bedarf an 1-2 Wohnungen im Jahr, der bereits in älteren Wohnungsbauprognosen ermittelt wurde, als plausibel betrachtet werden.

Rechnerisch könnte mit der hier vorgesehenen Ausweisung einer Wohnbaufläche von ca. 1 ha (ca. 11 Baugrundstücke) der Wohnungsbedarf der nächsten 6 Jahre befriedigt werden. Wobei aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen aus der Bevölkerung einen höheren Bedarf erwarten lässt. Auch vor dem Hintergrund, dass die hier in Rede stehende Fläche kostengünstig an die vorhandene technische Infra-

struktur angebunden werden kann, sprechen demnach für die Wohnbauflächenausweisung am verfügbaren Standort.

1.4. Alternativen

Angesichts der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland entschied sich die Samtgemeinde Kirchdorf zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen in der Gemeinde Wehrbleck. Aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit im Bereich des Kernortes von Wehrbleck stehen aktuell keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung. Auch konnten keine Baulücken in ausreichendem Maße mobilisiert werden. Unter Beachtung der unten genannten Kriterien stellt die Fläche östlich der Kreisstraße kurzfristig den einzig geeigneten Standort dar.

Siedlungsentwicklung: Der Standort stellt zwischen der Bebauung entlang der Stranger Straße, entlang Schafrift sowie zur Bahnlinie eine verträgliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Nutzungsstruktur: Die oben beschriebene bestehende Bebauung wird durch Wohnen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen sowie durch teilweise gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Die nun vorgesehene Ausweisung eines neuen Wohngebietes unterscheidet sich zwar zu dieser bestehenden Struktur, kann jedoch verträglich eingebunden werden. Gemäß dem städtebaulichen Konzept wird gegenüber dem ehemaligen Transportunternehmen das an der Schafrift jetzt als Lager für Maschinen und Arbeitsgeräte eines forstwirtschaftlichen Betriebes genutzt wird ein Abstand eingehalten, so dass Nutzungskonflikte vermieden werden können. Auf Grund der geringen Frequenz der Bahnlinie sind auch hier keine Konflikte zu erwarten.

Natur und Landschaft: Der Standort wird aktuell überwiegend ackerbaulich genutzt. Wesentliche Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft sind nicht festzustellen.

Baustruktur der

Nachbarschaft: Die angrenzende Bebauung ist geprägt durch Einzelhäuser sowie Nebenanlagen mittlerer bis geringer Bebauungsdichte. Südlich der Bahnlinie befinden sich Wohngebiete neueren Datums in mittlerer Dichte. Die nun geplante Einzelhausbebauung kann in diese bestehende Struktur gut integriert werden.

Orts- und Landschaftsbild: Durch die Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur werden weder Konflikte mit dem bestehenden Ortsbild noch mit dem Landschaftsbild wartet.

Zuordnung zu Versorgungs-

struktur und sozialer Infrastruktur: Die in Wehrbleck befindlichen Einrichtungen sind im Kernort konzentriert, sodass eine Erreichbarkeit gegeben ist.

Verkehrliche

Anbindungsmöglichkeit: Über ein zur Verfügung stehendes Lückengrundstück an der Stranger Straße besteht eine Erschließungsmöglichkeit für den rückwärtigen

Erweiterungsbereich. Als Variante bestand eine Erschließungsoption über die Straße Schaftrift. Aufgrund des höheren Erschließungsaufwandes (insbes. Straßenlänge) sowie der weniger geeigneten Abschnittsbildung schied diese nördliche Erschließungsrichtung aus.

Zusammenfassend bietet der Standort deutliche Vorteile für eine künftige Wohnbauentwicklung. Nach Abwägung der oben genannten Kriterien drängte sich eine Prüfung weiterer Alternativen nicht auf.

1.5. Städtebauliches Konzept

Der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes legte die Samtgemeinde Kirchdorf folgende städtebaulichen Ziele zu Grunde:

- Langfristig soll das Plangebiet als Wohnbauland zur Verfügung stehen.
- Die Wohnentwicklung soll sich an die bestehende städtebauliche Struktur anpassen und den vorhandenen Ortscharakter verträglich ergänzen.

In der verbindlichen Bauleitplanung, die an das Flächennutzungsplanänderungsverfahren anschließen wird, sollen zusätzlich folgende Ziele berücksichtigt werden:

- Der potentielle Eingriff in Natur und Landschaft soll im Plangebiet selbst kompensiert werden, so dass eine Übergangszone zwischen der gewerblichen Mischgebietsnutzung im Norden und dem Wohngebiet geschaffen wird.
- Sparsame Erschließung der Wohngrundstücke.
- Berücksichtigung einer späteren Erweiterung des Plangebiets.

Diese Ziele flossen in die Ausarbeitung des unverbindlichen städtebaulichen Konzepts ein und dienen sowohl als Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes als auch für die verbindliche Bauleitplanung.



Städtebauliches
Konzept und Abgrenzung des
Bebauungsplanes Nr. 10 (ohne Maßstab)

1.6 Rechtliche Grundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach den unten stehend aufgeführten Rechtsgrundlagen (Stand 12.04.2019):

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

2. Planerische und rechtliche Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bestimmungen und Grundsätze der §§ 1 und 2 Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG), die Grundsätze und Ziele des Landes- Raumordnungsprogramms Niedersachsen (zuletzt 2017 geändert) und die Grundsätze und Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Diepholz (RROP) bilden hierfür die Grundlage.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (2016) des Landkreises werden für den Planungsraum folgenden zeichnerischen Ziele und Grundsätze vorgegeben:



Auszug aus dem RROP 2016 Landkreis Diepholz

Vorbehaltsgebiet Bahnhof / Haltepunkt

Südlich des Plangebietes verläuft die eingleisige Bahnstrecke Nienburg–Diepholz. Der Bahnhof bzw. der Haltepunkt Wehrbleck ist im RROP als Vorbehaltsgebiet dargestellt. Mit der vorliegenden Planung wird weder die Funktion des bestehenden Haltepunktes noch ein potentieller Ausbau beeinträchtigt.

Vorbehalt Natur und Landschaft

Nördlich des Plangebietes im Anschluss an die Straße Schaftrift befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft. Dieser Raum wird durch die vorliegende 116. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht beeinflusst.

Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

In der zeichnerischen Darstellung wird Wehrbleck als besiedelter Bereich dargestellt. Die Randbereiche um die Ortslage werden aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Gebiete sind als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft bei der Abwägung von Nutzungsansprüchen besonders zu beachten. Demgegenüber steht das Ziel der Samtgemeinde Kirchdorf, der Nachfrage nach Wohnbebauung zu entsprechen und im direkten Anschluss an die Ortslage ein Wohngebiet zu entwickeln. Angesichts des landwirtschaftlichen Fachbeitrages zum RROP, in dem das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial als gering dargestellt wird und vor dem Hintergrund der o.g. städtebaulichen Erfordernisse werden die Nutzungsansprüche an Wohnbaufläche in diesem Fall vor die landwirtschaftlichen Belange gestellt.

Zentrales Siedlungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht im zentralen Siedlungsgebiet der Samtgemeinde Kirchdorf.

- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden.

Einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung (*wie sie hier vorgesehen ist*) geplant auch außerhalb der Zentralen Siedlungsgebiete steht die Festlegung im RROP nicht entgegen.

Für den Planungsraum werden im Textteil des Regionalen Raumordnungsprogramms (2016) folgenden Ziele und Grundsätze vorgegeben:

Entwicklung der Siedlungsstruktur

Zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises Diepholz gibt das RROP folgende Ziele und Grundsätze vor:

- Der Flächenverbrauch für Siedlungsentwicklung soll verringert werden.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig auf die als Zentrale Siedlungsgebiete räumlich näher festgelegten Zentralen Orte (so im Grundzentrum - Samtgemeinde Kirchdorf) sowie in nicht Zentralen Orten auf eine Nachverdichtung im Innenbereich gelenkt werden.
 - Hierbei soll
 - dem qualitativen und quantitativen Bedarf an Wohnraum
 - dem demographischen Wandel
 - den gesellschaftlichen Kosten für die Verkehrs-, die Ver- und Entsorgungs-

sowie die soziale Infrastruktur
- den ökologischen Auswirkungen auf den Freiraum
Rechnung getragen werden. (vgl. hierzu Kap. 1.3)

- Die Gemeinden sollen im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung den Wohnungsmarkt kontinuierlich beobachten und in der weiteren Planung Rechnung tragen.

Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Kulturlandschaften und der kulturellen Sachgüter

- Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaft, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden.

Natur und Landschaft

- Natur und Landschaft sollen im besiedelten und unbesiedelten Bereich geschützt, gepflegt und, soweit erforderlich, in ihrer ökologischen Leistungsfähigkeit sowie in ihrer Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes wieder hergestellt werden.

Gesamtbetrachtung

In der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Kapitels 1.3 (Anmerkungen zum Wohnbaulandbedarf) wird festgestellt, dass die Ziele der Raumordnung der anstehenden Bauleitplanung nicht entgegenstehen.

Vor dem Hintergrund der örtlich bestehenden Wohnungsnachfrage und der Möglichkeit eine siedlungsnahen Fläche als Wohnbaufläche entwickeln zu können, setzt die Samtgemeinde Kirchdorf mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes die raumordnerischen Vorgaben sachgemäß um. Soweit die Grundsätze der kommunalen Abwägung unterliegen, wurden sie mit einem entsprechenden Gewicht eingestellt.

Im Hinblick auf den raumordnerischen Rahmen ist es insgesamt angemessen und sinnvoll, den Flächennutzungsplan in der vorgelegten Form zu ändern und im Anschluss an ein bestehendes Siedlungsgebiet die dort bestehende bauliche Nutzung fortzuführen.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst bestehen weder Bebauungspläne noch städtebauliche Satzungen. Südlich der Bahnlinie befinden sich die Bebauungspläne Nr. 5 (Am Sportplatz) und Nr. 7 (Im Neuen Land) in denen jeweils Wohnbebauung entwickelt wurde. Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile südlich der Bahnlinie wurden durch eine Innenbereichssatzung festgelegt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan wurden sowohl die bebauten Bereiche als auch die unbebauten Flächen bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Bahnlinie sowie die Kreisstraße sind als wichtige Hauptverkehrsstrecken in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Konflikte mit den direkt umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten.

3. Rahmenbedingungen und Abwägungsgrundlagen

3.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Die Nutzungs- und Siedlungsstruktur nördlich der Bahnstrecke wird durch eine lockere, ländliche Bebauung entlang der Straßen „Stranger Straße“ und „Schaftrift“ geprägt. Die Baustruktur wird sowohl durch die Wohngebäude als auch durch Neben- und Wirtschaftsgebäude geprägt. Es dominiert die eingeschossige offene Bauweise, wobei Wirtschaftsgebäude teilweise größere Gebäudehöhen aufweisen. Die Nutzungsstruktur entspricht dabei eher dem eines Dorf- bzw. Mischgebietes. In der weiteren Umgebung wird die Nutzungsstruktur durch landwirtschaftliche Flächen und südlich der Bahn durch Wohngebiete charakterisiert. Im Plangebiet befindet sich ein Lager für Maschinen und Arbeitsgeräte eines forstwirtschaftlichen Betriebes, das sich in die umgebende Nutzungsstruktur einfügt. Wesentliche Konflikte sind auch vor dem Hintergrund der geplanten Abstandsfläche zwischen dem Wohnen und dem Betrieb nicht zu erwarten.

3.2 Immissionen

Landwirtschaft

Im direkten Anschluss an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Wege. Daher kann es zu landwirtschaftlich spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen und Stäuben kommen. Diese werden hervorgerufen durch den landwirtschaftlichen Verkehr auf den Straßen sowie durch die Bearbeitung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie können jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten (z.B. Heufahren, Bodenbearbeitung, etc.). Die Immissionen sind unvermeidbar und im ländlich strukturierten Raum ortsüblich. Wesentliche Immissionen durch tierhaltende Betriebe werden aufgrund der großen Abstände zu entsprechenden Stallanlagen im Plangebiet nicht erwartet.

Straßenverkehr

Im westlichen Anschluss an den Geltungsbereich verläuft die Kreisstraße K 43 (Stranger Straße), die gemäß der Straßenbauverwaltung des Landkreises mit 637 /24 h (DTV₂₀₁₀) befahren wird. Der Schwerverkehr-Anteil beträgt 142 Fahrzeuge in 24h. Gemäß einer überschlägigen Berechnung (RLS 90) werden die Orientierungswerte für Mischgebiete [60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts] auch unter Be-

rücksichtigung einer Verkehrszunahme entlang der Stranger Straße eingehalten. Passive Schallschutzmaßnahmen werden insofern nicht erforderlich.

Bahnverkehr

Durch den Eisenbahnbetrieb, der sich auf einzelne Güterzüge beschränkt, entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Aufgrund der geringen Frequenz der Bahnlinie sind jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu erwarten. Zudem kann durch einen geplanten Abstand zur Gleisachse (min. 27m) wesentliche Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden.

Stranger Straße 24

Das bisher in der Stranger Straße 24 ansässige Transportunternehmen hat den Betrieb im Laufe des Jahres 2019 eingestellt. Das Anwesen wird aktuell lediglich als Lager für Maschinen und Arbeitsgeräte eines forstwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Die Betriebszeiten beschränken sich in der Regel auf 06:00 - 17:00 Uhr. In der Halle finden je nach Bedarf Instandhaltungsmaßnahmen der Maschinen statt. Ähnlich wie bei der Abschätzung des Schienenverkehrslärms kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten abgeschätzt werden, dass keine übermäßigen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sind.

3.3 Boden / Altlasten

3.3.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich zum gegenwärtigen Kenntnisstand (07/2019) keine erfassten Altablagerungen (ehemalige Deponien).

Das ehemalige Transportunternehmen an der Straße „Schaftrift“ ist beim Landkreis Diepholz jedoch als Verdachtsfläche gelistet. Hierbei handelt es sich aufgrund der gewerblichen Nutzung um die Verdachtsfläche Nr. 251.404.5.006.0006.

