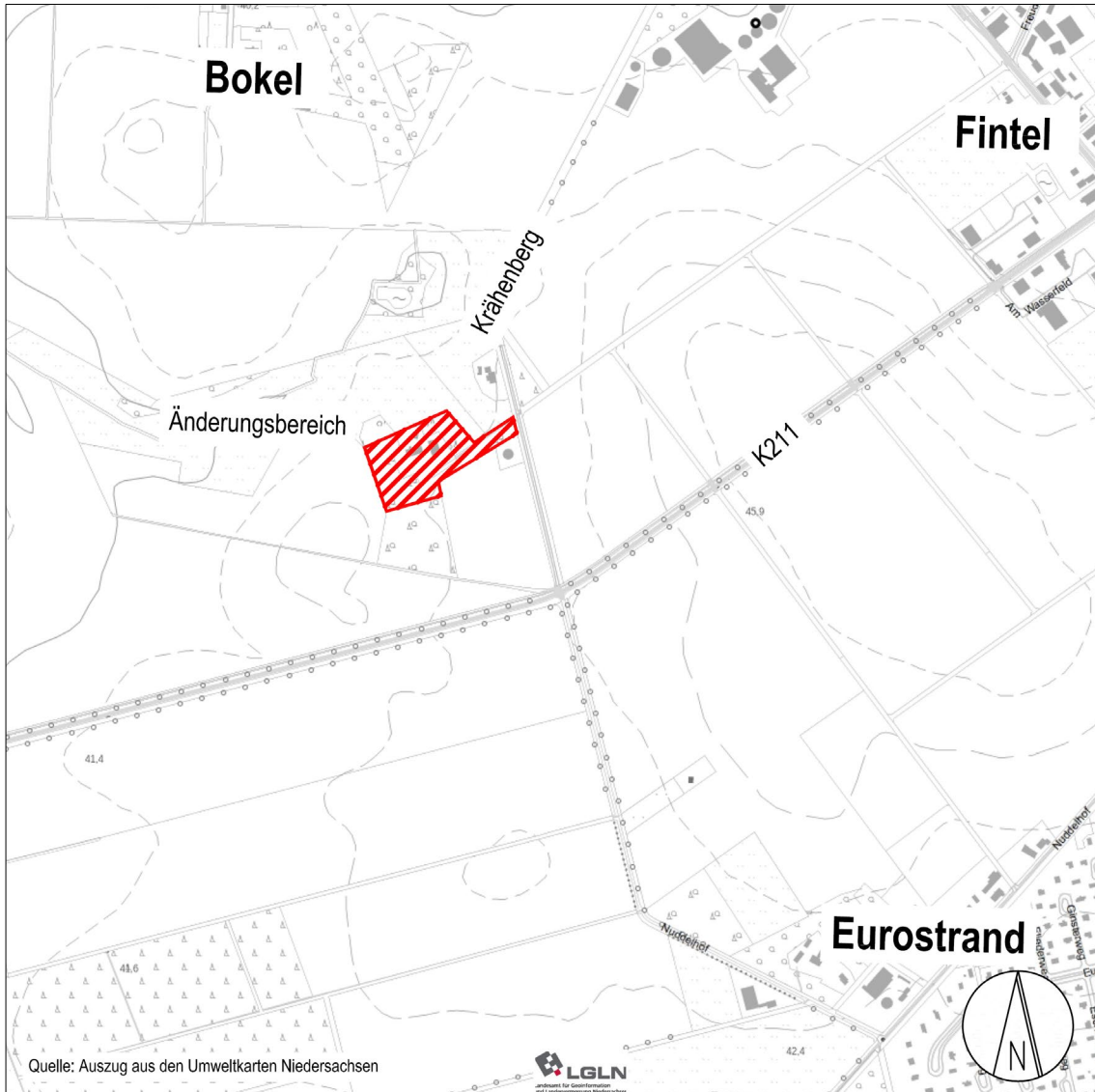


58. Änderung des Flächennutzungsplanes der  
**Samtgemeinde Fintel**  
-Landkreis Rotenburg (Wümme)-  
„SO Natur- und Erlebnisstätte Fintel“

**Teil I: Begründung**  
(Teil II: Umweltbericht)



**Entwurf zum  
Feststellungsbeschluss**

Stand: 18. Mai 2026

**Samtgemeinde Fintel**  
Berliner Straße 3, 27389 Lauenbrück  
Tel.: 0 42 67 9300 0  
E-Mail: [kontakt@sqfintel.de](mailto:kontakt@sqfintel.de)

**M O R PartG mbB**  
Architektur & Stadtplanung  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg  
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0  
E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>1</b>
2.1	Allgemeine Grundlagen der Planung .....	1
2.2	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	1
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	2
3.2	Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele .....	6
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Planung und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Aussagen zur Eingriffsregelung</b> .....	<b>11</b>
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen .....	12
5.2	Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs .....	12
<b>6</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>13</b>



## 1 Vorbemerkungen

Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens erfolgt diese 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Fintel im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sondergebiet Natur- und Erlebnisstätte Krähenberg“ der Gemeinde Fintel.

