

Übersicht der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Einwender gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme mit Anregungen	Schreiben vom	Träger öffentlicher Belange und Einwender mit Stellungnahme ohne Anregungen	Schreiben vom
1	Landkreis Rotenburg (Wümme) Landwirtschaftskammer Niedersachsen Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden	09.12.2016	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven Samtgemeinde Sittensen Deutsche Telekom Technik GmbH	14.11.2016 15.11.2016 17.11.2016 17.11.2016 22.11.2016 29.11.2016
2		15.11.2016		
3		24.11.2016		
4				
5				
6				
7				
8				
9				

Behandlung von Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

1 Landkreis Rotenburg (Wümme) (09.12.2016) Stellungnahme zu Nr. 1

Von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

Zu Regionalplanung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Landschaftspflegerische Stellungnahme

Für den Neubau des Hochzeitgartens wurden naturschutzfachliche Auflagen festgesetzt:

Die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und gemäß der Vorgaben der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ gegen mechanische Schäden der oberirdischen Gehölzteile sowie der Wurzelbereiche zu sichern. Beeinträchtigungen sind auf ein Minimum zu beschränken (u.a. keine Lagerung von Material und Maschinen zwischen Gehölzen bzw. im Kronentraufbereich von Bäumen).

Zur Minimierung der Bodenversiegelung ist die Wegdecke wasser-durchlässig herzustellen.

Zu Landschaftspflege:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Behandlung von Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

ANREGUNGEN

Als Ausgleich ist gemäß Konzept vom 14.03.2015 auf einer Fläche ca. 100 m nördlich des Hochzeitgartens eine Pflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf 50 m² vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfällen nachzupflanzen.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode (November bis April) nach Abschluss des Bauvorhabens bzw. nach Inbetriebnahme des Hochzeitgartens durchzuführen und nach Fertigstellung der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen. Dem Anschreiben ist der Lieferschein für das Pflanzgut beizufügen.

Diese sind in der Planung zu berücksichtigen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Behandlung von Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

ANREGUNGEN

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken.

Aus den Erläuterungen geht hervor, dass die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers durch Versickerung auf dem Grundstück erfolgen soll. Die Eignung des anstehenden Bodens wurde jedoch nicht nachgewiesen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung auch eine ausreichende Durchlässigkeit des Sickertraumes sowie ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vorhanden sein müssen (hierzu siehe DWA-A 138). Ein entsprechender Nachweis ist vorzulegen.

Sind die Voraussetzungen für eine Versickerung erfüllt, bedarf die Versickerung innerhalb des Plangebietes einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu Wasserwirtschaft:

Eine Baugrunduntersuchung liegt inzwischen vor (Contrast GmbH, 04/2017). Die Untersuchung ergab, dass eine Versickerung im Planänderungsgebiet grundsätzlich möglich ist.

Die übrigen Hinweise betreffen die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Stemmen und werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Behandlung von Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

ANREGUNGEN

Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Keine Bedenken.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb Änderungsgebietes vor.
Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodeneigenschaften, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg(Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg(Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Vorbeugender Immissionsschutz

Zur Beurteilung hinsichtlich des Immissionsschutzes ist ein Schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen, indem die Gesamtbelastung ermittelt wird. Das letzte vorliegende Immissionsgutachten bezog sich lediglich um die Erweiterung eines Hochzeitgartens. Hier wurde nur die Zusatzbelastung gerechnet, die in dem Fall als irrelevant angesehen wurde.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Zu Bodenschutz- und Abfallrecht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Stemmen. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Zu vorbeugendem Immissionsschutz:

Eine schalltechnische Untersuchung liegt inzwischen vor (T&H Ingenieur GmbH, 04/2017). Darin wurden die Geräuschmissionen, verursacht durch den innerhalb des Planänderungsgebietes vorhandenen Betrieb der Gaststätte mit Hotel sowie dem offenen Schießstand, an den umliegenden Bebauungen ermittelt und nach TA Lärm beurteilt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob innerhalb des Planänderungsgebietes mit immissionsrelevanten Geräuschen durch den Betrieb der Sportanlage des TV Stemmen bzw. mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu rechnen ist.

Behandlung von Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

ANREGUNGEN

Die Berechnungen ergaben, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Umgebung des Planänderungsgebietes durch den Betrieb des Hotels mit Gaststätte und Festsaal der Landgut Stemmen GmbH sowie der Betrieb des Schießstandes tags und nachts eingehalten werden können. Die Sportanlage befindet sich direkt am Diersweg. Bei einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Wohnhäusern an der Straße „Am Sportplatz“ ist aufgrund der Abstandsverhältnisse mit keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete im Planänderungsgebiet zu rechnen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Bei dem Wohnwirtschaftsgebäude auf dem Grundstück Große Straße 14, Stemmen, handelt es sich um ein Baudenkmal.

Maßnahmen in der Umgebung dürfen das Baudenkmal nicht beeinträchtigen. Alle Maßnahmen sind vorab mit der UDSchB abzustimmen bzw. genehmigen zu lassen.

Ein entsprechender Text ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPPFEHLUNG

Zu unterer Denkmalschutzbehörde:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Stemmen. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Behandlung von Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

ANREGUNGEN

Bauleitplanerische Stellungnahme

Die Ausweisung eines separaten Baufensters zur nachträglichen Legalisierung der Abstellgebäude absichts der vorgeprägten überbaubaren Flächen ist nicht mit den städtebaulichen Grundsätzen des Baugesetzbuches in Einklang zu bringen. Diese Teilplanung entspricht weder dem Grundsatz des schonenden Umganges mit Grund und Boden noch ist diese Teilplanung Ausdruck organischer Siedlungsstruktur. Es dürften zudem ausreichend Flächen zum Abstellen von Maschinen und Gerät vorhanden sein, sodass eine städtebauliche Erforderlichkeit dieser Teilplanung nicht ersichtlich ist.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPEFEHLUNG

Zu Bauleitplanung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft den nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Stemmen. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Beschlussempfehlung zu Nr. 1

Die Anregungen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, bereits berücksichtigt bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Behandlung von Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

ANREGUNGEN

2

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

(15.11.2016)

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Gemeinde Stimmen Bedenken bestehen, da landwirtschaftliche Kulturlflächen dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen werden.

In Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine besonderen Anforderungen.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme zu Nr. 2

Die Entwicklung im Planänderungsgebiet ist städtebaulich sinnvoll, da Gewerbe und Wohnnutzungen bereits innerhalb des Gefungsreiches vorhanden sind und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut lassen zu müssen. Die unbebauten Flächen werden für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt. Weiterhin ist es städtebaulich sinnvoll, einen vorhandenen Betriebsstandort innerhalb der Ortslage zu entwickeln, bevor neue Flächen im Außenbereich und abgesetzt von der Bebauung in Anspruch genommen werden.

Ziel der Gemeinde Stimmen ist es, über die Bauleitplanung ausreichend Platz für bauliche Erweiterungen bereitzustellen und die vorhandenen Gebäude und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern, um den Betrieb wirtschaftlich an diesem Standort zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Die Samtgemeinde will diese geplante Entwicklung unterstützen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bauleitplanung schaffen. Hier wird den Belangen der Wirtschaft, der Weiterentwicklung des Ortes und den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang eingeräumt.

Beschlussempfehlung zu Nr. 2

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, nicht zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis zu nehmen.

Behandlung von Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

ANREGUNGEN

3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden (24.11.2016)

Der Geltungsbereich der o.g. Planvorhaben liegt am südlichen Ortsrand von Stemmen in der Gemeinde Stemmen der Samtgemeinde Fintel. Er hat einen Abstand von ca. 540 m zum nordwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 75 Kakenstorf - Sottrum.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Mischgebietes erfolgt über die Kreisstraße 214 und 226 zur Bundesstraße 75. Ziel und Zweck der o.g. Planvorhaben ist eine planungsrechtliche Absicherung der baulichen Erweiterung der vorhandenen Gebäuden (Landgut/Gastronomiebetrieb) und somit der gewerblichen Nutzungen.

