



Begründung zur
**25. Änderung des Flächennutzungsplanes
Samtgemeinde Tarmstedt**

Bereich des Bebauungsplan Nr. 15
"Am alten Bahnhof", Gemeinde Wilstedt

- Entwurf - (Stand: 07.09.2023)

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	11
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	12
4.4	Sonstige städtebauliche Planungen.....	13
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	14
7.	INHALT DER ÄNDERUNG	15
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	16
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	16
8.2	Immissionsschutz.....	16
8.3	Wirtschaft.....	19
8.4	Verkehr	19
8.5	Wasserwirtschaft	19
8.6	Ver- und Entsorgung.....	20
9.	UMWELTBERICHT	20
9.1	Einleitung	20
9.2	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	20
9.3	Ziele des Umweltschutzes	21
9.3.1	Landschaftsrahmenplan.....	21
9.3.2	Landschaftsplan.....	22
9.3.3	Schutzgebiete und –objekte.....	22
9.3.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes.....	22
9.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23
9.4.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft.....	23
9.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (voraussichtliche Beeinträchtigungen).....	25
9.4.2.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen	25
9.4.2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen.....	25
9.4.2.3	Besonderer Artenschutz	31
10.	STATUS QUO PROGNOSE UND ALTERNATIVENPRÜFUNG.....	33
10.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	33
10.2	Alternative Planungsmöglichkeiten	33
11.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	33
11.1	Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	33
11.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	34

12. ZUSAMMENFASSUNG 34

13. REFERENZLISTE VERWENDETER QUELLEN..... 35

Anhang I: Gutachten zu Geruchs- und Staubimmissionen (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 14.03.2023)

Anhang IIa: Wasserwirtschaftliche Stellungnahme (Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, Stand: 31.05.2022)

Anhang IIb: Ergänzung zur wasserwirtschaftlichen Stellungnahme (Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, Stand 30.06.2022)

Anhang IIIa: Schallgutachten (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 30.09.2019)

Anhang IIIb: Ergänzende Stellungnahme (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 10.11.2021)

Anhang IV: Biotoptypenkartierung, instara, 20.12.2021

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Samtgemeinde Tarmstedt am 28.11.2018 die Aufstellung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Erhorn, Achim, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 2,15 ha umfassende Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt gliedert sich in zwei Teilbereiche, von denen Teilbereich 1 ca. 0,95 ha und der Teilbereich 2 etwa 1,2 ha umfasst. Die beiden Teilbereiche befinden sich westlich des Ortskerns im Bereich des alten Bahnhof Wilstedt. Die räumliche Lage des Plangebietes ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen, die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung.

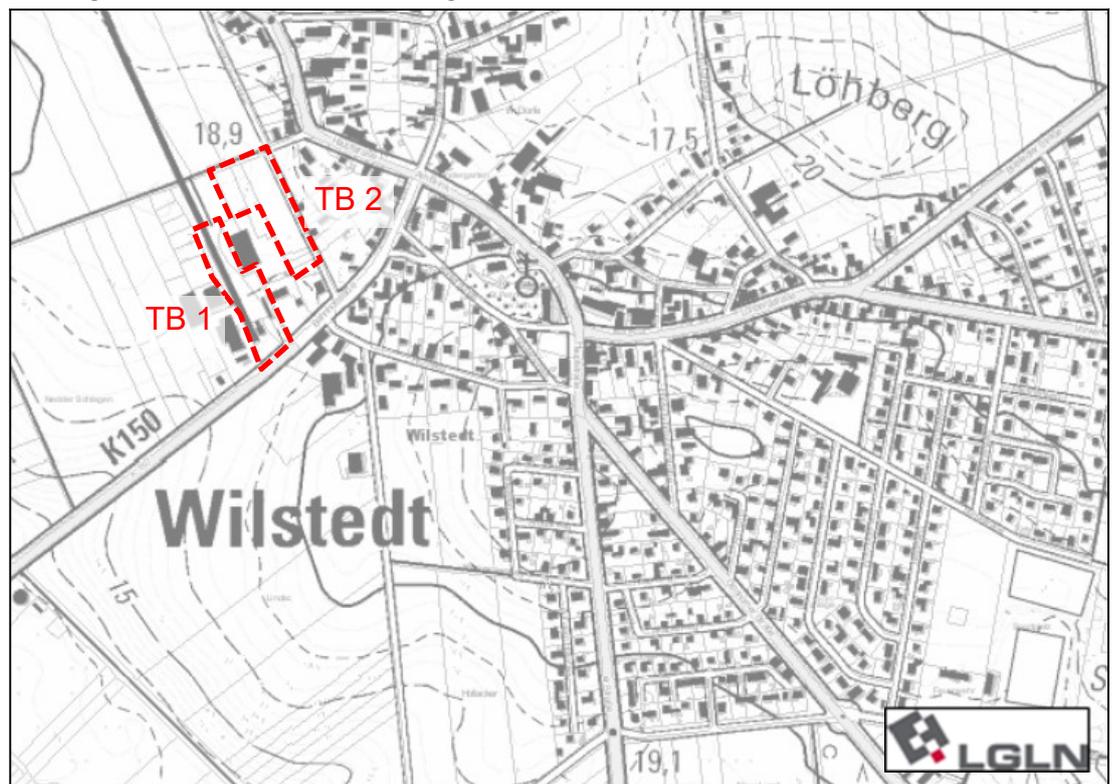


Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes (Teilbereiche gestrichelt umrandet)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Wilstedt und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP 2020) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz** (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen. Folgende Inhalte sind für die vorliegende Planung relevant:

„1. Hochwasserrisikomanagement

1.1.1 (Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

⇒ Das Gemeindegebiet und damit auch das Plangebiet befinden sich gemäß Niedersächsischen Umweltkarten fernab von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Insofern ist der Eintritt eines Hochwasserereignisses als gering einzustufen, es besteht kein Zielkonflikt.

„1.2.1 (Z) Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

⇒ Auswirkungen durch den Klimawandel sind ebenfalls nicht zu erwarten. Es liegt eine Oberflächenentwässerungskonzeption vor, die bei regulären Starkregenereignissen Überflutungen ausschließt. Im Falle extremer Regenereignisse würde sich das anfallende Niederschlagswasser zunächst im Bereich des zu erstellenden Regenrückhaltebeckens aufstauen (vgl. hierzu Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Wenn auch die „Überstaukapazitäten“ des für die Wasserwirtschaft festgesetzten Bereiches ausgeschöpft ist, würde das Niederschlagswasser tendenziell an der Geländeoberfläche dem natürlichen Gefälle folgend nach Nordosten abfließen. Das natürliche Gefälle ist sehr gering ausgeprägt, sodass massive Abflüsse in Richtung der dort vorhandenen geschlossenen Siedlung jedoch nicht zu erwarten sind.

Oberflächengewässer, die über die Ufer treten könnten, sind im weiteren räumlichen Umfeld nicht vorhanden. Mit eindringendem Meerwasser ist im Plangebiet aufgrund der weiten Entfernung zu tideabhängigen Gewässern und der Geländehöhe von ca. 19 m über Meeresspiegel ebenfalls nicht zu rechnen.

Auswirkungen durch den Klimawandel sind somit insgesamt eher als gering einzustufen.

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]

1.1 05 „In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“

→ Die vorliegende Planung dient der Anpassung der im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt bereits vorgezeichneten Siedlungsentwicklung an die geänderten Bedarfe auf Gemeindeebene. Dabei werden ausschließlich Flächen einbezogen, die gemäß Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen sind. Es ist dabei ausdrückliches Planungsziel, die langjährige Unternutzung des gewerblich geprägten Bahnhofsgbietes auf planerischer Ebene für eine Revitalisierung vorzubereiten. Den Zielvorgaben wird in hohem Maße entsprochen.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 04 „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“

2.1 05 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

2.1 06 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“

2.1 09 „Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“

→ Durch Anpassung der im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt bereits vorgezeichneten Siedlungsentwicklung an die geänderten Bedarfe auf Gemeindeebene bei weiterhin erhaltener planerischer Abstufung der zulässigen Nutzung als „Pufferzone“

zwischen der überwiegenden Wohnnutzung im Kernort und der gewerblichen Nutzung im Bereich des ehemaligen Bahnhofs wird das Ziel der „Konfliktvermeidung“ unterstützt.

3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2 02 *„Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen. Darin sollen wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch geeignete Flächen funktional verbunden werden. Überregional bedeutsame Kerngebiete des landesweiten Biotopverbundes sowie Querungshilfen von landesweiter Bedeutung sind als Vorranggebiete Biotopverbund in An l a g e 2 festgelegt. Sie sind als Vorranggebiete Biotopverbund, Vorranggebiete Freiraumfunktionen, Vorranggebiete Natur und Landschaft, Vorranggebiete Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung, Vorranggebiete Natura 2000 oder Vorranggebiete Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen.“*

3.1.2 03 *„Planungen und Maßnahmen dürfen die Anbindung und die Funktionsfähigkeit der Querungshilfen der Vorranggebiete Biotopverbund in An l a g e 2 nicht beeinträchtigen.“*

→ Die nördlich der Ortschaft Wilstedt verlaufende Wörpe ist in ihrem Verlauf als „Biotopverbund linienförmig“ gekennzeichnet. Die Entfernung vom hier gegenständlichen Plangebiet beträgt im Minimum etwa 900 m. Direkte Einwirkungen auf die Wörpe sind aufgrund dieser Entfernung nicht anzunehmen.

4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr

4.1.2 01 *„Der Schienenverkehr soll sowohl für den Personen- als auch den Güterverkehr verbessert und so entwickelt werden, dass er größere Anteile am Verkehrsaufkommen als bisher übernehmen kann; dies gilt auch für den grenzüberschreitenden Verkehr.“*

Das Eisenbahnnetz soll in allen Landesteilen erhalten und auf ein sicheres, leistungsfähiges, dem Stand der Technik entsprechendes und den Dienstleistungsanforderungen gerecht werdendes Niveau gebracht werden. 3Durch den Bau zusätzlicher Gleise sollen der schnelle und der langsame Verkehr entmischt werden.“

4.1.2 04 *„Für den konventionellen Eisenbahnverkehr im europäischen Netz sind die Strecken*

– Cuxhaven–Hamburg,

[...]

zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen; diese Strecken sind in der Anlage 2 als Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke festgelegt.