Der Umweltbericht wurde gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt. Er wird der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

## 2 Grundlagen der Planung

### 2.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Flächennutzungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### 2.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Samtgemeinde Fintel beabsichtigt die Flächennutzungsplandarstellung im Zuge der 58. Änderung im Änderungsbereich in der Gemeinde Fintel zu ändern.

Im Änderungsbereich ist eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle mitsamt Nebengebäuden vorhanden. Diese wird momentan zum Wohnen genutzt. Zudem befinden sich kleinteilige Waldflächen und ein Hofgehölz im Änderungsgebiet.

Der Änderungsbereich befindet sich im Außenbereich und wird im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Es ist beabsichtigt, auf der Fläche eine Naturerlebnis-/Umweltbildungsstätte einzurichten und die vorhandenen Nutzungen durch diese Nutzung als Naturerlebnis- und Umweltbildungsstätte zu ergänzen. Mit Hilfe der Umweltbildungsstätte soll die Natur erlebbar gemacht und Menschen für diese sensibilisiert und zu nachhaltigen Handeln angeregt werden. Die Umweltbildungsstätte soll dabei von verschiedenen Akteuren genutzt werden können. Mögliche Veranstaltungen umfassen Naturerlebniskurse mit Grundschulen, naturpädagogische Fortbildungen, Baumschnittkurse oder auch Bestimmungskurse sowie experimentell-archäologische Workshops für Kinder.

Dabei eignet sich die Hofstelle besonders gut für die Einrichtung einer Umweltbildungsstätte, da in der Umgebung ausreichend geeignete Freiflächen (Wald, Grünland, Moorbereiche, naturnah angelegte Teiche, Streuobstwiesen usw.) zur Umweltbildung bzw. zum Erleben der Natur vorhanden sind.

Zudem dient die für den Außenbereich angemessene und sinnvolle Nach- und Weiternutzung mit Naturbezug dem langfristigen Erhalt der Hofstelle und der vorhandenen Bausubstanz.

Für die Nutzungsergänzung ist aufgrund der Lage im Außenbereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, da die geplante Nutzung nicht zu den sog. privilegierten, im Außenbereich zulässigen, Vorhaben des § 35 BauGB zählt.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Nutzung lässt sich nicht aus der bisherigen Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungsplan entwickeln, sodass für diesen Bereich zukünftig die Darstellung nun einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Natur- und Erlebnisstätte“ erfolgen soll.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 (zuletzt geändert 2022) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Die zeichnerische Darstellung des LROP trifft für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine Darstellung.

Gemäß LROP soll die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur gesichert und die Raumannsprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zudem sollen flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt werden. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden.

Die Dörfer sind dabei als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, ihre soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln.

Gleichzeitig sind die natürlichen Lebensgrundlagen, z. B. durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz, zum Umweltschutz und Erhalt der ökologischen Vielfalt, der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sollen in der Siedlungsstruktur erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Gem. dem RROP 2020 sind Siedlungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Der Ortschaft Fintel wird im RROP 2020 als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. Lauenbrück als nächstes Grundzentrum liegt ca. 6,3 km nordwestlich des Planänderungsbereichs. Rotenburg (Wümme) als nächstes Mittelzentrum befindet sich ca. 16 km Luftlinie westlich von Fintel.



**Abb. 1:** Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme), ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Änderung ist umgeben von einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft, weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Für das Planänderungsgebiet selbst werden im RROP keine Darstellungen getroffen.

Ca. 250 m südlich der Fläche verläuft mit der K 211 ein Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung. Zudem verläuft entlang dieser ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg-Radfahren.

Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant:

### **Siedlungsstruktur**

Gem. Kap. 2.1/01 des RROP ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln.

Die Ortschaft Fintel wird als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt.

Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 das sog. 30-ha-Ziel festgelegt, d. h. bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringert werden. Zur Erlangung dieses Ziels sind bei der gemeindlichen Entwicklung neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden.

Der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken (vgl. RROP Kap. 2.1/05).