Gegen die o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Fall der Rechtskraftherlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensnummern.

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Stellungnahme zu Nr. 3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft die nachfolgende Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Gemeinde Stemmen. Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung ergeben sich nicht.

Die Bundesstraße ist mehr als 500 Meter vom Planänderungsgebiet entfernt. Dahingehend sind im Planänderungsgebiet keine Beeinträchtigungen durch Emissionen des Bundesstraßenverkehrs zu erwarten.

Behandlung von Anregungen zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel

ANREGUNGEN

STELLUNGNAHME/BESCHLUSSEMPEFHLUNG

Beschlussempfehlung zu Nr. 3

Die Anregungen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden sind, wie in der Stellungnahme beschrieben, zur Kenntnis zu nehmen.

4 Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen

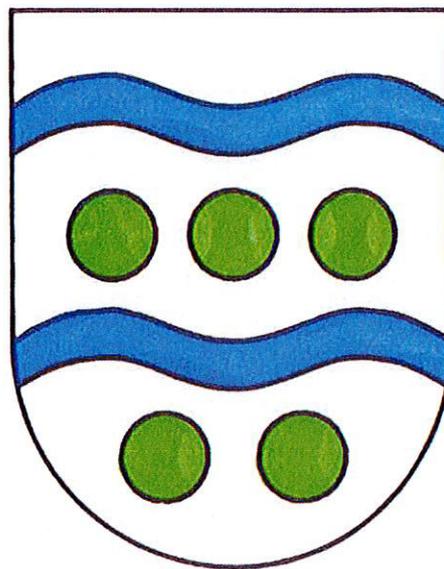
- 9

Beschlussempfehlung zu Nr. 4 bis Nr. 9

Die eingegangenen Schreiben werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

45. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

(LANDGUT STEMMEN)



ENTWURF

SAMTGEMEINDE FINTEL
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	3
VERFAHRENSVERMERKE	4
PLANZEICHNUNG	8
BEGRÜNDUNG	10
1. Vorbemerkungen.....	10
2. Grundlagen	10
2.1 Überörtliche Planung und Raumordnung	10
2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm.....	10
2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm	11
2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	11
3. Lage und Nutzung des Änderungsbereiches.....	11
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung	12
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	12
4.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes	13
4.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	13
4.4 Verkehr.....	17
4.5 Immissionsschutz	17
4.6 Bodenschutz- und Abfallrecht	18
5. Ver- und Entsorgung.....	18
6. Umweltbericht gemäss § 2 a BauGB	19
6.1 Inhalt und Ziele der 45. Flächennutzungsplanänderung	19
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	19
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung.....	22
6.3.1 Schutzgut Boden.....	22
6.3.2 Schutzgut Wasser.....	23
6.3.3 Schutzgut Klima/Luft	23
6.3.4 Schutzgut Pflanzen.....	24
6.3.5 Schutzgut Tiere.....	27
6.3.6 Schutzgut Landschaft	27
6.3.7 Schutzgut Mensch.....	28
6.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	29
6.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen).....	29

6.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	29
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft	29
6.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung	30
6.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	31
6.7	Maßnahmen des Monitorings	31
6.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	31
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	31
7.	Verfahren / Abwägung	33
7.1	Darstellung des Verfahrens.....	33
7.2	Chronologie des Verfahrens	34
7.3	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	34
7.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	34

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und der §§ 58 und 98 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Fintel diese 45. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (1 Blatt), beschlossen.

Fintel, den _____

(Krüger)
Samtgemeindebürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Samtgemeinde Fintel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fintel, den _____

(Krüger)
Samtgemeindebürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)

Maßstab: 1:5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

©2017  **LGLN**

**Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf**

3. Der Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Große Straße 49

27356 Rotenburg (Wümme)

Tel.: 04261 / 92930

Fax: 04261 / 929390

E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

(Diercks)
Planverfasser

9. Die Erteilung der Genehmigung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am _____ bekannt gemacht worden. Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am _____ wirksam geworden.

Fintel, den _____

(Krüger)
Samtgemeindebürgermeister

10. Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Fintel, den _____

(Krüger)
Samtgemeindebürgermeister

PLANZEICHNUNG

BEGRÜNDUNG

1. VORBEMERKUNGEN

Im Planänderungsgebiet befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit einer großen wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung für den Ort. Die Gemeinde Fintel beabsichtigt, einen Bebauungsplan aufzustellen, um ausreichend Platz für bauliche Erweiterungen bereitzustellen und die vorhandenen Gebäude und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern, um den Betrieb wirtschaftlich an diesem Standort zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Der Standort des geplanten Gebietes befindet sich im Außenbereich, so dass neben der verbindlichen Bauleitplanung auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen ist.

Die Samtgemeinde will diese geplante Entwicklung unterstützen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bauleitplanung schaffen. Vorbereitend wird hierfür die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Parallel zur Aufstellung der 45. Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde Fintel den Bebauungsplan Nr. 8 „Landgut Stemmen“ auf, um durch die verbindliche Bauleitplanung die Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung des Betriebes zu schaffen.

2. GRUNDLAGEN

2.1 Überörtliche Planung und Raumordnung

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Stemmen liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten sowie die Umwelt, die ökologische Vielfalt, die Schönheit und den Erholungswert der Landschaft zu erhalten und zu verbessern.

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem

Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist zu sichern und zu entwickeln.

Die Vorsorge zum Erhalt bzw. Entwicklung gewerblicher Betriebe im strukturschwachen ländlichen Raum entspricht den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Im Regionalen Raumordnungsprogramm ist für die Gemeinde Stemmen eine Eigenentwicklung vorgesehen. Die örtliche Eigenentwicklung lässt die Berücksichtigung der Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, der Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe sowie der Land- und Forstwirtschaft zu. Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen sind räumlich zu konzentrieren. Für die vorhandenen Betriebe sind die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung am Standort zu schaffen. Der Planungsraum bietet aufgrund seiner reizvollen Landschaft, seiner relativ dünnen Besiedlung und seiner Lage günstige Voraussetzungen für Naherholung und Fremdenverkehr. Diese Potenziale sind zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur zu nutzen, zu sichern und zu entwickeln.

Über die Bauleitplanung werden die vorhandenen Gebäude und gewerblichen Nutzungen des Gastronomiebetriebes planungsrechtlich abgesichert, um den Betrieb wirtschaftlich an diesem Standort zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen. Gleichzeitig wird der benötigte Platz für Erweiterungen bereitgestellt. Durch die Bauleitplanung werden somit die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms erfüllt.

2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel stellt im Geltungsbereich der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen für die Landwirtschaft dar.

3. LAGE UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

Das Planänderungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Stemmen, südöstlich der Großen Straße und östlich des Schultenweges (siehe Abbildung 1). Die Größe der im Planänderungsgebiet gelegenen Flächen beträgt ca. 1,68 ha.

Im Planänderungsgebiet befinden sich Parkflächen und Anlagen des nordwestlich angrenzenden Gastronomiebetriebes sowie ein Schießstand. Im südlichen Teil, entlang des Schultenweges, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Zufahrt zu den o. g. Parkflächen und Anlagen.

Das Planänderungsgebiet ist südöstlich bis -westlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Östlich angrenzend befindet sich eine Fläche für das Bogenschießen. Weiter östlich befinden sich ein Kindergarten, eine Schule und Sportplätze. Nordöstlich bis -westlich grenzen gemischte Nutzungen an.