Die übrigen, in der Anlage 2 als Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecken festgelegten Strecken, sind in ihrer Zubringerfunktion zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen.“

→ Die derzeit stillgelegte Bahnlinie Wilstedt – Tarmstedt – Zeven ist in der zeichnerischen Darstellung (Anlage 2) als „sonstige Eisenbahnstrecke“ gekennzeichnet. Eine Zubringerfunktion ist derzeit im Bestand nicht gegeben. Durch die vorliegende Planung werden die bislang dargestellten *Bahnanlage* zwar teilweise in *gewerbliche Bauflächen (G)* umgewandelt. Jedoch wird das Ziel einer Sicherung der Bahnstrecke für ggf. in Zukunft zu erwartende Entwicklungen dadurch nicht gefährdet, da neben der Trasse selbst auch ein Teil der bisherigen Bahnflächen ihre Darstellung behalten. Die Errichtung eines Haltepunktes im Falle einer Reaktivierung bleibt somit konzeptionell erhalten.

Den vorstehenden Ausführungen folgend ist die vorliegende Planung nach Auffassung der Gemeinde mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme), enthält folgende raumordnerische Vorgaben (Ziele der Raumordnung **fett** gedruckt, Grundsätze der Raumordnung im Normaldruck):

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1 01 „In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1 01 „Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...] **Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.** [...]“

2.1 02 „Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sind:

- Ahausen

[...]

- Wilstedt“

2.1 05 „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. **Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.**“

2.1 06 „[...] **Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.**“

→ Die vorliegende Planung dient zumindest in Teilen der Vorbereitung und Entwicklung von (dörflichen) Wohnstätten. Sie dient darüber hinaus in den bisherigen „§ 34-er Bereichen“ entlang der Bahnhofstraße dem Zweck der Innenentwicklung. Die als solche festgesetzten Gewerbegebiete setzen das im Flächennutzungsplan bereits langjährig vorbereitete Entwicklungsziel sachgerecht um.

3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2 01 „Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete **Biotopverbund** sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden.“

→ Die nördlich der Ortschaft Wilstedt verlaufende Wörpe ist in ihrem Verlauf als „Biotopverbund“ gekennzeichnet. Die Entfernung vom hier gegenständlichen Plangebiet beträgt im Minimum etwa 900 m. Direkte Einwirkungen auf die Wörpe sind aufgrund dieser Entfernung nicht anzunehmen.

3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

3.2.1 02 „In der zeichnerischen Darstellung werden Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotentials sowie hoher wirtschaftlicher Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit festgelegt.

Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

- Westlich der Ortslage Wilstedt ist ein umfangreiches *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* dargestellt, welches sich bis in die bislang nicht unmittelbar bebauten Teile des Plangebietes erstreckt. Durch die vorliegende Planung wird nur auf einen sehr kleinen Anteil dieses Vorbehaltsgebietes zugegriffen, der in der Praxis durch die Straße Zum Immensteg von den umliegenden Ackerflächen abgeschnitten ist und darüber hinaus bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des RROP 2020 im Flächennutzungsplan für eine weitere Bebauung vorgesehen war. Das Vorranggebiet wird in seiner Eignung und Bedeutung durch die vorliegende Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fahrradverkehr

4.1.2 01 „Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke und Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecke sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind von Raumnutzungen freizuhalten, die einem bedarfsgerechten Ausbau oder einer möglichen Reaktivierung der Schienenwege entgegenstehen können.“

Als Vorbehaltsgebiet sonstige Eisenbahnstrecke wird die geplante Verbindungskurve bei Rotenburg (Wümme) festgelegt.“

- Die Bahnstrecke Wilstedt - Tarmstedt – Zeven, welche von Norden kommend in den Teilbereich 1 hineinragt bzw. vormals im Teilbereich 1 endete, ist als *sonstige Eisenbahnstrecke* dargestellt. Das Vorranggebiet wird durch die vorliegende Planung insofern berührt, als dass Teile der bisherigen Darstellungen als *Bahnanlage* mit der vorliegenden Planung in gewerbliche Bauflächen umgewandelt werden und so die Bahnnutzung künftig nicht mehr in der bisherigen Art und Weise vollzogen werden kann.

Im RROP 2020 wird hierzu unter der Ziffer 4.1.2 ausgeführt:

„Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Haupteisenbahnstrecke und Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecke sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind von Raumnutzungen freizuhalten, die einem bedarfsgerechten Ausbau oder einer möglichen Reaktivierung der Schienenwege entgegenstehen können.“ Zur *sonstigen Eisenbahnstrecke* führt das RROP aus, dass die zur Entwicklung des Planungsraums bedeutsamen sonstigen Eisenbahnstrecken in der zeichnerischen Darstellung des RROP festgelegt werden. In der Begründung bezieht sich das RROP u. a. ausdrücklich auf den stillgelegten Streckenabschnitt Wilstedt-Zeven. Der Abschnitt Wilstedt-Zeven war bis zur Stilllegung 2007 Bestandteil der Gesamtstrecke Zeven-Sittensen-Tostedt, wird seit 2008 jedoch nur noch für den Draisenbetrieb im Rahmen eines Freizeit- Erholungsangebotes genutzt. Seit 2011 ist die Strecke offiziell entwidmet.

Unabhängig von der Frage, wie hoch die Wahrscheinlichkeit einer Reaktivierung der Bahntrasse selbst ist kann für das historische Bahnhofsgelände selbst und sein räumliches Umfeld festgestellt werden, dass diese im Zuge der angestrebten Revitalisierung des Bahnhofsumfeldes für eine anderweitige (gewerbliche) Nutzung vorgesehen sind. Da das Ziel einer möglichen Reaktivierung aber grundsätzlich auch im Interesse der Samtgemeinde sowie der Gemeinde liegen bleiben Teile der *Bahnanlagen*-Darstellungen im Flächennutzungsplan erhalten – und damit auch die Möglichkeit der Errichtung neuer Einrichtungen im siedlungsstrukturellen Zusammenhang.

Damit ist gewährleistet, dass die vorliegende Planung einem bedarfsgerechten Ausbau oder einer möglichen Reaktivierung der Schienenwege nicht entgegensteht und das vorstehende Ziel der Raumordnung erfüllt wird.

4.1.3 Straßenverkehr

4.1.3 01 „Die im LROP ausgewiesenen Vorranggebiete Autobahn und Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße sind in die zeichnerische Darstellung übernommen und dort räumlich näher festgelegt worden. Sie sind von Raumnutzungen freizu-

halten, die dem bedarfsgerechten Aus- und Neubau des überregionalen Straßennetzes entgegenstehen können. [...]

4.1.3 02 „Ergänzend sind Straßen von regionaler Bedeutung in der zeichnerischen Darstellung als Vorranggebiete festgelegt. Sie sind zur Erreichbarkeit der zentralen Orte und des überregionalen Verkehrsnetzes zu sichern.“

- Die östlich des Geltungsbereiches innerhalb der Siedlung verlaufende Kreisstraße K 113 ist entsprechend gekennzeichnet. Sie wird durch die vorliegende Planung nicht in ihrer Funktion beeinträchtigt.

4.2 Energie

4.2 01 „In der zeichnerischen Darstellung sind Vorranggebiete Windenergienutzung festgelegt. In ihnen hat die Nutzung der Windenergie Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungen. Außerhalb der Vorranggebiete ist die Errichtung raumbedeutsamer Windenergieanlagen ausgeschlossen (Vorranggebiete mit der Wirkung von Eignungsgebieten gemäß § 7 Abs. 3 Satz 3 ROG).“

Raumbedeutsam sind Windenergieanlagen, wenn sie eine Gesamthöhe von 100 m über der bestehenden Geländeoberfläche überschreiten.“

- Westlich des Geltungsbereiches ist in einer Entfernung von ca. 900 m ein „Vorranggebiete Windenergienutzung“ dargestellt. Der Begründung zum RROP 2020 ist zu entnehmen, dass bei der entsprechenden Flächendarstellung ein „hartes“ Kriterium ein Mindestabstand von 400 m zu Wohngebäuden war. Dieser wird durch die vorliegende Planung deutlich überschritten. Eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes durch die vorliegende Planung kann somit ausgeschlossen werden.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 ist die Gemeinde Wilstedt als *Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst ist in Teilen des Teilbereich 2 als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* bzw. in Teilen des Teilbereich 1 als *sonstige Eisenbahnstrecke Bahnanlage* dargestellt.