Vorliegend ist zum Erhalt einer vorhandenen, regional typischen Siedlungsstruktur im Außenbereich die Etablierung einer Umweltbildungsstätte durch die bauliche Ergänzung des Gebäudebestandes geplant. Durch die Ausweisung einer Sonderbaufläche und der Begrenzung der zulässigen Nutzungen und des Maßes der baulichen Nutzung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden nur im erforderlichen Maße Flächen, die zwar im Außenbereich liegen, aber Teil einer Hofstruktur sind, in Anspruch genommen.

### **Freiraumverbund**

Innerhalb und südlich des Planänderungsgebietes sind kleine Wald- sowie Gehölzflächen vorhanden, welche als Hofgehölze einzustufen sind. Gem. RROP Kap. 3.1.1/01 sollen klimaökologisch bedeutsame Freiflächen erhalten und entwickelt werden. Im Zuge der weiteren Planung werden die Hofgehölze und der Wald berücksichtigt.

Gemäß Kapitel 3.1.2 des RROP (Natur und Landschaft) Punkt 03 sollen im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum, insbesondere entlang von Habitatkorridoren, Landschaftselemente wie Hecken, Feldraine, Gehölze usw. erhalten oder neu geschaffen werden.

Kleine Waldbestände tragen gem. Kapitel 3.2.1 Ziffer 07 des RROP zur Vielfalt von Natur und Landschaft bei und sollten insbesondere wegen ihrer ökologischen Vernetzungsfunktion sowie als landschaftsprägende Elemente erhalten werden. Insbesondere der Waldrand hat eine besondere Biotopschutzfunktion für freilebende Tiere und wildwachsende Pflanzen. Bei den im Plangebiet vorhandenen Gehölzflächen handelt es sich im Nordosten um ein Hofgehölz und im Süden und Westen um Waldflächen.

Bestehende Gehölzstrukturen werden in der nachfolgenden Planung so weit wie möglich berücksichtigt.

### **Bodenschutz**

Boden ist als endliche Ressource besonders schützenswert.

Mit der Planung werden kleinteilig Flächen neu versiegelt. Dabei beschränkt sich die zukommende Versiegelung auf das für die geplanten Nutzungen notwendige Maß.

### **Natur und Landschaft**

Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen. Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i. d. Regel bestehende Naturschutzgebiete oder Gebiete, die aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans von ihrem natürlichen Potenzial her die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung oder in dessen unmittelbarer Nähe.

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung. Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (vgl. RROP Kap. 3.2.1/ 01).

Die Änderungsfläche ist von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzials umgeben, das hinsichtlich seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden soll. Die Hofstelle selbst wird nicht als solches dargestellt und das Vorbehaltsgebiet somit durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **Forstwirtschaft**

Wälder haben neben ihrer forstwirtschaftlichen Bedeutung als Rohstofflieferant eine wichtige Funktion für die Luftreinhaltung, den Boden, den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild, die Erholung sowie als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Gemäß Kap 3.2.1/05 des RROP sollen die Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Waldes sowie seine ökonomische und ökologische Leistungsfähigkeit durch nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung gesichert werden. Bei allen Planungen, insbesondere bei Gemeinden deren Waldflächen bei weniger als 10 % liegen, soll auf eine Vergrößerung der Waldflächenanteile hingewirkt werden.

Gemäß Kap. 3.2.1/ Nr. 06 des Raumordnungsprogramms (RROP) 2020 des Landkreises Rotenburg soll zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie anderen störenden Nutzungen ein Abstand von 50 m eingehalten werden. Begründet wird dies damit, dass eine Bebauung im Wald und an den Waldrändern zu einer erhöhten Waldbrandgefahr führen kann und die Waldbewirtschaftung sowie die Erholungs- und Klimaschutzfunktion der Wälder sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus kann die besondere Biotopschutzfunktion für freilebende Tiere und wildwachsende Pflanzen beeinträchtigt werden. Die Vorgabe des RROP ist Abwägungsgrundlage. Einen gesetzlich festgelegten Waldabstand gibt es in Niedersachsen nicht, so dass der Abstand von 50 m in begründeten Fällen unterschritten werden kann.

Im RROP werden Waldgebiete des Landkreises weitgehend als Vorbehaltsgebiete Wald festgelegt, der möglichst naturnah bewirtschaftet werden soll. Dies gilt insbesondere für Wälder mit hoher Artenvielfalt, mit von im Bestand bedrohten Pflanzen- und Tierarten und mit historisch alten Waldstandorten, die besonders erhalten und gefördert werden sollen (Kap. 3.2.1/09).