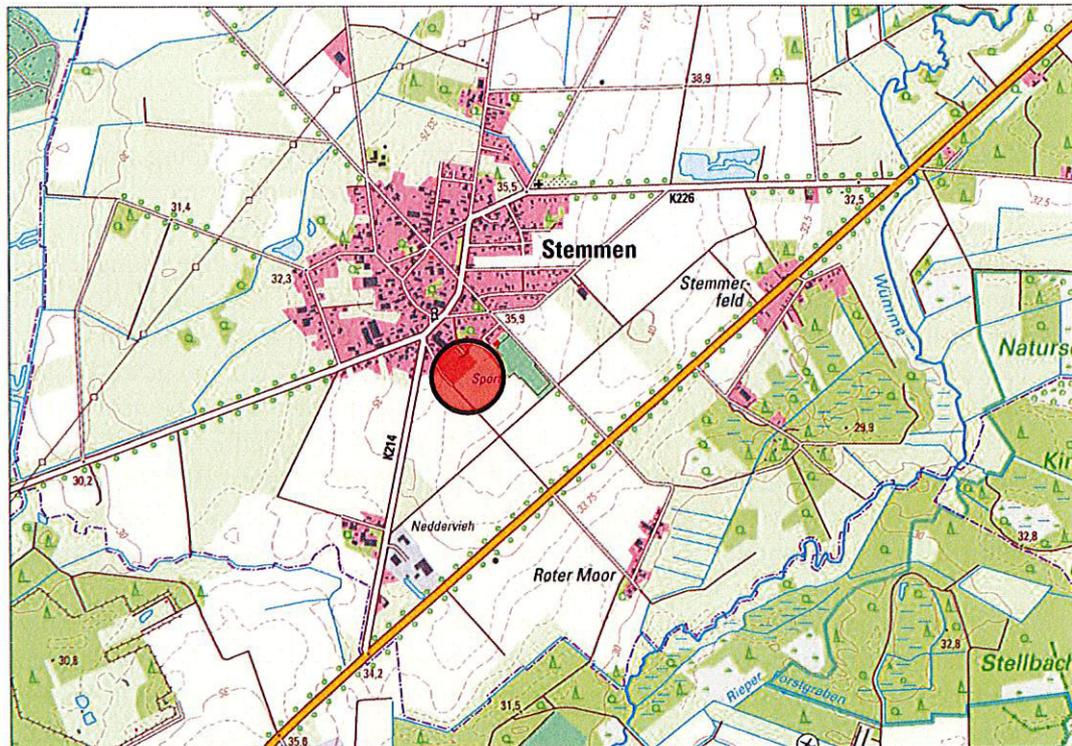


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Landgut Stemmen ist ein Gastronomiebetrieb mit über 400 Jahren Familiengeschichte im Süden des Ortes Stemmen. Neben dem herkömmlichen Hotelservice werden hier u.a. Räumlichkeiten und Flächen für Tagungen und Feierlichkeiten (z.B. Hochzeiten) angeboten. Der Einzugsbereich der Angebote und Veranstaltungen erstreckt sich über einen großen Umkreis weit über die Grenzen von Stemmen hinaus. Dementsprechend hat der Betrieb eine große wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung für den Ort.

Das Familienunternehmen steht vor einem erneuten Generationswechsel und möchte den Betrieb zukunftsfähig und konkurrenzfähig aufstellen. Aufgrund der durchgehend hohen Nachfrage sind erweiternde Maßnahmen des Gastronomiebetriebes unabdingbar, wodurch einerseits der Hotel- und Tagungsbetrieb gefestigt bzw. erweitert werden soll

und andererseits das dörfliche Ensemble aus kulturhistorischen Bauformen und Materialien (Fachwerkgebäude) erweitert wird. Geplant sind eine weitere Scheune, Speicher und Wohnhaus. Sowohl für die Gäste als auch für die Einwohner und das Ortsbild der Ortschaft Stemmen wirkt sich diese Entwicklung des Betriebes positiv aus.

Die geplanten Erweiterungen sind jedoch derzeit nicht möglich, da sich die einzigen verfügbaren Flächen in südöstlicher Richtung gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befinden. Im Bereich des Planänderungsgebietes sind die in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ im Rahmen der nachfolgenden Änderungen 2C und 10 schrittweise in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt worden. Die weitere Entwicklung des Betriebes ist somit nur über eine Änderung des Flächennutzungsplanes und über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Ziel der Gemeinde Stemmen ist es, über die Bauleitplanung ausreichend Platz für bauliche Erweiterungen bereitzustellen und die vorhandenen Gebäude und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern, um den Betrieb wirtschaftlich an diesem Standort zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen.

Die Samtgemeinde will diese geplante Entwicklung unterstützen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bauleitplanung schaffen. Vorbereitend wird hierfür die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Parallel zur Aufstellung der 45. Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde Stemmen den Bebauungsplan Nr. 8 „Landgut Stemmen“ auf, um durch die verbindliche Bauleitplanung die Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung des Betriebes zu schaffen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Änderung soll gemäß § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erfolgen.

4.2 Künftige Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Flächen im Geltungsbereich der 45. Flächennutzungsplanänderung als gemischte Bauflächen dargestellt. Im südöstlichen Randbereich des Planänderungsgebietes werden Grünflächen zur Eingrünung zur freien Landschaft ausgewiesen.

4.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Das Planänderungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand Stemmens und liegt östlich des Schultenwegs. Das Planänderungsgebiet dient als Erweiterungsfläche für einen nördlich gelegenen Gastronomiebetrieb. Dieser nutzt den Änderungsbereich bereits teilweise baulich und hat dort Nebenanlagen zur Unterstellung von Maschinen und Geräte errich-

tet. Weiterhin ist ein Garten vorhanden, welcher zu Hochzeitsanlässen genutzt wird. Als Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen sind im Planänderungsgebiet Zierhecken, -gebüsch und Einzelbäume vorhanden. Die Bäume sind ausschließlich jungen Alters. Ältere Eichenbäume sind im Bereich des angrenzenden Gastronomiebetriebes und in der Ortschaft vorhanden. Ansonsten sind im Änderungsbereich landwirtschaftliche Flächen vorhanden, welche sich in südlicher Richtung fortsetzen.

Mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Fläche für Landwirtschaft in eine gemischte Baufläche geändert werden. Mit der damit möglichen Bebauung und Versiegelung von bisher unbebauten Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Weiterhin sind erhebliche Beeinträchtigungen mit der möglichen Beseitigung von Einzelbäumen möglich. Durch die Verringerung des Landschaftserlebens und die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft sind Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Zum Teil wird der Änderungsbereich jedoch schon baulich genutzt und durch Gehölzstrukturen zur freien Landschaft eingegrünt, sodass die zu erwartenden Beeinträchtigungen als vertretbar anzusehen sind. Die erheblichen Beeinträchtigungen sind im Rahmen fortführender Planungen zu konkretisieren. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die Eingriffe als ausgleich- und vertretbar.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten

während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

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

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen, da die vorhandenen Nebenanlagen nur bedingt als Lebensraum geeignet erscheinen. Zudem ist eine Beseitigung des Bestandes nicht vorgesehen. Die vorhandenen Gehölzbestände im Planänderungsgebiet beinhalten aufgrund ihres jungen Alters und dem Fehlen von Höhlungen, Spalten und abstehender Rinde keine geeigneten Lebensstätten. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel

Eine Tötung von Vögeln kann mit dem geplanten Vorhaben ebenfalls ausgeschlossen werden, da die Gehölzstrukturen außerhalb der Brut- und Setzzeit gerodet werden. Aufgrund der menschlichen Präsenz und der intensiven Nutzung im Änderungsbereich dürften die Gehölze nur von anspruchsloseren Arten genutzt werden. Die landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich werden intensiv bewirtschaftet und werden von Gehölzen gesäumt. Dementsprechend sind die Flächen als Brutplatz eher ungeeignet. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Planänderungsgebiet beinhaltet keine Lebensstätten für Fledermäuse. Allenfalls dienen der Änderungsbereich sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen als Jagdareale. Durch die teilweisen Bebauungen ist das Planänderungsgebiet bereits zum Teil vorbelastet. Mit weiteren zusätzlichen Bebauungen im Änderungsgebiet wird sich das Jagdareal für Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Die Flächen können weiterhin bejagt werden und mit den Eingrünungsmaßnahmen werden zusätzliche Strukturen geschaffen. Dementsprechend kann eine Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Beseitigung von Gehölzen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Durch die menschliche Präsenz und der intensiven Nutzung sind die Gehölze jedoch durch Störeinflüsse eingeschränkt. Weiterhin handelt es sich im Planänderungsgebiet um Gehölze die ausschließlich jungen Alters sind. Eine Beseitigung von einzelnen Gehölzen ist mit dem geplanten Vorhaben möglich. Mit den Eingrünungsflächen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen, sodass die ökologische Funktion aufrechterhalten werden kann. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Störungen weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben kann eine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Eine Beseitigung des Gebäudebestandes ist nicht vorgesehen. Zudem ist die Eignung für Fledermäuse durch das Flachdach auch sehr eingeschränkt zu bezeichnen. Die Bäume beinhalten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Somit können Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen stellen aufgrund der angrenzenden Gehölzstrukturen keinen geeigneten Brutplatz dar. Die Gehölzstrukturen dagegen beinhalten jedoch potentiell geeignete Brutplätze. Ein Großteil des Bestandes soll auch zukünftig bestehen bleiben. Zudem sind weitere Anpflanzungen in der Eingrünungsfläche vorgesehen, die zukünftig einen geeigneten Lebensraum darstellen. Somit bleibt die ökologische Funktion auch weiterhin erfüllt und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Planänderungsgebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen ist.

Hinweis:

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

4.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen „Große Straße“ und „Schultenweg“.

4.5 Immissionsschutz

Innerhalb des Planänderungsgebietes wird eine Gaststätte mit Hotel betrieben. Weiterhin ist innerhalb des Planänderungsgebietes ein offener Schießstand vorhanden, der vom Schützenverein genutzt wird. Südöstlich des Planänderungsgebietes ist die Sportanlage des TV Stemmen mit zwei Fußballplätzen und zwei Tennisplätzen vorhanden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, 04/2017) wurden die Geräuschemissionen, verursacht durch den innerhalb des Planänderungsgebietes vorhandenen Betrieb der Gaststätte mit Hotel sowie dem offenen Schießstand, an den umliegenden Bebauungen ermittelt und nach TA Lärm beurteilt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob innerhalb des Planänderungsgebietes mit immissionsrelevanten Geräu-

schen durch den Betrieb der Sportanlage des TV Stemmen, bzw. mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu rechnen ist.

Die Berechnungen ergaben, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Umgebung des Planänderungsgebietes durch den Betrieb des Hotels mit Gaststätte und Festsaal der Landgut Stemmen GmbH sowie der Betrieb des Schießstandes tags und nachts eingehalten werden können. Die Sportanlage befindet sich direkt am Diersweg. Bei einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Wohnhäusern an der Straße „Am Sportplatz“ ist aufgrund der Abstandsverhältnisse mit keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete im Planänderungsgebiet zu rechnen.

4.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Änderungsgebietes vor. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg(Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg(Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

• Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation. Die Abwässer werden zur Kläranlage in Lauenbrück geleitet. Die Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt wie bisher durch den Anschluss an das Kanalnetz der Samtgemeinde sowie durch Versickerung auf den Grundstücken. Hierfür stehen ausreichend Flächen zur Verfügung. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde nachgewiesen (Contrast GmbH, 04/2017).

• Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung und die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EWE Netz GmbH.

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

6.1 Inhalt und Ziele der 45. Flächennutzungsplanänderung

Die Samtgemeinde Fintel beabsichtigt mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich eine gemischte Baufläche darzustellen. An das Planänderungsgebiet angrenzend befindet sich ein Gastronomiebetrieb mit einer über 400-jährigen Familiengeschichte. Der Einzugsbereich der Angebote und Veranstaltungen erstreckt sich über einen großen Umkreis weit über die Grenzen der Gemeinde Stemmen hinaus. Für eine zukunfts- und konkurrenzfähige Aufstellung des Betriebes werden Erweiterungsflächen benötigt. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes und den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 8 soll dem nachgekommen und dem Gastronomiebetrieb vor Ort die Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Dementsprechend werden die im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Flächen in gemischte Bauflächen geändert. Um die Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu minimieren ist zur freien Landschaft eine Eingrünungsfläche vorgesehen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und städtebaulichen Zielen der Planänderung wird auf Punkt 4.1 der Begründung „Städtebauliche Zielsetzung“ verwiesen.

6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm,
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm gibt Richtwerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten nach dem LRP nur Biototypen von sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Höherwertige Biotopstrukturen sind auch umliegend im LRP nicht dargestellt.

Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich der Ortschaft Stemmen und weist somit keine Bedeutung für das Landschaftsbild auf. Umliiegend um die Ortschaft Stemmen befindet sich ein Landschaftsraum mit struktur- bzw. gehölzreichen Grünlandkomplexen, welcher für das Landschaftsbild von mittlerer Bedeutung ist.

Karte III: Boden

Im Bereich des Planänderungsgebietes sind im LRP keine Böden mit natur- und kulturhistorischer Bedeutung dargestellt.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Planänderungsgebiet, sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich und beinhaltet keine naturschutzfachlichen Ziele. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sollen umweltverträglich bewirtschaftet werden.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Der LRP stellt für das Planänderungsgebiet sowie für die umliegenden Flächen keine Schutzgebiete oder -objekte dar.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2016 gemäß dem Kartierschlüssel der Biototypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- BV: Erschließung B-Plan Nr. 8. „Landgut Stemmen“ in 27389 Stemmen - Baugrunduntersuchung, CONTRAST GmbH, Osterholz-Scharmbeck (13.04.2017),
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Landgut Stemmen“ der Gemeinde Stemmen, T&H Ingenieure GmbH (11.04.2017).

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

6.3.1 Schutzgut Boden

Das Planänderungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Stemmer Geestinseln. Es bilden Sande und Kiese der Weichsel-Kaltzeit über Schluffe der Jüngerer Grundmoräne (Geschiebelehm/-mergel) des Jüngerer Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit den oberflächennahen Untergrund.

Im Planänderungsgebiet wurde im Bereich der möglichen Erweiterungsflächen eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. (CONTRAST GmbH, 04/2017) Diese hat ergeben, dass im nördlich erprobten Bereich unterhalb einer Oberbodenauflage bis zur Endteufe Sande anstehen. In den Rammkernbohrungen (RKB) 1 und 6 wurden die vorgefundenen Bodenschichten durch eine geringmächtige Schluff-Einschalung unterbrochen. Bei den südlichen Bohrungen konnten unter einer Oberbodenauflage zunächst bindige Schluffe und anschließend Sande vorgefunden werden.