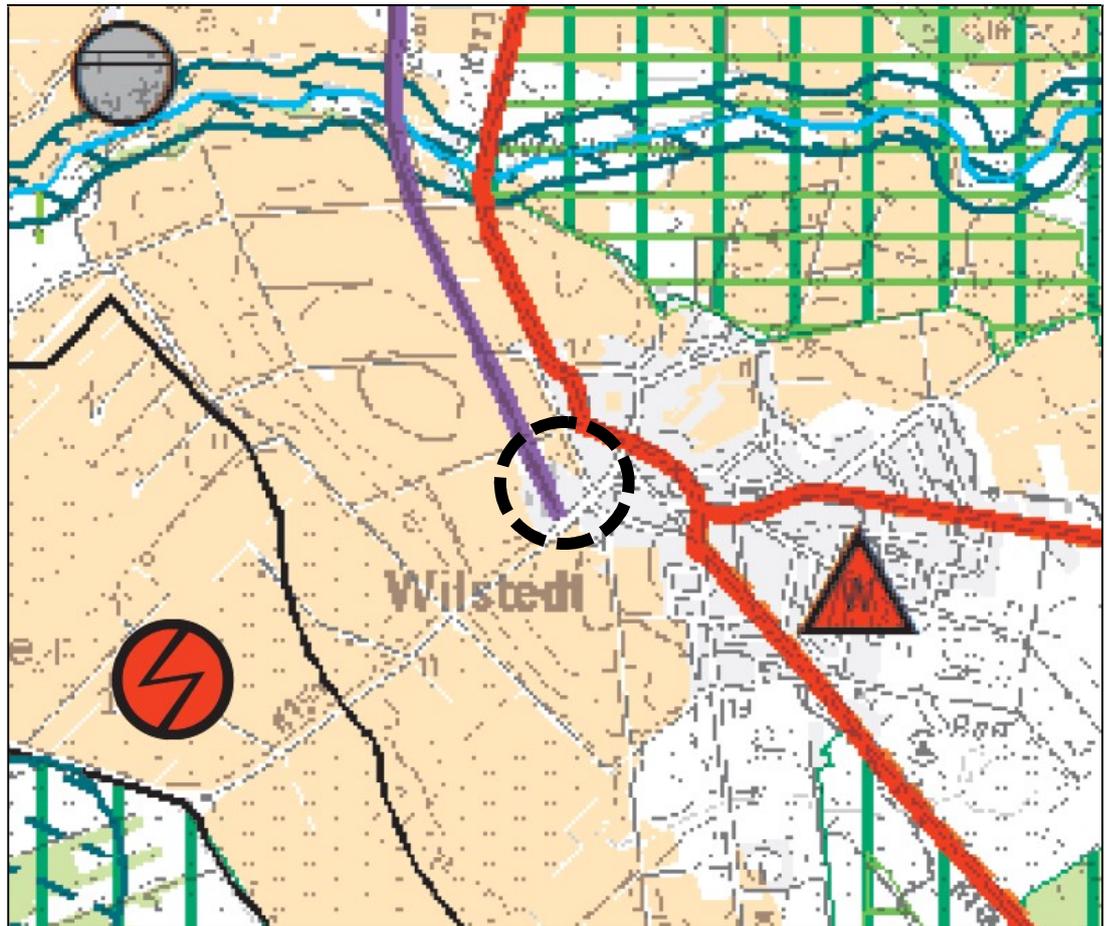


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RROP 2020 (Lage des Plangebietes mit gestricheltem Kreis gekennzeichnet)
Die vorliegende Bauleitplanung trägt den angeführten Vorgaben Rechnung und ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt ist das Plangebiet als *gewerbliche Baufläche (G)* sowie als *Bahnanlage* dargestellt. Die südlich verlaufende Bahnhofstraße ist als *Hauptverkehrsstraße* gekennzeichnet. Nördlich des Plangebietes sind *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt, östlich schließen sich *Mischgebiete (MI)* an.

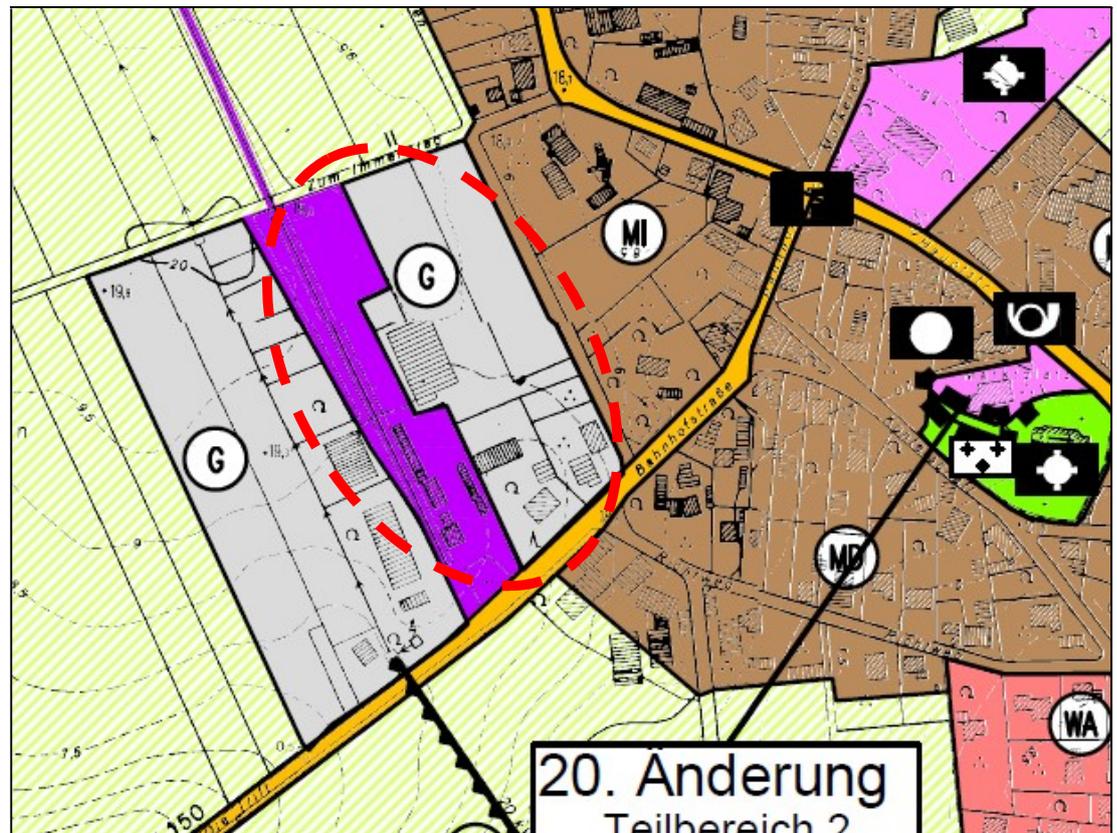


Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Unmittelbar östlich grenzt der im Juli 2021 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan Nr. 18 „Hinter den Höfen“ an den Geltungsbereich an. Dieser setzt ein *Allgemeines Wohngebiet* mit dorftypischer Einzel- und Doppelhausbebauung fest und wird über die Straße Hinter den Höfen erschlossen, welche an der östlichen Grenze des Teilbereiches 2 der vorliegenden FNP-Änderung liegt. Der Bebauungsplan Nr. 18 wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Er ist insofern nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Vielmehr wird der Flächennutzungsplan für dessen Geltungsbereich im Wege der Berichtigung angepasst.

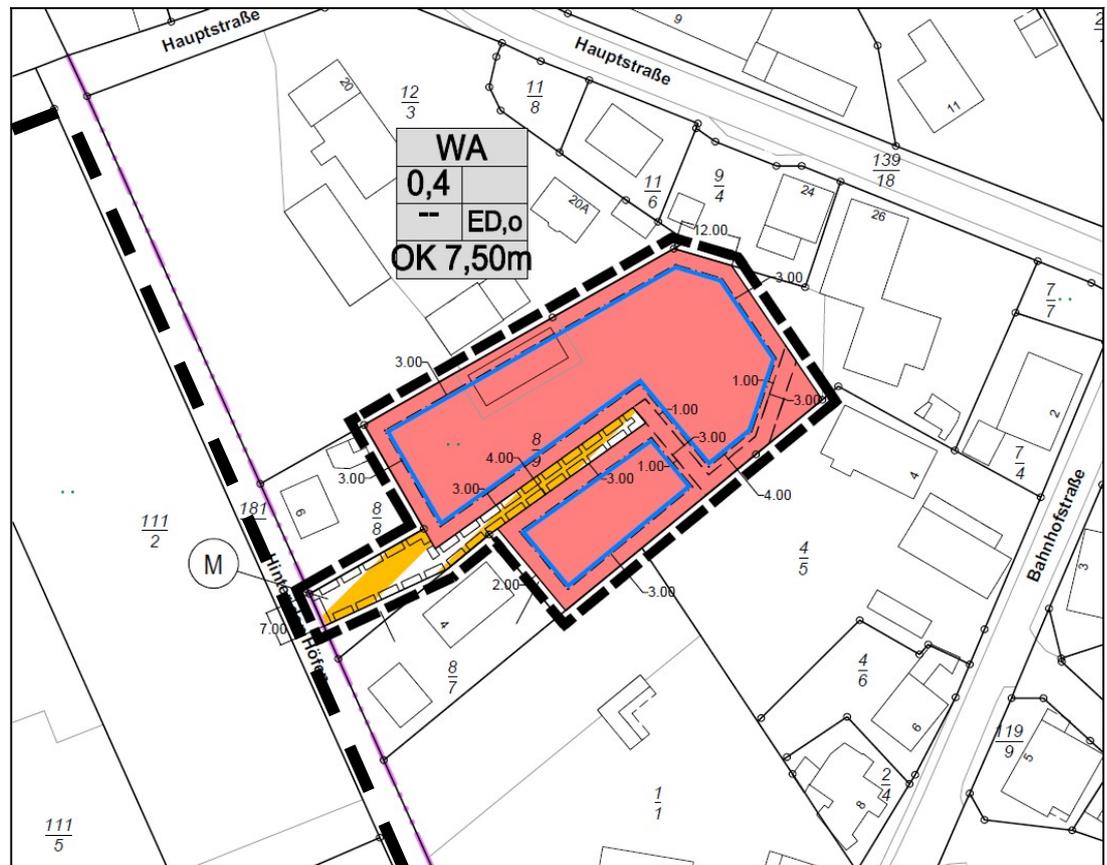


Abb. 4: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 18 „Hinter den Höfen“ (Grenze TB 2 einskizziert)

Weitere Bebauungspläne bestehen im räumlichen Umfeld der vorliegenden Bauleitplanung nicht.

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Interkommunales Entwicklungskonzept der ILE Region Börde Oste-Wörpe

Das Interkommunale Entwicklungskonzept (IEK) der ILE Region Börde Oste-Wörpe erstreckt sich auf die Samtgemeinden Selsingen, Sittensen, Tarmstedt und Zeven. Zielsetzung der ILE-Region Börde Oste-Wörpe ist es, ein interkommunales überörtliches Entwicklungs- und Handlungskonzept im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ zu erstellen und damit schlussendlich den lokalen Akteuren zu helfen, eine interkommunal abgestimmte Entwicklungsstrategie zu definieren und die daraus resultierenden städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen zu finanzieren.