Der die Änderungsfläche umgebende Gehölzbestand wird nicht als ein Vorbehaltsgebiet Wald festgelegt.

Die das Änderungsgebiet umgebenden und innerhalb von diesem liegenden Gehölzbestände bleiben erhalten und werden in ihrer Funktion nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Grundstück ist mit einer historischen Hofanlage bebaut und wird als Wohngrundstück genutzt. Bei den Gehölzflächen handelt es sich im Nordosten um ein Hofgehölz, welches zum Schutz der Hofstelle gemeinsam mit diesem entstanden ist. Die Waldflächen und Gehölze als Teil der Hofstelle sind im Privateigentum. Dem Eigentümer ist die Windbruchgefahr bekannt, es befinden sich bereits Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Gehölzfläche und zum Waldrand. Der Erhalt der Hofstelle dient der Sicherung regionaltypischer dörflicher Strukturen, der Nach- und Weiternutzung bestehender baulicher Strukturen und damit im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### **Wasserver- und -entsorgung, Hochwasserschutz**

Die Abwasserentsorgung soll gem. Kap. 3.2.4/02, soweit möglich, über zentrale Abwasserreinigungsanlagen erfolgen.

Das Änderungsgebiet ist nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen, sondern verfügt über eine eigene Kleinkläranlage. Ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage ist aufgrund der Lage außerhalb der Ortschaft Fintel nicht vorgesehen.

### **Verkehr**

Das Planänderungsgebiet wird über die gemeindliche Straße Krähenberg erschlossen. Dieser mündet ca. 250 m südlich der Änderungsfläche in die K 211, über die im Osten die Ortschaft Fintel und im Nordwesten in ca. 10 km Entfernung die B 75 erreicht werden kann.

### **Fazit**

Damit sind die wesentlichen für das Planänderungsgebiet relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Nutzung einer kleinteiligen, bereits bebauten Fläche für die Einrichtung einer Umweltbildungsstätte keine nennenswerten Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung hat.

Der Standort ist gerade aufgrund der Lage im Außenbereich für eine solche Umweltbildungsstätte geeignet, da ausreichend naturnahe Freiflächen in der Umgebung vorhanden sind und lediglich eine kleinteilige Ergänzung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes notwendig ist.

Die wertvollen Grünstrukturen in der Umgebung und innerhalb des Änderungsgebietes bleiben erhalten, so dass die Gebäudestruktur auch zukünftig gut eingebettet im Landschaftsbild gelegen sein wird.

Die Planung entspricht dem allgemeinen städtebaulichen Grundsatz nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird genügt.

Die maßvollen Entwicklungen in den Außenbereich werden als verträglich und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

### **3.2 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele**

In der Karte 1 / Arten und Biotope des Landschaftsrahmenplans (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) in der Fortschreibung aus dem Jahr 2015 werden für den bebauten Teil des Änderungsbereichs Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) dargestellt. Der nördliche Teil der Fläche wird Biotoptypen geringer Bedeutung (Wertstufe II nach Drachenfels) zugewiesen, die Gehölze im westlichen und südlichen Teil des Planänderungsgebiets werden Biotoptypen mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) zugeordnet. Der östliche Teil der Änderungsfläche wird als Biotoptyp mit hoher Bedeutung (Wertstufe IV) eingeordnet.

Der Landschaftsraum des Änderungsbereichs und deren Umgebung wird in Karte 2 / Landschaftsbild des LRP als Landschaftsraum mit lediglich geringer Bedeutung kartiert.

Im LRP (Karte 3 / Boden) wird östlich des Änderungsbereichs ein Suchraum für sog. Plaggenesch als schutzwürdiger Bodentyp dargestellt. Den Änderungsbereich unterlagern terrestrische Böden trockener Standorte (Textkarte 3.3/1 Bodenabteilungen LRP).

Die Umgebung der Änderungsfläche wird als Bereich mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefährdung dargestellt (Karte 4 LRP).

In der Karte 6 / Schutzgebiete des LRP wird südlich der Änderungsfläche ein gesetzlich geschütztes Biotop dargestellt.

Im Geoportal des Landkreises Rotenburg (Wümme) Karte Natur und Landschaft wird entlang des südöstlich des Änderungsgebiets verlaufenden Abschnitts der K 211 ein Naturdenkmal (Hänge-Birken-Allee) dargestellt.

Eine genauere Bewertung der jeweiligen Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung.