Die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde empfiehlt, dass der Planungs- bzw. Vorhabenträger für diese Verdachtsfläche die konkrete Verdachtssituation betr. möglicher Altlasten durch einen Gutachter für Boden- und Grundwasserverunreinigungen bzw. Altlasten oder Sachverständigen nach § 18 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz) auf Grundlage einer historischen Recherche und ggf. Untersuchungen beurteilen lässt bzw. aufklärt.

Bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück der Verdachtsfläche ist eine gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten zur Errichtung der Gebäude und sonstiger Erdarbeiten von einem Gutachter oder Sachverständigen erforderlich.

Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so

ist dieses der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Diepholz unverzüglich mitzuteilen.

3.3.2 Boden / Relief

Das Plangebiet kann weitestgehend als Eben bezeichnet werden. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 42 m üNN. Nach dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS) liegt der Geltungsbereich nach der Karte der Bodengroßlandschaften auf Geestplatten und Endmoränen. Als Bodentyp wird *Mittlerer Pseudogley-Podsol* (S-P3) beschrieben.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird mit > 37,5 m bis 40 m angegeben. Gemäß der Bodenschätzungskarte weist der Boden bei einer Bodenzahl/Ackerzahl: von 21/23 ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial auf. Besonders schutzwürdige Böden, deren natürliche Funktionen und deren Archivfunktion im Wesentlichen erhalten sind, sind hier nicht zu vermuten.

3.4 Erschließung und Verkehr

Das Planungskonzept der Samtgemeinde sieht eine Erschließung über eine neu zu schaffende Erschließungsstichstraße vor, die östlich in die Stranger Straße einmündet. Hierüber ist das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut erreichbar.

Bezüglich der technischen Infrastruktur wird angestrebt, die bestehenden Netze zu erweitern.

Trinkwasser und Brandschutz

Zur Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird eine Netzerweiterung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitung angestrebt.

Die Belange des Brandschutzes sind seitens der Kommune mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Diepholz abzustimmen. Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes kann unter normalen Netzbedingungen lt. DVGW Regelwerk W405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und nur eingeschränkt im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten der Wasserversorgung SULINGEN LAND erfolgen.

Abwasser

Durch die vorliegende Planung geht die Samtgemeinde davon aus, dass ca. 11 Wohneinheiten (WE) entstehen werden. Bei einer Belegungsdichte von ca. 2,5 Personen pro WE und einem Wasserverbrauch von ca. 150 l/d pro Person, ergibt sich ein geschätztes Schmutzwasseraufkommen von ca. 4.125 l/d, das der Kläranlage zuzuführen ist. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Stranger Straße.

Ableitung von Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung ist im Hinblick auf einen größtmöglichen Gewässerschutz, den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffeinträgen sowie die Vermeidung der weiteren Erhöhung von Abflussspitzen vorzusehen.

Hierzu wird zunächst angestrebt, das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser im Boden zu versickern. Um die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweisen zu können wurde 11/2019 vom Ingenieurbüro Geologie Umwelttechnik Dipl. Ing. Jochen Holst eine geotechnische Erkundung durchgeführt.

Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt: *„Die überwiegende Abfolge aus Geschiebelehm mit nur geringer Decksandmächtigkeit erlaubt eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nur in die Decksande. Diese zeigen eine gute Durchlässigkeit. Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Sande sind lediglich Versickerungsmulden sinnvoll, da andere Versickerungsanlagen zwangsweise innerhalb der Geschiebelehme liegen würden.“*

Aufgrund der hier geplanten Grundstücksgrößen kann die hier vorgeschlagene Muldenversickerung auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Hinsichtlich der im Allgemeinen Wohngebiet befindlichen Baugrundstücke wird auf § 86 Nds. Wassergesetz hingewiesen, wonach die Oberflächenentwässerung auf Wohngrundstücken keiner wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §8 WHG durch die UWB bedarf, sofern die Versickerung des auf den Verkehrsflächen (Grundstückszufahrt & KFZ-Stellflächen) oberirdisch über die belebte, bewachsene Bodenzone (d.h. Versickerung über mit Rasen begrünte Flächen oder maximal 30 cm tiefe Mulden) erfolgt.

Energieversorgung

Es wird davon ausgegangen, dass die Versorgung mit Energie durch eine Erweiterung des vorhandenen Netzes gewährleistet werden kann. Nach der Feststellung des künftigen Energiebedarfes werden seitens des Versorgungsunternehmens über die Art und den Umfang der neu zu errichtenden Versorgungsnetze genaue Angaben gemacht.

Telekommunikation

Für die geplanten Neubaumaßnahmen müssen Telekommunikationskabel neu ausgelegt werden. Die Erschließung soll möglichst frühzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Dt. Telekom als Lizenznehmer der Klassen 2 und 3 nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Telekommunikationsgesetz beabsichtigt, das Gebiet mit Telekommunikationsleitungen zu versorgen. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sollen so früh wie möglich der Dt. Telekom AG – ebenso wie den anderen Ver- und Entsorgungsträgern - angezeigt werden.

Abfall

Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Betrieb AbfallWirtschafts-Gesellschaft mbH (AWG) im Auftrag des Landkreises die anfallenden und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) sowie nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Diepholz.

3.5 Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung und Landschaftseinheiten

Die Samtgemeinde Kirchdorf und somit auch der hier anstehende Erweiterungsbe-
 reich werden der Naturräumlichen Haupteinheit „Diepholzer Moorniederung“ zuge-
 ordnet. Als Untereinheit wird die Naturräumliche Einheit / Landschaftseinheit
 „Kirchdorfer Moore und Aueniederung“ beschrieben.

Luft- und Klimaverhältnisse

Bezogen auf die Schutzgüter Luft- und Klima bestehen in Kirchdorf keine besonde-
 ren Verhältnisse. Das Plangebiet liegt klimatisch (gegenüber dem mehr kontinental
 geprägten Klima des mittleren Wesertales) im Bereich des mehr atlantisch gepräg-
 ten Klimas der Diepholzer Moorniederung. Es kann auf Grund der mäßigen Tempe-
 raturschwankungen (im Jahresmittel 9° C) und seiner im langjährigen Mittel milden
 Winter als maritim geprägt bezeichnet werden. Gegenüber dem Küstenraum unter-
 scheidet sich das Klima durch geringere Jahresniederschläge: Sie liegen bei 675
 mm.

Landschaftsbild

Der Planungsraum wird durch die bestehende Bebauung entlang der Straßen sowie
 durch die Verkehrswege (Straße und Bahn) deutlich vorgeprägt. Die ländlich ge-
 prägte Umgebung wird durch eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnen und
 Gewerbe sowie durch die intensiv landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft ge-
 prägt. Nördlich des Plangebietes gliedern Gehölzstrukturen mit kleineren Waldberei-
 chen die Landschaft. Gemäß dem Landschaftsrahmenplan des LK wird dem Bereich
 eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Insgesamt stellt sich das Plangebiet vor allem aufgrund der Überprägung durch die
 bestehende Bebauung als ein Bereich von geringer Naturnähe und naturraumtypi-
 scher Vielfalt sowie von geringer Eigenart dar (gemäß Adam, Nohl, Valentin 1986
 bzw. Nohl 1993).