Im derzeit vorliegenden Stand (Juli 2021) ist der Ortskern Wilstedt als Handlungsraum identifiziert. Den entsprechend kartographisch aufbereiteten Untersuchungen ist dabei zu entnehmen, dass neben verschiedenen anderen Handlungsansätzen auch die Revitalisierung des Gewerbegebietes alter Bahnhof eine zentrale Zielsetzung ist, mit welcher der festgestellte Missstand der derzeitigen Mindernutzung begegnet werden soll. Als hierfür erforderliche Maßnahmen werden die Nutzung von Arrondierungspotenzialen sowie die Entwicklung eines „Mischwohngebietes“ benannt, mit dem neue Orte der Arbeit und des Wohnens geschaffen werden sollen.

Die vorliegende Bauleitplanung dient in hohem Maße der Umsetzung dieser Zielvorgaben.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass es sich um Flächen handelt, die räumlich dem Areal des ehemaligen Wilstedter Bahnhofs zugeordnet werden. Im Teilbereich 1 liegt die ehemals dort - von Norden kommend - als Sackbahnhof endende Trasse. Der Gleiskörper selbst wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Das ehemalige Bahnhofsgebäude ist noch vorhanden und wird derzeit als Heimathaus des Heimatvereins Wilstedt genutzt. Die ehemaligen Bahnanlagen sind entwidmet und wurden zuletzt nur noch zu touristischen Zwecken genutzt (Draisinenbetrieb). Das Plangebiet beherbergt des Weiteren bauliche Anlagen, die gewerblich genutzt werden bzw. teilweise (entlang der Bahnhofstraße) wurden sowie bisher unbebaute Flächen, die derzeit einer Grünlandnutzung unterliegen. Nördlich des Teilbereiches 1 bzw. nordwestlich des Teilbereiches 2 ist zudem ein größerer Gehölzbestand vorhanden. Nördlich an das Bahnhofsareal angrenzend verläuft die Straße Zum Immensteg, östlich die Straße Hinter den Höfen und südlich die Bahnhofstraße. Die Straßenzüge sind mit begleitendem Baumbestand unterschiedlicher Ausprägung versehen.

Westlich der stillgelegten Bahnanlagen befinden sich weitere Flächen des Bahnhofsgeländes, die zum Teil durch eine landwirtschaftliche Produktionsgesellschaft genutzt werden bzw. noch unbebaut sind. Östlich / südöstlich schließt sich die Ortslage von Wilstedt an, die für den ländlichen Raum typisch, durch eine historisch gewachsene gemischte Nutzungsstruktur von Wohnen, Landwirtschaft und Gewerbe geprägt ist.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung möchte die Samtgemeinde Tarmstedt die Bemühungen der Gemeinde Wilstedt unterstützen, eine Entwicklung und Modernisierung des ehemaligen Bahnhofareals planungsrechtlich vorbereiten.

Anlass der Planung ist das Bestreben der Gemeinde, den Bereich des alten Bahnhofs zu revitalisieren bzw. einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Bahnhof Wilstedt war Endhaltepunkt der Bahnstrecke Wilstedt - Zeven - Tostedt. Der Streckenabschnitt zwischen Wilstedt und Zeven wurde mit Bescheid vom 29.09.2011 vom Bahnbetrieb freigestellt und wird seitdem nur noch touristisch als Draisinenstrecke genutzt. Neben der touristischen Nutzung dient das Bahnhofsgelände seither nur noch als Standort der ansässigen gewerblichen Betriebe sowie des örtlichen Heimatvereines. Die weiteren Flächen des Bahnhofareals liegen brach.

Die ursprüngliche Planungskonzeption der Gemeinde sah die verbindliche Festsetzung eines Gewerbegebietes für das Gesamtareal des ehemaligen Bahnhofs vor. Damit wollte die Gemeinde den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt entsprechend die Flächen als Gewerbegebiet revitalisieren.

Aufgrund langjährigen Leerstandes und der bislang vergeblichen Bemühungen, „bahngebundenes Gewerbe“ am ehemaligen Bahnhof Wilstedt anzusiedeln ist erkennbar, dass eine Wiederaufnahme des Bahnverkehrs oder gar ein Ausbaubedarf der Bahnanlagen realistisch nicht besteht. Auch ist festzustellen, dass der räumliche Umfang der im derzeit noch wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten *Flächen für Bahnanlagen* so dimensioniert sind, dass selbst für den vormaligen Bahnbetrieb noch Flächenreserven vorhanden waren, die aber nicht konkret benötigt wurden.

Eine erneute Inbetriebnahme der baulichen Bahnanlagen steht nicht in Aussicht. Das ehemalige Bahnhofsgebäude entspricht in keiner Weise modernen Standards und die Gleise sind im Bestand so nicht mehr vorhanden. Demgegenüber bestehen konkrete Flächenbedarfe für gewerbliche Nutzungen, wie bspw. Abstellflächen für LKW, denen die Gemeinde an keiner anderen Stelle begegnen kann.

Aus diesem Grunde wird eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von *Fläche für Bahnanlagen* in *gewerbliche Baufläche* angestrebt.

Eine nicht konkret in Aussicht stehende, in Zukunft aber nicht auszuschließende Reaktivierung der Bahnstrecke wäre dem Grundsatz nach auch unter Verzicht auf die bislang dargestellten Bahnflächen möglich, indem neue Einrichtungen nördlich anschließend an die bislang dargestellten Bahnanlagen entlang der weiterhin im FNP enthaltenen Darstellung der Bahntrasse geplant und errichtet werden.

Anstelle der im Flächennutzungsplan bislang vorgesehenen gewerblichen Gesamtplanung soll nunmehr für die Flächen des Teilbereichs 2 die Entwicklung kleinerer gewerblich und dorftypisch gemischt genutzter Flächen vorbereitet werden. Damit sollen zum einen Gewerbeflächen, insbesondere für kleinere und mittlere Betriebe aus der Region, sowie eine bedarfsgerechte Anzahl Wohnbauplätze angeboten werden. Auch hat ein vor Ort tätiger landwirtschaftlicher Betrieb Interesse an der Nutzung / Bebauung von Teilflächen angemeldet.

Schließlich soll mit der vorliegenden Planung durch Darstellung gemischter Bauflächen eine „Pufferzone“ zu der vorwiegend wohnbaulichen Nutzung in den östlich angrenzenden Siedlungsbereichen bzw. insbesondere zu dem *Allgemeinen Wohngebiet* im Bereich des direkt östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 18 geschaffen werden.

Die weitere verbindliche Beplanung der im Flächennutzungsplan verbleibenden gewerblichen „Vorratsflächen“ wird in Zukunft weiterhin bedarfsgerecht erfolgen.

Um einen planungsrechtlichen Rahmen bereitstellen zu können, der die Konzeption der Gemeinde adäquat abbilden kann und gleichzeitig sicherstellt, dass sich die bauliche Entwicklung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Auf die in Rede stehenden Flächen wird zurückgegriffen, da diese zum Teil bereits gewerblich genutzt werden und alternative Flächen für mittlere und kleine Gewerbebetriebe in dieser Form nicht im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen. Zudem handelt es sich um Flächen, die konzeptionell schon langjährig für die Siedlungsentwicklung vorgesehen sind und siedlungsstrukturell klar von der freien Landschaft abgegrenzt sind.

Hierdurch wird den gesetzlichen Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung). Der Zugriff auf jene Bereiche, die bislang nicht bebaut waren und die der Landwirtschaft (hier: Grünlandnutzung) künftig nicht mehr zur Verfügung stehen werden, erfolgt unter Würdigung der Tatsache, dass die Bebauung des betreffenden Areal einen Lückenschluss in der Siedlungsstruktur herbeiführt, der bereits im Flächennutzungsplan langjährig vorbereitet ist. Für die so definierten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde sind insofern keine gangbaren Flächenalternativen gegeben.

Zwar handelt es sich teilweise um Flächen, die Teil eines umfangreichen *Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft* sind, welches sich westlich der Ortschaft erstreckt. Durch die vorliegende Planung wird aber nur auf einen sehr kleinen Anteil dieses Vorbehaltsgebietes zugegriffen, der in der Praxis durch die Straße Zum Immensteg von den umliegenden Ackerflächen abgeschnitten ist. Aus diesen Gründen wird der Siedlungsentwicklung im vorliegenden Fall Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

Dem Planungsziel folgend, das ehemalige Bahnhofsareal zu revitalisieren, ist eine reguläre Prüfung von Standortalternativen nicht realistisch darstellbar.

7. INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt soll eine Änderung der Darstellung im Teilbereich 1 (ca. 0,95 ha) von *Bahnanlage* in *gewerbliche Bauflächen* erfolgen sowie im Teilbereich 2 (ca. 1,2 ha) eine Änderung von *gewerblichen Bauflächen* in *gemischte Bauflächen*.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung wird einigen bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltenen Bauflächen eine neue Nutzungskategorie zugewiesen. Damit werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die im Detail von den bisherigen Flächendarstellungen abweichen können. Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie die vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation ist u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Aufstellung der vorliegenden 25. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sogenannten Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ der Gemeinde Wilstedt. Aus diesem Grunde werden die Ausführungen des Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Durch die vorliegende Planung wird die Entwicklung von *gewerblichen* und *gemischten Bauflächen* im Bereich des ehemaligen Bahnhofareals planungsrechtlich vorbereitet. Konkretes Baurecht wird durch die vorliegende Planung nicht geschaffen. Auch sind die bislang in den betreffenden Bereichen rechtswirksamen Darstellungen bei konkreter Umsetzung mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Diese Änderung kann dennoch einen Eingriff in die Natur und Landschaft darstellen, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der möglicherweise entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie der vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse in dem Umweltbericht dargelegt sind (siehe nachfolgend Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

8.2 Immissionsschutz

Zu den Belangen des Immissionsschutz ist auszuführen, dass grundsätzlich die Auswirkungen der von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsmissionen im Plangebiet zu beurteilen sind. Ebenso sind die eventuellen Auswirkungen der abweichenden Schutzwürdigkeit gemischter Bauflächen zu gewerblichen Bauflächen zu berücksichtigen bzw. die Darstellung „sensiblerer“ Nutzungskategorien in einem bislang mit „weniger sensiblen“ Nutzungskategorien bedachten Bereich.