#### 4 Städtebauliche Planung und Abwägung



Abb. 2: Lage des Änderungsbereiches im Luftbild sowie im FNP-Bestand / ohne Maßstab

Änderungsbereich	
Größe:	ca. 1,79 ha,
Lage:	Außenbereich, Siedlungsstruktur in Streulage westlich der Ortslage Fintel
Nutzung:	Wohnen
Umgebung:	Wohnnutzung, Landwirtschaft, Wald, Hofgehölze
Allgem. Entwicklungsziel:	Sicherung der bisherigen Nutzungen, Ergänzung des Nutzungsspektrums um eine Natur- und Erlebnisstätte,
bisherige FNP-Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	Sonderbaufläche „Natur- und Erlebnisstätte“
Erschließung:	über die Straße Krähenberg an die K 211 vorhanden
Siedlungsgefüge:	Siedlungsstruktur in Streulage, ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle umgeben von der freien Landschaft, nördlich befindet sich eine weitere Hofstelle in Streulage
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Übergang zur freien Landschaft, angrenzende landwirtschaftliche Nutzung, Naturraum und Bodenschutz
Ver- und Entsorgung:	Anbindung an erweiterungsfähigen Bestand grundsätzlich möglich, in der Erschließungsplanung zu prüfen, kein Anschluss an die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen, Kleinkläranlage ist vorhanden, kein Anschluss an öffentliches Trinkwassernetz vorgesehen, Trinkwasserversorgung über Brunnen
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlungsstrukturen in Streulage, Wald und Hofgehölz im Änderungsgebiet und südlich angrenzend vorhanden, Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist zu prüfen
Raumordnung u. Landesplanung:	Schaffung von Nachnutzungsmöglichkeiten zum dauerhaften Erhalt einer historisch gewachsenen Siedlungsstruktur,
Eingriffsregelung:	für die Erweiterung ist Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich

#### Lage und Größe

Die Änderungsfläche liegt westlich der Ortschaft Fintel im bislang unbeplanten Außenbereich. Die Fläche wird im Norden durch Grünland, im Westen und Osten durch Ackerland und im Süden durch Wald und Ackerland begrenzt.

Einbezogen in die Änderung ist das Flurstück 97/7 der Flur 1 der Gemarkung Fintel.

### **Bestandsituation und Erschließung**

Die Fläche liegt sich außerhalb der Ortschaft Fintel im Außenbereich und stellt sich als ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle in Streulage dar. Sie ist mit mehreren Gebäuden bebaut. Zudem ist ein Teil der Fläche von einem Hofgehölz bestanden sowie im Süden und Westen bewaldet, auch der Gebäudebestand wird von Bäumen ergänzt.

Nördlich der Änderungsfläche befinden sich Grünlandflächen sowie daran angrenzend eine weitere Hofstelle in Streulage. Im Osten und Westen befinden sich Ackerflächen. Zudem verläuft östlich des Gebiets die Straße Krähenberg. Südlich grenzen ebenfalls Ackerflächen sowie eine Waldfläche an.

Das Änderungsgebiet wird über die Straße Krähenberg erschlossen. Ein bestehender Stichweg führt vom Zentrum der Änderungsfläche zu dieser Straße. Diese mündet ca. 270 m südlich in die K 211, über welche in Richtung Osten die Ortschaft Fintel erreicht werden kann.

Das Gelände ist vergleichsweise eben, innerhalb der Änderungsfläche fällt die Fläche von Osten (ca. 42,6 m ü NN) nach Westen (ca. 41,44 m ü NN) auf einer Strecke von ca. 232 m nur um ca. 1,2 m ab.

Die auf der Fläche vorhandene Bebauung ist durch das Zusammenspiel eines großen ehemaligen Wohnwirtschaftsgebäudes und einer Scheune mit mehreren kleineren Nebengebäuden geprägt. Im Norden grenzt eine etwas kleinere, ähnlich strukturierte Hofstelle an.

Durch die bestehenden Hofgehölze wird der Gebäudebestand von der freien Landschaft gut abgeschirmt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel stellt für die Änderungsfläche Flächen für die Landwirtschaft dar.

### **Erläuterung der Planung**

Im Änderungsbereich soll, wie eingangs erläutert, auf einer baulich bereits vorgeprägten Fläche eine Natur- und Erlebnisstätte etabliert und das vorhandene Nutzungsspektrum um diese Nutzung erweitert werden.

Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll diese Nutzungsergänzung vorbereitet werden. Ergänzend ist durch die Gemeinde Fintel ein Bebauungsplan aufzustellen.

Im Flächennutzungsplan soll für den gesamten Geltungsbereich der Änderung eine Sonderbaufläche für eine „Natur- und Erlebnisstätte“ dargestellt werden.