Vegetationsaufnahmen / Biotoptypen:

Bei der Bewertung der Biotoptypen im Landschaftsrahmenplan wurde der Bereich,
 in dem sich das Plangebiet befindet, lediglich einem Biotoptyp mit einer Grundbe-
 deutung zugeordnet.

Die Vegetationsaufnahmen zur Einordnung der Nutzungs- und Biotoptypen wurden
 im Oktober 2018 durchgeführt. Da sich die Flächen weitestgehend einheitlich dar-
 stellen, kann auf eine kartographische Darstellung verzichtet werden. Die Klassifi-
 zierung der Biotoptypen erfolgte nach Drachenfels (2016).

Die Fläche stellt sich als intensiv genutzte Ackerfläche (A) dar. Die Nutzung geht bis
 an die Parzellengrenzen heran, so dass auch hier kaum eine typische Ackerbegleit-
 flora ausgebildet ist.

Die besiedelten Bereiche werden durch bebaute und versiegelte Flächen, durch Hausgärten sowie durch Gehölzstrukturen geprägt.



Luftbild
Geoweb LK DH2017

Pflanzenwelt

Vorkommen seltener und Bestand gefährdeter Pflanzenarten sind aufgrund der intensiven Ackernutzung und der Strukturarmut des Erweiterungsgebietes und seiner angrenzenden Flächen nicht wahrscheinlich.

Tierwelt

Dem Untersuchungsraum der Erweiterungsfläche ist vor allem aufgrund der intensiven Ackernutzung, der wenig strukturierten Ackersäume sowie aufgrund ihrer Nähe zur vorhandenen Bebauung keine überdurchschnittliche Bedeutung für spezifische Tierartengruppen beizumessen.

Ein Vorkommen seltener oder gefährdeter Arten ist innerhalb des Plangebietes aufgrund der naturräumlichen Ausstattung sowie aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten.

In den Randbereichen der Fläche ist das übliche Arteninventar (Kleinsäuger (Nager), sowie diverse Insektenarten zu vermuten. Daher dienen diese Bereiche als Jagdhabitate insbesondere für Fledermäuse und Raubvögel.

Schutzgebiete / Artenschutz

Schutzgebiete

Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000, FFH oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der anstehenden Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wietingsmoor“ befindet sich ca. 1,6 Kilometer westlich des Geltungsbereiches. Der FFH Bereich umfasst überwiegend abgetorfte Hochmoorkomplexe, in Teilflächen Moorwälder. Das Gebiet liegt in ausreichender Entfernung zum geplanten „Wohngebiet“. Wesentliche Beeinträchtigungen des FFH Gebiets sind durch den Bau oder den Betrieb nicht zu erwarten.

Landschaftsschutzgebiet

Nördlich der Straße „Schaftrift“ schließt das Landschaftsschutzgebiet „Wackelberge und angrenzende Landschaftsteile“ (LSG DH 00043) an. Vor dem Hintergrund, dass der Geltungsbereich sich auf den südlichen Siedlungsbereich beschränkt, werden keine Konflikte mit der Schutzgebietsverordnung gesehen.

Artenschutz

Gemäß dem § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbesondere Störungsverbot und Tötungsverbot). Diese Verbotstatbestände haben keine direkten Auswirkungen auf die Bauleitplanung, sondern richten sich vielmehr an die Bauherrn oder Vorhabenträger. Im Bauleitplan ist jedoch vorsorglich zu prognostizieren, inwieweit die Verbotstatbestände des Artenschutzes einer Realisierung der Planung entgegenstehen könnten.

Da im **Entwicklungsbereich** wenig strukturierte Agrarflächen überplant werden, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Siedlungsgebiet befinden, ist eine wesentliche Beeinträchtigung geschützter Arten nicht zu erwarten. Aufgrund der Nähe zur Besiedlung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist ein Brutvorkommen von Vogelarten der offenen Landschaft (wie z.B. Kiebitz, Brachvogel) unwahrscheinlich, so dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einer Realisierung der Planung eines neuen Wohngebietes nicht entgegenstehen.

Im **bestehenden Siedlungsbereich** ist insbesondere aufgrund der älteren Gehölze bzw. der älteren Gebäude und Nebenanlagen mit dem Vorkommen von Baum- und Gebüschbrütern sowie mit Fledermäusen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen kann vermieden werden, wenn vor dem Abriss der Gebäude eine Quartiersuche durch einen Fachgutachter erfolgt. Eine Beeinträchtigung der Avifauna kann durch ein geeignetes Bauzeitmanagement vermieden werden. Auch vor dem Hintergrund, dass aktuell im bestehenden Siedlungsbereich keine Baumaßnahmen geplant sind (nicht Gegenstand des verbindlichen Bebauungsplanes), wird daher gesehen, dass auch hier die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände einer Realisierung der Planung nicht entgegenstehen.

Eine Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes. Die in Kap. 5 dargestellte Abhandlung der Eingriffsregelung enthält zudem eine Bestandserfassung. Die mit der Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und in das Landschaftsbild sollen im Plangebiet ausgeglichen werden.

3.6 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend sprechen vor allem folgende Gründe für die Änderung des Flächennutzungsplanes:

- Aufgrund des Zuschnitts der Erweiterungsfläche kann der Erschließungsaufwand minimiert werden.

- Die Lage im Anschluss an einen bebauten Siedlungsbereich und in der Nachbarschaft zu weiteren Wohngebieten bietet günstigste Standortvoraussetzungen.
- Mit der Erschließung neuer Baugrundstücke soll der örtlichen Nachfrage entsprochen werden.
- Aufgrund der Lage und den örtlichen Gegebenheiten werden keine wesentlichen Konflikte mit den umliegenden Nutzungen gesehen. Potentielle Konflikte mit der gewerblichen Nutzung im Norden sind aufgrund der Abstände und der dort bereits bestehenden gemischten Nutzungsstruktur nicht zu erwarten.
- Wesentliche entgegenstehende Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen nicht.
- Eine Einbindung der Neubauvorhaben in die Umgebung kann durch geeignete Maßnahmen bewirkt werden.

4. Inhalt der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches der 116. Änderung

Der Geltungsbereich der 116. Änderung umfasst eine ca. 2,94 ha große Fläche westlich der Stranger Straße, südlich der Straße Schaftrift und nördlich der Bahnlinie Nienburg-Diepholz. Zur planungsrechtlichen Umsetzung eines neuen Wohngebiets, das sich an die bestehende Bebauung anschließt, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Um die bestehende bauliche Nutzung langfristig planungsrechtlich abzusichern, wurde auch der bestehende Siedlungsbereich in den Geltungsbereich aufgenommen. Vor dem Hintergrund, dass eine weitere Entwicklung ins Landschaftsschutzgebiet hinein nicht städtebauliches Ziel ist, wurde der Bereich nördlich der Schaftrift aus dem Geltungsbereich ausgeklammert. Ebenso ist eine weitere bauliche Entwicklung westlich der Stranger Straße aktuell nicht beabsichtigt. Zur Umsetzung der in Kapitel 1.1 genannten städtebaulichen Ziele war insofern eine größere Abgrenzung nicht erforderlich.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

Entsprechend dem Ziel der Errichtung von Wohngebäuden wird das neue Wohnbaugebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für diesen Bereich wird auch parallel zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem die Art der baulichen Nutzung näher zu konkretisieren ist.