Für die **von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsmissionen** ist darauf hinzuweisen, dass in der Ortslage Wilstedt landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Der nächstgelegene Betrieb befindet sich südlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße. Darüber hinaus befinden sich im räumlichen Umfeld verschiedene weitere Betriebe, die Landwirtschaft aktiv betreiben oder betrieben haben. Um zu überprüfen, inwiefern sich die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchsmissionen auf das vorliegende Plangebiet auswirken, wurde die Anfertigung eines Gutachtens zu den zu erwartenden Geruchsmissionen in Auftrag gegeben.

Bei der Ermittlung der beurteilungsrelevanten Betriebe wurde ein besonderes Augenmerk auf jene Betriebe gelegt, die zwar als tierhaltende Betriebe genehmigt wurden, diese Genehmigung aber in der Praxis nicht nutzen. Es wurde daher im Einzelfall überprüft, ob und in welchem Umfang die ursprünglich genehmigten Tierplatzzahlen in die Emissionsausbreitung einzurechnen sind.

Für den östlich des Plangebietes gelegenen Betrieb H (Bezeichnung entsprechend Gutachten) wurde insbesondere überprüft, inwiefern die dort ursprünglich gehaltenen Schweine noch für die städtebauliche / Immissionsschutzrechtliche Beurteilung relevant sind. Dies konnte insofern ausgeschlossen werden, als dass nicht nur de facto dort bereits langjährig keine Schweinehaltung praktiziert wird, sondern im Jahre 2009 durch Bescheid des Landkreises Rotenburg (Wümme) im Zuge eines Bauantragsverfahrens (Aktenzeichen 63/21352-

0916) Auflagen zum Immissionsschutz erteilt wurden, die einen Betrieb der Schweinehaltung nur unter erheblichen technischen Auflagen zulassen. Dem konservativen Ansatz folgend wurde der Betrieb daher unter Berücksichtigung der geforderten Immissionsschutzmaßnahmen eingerechnet.

Nicht in die Ausbreitungsberechnung mit aufgenommen wurde der im Gutachten so bezeichnete Betrieb D. Dieser ist nordöstlich im Bereich des Ortszentrums gelegen. Nach gutachterlicher Erkenntnis bzw. nach Auswertung der örtlichen Verhältnisse und der aktuellen Rechtsprechung kann für diesen Betrieb davon ausgegangen werden, dass eine Wiederaufnahme der dort ehemals praktizierten Tierhaltung nicht in die Berechnung aufzunehmen ist.

Die Berechnungen des Gutachters zeigen schlussendlich auf, dass die zu erwartenden Immissionswerte im nördlichen Bereich des Plangebietes bei maximal 10 % der Jahresstunden liegen werden. Damit wird in jenem - als *Dörfliche Wohngebiete* festgesetzten - Bereich der Immissionswert der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete eingehalten. Im zentralen Plangebiet, das ebenfalls als *Dörfliche Wohngebiete* festgesetzt ist, sind den Berechnungen zufolge Geruchswahrnehmungshäufigkeiten über bis zu 14 % zu erwarten. Der Immissionswert für Wohngebiete wird damit deutlich überschritten. Ein Immissionswert für die in der BauNVO enthaltenen Gebietskategorie *Dörfliche Wohngebiete* ist in der TA Luft nicht definiert. In der TA Luft ist hingegen ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden für die Baugebietskategorie *Dorfgebiete* definiert. Da auch die Kategorie *Dörfliche Wohngebiete* ein Nebeneinander von Tierhaltung und Wohnnutzung ermöglicht geht die Gemeinde Wilstedt gemeinsam mit dem Gutachter davon aus, dass die Anwendung des Immissionswertes von 15 % sachgerecht ist. Dieser wird den Berechnungen zufolge innerhalb des festgesetzten MDW in keinem Bereich erreicht bzw. wird sicher unterschritten.

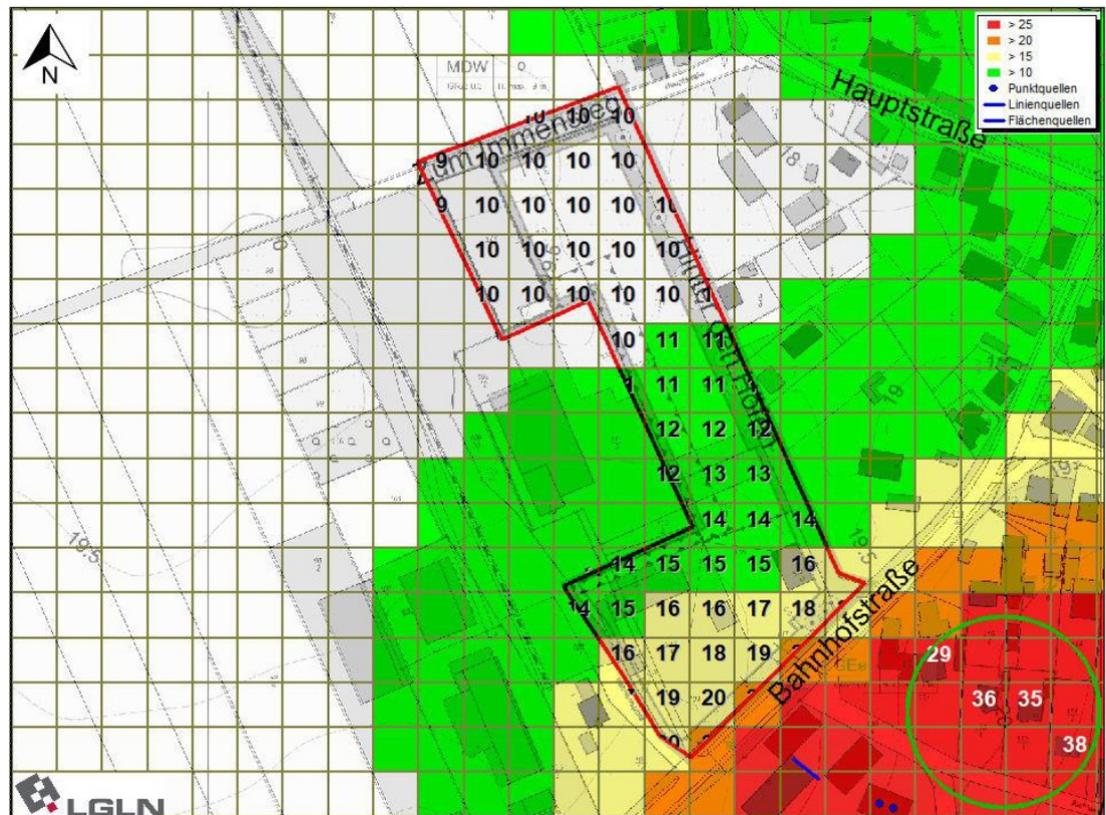


Abb. 5: Immissionswerte im Plangebiet (Auszug aus dem Geruchsgutachten, siehe Anhang I)

Im südlichen Bereich des Plangebietes steigt die prognostizierte Geruchsbelastung deutlich an bis hin zu Teilbereichen an der äußersten südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, wo es in eng begrenzten Bereichen zu Belastungen von über 20 % der Geruchsstunden kommen kann. Es handelt sich dabei um jenen Teil des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße, in

welchem durch die vorliegende Planung eben nicht erstmals Baurecht geschaffen wird, sondern der als langjährig baulich genutzter Bereich im Sinne der § 34 BauGB anzusprechen ist. Es hat sich insofern an dieser Stelle eine Gemengelage zwischen gewerblicher Bebauung und dem jenseits der Bahnhofstraße gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt, die – auch im Sinne der TA-Luft – bei der planerischen Beurteilung mit zu berücksichtigen ist. Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde Wilstedt gemeinsam mit dem Gutachter davon aus, dass innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ein Zwischenwert von bis zu 20 % der Jahresstunden toleriert werden kann. Jene sehr deutlich untergeordneten Teilbereiche, in denen selbst dieser Zwischenwert nicht sicher eingehalten werden kann, liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und damit außerhalb des Bereiches, in welchem ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen zu erwarten ist. Etwaige Gesundheitsgefährdungen von Arbeitnehmern oder Betriebsleitern aufgrund dauerhaften Aufenthalts in unzumutbar belasteten Bereichen sind somit ausgeschlossen.

Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anhang I beigefügt.

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebietes zu bestehenden Betrieben, die auch mit Schüttgütern arbeiten sowie einer dort betriebenen Getreidetrocknungsanlage wurden neben etwaigen Geruchsimmissionen auch mögliche Einwirkungen durch **Staubimmissionen** untersucht. Ziel der Betrachtung war es auch in diesem Zusammenhang, Nutzungskonflikte zwischen der zulässigerweise durchgeführten Bestandsnutzung und der mit der vorliegend geplanten Nutzung im Vorfeld ausschließen zu können. Entsprechend wurden die Bestandsnutzungen durch den Gutachter aufgenommen und für dabei anfallende Stäube ebenfalls eine Ausbreitungsberechnung vorgenommen. Sodann wurde abgeprüft, ob die im Plangebiet auftretenden Einwirkungen überhaupt relevant sind bzw. ob die einschlägigen Richtwerte eingehalten werden (Jahres- und Tagesmittelwert für Feinstäube, Gesamtbelastung, Gesamtniederschlag). Es konnte der Nachweis geführt werden, dass die maßgeblichen Richtwerte sicher eingehalten werden und Nutzungskonflikte insofern auszuschließen sind. Die vorstehend zusammengefassten Ergebnisse sind ebenfalls dem Anhang I zu entnehmen.