Nach der Bodentübersichtskarte für Niedersachsen (1:50.000) ist der vorherrschende Bodentyp im Planänderungsgebiet Pseudogley-Braunerde. Die Pseudogley-Braunerde ist ein tiefgründiger schwach staunässebeeinflusster Boden mit einem sehr hohen Wasserspeichervermögen und einer sehr hohen Durchwurzelbarkeit. Zudem ist der Boden durch jahreszeitliche Wechsel zwischen winterlicher Nassphase mit Luft- und Wärmemangel sowie sommerlicher Abtrocknungsphase gekennzeichnet. Während der winterlichen Nassphase sind die Nutzpflanzen wasserübersorgt und in der sommerlichen Abtrocknungsphase sind die Nutzpflanzen aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens gut wasserversorgt. Des Weiteren ist dieser Boden ein erosionsgefährdeter Boden. Bei dem vorhandenen Bodentypen handelt es sich jedoch um keinen schutzwürdigen Boden in Niedersachsen. Die Eigenschaften und Strukturen des Bodens dürften aufgrund der intensiven Nutzung und der teilweisen Überbauung gegenüber dem Ausgangszustand verändert sein und als anthropogen überformt gelten.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie Grünfläche. Versiegelter und überbauter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Im Bereich der vorhandenen Nebenanlagen und Zuwegungen hat der Boden aufgrund von Versiegelungen und Überbauungen seine ursprünglichen Bodenfunktionen bereits vollständig verloren.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000), 201 - 300 mm/a und ist damit als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft. Oberflächengewässer sind im Planänderungsgebiet sowie umliegend nicht vorhanden. Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass die angetroffenen Sande versickerungsfähig und die Geschiebelehm-/Schluffsand-Formationen für eine Versickerung eher ungeeignet sind.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Im Planänderungsgebiet kann das anfallende Niederschlagswasser auf den unbebauten Flächen ungehindert vor Ort versickern. In den bereits überbauten Flächen ist dies bereits nur noch eingeschränkt möglich. Mit der zukünftig zusätzlichen Versiegelung und Bebauung wird sich die Situation verstärken. Nach der Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich, vorrangig im nördlichen Bereich zwischen den RKB 2, 8 und 7. Weiterhin kann die Versickerungsfähigkeit im Bereich der RKB 1 und 6 durch auskoffern der geringmächtigen, bindigen Einlagerungen hergestellt werden. Im Bereich der RKB 3, 4 und 5 ist eine mögliche Versickerung nur mit einem höheren technischen Aufwand realisierbar. Dementsprechend soll das zukünftig anfallende Niederschlagswasser auch weiterhin im Planänderungsgebiet zur Versickerung gebracht werden. Dementsprechend steht das Niederschlagswasser auch zukünftig der Grundwasserneubildung zur Verfügung und erhebliche Beeinträchtigungen sind auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten.

6.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Stemmen, östlich des Schuldenwegs und beinhaltet vorwiegend Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen. Teilweise ist das Planänderungsgebiet mit Nebenanlagen und Zuwegungen bebaut. In südlicher Richtung grenzen an den Planungsraum große Ackerschläge an. Diese sowie die Grünflächen in der Ortschaft Stemmen dienen der Frischluftentstehung und sorgen für einen guten Luftaustausch im Siedlungsbereich. Im Bereich der Ortschaft könnten jedoch aufgrund von Versiegelung und Bebauung bereits geringfügige Auswirkungen vorhanden sein. Zu diesen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Durch die Erweiterung von baulichen Anlagen in der Ortschaft Stemmen werden landwirtschaftliche Flächen sowie Grünflächen versiegelt und bebaut. Dementsprechend könnte sich ein leichter Temperaturanstieg im Änderungsgebiet ergeben. Diese geringfügigen Veränderungen dürften jedoch von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, welche der Frischluftentstehung dienen, ausgeglichen werden. Dementsprechend werden die umliegenden Flächen weiterhin für einen guten Luftaustausch sorgen und mögliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen.

6.3.4 Schutzgut Pflanzen

Das Planänderungsgebiet besteht größtenteils aus landwirtschaftlich genutzten Acker-(A) und Grünland-Einsaat Flächen (GA). Im nordöstlichen Bereich wird das Änderungsgebiet vom angrenzenden Gastronomiebetrieb bereits teilweise baulich genutzt. Dort sind u.a. Nebenanlagen (ON) zur Unterstellung von Maschinen und Geräte vorhanden. Weiterhin befindet sich im östlichen Änderungsbereich ein Hochzeitsgarten (PH) mit einigen Obstbäumen (HBE). Weiterhin durchquert eine Straße (OVS) den Änderungsbereich. Die daran angrenzenden Scher- und Trittrasenflächen (GR) werden temporär bei Veranstaltungen als Parkplätze genutzt. Die vom Gastronomiebetrieb genutzten Flächen werden größtenteils zur freien Landschaft sowie zu den angrenzenden Wohnhäusern mit Ziergebüschen (BZE), Zierhecken (BZH) und Einzelbäumen (HBE) abgegrenzt. Die umliegenden Flächen werden hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im nördlichen Bereich grenzen die Siedlungsstrukturen des Ortes Stemmen an. Im Bereich des Gastronomiebetriebes sind einige ältere Eichenbäume (HBE) vorhanden.