Gemischte Baufläche

Die bestehende Nutzungs- und Siedlungsstruktur entlang der „Stranger Straße“ und der „Schaftrift“ wird durch eine lockere, ländliche Bebauung geprägt. Die Nutzungsstruktur aus Wohnen, Gewerbe und teilweisen landwirtschaftlicher Freiflächennutzung entspricht dabei eher dem eines Dorf- bzw. Mischgebietes. In der weiteren Umgebung wird die Nutzungsstruktur durch landwirtschaftliche Flächen und südlich der Bahn durch Wohngebiete charakterisiert. Auf vergleichbar großen Grundstücken von 2.000 -3.000 m² bestehen im Randbereich sowohl Wohngebäude als auch Ne-

ben- und Wirtschaftsgebäude. Es dominiert die eingeschossige offene Bauweise, wobei Wirtschaftsgebäude teilweise größere Gebäudehöhen aufweisen. Mit dem Ziel, den Standort des ehemaligen Transportunternehmens an der Schaftrift weiter gewerblich zu nutzen und kleinere gewerbliche Nutzungen entlang der Strangstraße nicht auszuschließen, stellt die Samtgemeinde diesen Randbereich als gemischte Baunutzung dar. Neben den dort vorhandenen Wohngebäuden stehen die bisher un bebauten Bereiche sowie die bestehenden Nebengebäude, für eine landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Um einer solchen Entwicklung zu entsprechen und um den bestehenden Betrieb an der „Schaftrift“ in die umgebende Nutzung zu integrieren, werden die überwiegend bereits bebauten Randbereiche als gemischte Baufläche dargestellt.

Wesentliche Konflikte mit dem ausgewiesenen Wohngebiet sind auch vor dem Hintergrund der geplanten Abstandsfläche zwischen dem Wohnen und vorhandenen gewerblichen Nutzungen nicht zu erwarten.

Die Baufläche wird gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 BauNVO nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung dargestellt. Damit wird die Systematik aufgenommen, die in den umliegenden Flächendarstellungen angewendet wurde.

4.3 Flächenbilanz

Bisherige Darstellung	Darstellung in der Änderung	Größe ca.
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	1,18 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Gemischte Baufläche	1,76 ha
		Summe 2,94 ha

5. Eingriffsbilanzierung

Neben dem bestehenden Siedlungsbereich (gemischte Baufläche) wird in der vorliegenden 116. Änderung des Flächennutzungsplanes Wohnbaufläche anstelle von Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und bereitet damit einen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Durch Bebauung und Versiegelung kommt es, bezogen auf das Schutzgut „Arten- und Lebensgemeinschaften“, insbesondere zu einem Verlust an Acker mit geringer Bedeutung. In direkter Nachbarschaft befinden sich Ackerflächen mit geringer Bedeutung, bebaute Siedlungsbereiche sowie versiegelte Straßen- und Bahnflächen. Auf den neuversiegelten Flächen tritt ein vollständiger Funktionsverlust des Bodens auf. Das Schutzgut Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und das Schutzgut Klima/Luft durch die Zunahme der Versiegelung betroffen.

Der Landschaftsfaktor Landschaftsbild wird durch die Bebauung der offenen Ackerfläche beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft soll vorwiegend durch wertsteigernde Maßnahmen im Plangebiet selbst kompensiert werden.

Zur Vermeidung dienen folgende Ziele, die bei der Umsetzung der Planung bzw. im nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan zu konkretisieren sind:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken auf ein relativ geringes Maß,
- sparsame Erschließung,
- Durchgrünung des Plangebiets durch Gehölze auf den Grundstücken,
- Schaffung einer Ortsrandbegrünung entlang der östlichen Grenze sowie im Übergangsbereich zur Bahnfläche.

Gemäß den vorgesehenen Maßnahmen, die im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehen werden, kann der potentielle Eingriff in Natur und Landschaft vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Zudem werden die nicht vermiedenen Beeinträchtigungen teilweise durch Pflanzungen auf den privaten Grundstücken innerhalb der Baugebiete ersetzt.

Innerhalb des Plangebietes sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden durch:

- Anpflanzung einer Streuobstwiese ,
- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern heimischer und standortgerechter Laubholzarten auf den privaten Grundstücken.

Die Maßnahmen dienen neben der Kompensation des Eingriffs auch der Eingrünung des Gebietes gegenüber der Landschaft und der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Ohne eine konkrete Bebauungsdichte zu Grunde zu legen, wird ein Versiegelungsanteil von 50 % für das gesamte Plangebiet überschlägig angenommen. In der nachfolgend bzw. parallel durchzuführenden Aufstellung eines Bebauungsplanes wird die unten aufgeführte überschlägige Bilanzierung näher zu konkretisieren sein. In der vorliegenden Planungsphase ist die Bilanzierung lediglich als Anhaltswert für die weitere Planung zu beurteilen.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes nach dem Bestand

Betroffener Biotopbestand	Eingriffsfläche (ha)	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Acker (A)	1,36 ha	0,8 WE/ha	1,09 WE
Versiegelte / bebaute Bereiche	0,65 ha	0 WE/ha	0 WE
Hausgarten	0,93 ha	1 WE/ha	0,93 WE
Eingriffsflächenwert nach dem Bestand			2,02 WE

Überschlägige Ermittlung des Kompensationswertes

Planung	Fläche ha	Wertfaktor WE/ha	Eingriffsflächenwert ha x WE/ha
Bebaute / versiegelte Fläche	ca. 1,47 ha	0 WE/ha	0 WE
Neuanlage Gehölzpflanzung und Hausgärten.	ca. 1,47 ha	1,0 WE/ha	1,47 WE
Kompensationswert nach den künftigen Festsetzungen			1,47 WE

Kompensationsbilanz

Eingriffsflächenwert nach dem Bestand	2,02 WE
abzgl. Kompensationswert des vollständig bebauten Plangebietes	1,47 WE
Voraussichtliches Kompensationsdefizit	0,55 WE

Es ergibt sich ein voraussichtliches Kompensationsdefizit von 0,55 Werteeinheiten. Im Zuge der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist der Ausgleich des Defizits durch geeignete Maßnahmen innerhalb oder außerhalb des Plangebietes gemäß den gesetzlichen Vorgaben darzustellen. Auf eine Darstellung einer internen oder externen Kompensationsfläche wird im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verzichtet.

6. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt in der Hauptsache die Ausweisung eines Wohngebiets von mittlerer Dichte im Anschluss an den besiedelten Bereich. Dadurch wird die Errichtung von Wohngebäuden möglich. Dem erkennbaren Baulandbedarf kann hierdurch entsprochen werden.