Im Zuge der sog. vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplans ist die beabsichtigte Entwicklungsausrichtung der Samtgemeinde / Gemeinde lediglich in groben Zügen vorzugeben. Auf weitere Untergliederungen oder die Darstellung der Waldfläche und der Hofgehölzfläche wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche im Flächennutzungsplan verzichtet.

Es wird ergänzend ein Bebauungsplan aufgestellt, in dem insbesondere die Waldbelange sowie der Erhalt der Hofgehölze berücksichtigt werden und konkrete Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes getroffen werden.

### **Planungsalternativen**

Der Standort ist durch seine Umgebung mit Wald-, Gehölz-, Wiesen- und Gewässerflächen besonders für die geplante Nutzung prädestiniert.

Die vorhandene Bebauung, bzw. der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz durch die Nutzungsergänzung zeichnen die Fläche zusätzlich als Standort für die angestrebte Nutzung als Natur- und Erlebnisstätte aus.

Gleich oder ähnlich gut geeignete Flächen stehen nicht zur Verfügung. Die Nutzung ist Betreiber- und somit auch Standort- abhängig. Es bedarf eines Flächeneigentümers, der die geplante Nutzung an diesem Standort ermöglichen möchte und der seinen Flächen auch einer Nutzung durch andere Vereine und Institutionen zugänglich macht. Entsprechende Regelungen muss der Eigentümer mit den Vereinen und Institutionen treffen, diese sind nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Als Alternative zu der Planung wäre die Einrichtung einer solchen Natur- und Erlebnisstätte an einem anderen Standort zu nennen. Die Verwirklichung der Nutzung an einem anderen Standort erfordert, dass an diesem ebenfalls erfahrbare Naturräume in der Umgebung vorhanden sein müssen. Dafür käme mit großer Wahrscheinlichkeit nur ein Standort im Außenbereich in Frage. Sofern dieser nicht, wie im vorliegenden Fall, durch eine bestehende Siedlungsstruktur bereits erschlossen ist, müssten Flächen für die Erschließung und die Seminarräume im Außenbereich neu in Anspruch genommen und versiegelt werden. Die Fläche des Änderungsbereichs hingegen ist bereits erschlossen und weist erfahrbare Naturräume in der unmittelbaren Umgebung auf. Zudem sind bereits Gebäude auf der Fläche vorhanden und der Eigentümer ist gewillt die geplante Nutzung aktiv zu begleiten.

Unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit ist die Fläche gut geeignet. Eine adäquate Alternative zur Planung gibt es nicht.

### **Verkehr/ Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Die Fläche wird bereits über den Krähenberg erschlossen.

Der Bebauungsbestand ist an einige örtliche Versorgungsnetze sowie die Abfallentsorgung angeschlossen. Es ist aufgrund der Lage im Außenbereich kein Anschluss an das Trinkwassernetz vorhanden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Brunnen. Auch die Abwasserbeseitigung erfolgt aufgrund der Lage im Außenbereich über eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück selbst. Ergänzungen des Gebäudebestands können durch Ergänzung der Versorgungsnetze an diese angeschlossen werden, ein entsprechender Ausbau der bestehenden Netze und Infrastrukturen ist dann erforderlich.

### **Immissionsschutz:**

#### Landwirtschaft:

In der unmittelbaren Umgebung der Änderungsfläche sind keine aktiven landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Ca. 600 m nordöstlich der Fläche befinden sich eine Stallanlage sowie eine Biogasanlage, südöstlich der Fläche befindet sich ein Güllesilo.

Diese Nutzungen werden durch die Waldflächen von dem bebauten Teil der Änderungsfläche räumlich getrennt.

Landwirtschaftliche Nutzungen sind dorftypisch. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Geräusch- oder Geruchsmissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren.

### Verkehrslärm:

Durch die geplanten ergänzenden Nutzungen auf der geplanten Sonderbaufläche wird sich das Verkehrsaufkommen auf dem Krähenberg geringfügig erhöhen.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich, es ist lediglich nördlich der Änderungsfläche eine weitere Hofstelle in Streulage vorhanden.

Die Straße Krähenberg mündet im Süden in die K 211. Auf diesem Abschnitt ist die Straße asphaltiert. Im nördlichen Verlauf ändert sich der Straßenbelag zu Schotter. Es ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen auf den südlichen Abschnitt der Straße Krähenberg beschränkt bleibt. Die Wohngebäude der angrenzenden Hofstelle befinden sich in einer Entfernung von ca. 350 m zur Zuwegung des Änderungsbereiches, so dass von keinen nennenswerten Beeinträchtigungen der Anlieger durch die Planung auszugehen ist.