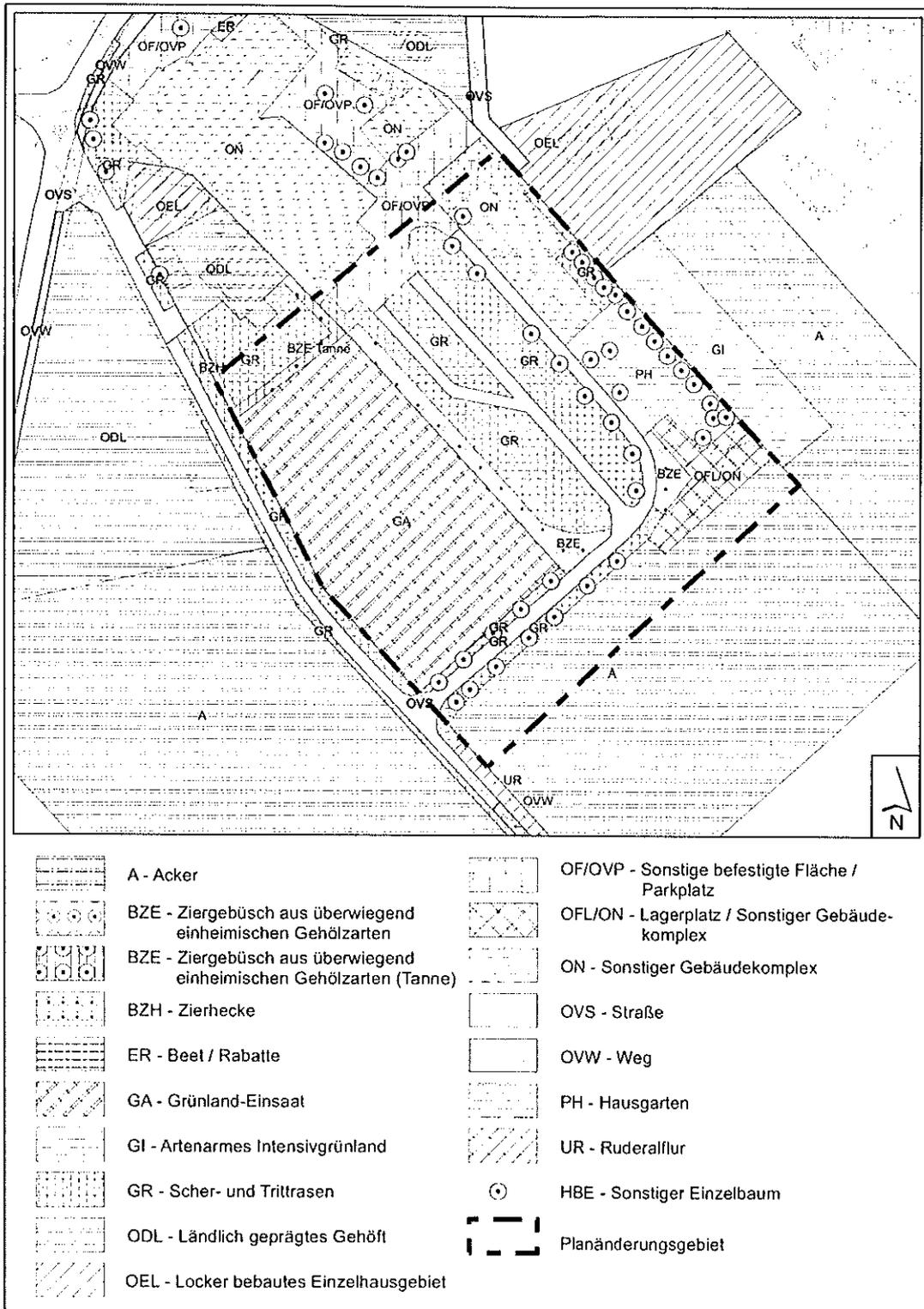


Abb. 2: Biototypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkung der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz = W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung;
W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung;
W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand
Innerhalb des Planänderungsgebietes		
- Acker (A)	1	1
- Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (BZE)	1-2	1-2
- Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (Tanne) (BZE)	1	1
- Zierhecke (BZH)	1	1
- Grünland-Einsaat (GA)	1	1
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	1
- Sonstige befestigte Fläche/Parkplatz (OF/OVP)	1	1
- Lagerplatz/Sonstiger Gebäudekomplex (OFL/ON)	1	1
- Sonstiger Gebäudekomplex (ON)	1	1
- Straße (OVS)	1	1
- Hausgarten (PH)	1-2	1
- Sonstiger Einzelbaum (HBE)	E	1
Außerhalb des Planänderungsgebietes		
- Acker (A)	1	1
- Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (Tanne)	1	1
- Zierhecke (BZH)	1	1
- Beet/Rabatte (ER)	1	1
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	2
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	1
- Ländlich geprägtes Gehöft (ODL)	1	1
- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1	1
- Sonstige befestigte Fläche/Parkplatz (OF/OVP)	1	1
- Sonstiger Gebäudekomplex (ON)	1	1
- Straße (OVS)	1	1
- Weg (OVW)	1	1
- Ruderalflur (UR)	3	3
- Sonstiger Einzelbaum (HBE)	E	E

Die vom geplanten Vorhaben betroffenen Biotoptypen sind hauptsächlich von sehr geringer bzw. geringer Bedeutung. Lediglich die Bäume im Planänderungsgebiet besitzen eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Mit einer möglichen Beseitigung dieser Strukturen ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Weitergehende Aussagen zur Überplanung von Gehölzstrukturen sind im weiteren Genehmigungsverfahren zu tätigen.

6.3.5 Schutzgut Tiere

Die Lebensraumbedeutungen der betroffenen Flächen im Planänderungsgebiet sind als gering zu bezeichnen. In Teilbereichen wird der Änderungsbereich bereits baulich und für Veranstaltungen genutzt. Die Acker- und Grünlandflächen befinden sich direkt an diesen Strukturen angrenzend. Weiterhin befinden sich die Strukturen im Siedlungsbereich und werden von Gehölzstrukturen gesäumt. Dementsprechend sind die Flächen für Offenlandarten eher ungeeignet. Der Baumbestand im Planänderungsgebiet ist ausschließlich jungen Alters. Dennoch könnten die Gehölzstrukturen von Gehölzbrütern genutzt werden. Aufgrund der umliegenden intensiven Nutzung und der menschlichen Präsenz ist die Eignung als eingeschränkt zu bezeichnen und dürfte nur Arten betreffen, die im Siedlungsbereich vermehrt vorkommen.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Für das Schutzgut Tiere sind mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Artenvielfalt dürfte aufgrund der intensiven Nutzung und der Lage am Siedlungsrand eingeschränkt sein. Der vorhandene Baumbestand ist ausschließlich jungen Alters, sodass eine mögliche Beseitigung einzelner Bäume keine erheblichen Beeinträchtigungen hervorrufen würde. Umliegend verbleiben ausreichend ähnliche Strukturen und mit der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahme wird ein zusätzlicher Lebensraum geschaffen. Um jedoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die ggf. zu entfernenden Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden.

6.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Planänderungsgebiet wird vorwiegend von den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Zudem stellen die baulichen Strukturen des Siedlungsrandes eine gewisse Vorbelastung auf das Landschaftsbild dar. In der Ortschaft sind zahlreiche Großbäume vorhanden, die den Raum bereits gut gliedern. Weiterhin sind entlang der landwirtschaftlichen Wege und Straßen vereinzelt Baum- und Strauchstrukturen vorhanden, die dem gesamten Landschaftsraum eine gliedernde Struktur geben. Ansonsten sind umliegend großflächigen Ackerflächen vorhanden.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Die Erweiterung von baulichen Anlagen im Außenbereich führt zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild. Durch die bestehenden baulichen Anlagen im Än-

derungsgebiet sowie die Lage am Siedlungsrand und der vorgesehenen Eingrünung zur freien Landschaft gelten die Beeinträchtigungen jedoch als vertretbar. Das Landschaftsbild ist bereits baulich vorbelastet und besitzt dementsprechend nur eine geringe Bedeutung. Die zusätzlichen Bebauungen hin zur freien Landschaft werden zu einer gewissen Einschränkung des Landschaftserlebens führen. Durch den vorgesehenen Pflanzstreifen zur freien Landschaft können die Beeinträchtigungen jedoch deutlich gemindert werden.

6.3.7 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Planänderungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Stemmen. Westlich und nördlich sind locker bebaute Wohnbebauungen und Hofstellen vorhanden. Das Wohnumfeld wird durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Östlich außerhalb des Planänderungsgebietes ist ein Bogenschieß- sowie Sportplatz vorhanden.

Immissionen

Innerhalb des Planänderungsgebietes wird eine Gaststätte mit Hotel betrieben. Weiterhin ist innerhalb des Planänderungsgebietes ein offener Schießstand vorhanden, der vom Schützenverein genutzt wird. Südöstlich des Planänderungsgebietes ist die Sportanlage des TV Stemmen mit zwei Fußballplätzen und zwei Tennisplätzen vorhanden. Die Anforderungen der TA Lärm in der Umgebung des Planänderungsgebietes durch den Betrieb des Hotels mit Gaststätte und Festsaal der Landgut Stemmen GmbH sowie der Betrieb des Schießstandes tags und nachts können eingehalten werden. Die Sportanlage befindet sich direkt am Diersweg. Bei einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an den nächstgelegenen Wohnhäusern an der Straße „Am Sportplatz“ ist aufgrund der Abstandsverhältnisse mit keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete im Planänderungsgebiet zu rechnen.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm beinhaltet das Planänderungsgebiet ausgewiesene Bauflächen aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen liegen in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft. Besondere Erholungsfunktionen können dem Änderungsbereich nicht zugeordnet werden. Dennoch dienen die umliegenden landwirtschaftlichen Wege der Feierabenderholung. Entlang des Diersweges ist ein Sportplatz vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mit der Änderung soll die vorhandene und angrenzende Bebauung fortgesetzt werden. Da das Planänderungsgebiet keine besonderen Erholungsfunktionen besitzt, ergeben sich mit der zukünftigen Bebauung keine wesentlichen Veränderungen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen stehen auch zukünftig uneingeschränkt der Feierabenderholung zur Verfügung.