Das Gebiet selbst emittiert im Wesentlichen in geringem Maße Verkehrslärm sowie wohngebietstypische Geräusche. Durch die Nutzungen sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Umgebung zu erwarten. Die rückwärtigen Wohnbaugrundstücke werden über eine neue Straße erschlossen. Die Anbindung an die Kreisstraße erfolgt im Bereich des bestehenden Lückengrundstückes. Aufgrund des städtebaulichen Entwurfes sowie einer anzustrebenden geringen Bebauungsdichte und der damit verbundenen begrenzten Zahl an Wohneinheiten werden keine wesentlichen Verkehrsbelastungen auf die Nachbargrundstücke erwartet. Die Wohngebäude am Zufahrtsweg werden durch die zusätzlichen Verkehrsemissionen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Konflikte mit den direkt anschließenden Nutzungen sind nicht ersichtlich. Der Betrieb im Bereich der Schaftrift befindet sich in einer gemischt genutzten Umgebung. Aufgrund der Abstände ist eine Belastung durch schädlichen Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Tierhaltende Betriebe finden sich in der näheren Umgebung nicht.

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Kreisstraße werden die direkt angrenzenden Grundstücke durch Verkehrslärm belastet. Eine überschlägige Ermittlung ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete nicht überschritten werden.

Mit der Realisierung der Planung müssen erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet werden. Infolge der Bebauung wird Boden im Plangebiet

versiegelt. Bezogen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter werden insbesondere folgende Auswirkungen erwartet:

- Aufgrund des geringen ökologischen Wertes der intensiv genutzten Ackerfläche, wird durch den Verlust von Ackerflächen das Schutzgut Tiere und Pflanzen geringfügig beeinträchtigt. Auch wenn die Ackerfläche in geringem Umfang als Nahrungshabitat für Vögel und Kleinsäuger dient, wird festgestellt, dass in der direkten Umgebung umfangreiche Ausweichflächen vorhanden sind.
- Durch die Versiegelung von Flächen werden die Schutzgüter Boden und Wasser wesentlich beeinträchtigt. Durch die Überbauung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebiets ist ein Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) sowie ein Verlust der schutzwürdigen Böden zu erwarten. Der Landschaftsfaktor Wasser ist insbesondere durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse betroffen. Ziel der Planung ist es, den Umfang der versiegelten Flächen so klein wie möglich zu halten.
- Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima, Luft, Kultur und Sachgüter ist voraussichtlich nicht zu erwarten.
- Durch die Bebauung wird das „Orts- und Landschaftsbild“ in dem bisher unbebauten Bereich erheblich verändert. Die Blickbeziehungen auf die Kulturlandschaft werden voraussichtlich eingeschränkt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Durchgrünung des Plangebiets kann eine verträgliche Einbindung der neuen Baukörper in die Umgebung erwartet werden.
- Mit der Realisierung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen im Ort geringfügig erhöhen. Wesentliche Beeinträchtigungen werden hierdurch nicht erwartet.

Bodeninanspruchnahme

Vor dem Hintergrund der gesetzlichen Bestimmungen ist der Schutz des Bodens ein wesentlicher Belang, der bei der Abwägung besonderes zu berücksichtigen ist. Dabei sind neben der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB), die sogenannte Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB) sowie Naturschutzrechtliche Agrarklausel (§ 1a Abs. 3 S.5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG) bei der Planung zu berücksichtigen. Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes wird den hier gesetzlich vorgegebenen Anforderungen wie folgt entsprochen:

Prüfung von Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Um Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können, soll mit der hier in Rede stehenden Flächennutzungsplanänderung eine Fläche in direkter Nachbarschaft zu besiedelten Gebieten genutzt werden. Nach Prüfung wird von der Samtgemeinde Kirchdorf festgestellt, dass zum einen in den Baugebieten der Gemeinde Wehrbleck die Möglichkeiten für eine Wohnbebauung ausgeschöpft sind. Zum anderen wird erkannt, dass im Innenbereich allenfalls auf einzelne Baulücken zurückgegriffen

in insbesondere-
verflä-

werden könnte, diese jedoch aufgrund fehlender Verfügbarkeit oder aber aus Gründen des Immissionsschutzes nicht als Bauflächen zu entwickeln sind. Ferner wird gesehen, dass gerade in jüngster Vergangenheit eine Vielzahl innerörtlicher Flächen baulich genutzt wurden. Zusammenfassend wird gesehen, dass aktuell keine anderen Maßnahmen geeignet sind, den o.g. städtebaulichen Zielen zu entsprechen.

Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Mit der hier angestrebten Bebauung mit einer im Bebauungsplan angestrebten Grundflächenzahl von 0,25 kann die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Landwirtschaftliche Flächen

Neben den oben genannten Schutzgütern wird durch die Planung der Verlust von Flächen für die Landwirtschaft planerisch vorbereitet. Die hier vorhandenen Böden weisen ein geringes bis mittleres standortbezogenes natürliches ackerbauliches Ertragspotenzial auf. Die Ackerfläche ist über landwirtschaftliche Wege gut erschlossen.

Eine Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in Bau- oder Verkehrsfläche bedeutet immer eine Verknappung des Produktionsfaktors Boden, der wiederum Auswirkungen auf den Boden- bzw. Pachtmarkt hat und ggf. zu wirtschaftlichen Auswirkungen bei landwirtschaftlichen Betrieben führen kann.

Neben der Bodeninanspruchnahme durch die Ausweisung von Wohnbauflächen wird auch landwirtschaftliche Fläche als Kompensationsfläche erforderlich. Neben den Ausgleichsmaßnahmen zur Eingrünung neuer Gebiete innerhalb des Wohngebiets sind auch weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Neben der oben beschriebenen Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, wird angestrebt, die Kompensationsflächen auf das notwendigste zu reduzieren. Mit dem Bestreben, Maßnahmen mit hohen Wertigkeiten zu entwickeln, wird versucht, den Verlust von wertvollen Agrarflächen weitestgehend zu vermeiden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend wird abgeleitet, dass mit der Planung insbesondere Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes verbunden sind. Diese unvermeidlichen Beeinträchtigungen können jedoch überwiegend durch Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Externe Kompensationsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht erforderlich. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Planung daher als angemessen und sinnvoll zu beurteilen.

7. Hinweise

Denkmalpflege

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das könnten u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders.



Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmal-
schutzbehörde des Landkreises Diepholz und dem Nieders. Landesamt für Denk-
malpflege, Referat Archäologie, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzge-
setzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen
bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde
die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8. Verfahrensvermerke

Der Rat der Samtgemeinde Kirchdorf hat am 18.4.2018 die Aufstellung der 116.
Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Nach Würdigung der in den Beteiligun-
gen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen wurde gebil-
ligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf hat vom 24.3.2020 bis
einschl. 27.4.2020 öffentlich ausgelegen. Am 23.6.2020 hat der Rat der Samtge-
meinde Kirchdorf die vorgebrachten Anregungen abgewogen und die 116. Flächen-
nutzungsplanänderung festgestellt.

Kirchdorf, den 13.07.2020

gez. Kammacher

(Samtgemeindebürgermeister)

Die Begründung zum Entwurf des o.g. Bauleitplanes wurde im Auftrag der Samt-
gemeinde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB durch Dipl. Ing. Stefan Winkenbach in der Bü-
rogemeinschaft für Raum- und Umweltplanung SCHWARZ + WINKENBACH, Del-
menhorst ausgearbeitet.