Auf Grundlage der ursprünglichen Konzeption der Gemeinde, ein Gewerbegebiet im Bereich des gesamten ehemaligen Bahnhofs auszuweisen, wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, welches die Auswirkungen der vorhandenen und zukünftigen gewerblichen **Schallimmissionen** auf die umgebende Bestandsbebauung in Wilstedt untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass in den östlichen und südöstlichen Bereichen des Plangebietes eine Ausweisung von „herkömmlichen“ Gewerbegebieten aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes nicht möglich ist. In diesen Bereichen wäre demnach nur die Ansiedlung von Gewerbenutzungen denkbar, die das Wohnen nicht wesentlich stören, welche also in *Mischgebieten* und *eingeschränkten Gewerbegebieten* zulässig sind.

Im Zuge der geänderten Planungskonzeption wurde das Gutachten insbesondere darauf hin überarbeitet, inwiefern eine Verträglichkeit der durch die bestehenden Gewerbebetriebe ausgelösten Emissionen mit der auf verbindlicher Ebene vorgesehenen Ausweisung eines *Dörflichen Wohngebietes* gegeben ist.

Anhand detaillierter Ausbreitungsberechnungen konnte - unter Einbeziehung aller vorhandener Betriebe - der prognostische Nachweis erbracht werden, dass innerhalb der geplanten Mischstrukturen (*Dörfliches Wohngebiet*) die dort einzuhaltenden Immissionsrichtwerte tagsüber / während der Betriebszeiten der einwirkenden Gewerbebetriebe eingehalten werden können, wie auch die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte innerhalb des *eingeschränkten Gewerbegebietes* tagsüber eingehalten werden. Ein Nachtbetrieb der angrenzenden Betriebe findet nicht statt und ist auch nicht vorgesehen.

Für beide Gebietskategorien kann allerdings in bestimmten Bereichen eine Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel durch den unmittelbar angrenzenden bestehenden Landhandel nicht ausgeschlossen werden. Um hierdurch ausgelöste potenzielle Nutzungskonflikte aus-

zuschließen wird im Bebauungsplan für jenen Bereich die Errichtung schutzbedürftiger Räume ausgeschlossen.

Das Schallgutachten ist der Begründung als Anhang III beigelegt.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Gewerbebetriebe, welche sich im geplanten *eingeschränkten Gewerbegebiet* oder auch in dem *Dörflichen Wohngebiet* ansiedeln, im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis erbringen müssen, dass in den angrenzenden Baugebieten die jeweils anzuwendenden Immissionswerte eingehalten werden. Insofern sind Schallkonflikte zwischen neu entstehendem Gewerbe und den benachbarten Strukturen auszuschließen.

8.3 **Wirtschaft**

Durch die Darstellung *gemischter* und *gewerblicher Baugebiete* bietet sich für ortsansässige gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe die Möglichkeit, sich an einem neuen Standort im Gemeindegebiet anzusiedeln, wodurch unter anderem betriebliche Erweiterungen in konfliktfreier Lage ermöglicht werden. Insbesondere kann ein Angebot für Handwerksbetriebe mit direkt angrenzendem Wohnen geschaffen werden. Damit ergeben sich für die Gemeinde Wilstedt in erster Linie positive Effekte durch Gewerbesteuererinnahmen und den Erhalt sowie die Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Die Belange der Wirtschaft werden somit positiv berührt.

8.4 **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch das bestehende lokale Straßennetz gewährleistet, das sehr gut an das regionale Straßennetz angebunden ist. Die Bahnhofstraße / K150 ist als Kreisstraße leistungsfähig ausgebaut. Die Einmündung der Gemeindestraße Hinter den Höfen in die Bahnhofstraße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt, dies gilt auch für die Einmündung des Verlaufs Zum Immensteg / Hauptstraße in die Kreisstraße K113.

Eine Befahrung der Straße Zum Immensteg durch großvolumige Entsorgungsfahrzeuge erfolgt bereits im Bestand im Zuge der Entleerung der Altglas-Sammelcontainer, welche im nördlichen Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes auf gemeindeeigenen Grund abgestellt sind. Insofern ist die verkehrliche Erschließung hinreichend gegeben.

Eine derzeit nicht absehbare Revitalisierung der im Bahnhofsareal endenden Bahntrasse ist zwar derzeit nicht absehbar, wird aber weiterhin ausdrücklich offengehalten. Auf diese Weise bleibt die Möglichkeit einer Anbindung des Bahnhofsareals an den schienenbezogenen Nahverkehr erhalten.

8.5 **Wasserwirtschaft**

Im Zuge der Vorplanung wurde ein Ingenieurbüro mit der Erschließungsplanung für das Gebiet beauftragt, welches sich im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Stellungnahme intensiv mit den Möglichkeiten zur **Oberflächenentwässerung** für jenen Bereich auseinandersetzt, welcher parallel zur vorliegenden FNP-Änderung verbindlich geplant wird. Hierbei fanden die bislang vorliegenden Erkenntnisse des Generalentwässerungsplans Wilstedt (1. Abschnitt) entsprechend Berücksichtigung.

Bereits frühzeitig wurde die Erkenntnis gewonnen, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet eine effektive Versickerung nicht zulassen. Es wurde zudem ermittelt, dass die vorhandenen Regenwasserkanäle für eine ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser nicht ausreichend dimensioniert sind, um das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in Gänze ohne Rückhaltung aufzunehmen. Um Rückstauereignisse speziell in dem in der Hauptstraße verlaufenden Regenwasserkanal zu vermeiden soll daher im Plangebiet eine entsprechende Rückhaltung erfolgen. Hierzu wurden folgende konzeptionelle Ansätze durch ein qualifiziertes Fachbüro erarbeitet (detaillierte Ausführungen sind dem Anhang II zu entnehmen):

Bedingt durch das Geländeprofil gliedert sich der Geltungsbereich hinsichtlich der Oberflächenentwässerung in einen südlichen und einen nördlichen Teil. Die Entwässerung des südlichen Teilbereiches, welcher bereits vollständig in die Erhebungen des Generalentwässerungsplans eingeflossen ist, wird über den vorhandenen Kanal in der Bahnhofstraße erfolgen. „Überstauereignisse“ werden hier generell nicht erwartet, zumal der südliche Teilbereich überwiegend dem bereits bebauten Bereich der Ortschaft zuzurechnen ist. Für den nördlichen Teilbereich, welcher dem Gelände folgend über die Straße Zum Immenstieg zur Hauptstraße hin entwässert, soll hingegen eine Rückhaltung mit gedrosselter Abgabe etabliert werden. Den Berechnungen zufolge kann das Regenrückhaltebecken in Form eines offenen Grabens mit einer Böschungsneigung von 1:2 hergestellt werden. In der Planzeichnung wird das vom Fachbüro für das Becken herangezogene Grundstück entsprechend großzügig festgesetzt. Mit diesen planerischen Maßnahmen sind die Belange einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung hinreichend erfüllt.

Zur **Schmutzwasserbeseitigung** wurde festgestellt, dass der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Straße Hinter den Höfen ausreichend tief liegt und bis zur Straße Am Immenstieg verlängert werden kann. Eine von hier ausgehende Verlängerung des Kanals mit Anschluss an den Kanal in der Hauptstraße wäre ebenfalls möglich. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen und die Abwässer werden der zentralen Kläranlage in der Ortschaft Tarmstedt zugeleitet.

Die wasserwirtschaftliche Stellungnahme des Erschließungsplaners ist der Begründung als Anhang II beigefügt.

Für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird davon ausgegangen, dass auch für die momentan nicht verbindlich beplanten Flächen entsprechende Lösungen umsetzbar sein werden.

8.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die bereits vorhandenen Leitungen und einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. Ausbau derselben grundsätzlich möglich.

Ein Befahren der Straße Zum Immenstieg durch Müllfahrzeuge erfolgt im Zuge der Leerung der öffentlichen Altglasbehälter bereits im Bestand.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Tarmstedt sind im Folgenden dargestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

9.2 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Änderungsbereich zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst einen etwa 2,15 ha großen Geltungsbereich und befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Wilstedt. Die Ortschaft liegt etwa 2,1 km südlich von Tarmstedt, welche den Hauptort der Samtgemeinde darstellt. Südlich des Teilbereichs 1 verläuft die Bahnhofstraße (K 150). Der Geltungsbereich des Teilbereichs 2 grenzt an die nördlich befindliche Straße Zum Immenstieg und östlich an die Straße Hinter den Höfen.

Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist Abbildung 1, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Zentrale Planungsaussage auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer etwa 0,95 ha großen *Gewerblichen Baufläche (G)* im Teilbereich 1 sowie von etwa 1,2 ha *Gemischter Baufläche (M)* im Teilbereich 2.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Tarmstedt stellt den Änderungsbereich derzeit als *Bahnanlage* im Teilbereich 1 und *Gewerbliche Baufläche (G)* im Teilbereich 2 dar. Nördlich des Änderungsbereichs sind *Flächen für die Landwirtschaft*, östlich *Gemischte Bauflächen bzw. Mischgebiete (MI)* und südlich eine *Straßenverkehrsfläche* vorhanden.

Für die geplante Ausweisung einer *Gewerblichen Baufläche (G)* auf einer *Bahnanlage* im Teilbereich 1 und der Änderung einer *Gewerblichen Baufläche (G)* in eine *Gemischte Baufläche (M)* im Teilbereich 2 ist daher die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde das Gelände eines ehemaligen Bahnhofs für gewerbliche Zwecke revitalisieren. Die Änderung der Darstellung einer *Gewerblichen Baufläche (G)* hin zu einer *Gemischten Baufläche (M)* hat erschließungstechnische Gründe jedoch bleibt das Ziel einer gewerblichen Nutzung in beiden Teilbereichen erhalten.

Das Ziel der Planung besteht in der Ansiedlung kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe, wodurch die Wirtschaftskraft Wilstedts gestärkt wird und sich der Ort, auch in Hinblick auf einen generellen prognostizierten Bevölkerungsrückgang, zukunftssträftig entwickeln kann.