### **Landwirtschaft**

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit und Erreichbarkeit nicht beeinträchtigt.

### **Natur- und Landschaft / Artenschutz**

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich bebaute, bewaldete und mit Hofgehölzen bestandene Flächen. Westlich, südlich und östlich der bebauten Flächen sind kleinteilig Hofgehölze vorhanden, zudem wird der Gebäudebestand durch einzelne Bäume ergänzt. Der Wald- und Gehölzbestand wird durch die Planung nicht nennenswert beeinträchtigt. Er soll erhalten und im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gesichert werden, so dass hinsichtlich der Funktionsfähigkeit kein Eingriff zu erwarten ist. Lediglich für eine Teilfläche des Hofgehölzes wird eine Nutzung in der verbindlichen Bauleitplanung ermöglicht.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) Karte 1 Arten und Biotope wird der bebaute Teil des Änderungsbereichs als Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I) eingestuft. Der östliche Teil des Hofgehölzes wird als Biotoptyp mit hoher Bedeutung (Wertstufe IV) dargestellt, der westliche und südliche als Wald eingestufte Teil der Änderungsfläche als Biotoptyp mittlerer Bedeutung (Wertstufe III).

In der Karte 2 (Landschaftsbildeinheiten) des LRP werden die Änderungsfläche und ihre Umgebung als Landschaftsbildeinheit mit nur geringer Bedeutung eingestuft.

Östlich der Änderungsfläche wird in Karte 3 des LRP ein Suchraum für Plaggenesch dargestellt, wobei dieser nicht im Nibis® Kartenserver verzeichnet wird. Dieser Suchraum wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Im Nibis® Kartenserver wird östlich des Geltungsbereichs zudem ein Hinweis auf Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung, hier Podsole mit vorhandener Ortsteinschicht, verzeichnet. Auch diesbezüglich wird keine Beeinträchtigung durch die Planung erwartet.

Der südlich der Änderungsfläche vorhandene Wald, sowie ein kleiner Teil der Waldfläche des Änderungsgebiets wird in der Textkarte 3.1/1 (Biotopkomplex Wälder) des LRP als sonstiger Wald (Laub- und Nadelforsten, Pionierwälder) dargestellt. Die Waldbelange sind im Zuge der Bebauungsplanung besonders zu beachten.

In der Karte 4 (Wasser) ist die Umgebung des Geltungsbereichs der Änderung als Bereich mit hoher Grundwasserneubildung (> 300 mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung (Problemschwerpunkt) kartiert.

Die Karte 6 (Schutzgebiete) stellt die südlich der Änderungsfläche vorhandene Waldfläche als gesetzlich geschütztes Biotop dar. Dieses wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Änderungsbereich oder sind durch die Planung indirekt betroffen.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung zur Überbauung überplant werden.

Es geht kleinteilig Lebensraum durch die hinzukommende Bebauung und Versiegelung verloren, der aufgrund der vorhandenen Bebauung aber bereits vorbeeinträchtigt ist. Mit der Festsetzung der Wald- und Gehölzflächen im Zuge des anschließenden Bebauungsplanverfahrens wird der vorhandene-Waldlebensraum gesichert.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichts wird im Rahmen der Bestandserfassung geprüft, ob Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige gefährdete Arten im Planänderungsbereich vorhanden sind und ob streng oder besonders geschützte Arten vorkommen.

Detaillierte Ausführungen zu den im Planänderungsgebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Bei Berücksichtigung der in der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung im Zuge der Erstellung des Umweltberichts konnten keine bestandsgefährdeten und / oder streng geschützten Pflanzenarten festgestellt werden. Aufgrund der Nutzungsstruktur sind auch auf den benachbarten Flächen keine schützenswerten Pflanzenarten zu erwarten. Die überplante Teilfläche des Hofgehölzes wird kompensiert.

### **Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter**

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine ausgewiesenen Bau- denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

### **Altlasten- und Kampfmittelverdacht**

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor. Gleiches gilt für Kampfmittel.

## **5 Aussagen zur Eingriffsregelung**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind also nur die Darstellungen neuer Bauflächen auf un bebauten Flächen für die Betrachtungen der Eingriffsregelung relevant.

Für die Planung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem Angaben zum Umfang der Eingriffe sowie zum überschlägig erforderlichen Ausgleich gemacht werden.