TEIL 2 UMWELTBERICHT (gemäß § 2a BauGB)

U1 Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, wobei die Ergebnisse der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Bezogen auf die einzelnen Umweltschutzgüter werden im vorliegenden Umweltbericht die Umweltbelange gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Abwägung zusammengestellt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) werden die Anforderungen an die Umweltprüfung dargestellt.

U1.1 Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erschließung eines neuen Wohnbaugebietes vorbereitet werden. Hierzu soll eine ca. 1,3 ha große Fläche, die bisher überwiegend als Acker genutzt wurde, einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Kompensation der potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft soll innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. In dem konkretisierenden Bebauungsplan sollen hierfür geeignete Maßnahmen festgesetzt werden. Neben einer Durchgrünung des neuen Wohngebietes wird hier die Anpflanzung einer Streuobstwiese angestrebt. Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand der Ortslage Wehrbleck, Samtgemeinde Kirchdorf ist über die Kreisstraße bereits und die Straße Schaftrift teilweise erschlossen und an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die bestehende Bebauung entlang dieser Straßen soll zusammen mit dem Neubaugebiet städtebaulich geordnet werden. In diesem Bereich soll im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Mit der Darstellung einer „Wohnbaufläche“ soll mit der Flächennutzungsplanänderung die Möglichkeit vorbereitet werden, hier Wohnbaugrundstücke zu erschließen und somit dem bestehenden Bedarf sowie der vorhandenen Nachfrage nach Bauland zu entsprechen. Durch fehlendes Planungsrecht sind derzeit diese Möglichkeiten nicht gegeben.

U1.2 Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt. Zudem wird dargelegt, welche Bedeutung diese Ziele für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung haben und wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Fachgesetze

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
Mensch	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - BImSchG (inkl. VO); - TA Lärm; - DIN 18005	Unter dem Anspruch der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere in den hier genannten fachlichen Normen Ziele zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen / Immissionen (z.B. Schall) genannt. Ein wichtiger Aspekt der Zielsetzung ist die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen. Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.	In der Begründung wird aufgeführt, dass Konflikte mit den umliegenden Nutzungen nicht ersichtlich sind. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Stran-ger Straße (K 43) ist keine übermäßige Belastung durch Lärm zu erwarten. Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche wird dem bestehenden Nebeneinander von Ge-werbe und Wohnen entspro-chen. In der verbindlichen Planung ist zwischen den un-terschiedlichen Nutzungen eine Streuobstwiese vorgesehen.
Tiere und Pflanzen	insbesondere: - BauGB; - BNatschG; - NNatG; - BArtSchV	Die Ziele zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sind gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz sowie der Bundesartenschutzverordnung vorge-geben. Gemäß dem BNatschG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesie-delten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähig-keit des Naturhaushalts einschließlich der Rege-nerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfä-higkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Kernziel der BArtSchV ist u. a. die Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Natur-haushalts und der Tier- und Pflanzenwelt ein-schließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume. Gemäß dem § 44 BNatSchG bestehen allgemein gültige artenschutzrechtliche Verbote (insbeson-dere Störungsverbot und Tötungsverbot). Gem. BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschut-zes und der Landschaftspflege bei der Aufstel-lung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.	Die Inanspruchnahme von Boden wird auf einen Bereich beschränkt, der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde. Aufgrund des im Plangebiet zu erwartenden Artenspekt-rums kann erwartet werden, dass die Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes der Planung nicht dauerhaft entge-genstehen. Der potentielle Verlust von Nahrungshabitaten für Vögel und Kleinsäuger kann durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Zudem wird gesehen, dass in der di-rekten Umgebung umfangrei-che Ausweichflächen vorhan-den sind.
Kultur-, Sachgüter	insbesondere - - DSchG; - BauGB; - BBodSchG;	Gemäß dem Denkmalschutzgesetz sind Bau-oder Bodendenkmale unter Schutz gestellt. Daneben wird der Schutz eines bedeutenden, histo-rischen Orts- und Landschaftsbilds als zu berück-sichtigendes Ziel im BauGB genannt. Auch Böden erfüllen gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Funktionen als Archive der Natur-und Kulturgeschichte. Sie können gebietsweise oder punktuell besondere bzw. wertvolle Infor-mationen enthalten, die bei Eingriffen z. B. durch Bebauung, Versiegelung, Abgrabung oder den Eintrag von Schadstoffen meist irreversibel zer-stört werden.	Nach derzeitigem Kenntnis-stand sind konkrete archäolo-gische Kulturdenkmale inner-halb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäo-logischer Bodenfunde ist aller-dings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.
Boden	insbesondere: - BauGB; - BBodSchG;	Nach § 1a (2) BauGB gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (Bodenschutzklausel).	Die Inanspruchnahme von Böden sowie die Versiegelten Fläche wird auf das notwendige

Berücksichtigung
ung wird aufge-
at den

Schutzgut	Gesetzliche Grundlagen *	Ziele	Berücksichtigung
	- BNatSchG;	Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 1 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Maß beschränkt. Auch vor dem Hintergrund der Vermeidung übermäßiger Kompensationsmaßnahmen wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf das notwendigste begrenzt.
Wasser	insbesondere: - BauGB; - WHG; - BNatSchG;	Ziel der wasserwirtschaftlichen Fachgesetze ist insbesondere die Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	Aufgrund der Angaben der BÜK (Podsol) muss angenommen werden, dass eine Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Oberflächenwassers im Plangebiet nur bedingt möglich ist. Dennoch wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser durch Versickerung in Mulden auf den jeweiligen Grundstücken zu beseitigen. Das bei größeren Regenereignissen nicht versickerbare Oberflächenwasser, ist durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten (2l/sec ha).
Klima / Luft	insbesondere: - BauGB; - BImSchG; - TA Luft; - BNatSchG; -	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen(..) dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu. (§ 1 BNatSchG). Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das BNatSchG und direkt das Vorgaben für den Klimaschutz.	Die Wertigkeit des Gebiets kann bezüglich des Schutzgutes „Klima / Luft“ als gering eingestuft werden. Aufgrund der Lage, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft erwartet.
Landschaft	insbesondere: - BauGB; - BNatSchG; - NNatG;	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.	Die geplante Bebauung des Gebiets hat wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Durch die Standortwahl sowie durch Gehölzanpflanzungen können diese Auswirkungen gemindert werden.

*in der jeweils zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung

Zusätzlich waren für die Planung auch die Ziele der folgenden Fachpläne zu berücksichtigen:

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 mit Ergänzungen.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz 2016

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Diepholz

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Kirchdorf

Die Ziele und „Umweltbelange“ dieser Fachpläne wurden in der Planung insbesondere dadurch berücksichtigt,

- dass die Bereitstellung von Bauland auf einer Fläche erfolgt, die sich an einen vorhandenen Siedlungsbereich anschließt;
- durch Gehölzanpflanzungen im Plangebiet eine Durchgrünung gewährleistet werden kann;
- dass wertvolle Biotopie nicht beeinträchtigt werden.