6.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Planänderungsgebietes, bis auf die vorhandene Bebauung nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten gemischten Baufläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teilebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

6.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Planänderungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich und/oder teilweise gewerblich vom ansässigen Gastronomiebetrieb genutzt werden.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits teilweise baulich genutzt wird,
- der sich am Siedlungsrand befindet und von baulichen Anlagen vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorwiegend nur eine geringe Bedeutung besitzt,
- der landwirtschaftlich geprägt ist,
- der nach dem Landschaftsrahmenplan in Bezug auf das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung besitzt, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- der Schutzgüter Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien) und
- des Schutzgutes Pflanzen (durch den Verlust von Einzelbäumen),
- des Schutzgutes Landschaftsbild (weitere Überprägung der Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 8 „Landgut Stemmen“ werden für die im Planänderungsgebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen, der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen des Änderungsgebietes festgelegt.

6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

Die Entwicklung im Planänderungsgebiet ist städtebaulich sinnvoll, da Gewerbe und Wohnnutzungen bereits innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut lassen zu müssen. Die unbebauten Flächen werden für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt. Weiterhin ist es städtebaulich sinnvoll, einen vorhandenen Betriebsstandort innerhalb der Ortslage zu entwickeln, bevor neue Flächen im Außenbereich und abgesetzt von der Bebauung in Anspruch genommen werden. Die Voraussetzungen zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen sind hier gegeben, da der Bereich durch die entlang des Schuldenweges vorhandenen Bebauungen vorgeprägt ist und diese Nutzungen entsprechend fortgesetzt werden sollen und können. Organische Siedlungsstrukturen zeichnen sich durch eine geregelte Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung aus. Dies ist in diesem Fall durch die Fortsetzung der innerhalb des Planänderungsgebietes vorhandenen und angrenzenden Bebauung gegeben. Eine derartige Entwicklung ist auch im Außenbereich erwünscht, wenn die Bebauung die in der Umgebung übliche Siedlungsform darstellt. Eine gesamte Standortuntersuchung innerhalb des Samtgemeindegebietes

ist weder sinnvoll noch zielführend, da eine (teilweise) Verlagerung des Betriebes sowohl betriebswirtschaftlich als auch städtebaulich nicht möglich ist.

Zudem besteht durch die naheliegende Bundesstraße B 75 im Süden eine sehr gute Anbindung an das Planänderungsgebiet. Der Ortskern im Norden bleibt aufgrund dieser Lage von einem Großteil des im Zusammenhang des Betriebes stehenden Fahrverkehrs verschont. Des Weiteren können an diesem Standort nachweislich Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen durch Lärmimmissionen des Betriebes vermieden werden.

Aus den genannten Gründen bieten sich zu dem Standort im Planänderungsgebiet keine gleichwertigen Alternativen an.

6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortbesichtigung. Weiterhin wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Zur Ermittlung der Schallemissionen wurden technische Rechenverfahren angewendet.

6.7 Maßnahmen des Monitorings

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Nachteilige Umweltauswirkungen sind als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Landgut Stemmen ist ein Gastronomiebetrieb mit über 400 Jahren Familiengeschichte im Süden des Ortes Stemmen. Neben dem herkömmlichen Hotelservice werden hier u.a. Räumlichkeiten und Flächen für Tagungen und Feierlichkeiten (z.B. Hochzeiten) angeboten. Der Einzugsbereich der Angebote und Veranstaltungen erstreckt sich über einen großen Umkreis weit über die Grenzen von Stemmen hinaus. Dementsprechend hat der Betrieb eine große wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung für den Ort.

Das Familienunternehmen steht vor einem erneuten Generationswechsel und möchte den Betrieb zukunftsfähig und konkurrenzfähig aufstellen. Aufgrund der durchgehend hohen Nachfrage sind erweiternde Maßnahmen des Gastronomiebetriebes unabdingbar, wodurch einerseits der Hotel- und Tagungsbetrieb gefestigt bzw. erweitert werden soll und andererseits das dörfliche Ensemble aus kulturhistorischen Bauformen und Materialien (Fachwerkgebäude) erweitert wird. Geplant sind eine weitere Scheune, Speicher und Wohnhaus. Sowohl für die Gäste als auch für die Einwohner und das Ortsbild der Ortschaft Stemmen wirkt sich diese Entwicklung des Betriebes positiv aus.

Die geplanten Erweiterungen sind jedoch derzeit nicht möglich, da sich die einzigen verfügbaren Flächen in südöstlicher Richtung gemäß § 35 BauGB im Außenbereich befinden. Im Bereich des Planänderungsgebietes sind die in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes dargestellten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ im Rahmen der nachfolgenden Änderungen 2C und 10 schrittweise in landwirtschaftliche Flächen umgewandelt worden. Die weitere Entwicklung des Betriebes ist somit nur über eine Änderung des Flächennutzungsplanes und über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Ziel der Gemeinde Stemmen ist es, über die Bauleitplanung ausreichend Platz für bauliche Erweiterungen bereitzustellen und die vorhandenen Gebäude und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich abzusichern, um den Betrieb wirtschaftlich an diesem Standort zu sichern und zukunftsfähig aufzustellen.

Die Samtgemeinde will diese geplante Entwicklung unterstützen und die planungsrechtlichen Grundlagen für die Bauleitplanung schaffen. Vorbereitend wird hierfür die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Parallel zur Aufstellung der 45. Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde Stemmen den Bebauungsplan Nr. 8 „Landgut Stemmen“ auf, um durch die verbindliche Bauleitplanung die Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung des Betriebes zu schaffen.

Die Entwicklung im Planänderungsgebiet ist städtebaulich sinnvoll, da eine betriebliche Nutzung bereits innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden ist und die bisherige Freiflächennutzung nicht eine so hohe Wertigkeit besitzt, die es rechtfertigt, die Flächen unbebaut lassen zu müssen. Die Flächen werden für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt. Weiterhin ist es städtebaulich sinnvoll, einen vorhandenen Betriebsstandort innerhalb der Ortslage zu entwickeln, bevor neue Flächen im Außenbereich und abgesetzt von der Bebauung in Anspruch genommen werden. Die Voraussetzungen zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen sind hier gegeben, da der Bereich durch die entlang des Schultenweges vorhandenen Bebauungen vorgeprägt ist und diese Nutzungen entsprechend fortgesetzt werden sollen und können. Organische Siedlungsstrukturen zeichnen sich durch eine geregelte Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung aus. Dies ist in diesem Fall durch die Fortsetzung der innerhalb des Planänderungsgebietes vorhandenen und angrenzenden Bebauung gegeben. Eine derartige Entwicklung ist auch im Außenbereich erwünscht, wenn die Bebauung die in der Umgebung übliche Siedlungsform darstellt. Eine gesamte Standortuntersuchung innerhalb des Samtgemeindegebietes ist weder sinnvoll

noch zielführend, da eine teilweise Verlagerung des Betriebes sowohl betriebswirtschaftlich als auch städtebaulich nicht möglich ist.

Wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden mit der geplanten gemischten Baufläche nicht in Anspruch genommen. Das Planänderungsgebiet befindet sich am Siedlungsrand des Ortes Stemmen und ist bereits von baulichen Anlagen vorgeprägt. Zur freien Landschaft sind im Änderungsbereich sowie in der Ortschaft gliedernde Gehölzstrukturen vorhanden. Diese Strukturen grünen die baulichen Strukturen bereits gut ein. Mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung von gemischten Bauflächen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild zu erwarten. Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes durch die mögliche Beseitigung von Einzelbäumen, Überbauung/Versiegelung von Boden und die Überprägung der freien Landschaft gelten als vertretbar und können durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die vorgesehene Eingrünung zur freien Landschaft kann die entstehenden Beeinträchtigungen bereits zum Teil innerhalb des Änderungsbereichs kompensieren.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes gelten die zu erwartenden Beeinträchtigungen als vertretbar und ausgleichbar.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der Änderung des Flächennutzungsplanes als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

7. VERFAHREN / ABWÄGUNG

7.1 Darstellung des Verfahrens

Der Rat der Samtgemeinde Fintel hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ die Aufstellung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Gleichzeitig hat der Rat die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

7.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	14.11.2016 bis 09.12.2016
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	14.11.2016 bis 09.12.2016
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	
Feststellungsbeschluss	
Rechtskraft	

7.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Aushang vom _____ mit Fristsetzung bis zum 09.12.2016.