9.3 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen (Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.) dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen und Schutzverordnungen:

9.3.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) stammt aus dem Jahr 2016 (Landkreis Rotenburg (Wümme), 2016). Für das Gebiet der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung trifft er folgende Aussagen:

Tab. 1: Übersicht über die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Rotenburg (Wümme), 2012

Arten und Biotope	Innerhalb des Änderungsbereichs sind ausschließlich <i>Biototypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I)</i> vorhanden. Die an den Änderungsbereich angrenzenden Bereiche werden von <i>Biototypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I)</i> eingenommen. Nordwestlich des Änderungsbereichs ist ein linienhafter, in Nord-Süd-Richtung ausgerichteter <i>Biototyp mit mittlerer Bedeutung (Wertstufe III)</i> vorhanden.
Landschaftsbild	Für den Änderungsbereich sind keine Darstellungen vorhanden. Nördlich grenzt der Änderungsbereich an eine <i>Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung</i> welche durch eine <i>strukturarme Ackerlandschaft</i> geprägt ist, während südlich, westlich und östlich keine Darstellungen bestehen. Die südlich des Änderungsbereichs verlaufende Straße wird zum Teil als einer <i>strukturarmen Ackerlandschaft</i> in einer <i>Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung</i> zugehörig dargestellt.
Boden	Der Änderungsbereich und seine angrenzenden Bereiche befinden sich innerhalb eines <i>Suchraums für Plaggenesch als Boden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung</i> .
Wasser- und Stoffretention	Für den Änderungsbereich und seine angrenzenden Bereiche sind keine Darstellungen vorhanden.

Zielkonzept	Der Änderungsbereich ist <i>ohne Zuordnung: Siedlungsbereiche > 40 ha</i> . Nördlich grenzt der Änderungsbereich an einen als <i>Zielkategorie II</i> dargestellten Bereich an, in welchem als Ziel die <i>Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter</i> vorgesehen ist. Die Bereiche südlich, westlich und östlich des Änderungsbereichs sind <i>ohne Zuordnung: Siedlungsbereiche > 40 ha</i> . Die südlich des Änderungsbereichs verlaufende Straße wird zum Teil der <i>Zielkategorie II</i> mit dem Ziel der <i>Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter</i> zugeordnet.
Schutzgebiete	Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines <i>geschützten Landschaftsbestandteils (LB) gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG</i> . Die südlich, westlich und östlich des Änderungsbereichs befindlichen Bereiche befinden sich ebenfalls innerhalb eines <i>geschützten Landschaftsbestandteils (LB) gemäß § 29 BNatSchG i.V.m. § 22 NAGBNatSchG</i> . Für die nördlich des Änderungsbereichs befindliche Fläche wird keine Darstellung getroffen.

9.3.2 Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Wilstedt wurde bisher noch kein Landschaftsplan erarbeitet. Daher können keine Aussagen diesbezüglich getroffen werden.

9.3.3 Schutzgebiete und –objekte

Der Änderungsbereich befindet sich entsprechend des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Rotenburg (Wümme) innerhalb eines geschützten Landschaftsbestandteils (LB). Der geschützte Landschaftsbestandteil (LB) stellt die der Baumschutzsatzung Wilstedts¹ unterliegenden Flächen dar.

Weitere naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) befinden sich im Änderungsbereich nicht.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das nördlich in einer Entfernung von etwa 540 m gelegene Landschaftsschutzgebiet *Obere Wörpe (LSG ROW 126)*.

9.3.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde.

Der Änderungsbereich befindet sich in direkter Umgebung der Gemeinde Wilstedt. Teilbereich 1 umfasst Flächen eines historischen Bahnstandorts. Durch die Nutzung einer bereits deutlich anthropogen genutzten Fläche wird der Eingriff in Natur und Umwelt verringert und damit auch die Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt.

Durch die Nutzung der Teilfläche 2 werden ebenfalls die Auswirkungen auf Natur und Umwelt minimiert, da sich diese Fläche schon jetzt bereits innerhalb einer deutlich anthropogen beeinflussten Umgebung befindet und bereits mit einer *Gewerblichen Baufläche* überplant ist. Der Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes wird insofern Rechnung getragen, als dass die Nutzung naturschutzfachlich hochwertiger Flächen durch die Überplanung bereits deutlich anthropogen geprägter Bereiche, vermieden wird.

Des Weiteren kommt den Zielen des Umweltschutzes entgegen, dass Flächen in unmittelbarer Umgebung schon vorhandener Störungen für die Planung in Anspruch genommen werden.

Die entlang der Straßen sowie die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume werden voraussichtlich auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan) zum Erhalt festgesetzt.

Um weiter zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung

¹ Satzung über den Schutz von Bäumen innerhalb des Gebietes der Gemeinde Wilstedt (Baumschutzsatzung vom 26. Februar 2013)

tion des Änderungsbereichs der 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tarmstedt durchgeführt.

9.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

9.4.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Änderungsbereichs bildet eine Biotoptypenkartierung, die im November 2021 durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Für Teilbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung wurde die Beschreibung der Biotoptypen auf Grundlage der Katastergrundlage des Vermessungsbüros Ehrhorn und einer Luftbildauswertung durchgeführt (Google Earth, 2023). Das Luftbild stammt vom 11.06.2023. Für eine Flächennutzungsplanänderung ist dieses Vorgehen ausreichend. Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Biotoptypenkarte ist dieser Begründung als Anhang IV angefügt.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung sogenannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und –objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier kommt das sogenannte Breuer-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 zur Anwendung.

Für das Schutzgut *Fläche* sowie *Pflanzen und Tiere* sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter *Boden, Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).²

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter *Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern* sowie *Schutzgebiete und -objekte* zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 2: Wertstufen nach Breuer (2006)

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung der Planung

Im Anschluss an die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Schutzgüter erfolgt eine Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung der Planung. Diese sind zu ermitteln und darzulegen. Hierbei ist zwischen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Auswirkungen zu unterscheiden. Die Bewertung der prognostizierten Auswirkungen richtet sich ebenfalls nach dem Breuer-Modell und berücksichtigt die Anforderungen der „Eingriffsregelung“ gemäß §§ 13-19 BNatSchG. Darüber hinaus sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daher werden im nächsten Schritt geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der prognostizierten Umweltauswirkungen benannt. Verbleiben trotz dieser Maßnahmen erhebliche Auswirkungen, ist der erforderliche Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit eines Eingriffes in Natur und Landschaft sowie die Bemessung eines potentiellen Kompensationsumfanges richtet sich nach dem Breuer-Modell (2006). Entsprechend des ermittelten Kompensationsbedarfs sind geeignete Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Flächennutzungsplanänderung handelt, ist allerdings nur eine sehr grobe Einschätzung der Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft möglich, da der Detaillierungsgrad der Planung keine genaueren Aussagen zulässt. Deswegen konzentriert sich der Umweltbericht in diesem Fall auf die wesentlichen Beeinträchtigungen und die damit zusammenhängenden Vermeidungsmaßnahmen. Die Abschätzung des Kompensationsbedarfs erfolgt soweit wie möglich. Hinsichtlich der erforderli-

² Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

chen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden lediglich Vorschläge zu möglichen Maßnahmen gemacht. Diese sind auf untergeordneten Planungsebenen zu konkretisieren.

9.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (voraussichtliche Beeinträchtigungen)

9.4.2.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich, sodass sie sich nicht im gesamten Änderungsbereich gleichermaßen stark auswirken.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. *Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Wasser*) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Maßnahmen zur Grundwasserhaltung.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich mit der Umsetzung der *Gewerblichen Baufläche (G)* im Teilbereich 1 und der *Gemischten Baufläche (M)* in Teilbereich 2 einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für Gebäude und Infrastruktur zu nennen. Dadurch kommt es zu einem Verlust von Lebensstätten, zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biototypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Das Ziel der 25. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Entwicklung von Gewerbeflächen und Wohnbauplätzen. Aufgrund dieser angestrebten Nutzung ist von einem moderaten Anstieg des Kfz-Verkehrs auf den Straßen Bahnhofstraße und Hinter den Höfen sowie innerhalb der Teilbereiche des auszugehen. Dadurch werden die Schall- und Schadstoffemissionen, ebenso wie durch die geplante Nutzung der Änderungsbereiche, ansteigen. Die Schall- und Schadstoffemissionen werden sich in einem typischen Maß bewegen, wobei die Darstellung einer *Gemischten Baufläche* anstatt einer *Gewerblichen Baufläche* im Teilbereich 2 einer Vermeidung übermäßiger Schall- und Schadstoffemissionen dient.

Die anfallenden Kfz-bedingten Schadgasemissionen werden aufgrund der Lage des Änderungsbereichs am Ortsrand der Gemeinde Wilstedt zügig abtransportiert, sodass keine schädliche Konzentration von Schadgasen entstehen werden.

Der anfallende Abfall wird in gewerbegebiets- bzw. mischgebietsüblichen Mengen und Zusammensetzungen entstehen. Abtransport und Entsorgung werden voraussichtlich von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

Auswirkungen im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen

Es sind keine weiteren Projekte oder Pläne bekannt, deren Auswirkungen mit den Auswirkungen der vorliegenden Planung kumulieren.

9.4.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Benennung möglicher Kompensationsmaßnahmen

Durch die Darstellung einer *Gewerblichen Baufläche (G)* im Teilbereich 1 und einer *Gemischten Baufläche (M)* im Teilbereich 2 werden Baumaßnahmen und Bodenversiegelungen ermöglicht, die zu einem fast vollständigen Verlust von Biototypen führen. Für die übrigen Schutzgüter sind im Anschluss daran in der Tabelle 4 neben dem zu beurteilenden Umwelt-

zustand sowie den prognostizierten Auswirkungen auch die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der voraussichtliche Kompensationsbedarf dargestellt.