U2. Beschreibung und Bewertung der „Umweltauswirkungen“

U2.1 Bestand und Bewertung

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter betrachtet. Aufgrund der Bestandssituation, wie sie in der Begründung dargestellt wurde, waren für die Prüfatbestände Menschen, Tiere und Pflanzen sowie Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Einzelnen sind folgende Betroffenheiten festzustellen:

Umweltbezogene Auswirkungen auf:	Prüfung
den Menschen	Bei der Prüfung wurde festgestellt, dass bezogen auf das Schutzgut Mensch keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen sind. Dabei wurde insbesondere der Schallschutz (Straßenverkehrslärm) geprüft.
Tiere und Pflanzen	Potentielle Beeinträchtigungen durch Innanspruchnahme von folgenden Lebensräumen: - Landwirtschaftliche Nutzfläche In Verbindung mit den angestrebten Kompensationsmaßnahmen, wodurch auch positive Effekte für das Schutzgut Tier und Pflanzen erwartet werden können sowie durch eine sorgfältige Detailplanung können sich die neuen Nutzungen behutsam in den Bestand einfügen.
den Boden	Durch die Überbauung der bisher unbebauten Bereiche des Plangebiets ist ein Verlust der Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen und Tiere, Filter- und Puffervermögen, Humifizierung und Mineralisierung organischer Bestandteile etc.) zu erwarten. Innerhalb des Änderungsgebietes des Flächennutzungsplanes liegen keine erfassten Altablagerungen. Der Standort des ehemaligen Transportunterneh-

Umweltbezogene Auswirkungen auf:	Prüfung
	mens ist beim Landkreis Diepholz als Altlastenverdachtsflächen gelistet.
das Wasser	Das Schutzgut Wasser ist durch die Veränderung der Versickerungsverhältnisse und einer Zunahme der Versiegelung betroffen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer II. oder III. Ordnung.
die Luft	Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen.
das Klima	Mit der Flächennutzungsplanänderung ist keine Verschlechterung der klimatischen Situation zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine signifikanten Beeinträchtigungen festzustellen.
die Landschaft	Mit der Erweiterung des Siedlungsbereiches wird in das bestehende Orts- und Landschaftsbild eingegriffen. Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der bestehenden Straßen und angesichts der Lage des Erweiterungsbereiches werden in Verbindung mit einer adäquaten Bepflanzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet.

U2.2 Prognose

Das Plangebiet ist in den Randbereichen bebaut. Der Entwicklungsbereich wird überwiegend als Acker genutzt. Mit der Umsetzung der Planung wird nun ein Bau- gebiet mit ca. 11 neuen Baugrundstücken planungsrechtlich vorbereitet. Die potentiellen Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter sind in der Begründung und im Kapitel U2.1 dargestellt.

Bei Verzicht auf die Planung wird die Erweiterungsfläche weiter als Ackerfläche genutzt werden.

U2.3 Vermeidung und Kompensation

In der nachfolgend durchzuführenden verbindlichen Bauleitplanung sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden, die zur Vermeidung bzw. zur Minimierung von Eingriffen beitragen:

- Begrenzung der max. zulässige GRZ im allgemeinen Wohngebiet.
- Ein ortstypisches Maß der baulichen Nutzung soll festgesetzt werden.
- Sparsame Erschließung /Minimierung des Erschließungsaufwandes.
- Verträgliche Ableitung und gegebenenfalls Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet.
- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Maß.
- Durchgrünung des Plangebiets.
- Anpflanzung einer Streuobstwiese im Plangebiet.

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können voraussichtlich im Plangebiet ausgeglichen werden.

Eingriffsbilanz (vgl. Kap. 5 der Begründung)

Wie in der Begründung bereits dargestellt ist, werden voraussichtlich trotz der Anwendung von Vermeidung und Minderungsmaßnahmen Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet. In der überschlägigen Bilanzierung wurde ein Kompensationsdefizit ermittelt, das im Plangebiet selbst ausgeglichen werden soll.

Insgesamt wird festgestellt, dass mit der Planung keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind. Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des Plangebiets für die o. g. Schutzgüter, kann angenommen werden, dass Beeinträchtigungen, soweit sie nicht vermieden werden, im Plangebiet selbst ausgeglichen werden können.

U2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie in Kapitel 1.4 dargestellt wurden, stehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit im Anschluss an den Kernort von Wehrbleck keine ausreichenden Bauflächen zur Verfügung. Auch konnten keine Baulücken in ausreichendem Maße mobilisiert werden. Unter Beachtung der städtebaulichen Kriterien, die im o.g. Kapitel erläutert wurden, stellt die Fläche östlich der Kreisstraße kurzfristig den geeignetsten Standort dar, so dass sich die Gemeinde/Samtgemeinde im Abwägungsergebnis für die hier dargestellte Wohnbaufläche entschied.

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird gegenüber der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung eine Planungsalternative aufgestellt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Nachfrage der Gemeinde an Bauflächen, ist es städtebaulich erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern, so dass ein Verzicht der Planung aufgrund fehlender Bauflächen für die Gemeinde Wehrbleck nicht in Frage kommt. Insoweit besteht die Erfordernis und auch die Pflicht gem. § 1 (3) BauGB, den Flächennutzungsplan zu ändern.

U3 Zusätzliche Angaben

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

Allgemeine Informationen zu den Sachverhalten Boden, Klima, Luft und Wasser konnten aus Fachplanungen (NIBIS Kartenserver, Umweltkarten Niedersachsen Landschaftsrahmenplan des Landkreises) entnommen werden. Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen waren augenscheinlich keine speziellen Begutachtungen erforderlich, so dass allgemein vorhandene Kenntnisse für die Beurteilung ausreichend waren. Bezüglich der Lärmbelastung konnte auf Verkehrsdaten des Landkreises sowie einer überschlägigen Berechnung (RLS90) zurückgegriffen werden. Bei der Zusammenstellung der für die vorliegende Planung notwendigen Unterlagen sind daher keine Schwierigkeiten aufgetreten, die zur Unvollständigkeit der Unterlagen geführt hätten.

U3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen

Durch die Darstellungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet. Die Samtgemeinde Kirchdorf überprüft bei Realisierung der Vorhaben die sach- und fachgerechte Umsetzung der Planung.

U3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Neben der Darstellung einer gemischten Baufläche für die überwiegend bebauten Grundstücke entlang der Kreisstraße (Stranger Straße) sowie entlang der Straße „Schaftrift“, wird mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes auf einer Ackerfläche eine Wohnbaufläche ausgewiesen, welche den örtlichen Bedarf an Bauland decken soll. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung vorbereitet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und im vorliegenden Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden.

Demnach sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Im anschließenden Bebauungsplan sollen Festsetzungen getroffen werden, die zur Vermeidung übermäßiger Beeinträchtigungen dienen. Zusätzliche, sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch ist mit der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Betroffen ist insbesondere das Schutzgut Boden, das durch die Versiegelung beeinträchtigt wird. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf, der im Plangebiet selbst kompensiert werden kann.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass angesichts der insgesamt geringen Bedeutung des Plangebiets für die o. g. Schutzgüter und angesichts der möglichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, mit der Planung keine wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden sind.