Im Zuge der nachfolgend vorgesehenen Bebauungsplanung wird dann die Eingriffsregelung mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und die konkreten Maßnahmen verbindlich gesichert.

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen**

Im Rahmen der Änderung und Nutzungsergänzung werden bereits bebaute Flächen der ehemaligen Hofstelle mit einer geringeren Biotopwertigkeit in Anspruch genommen. Die bewaldeten sowie die mit Gehölzen bestandenen Teile der Änderungsfläche sind nicht für eine Nutzung vorgesehen. Lediglich eine Teilfläche des Hofgehölzes wird einer Nutzung zugänglich gemacht. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollen die vorhandenen bewaldeten und mit Gehölzen bestandenen Flächen verbindlich festgesetzt werden, so dass Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes abgemildert und Eingriffe in diese Flächen verhindert werden.

Es handelt sich um baulich bereits erheblich vorgeprägte Bereiche.

### **5.2 Ermittlung des voraussichtlichen Eingriffs**

Das Änderungsgebiet stellt sich als zum Teil bebaute und zum Teil bewaldete sowie mit Hofgehölzen bestandene Fläche dar. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden die im Gebiet vorhandenen Wald- und Gehölzbestände als solche festgesetzt und somit gesichert. Durch die Nutzungsergänzung ist zu erwarten, dass lediglich kleinteilig Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs in Anspruch genommen und versiegelt werden. Ergänzend wird die Versiegelung einer Teilfläche des Hofgehölzes ermöglicht. Es ist perspektivisch von einer potenziellen Versiegelung von insgesamt ca. 35 % der zur Zeit genutzten Hoffläche (ohne Waldbestände und Hofgehölze) auszugehen. Dies schließt die vorhandenen versiegelten Flächen bereits mit ein.

Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Fläche, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Landschaftsbild und Mensch werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung erwartet.

Eine Beeinträchtigung von geschützten Arten ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, z. B. die Festsetzung der Wald- und Gehölzflächen, werden im Zuge der Bebauungsplanaufstellung entwickelt. Der Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf die Versiegelung durch Neubebauung sowie die Überplanung eines Teils des Hofgehölzes. Diese Eingriffe sind auszugleichen.

Im Rahmen des Umweltberichts wurde eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und der Kompensationsbedarf ermittelt.

Zusammenfassend wird mit der Bauleitplanung ein Eingriff ermöglicht, welcher auszugleichen ist.

Durch die mit der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichten hinzukommenden Versiegelung entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden, welcher auszugleichen ist. Für das Schutzgut Boden besteht ein Ausgleichsbedarf von 406,5 m<sup>2</sup>.

Ergänzend wird in der verbindlichen Bauleitplanung die Versiegelung einer Teilfläche des Hofgehölzes ermöglicht, wodurch für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ein Kompensationsbedarf von 712,9 m<sup>2</sup> entsteht.

Insgesamt ergibt sich für das Vorhaben somit ein Kompensationserfordernis von 1.119,4 m<sup>2</sup>.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Beachtung der festgesetzten Maßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Realisierung des Baugebietes zu erwarten sind.

### Suchraum für Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen sollen grundsätzlich im Einklang mit den Zielen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Rotenburg (Wümme) erfolgen. Vorzugsweise sollten die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets durchgeführt werden. In der Regel kommen hierfür Anpflanzungen standortgerechter Gehölze in Frage. Der Ausgleich wird überschlägig im beizubringenden Umweltbericht ermittelt.

Der Ausgleich erfolgt nördlich der Planänderungsfläche auf einem 1.152 m<sup>2</sup> großen Teilbereich des Flurstücks 97/18 in Form der Pflanzung einer Streuobstwiese (Maßnahmenfläche 1), bestehend aus 18 Obstbäumen. Im Bebauungsplan werden dementsprechend verbindliche Festsetzungen getroffen und die Fläche als Teilgeltungsbereich II in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Detaillierte Aussagen zur Kompensationsmaßnahme sind dem Umweltbericht sowie dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Ausgleich kann vollständig auf der Maßnahmenfläche 1 nördlich des Planänderungsgebiets erbracht werden. Die Maßnahmenfläche wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und somit abgesichert.

## 6 Flächenangaben

Flächenbezeichnung	Bestand FNP	Planung FNP
Sonderbaufläche Natur und Kultur	0 m <sup>2</sup>	17.863 m <sup>2</sup>
Fläche für die Landwirtschaft	17.863 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich ges.</b>	<b>17.863</b>	<b>17.863 m<sup>2</sup></b>

Die Planung wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde Fintel und der Samtgemeinde Fintel durch das Büro MOR PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.