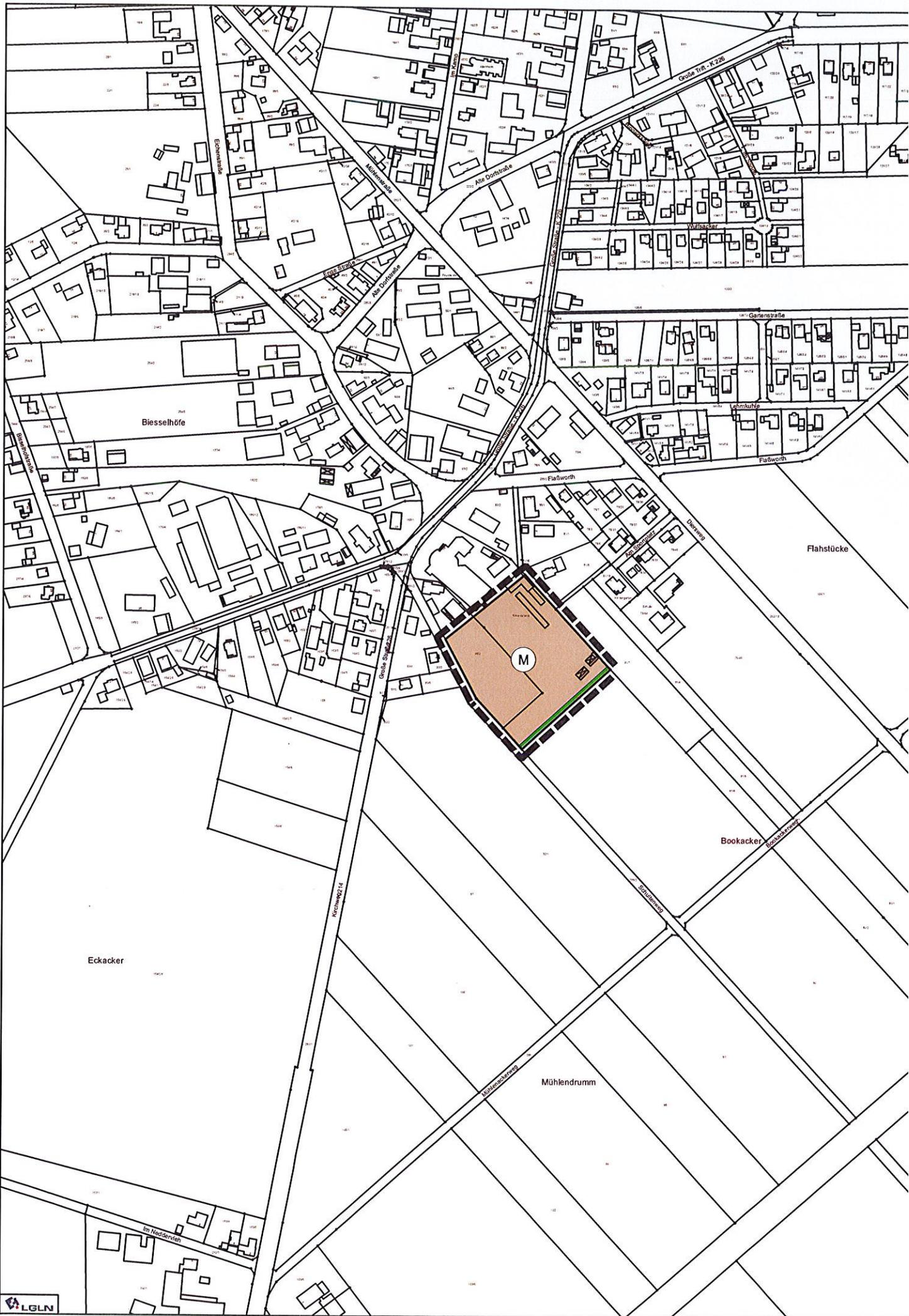
Dabei wurden keine Anregungen vorgebracht.

7.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 10.11.2016 mit Fristsetzung bis zum 09.12.2016 zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Stemmen. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise betrafen nur teilweise die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus wasserwirtschaftlicher Sicht Bedenken, da die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht nachgewiesen worden sei. Eine Baugrunduntersuchung liegt inzwischen vor (Contrast GmbH, 04/2017). Die Untersuchung ergab, dass eine Versickerung im Planänderungsgebiet grundsätzlich möglich ist.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) hat aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mitgeteilt, dass ein schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen sei. Das letzte vorliegende schalltechnische Gutachten beziehe sich lediglich auf den Hochzeitgarten. Eine schalltechnische Untersuchung liegt inzwischen vor (T&H Ingenieur GmbH, 04/2017). Die Berechnungen ergaben, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Umgebung des Planänderungsgebietes durch den Betrieb des Hotels mit Gaststätte und Festsaal der Landgut Stemmen GmbH sowie der Betrieb des Schießstandes tags und nachts eingehalten werden können. Die Sportanlage befindet sich direkt am Diersweg. Bei einer Einhaltung des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV für allgemeine Wohn-



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stemmen hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Landgut Stemmen“ (mit örtlichen Bauvorschriften) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

2. Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (ALKIS)
Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 02/2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den _____

(Off. best. Verm.-Ing.)

3. Der Bebauungsplan Nr. 8 „Landgut Stemmen“ (mit örtlichen Bauvorschriften) wurde ausgearbeitet von der

Planungsgesellschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)
Tel.: 04261 / 92930 Fax: 04261 / 929390
E-Mail: info@pgn-architekten.de

Rotenburg (Wümme), den _____

Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stemmen hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Landgut Stemmen“ (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Landgut Stemmen“ (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Stemmen hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Landgut Stemmen“ (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Landgut Stemmen“ (mit örtlichen Bauvorschriften) und der Begründung haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

6. Der Rat der Gemeinde Stemmen hat den Bebauungsplan Nr. 8 „Landgut Stemmen“ (mit örtlichen Bauvorschriften) nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 „Landgut Stemmen“ (mit örtlichen Bauvorschriften) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Landgut Stemmen“ (mit örtlichen Bauvorschriften) ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Stemmen, den _____

Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 8 „Landgut Stemmen“ (mit örtlichen Bauvorschriften) sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Stemmen, den _____

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUWEISE

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m mit seitlichem Grenzabstand gemäß Landesrecht zulässig.

2. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

2.1 In dem mit A gekennzeichneten Bereich sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig.

2.2 In dem mit B gekennzeichneten Bereich sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur Stellplätze in wasserdurchlässigem Material zulässig.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. A Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum S einem Wildschuttzzaun zu versehen. Der Wildsc fern.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt vom Vorhabe (November bis April) nach Rechtsverbindlichkeit d zungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von i der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetze

4. ERHALT VON BÄUMEN

Innerhalb des Mischgebietes sind die gemäß § erhalten festgesetzte Laubbäume dauerhaft i bestand ist durch Neuanpflanzungen gleichwe und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone ur

5. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNA

Die außerhalb des Plangebietes auf dem F Gemarkung Stemmen-Vahlde durchzuführend dem Plangebiet zugeordnet.