Tab. 3: Gegenüberstellung des Umweltzustandes, der voraussichtlichen Umweltauswirkungen, der Vermeidungsmaßnahmen sowie möglicher Kompensationsmaßnahmen

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Menschen	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung als Gewerbestandort (Teilbereich 1) • Bedeutung als Ort der Futtermittelproduktion (Teilbereich 2) • Bedeutung als Arbeitsstandort in Form einer landwirtschaftlichen / gewerblichen Nutzung • Vorbelastungen in Form von Lärm- und Schadgasimmissionen durch die gewerbliche Nutzung (Teilbereich 1), landwirtschaftliche Emissionen (Teilbereich 2) und die angrenzende Bahnhofsstraße • Bedeutung im Sinne von Heimat als historischer Bahnstandort und Sitz des lokalen Heimatvereins <p>Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bedeutung als Gewerbestandort bleibt bestehen • Bedeutung der Futtermittelproduktion geht verloren • Bedeutung als Arbeitsstandort in Form einer gewerblichen Nutzung erhöht sich • Bedeutung als Arbeitsstandort in Form einer landwirtschaftlichen Nutzung bleibt nicht bestehen • Zunahme der sozialen Bedeutung durch die Schaffung von Wohnbauplätzen • Erhalt der Bedeutung im Sinne von Heimat durch die Nachnutzung des Areals • Vorbelastungen durch gewerbliche Emissionen bleiben bestehen • Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung vermindern sich, jedoch finden nach wie vor Umsetzung des Planvorhabens Geruchsemissionen aus umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen statt <p>Wertstufe vorher 2, nachher 2</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Bedeutung als Arbeitsstandort und seiner Bedeutung im Sinne von Heimat • Darstellung einer <i>Gemischten Baufläche</i> anstatt einer <i>Gewerblichen Baufläche</i> im Teilbereich 2, wodurch sich die Emissionen auf ein verträgliches Maß beschränken werden <p>Kein Kompensationsbedarf</p>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehende Versiegelungen im Teilbereich 1 durch Gebäude und Nebenanlagen • Bestehende Versiegelungen im Teilbereich 2 durch einen Weg • Teilbereich 1 wird durch eine gewerbliche Nutzung und die bestehenden Versiegelungen der ehemaligen Bahnhofsnutzung geprägt • Teilbereich 2 wird von einer Grünlandnutzung auf einer Freifläche dominiert <p>Versiegelte Bereiche: Geringe Bedeutung (Wertstufe 1)</p> <p>Unversiegelter Änderungsbereich: Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bestehenbleibende Versiegelung im Teilbereich 1 • Ggf. Entsiegelungen und Neuversiegelungen im Teilbereich 1 unter Einhaltung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb der <i>Gewerblichen Baufläche (G)</i> • Großflächige Versiegelung der bisherigen Freifläche im Teilbereich 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 innerhalb der <i>Gemischten Baufläche (M)</i> <p>Teilbereich 1: Versiegelte Fläche (Wertstufe 1), zukünftig versiegelbar (WS 1) → Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p> <p>Versiegelte Fläche (WS 1), zukünftig nicht versiegelbar (WS 2) → Verbesserung des derzeitigen Zustands</p> <p>Nicht versiegelte Fläche (WS 2), zukünftig versiegelbar (WS 1) → Erhebliche Beeinträchtigungen</p> <p>Nicht versiegelte Fläche (WS 2), zukünftig nicht versiegelbar (WS 2) →</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> auf nachgeordneter Planungsebene • Begrenzung der Grundflächenzahl auf nachfolgender Planungsebene (auf einen Wert von max. 0,8) • Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ der Gemeinde Wilstedt sieht für Teilbereiche des von der 25. Änderung des Flächennutzungsplans erfassten Flächen, Grundflächenzahlen von max. 0,3 vor • Ausnutzung bereits versiegelter Bereiche im Änderungsbereich 1 und 2 <p>Die <i>Gewerbliche Baufläche</i> (ca. 0,9 ha) und die <i>Gemischte Baufläche</i> (ca. 1,1 ha) dürfen zukünftig voraussichtlich nur bis zu einer GRZ von 0,3 im Geltungsbereich</p>

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
		<p>keine erheblichen Beeinträchtigungen</p> <p>Teilbereich 2:</p> <p>Versiegelte Fläche (WS 1), zukünftig versiegelbar (WS 1) → Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p> <p>Versiegelte Fläche (WS 1), zukünftig nicht versiegelbar (WS 2) → Verbesserung des derzeitigen Zustands</p> <p>Nicht versiegelte Fläche (WS 2), zukünftig versiegelbar (WS 1) → Erhebliche Beeinträchtigungen</p> <p>Nicht versiegelte Fläche (WS 2), zukünftig nicht versiegelbar (WS 2) → Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>	<p>des Bebauungsplans Nr. 15 versiegelt werden.</p> <p>Unter der Annahme einer Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,3 zzgl. einer Überbauung durch Nebenanlagen um 50 % der GRZ könnten zukünftig ca. 0,9 ha (= 0,45 x 2,1 ha) der Bodenoberfläche versiegelt sein. Der Kompensationsbedarf für den dort vorhandenen Bodentyp beträgt 1 : 0,5 , woraus sich ein Kompensationsbedarf von ca. 0,5 ha ergäbe.</p> <p>Der anfallende Kompensationsbedarf für das Schutzgut <i>Fläche</i> kann zusammen mit dem Schutzgut <i>Boden</i> ausgeglichen werden und wird auf untergeordneter Planungsebene genau bestimmt.</p>
Pflanzen und Tiere	<p><u>Teilbereich 1:</u></p> <p>Gewerbegebiet (OGG) Geringe Bedeutung (Wertstufe I)</p> <p>Artenarmer Scherrasen (GRA) Geringe Bedeutung (Wertstufe I)</p> <p><u>Teilbereich 2:</u></p> <p>Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE) Verzicht auf Bewertung, dafür Ersatzpflanzung (E)</p> <p>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) Geringe bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe II)</p> <p>Artenarmer Scherrasen (GRA) Geringe Bedeutung (Wertstufe I)</p> <p>Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB) Verzicht auf Bewertung, dafür Ersatzpflanzung (E)</p> <p>Allee / Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA) Verzicht auf Bewertung, dafür Ersatzpflanzung (E)</p> <p>Straße (OVS) Geringe Bedeutung (Wertstufe I)</p>	<p><u>Teilbereich 1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der vorhandenen Biotoptypen • Verschiebung des Verhältnisses der vorhandenen Biotoptypen zueinander <p><u>Teilbereich 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Biotoptypen <i>Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)</i>, <i>Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEB)</i> und <i>Allee / Baumgruppe des Siedlungsbereichs (HEA)</i> durch Festsetzung von Bäumen zum Erhalt auf nachfolgender Planungsebene • Erhalt des Biotoptyps <i>Artenarmer Scherrasen (GRA)</i> aufgrund seiner Nähe zu dem Biotoptyp <i>Sonstiger Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)</i> • Überplanung des Biotoptyps <i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i> mit einer <i>Gemischten Baufläche (M)</i>, welche voraussichtlich dem Biotoptyp <i>Gewerbegebiet (OGG)</i> zugehörig sein wird • Der Biotoptyp <i>Straße (OVS)</i> wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt <p>Wertstufe der betroffenen Biotoptypen auf der geplanten <i>Gewerblichen Baufläche</i> und <i>Gemischten Baufläche</i> vorher I bis II, nachher I bis III</p> <p>Einzelbäume bzw. Baumreihen werden auf untergeordneter Planungsebene zum Erhalt festgesetzt, wodurch sich keine Auswirkungen auf die Biotoptypen ergeben.</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Inanspruchnahme auf das für die geplante Nutzung unbedingt erforderliche Maß • Verzicht auf eine Inanspruchnahme von Biotoptypen mit mindestens allgemeiner Bedeutung • Festsetzung von Gehölzen zum Erhalt auf nachgelagerter Planungsebene • Festsetzung einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> auf nachgelagerter Planungsebene <p>Kein Kompensationsbedarf</p>

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Nach Angaben des Kartenservers des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) handelt es sich bei dem im Änderungsbereich vorkommenden Bodentyp um einen <i>Mittleren Pseudogley-Podsol</i> • Aufgrund des hohen Sandgehalts der Böden sind diese nur gering durch Verdichtungen gefährdet • Die im Änderungsbereich vorhandenen Böden stellen gem. NIBIS (2021) keine schutzwürdigen Böden dar • Im Teilbereich 1 bestehen bereits Versiegelungen der Bodenoberfläche durch Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen • Im Teilbereich 2 sind bereits Versiegelungen durch eine Straße vorhanden <p>Versiegelte Bereiche: Geringe Bedeutung (Wertstufe 1)</p> <p>Übriger Änderungsbereich: Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In beiden Teilbereichen wird die Versiegelung bisher unversiegelter Bodenoberfläche ermöglicht • Teilbereich 1 unterliegt bereits einer starken Versiegelung und wird diese nach Umsetzung der Planung beibehalten • Teilbereich 2 weist bisher große unversiegelte Flächen auf, welche zukünftig einer Versiegelung unterliegen • Beide Teilbereiche werden voraussichtlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 versiegelbar sein <p>Bereits versiegelte Bereiche: Wertstufe vorher 1, nachher 1 Keine erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>Bisher unversiegelte Bereiche, zukünftig versiegelte Bodenoberfläche: Wertstufe vorher 2, nachher 1 Erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>Übrige Bodenstandorte: Wertstufe vorher 2, nachher 2 Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß • Verwendung, sofern möglich, von wasserdurchlässigen Materialien • Nutzung eines Bereiches, der bereits eine deutliche Überprägung aufzeigt und nicht mehr die natürliche Bodengeneese des ursprünglich vorkommenden Bodentyps aufweist • Festsetzung einer <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> auf nachgeordneter Planungsebene • Begrenzung der Grundflächenzahl auf nachfolgender Planungsebene • Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Am alten Bahnhof“ der Gemeinde Wilstedt sieht für Teilbereiche des von der 25. Änderung des Flächennutzungsplans erfassten Flächen, Grundflächenzahlen von max. 0,3 vor <p>Die <i>Gewerbliche Baufläche</i> (ca. 0,9 ha) und die <i>Gemischte Baufläche</i> (ca. 1,1 ha) dürfen zukünftig voraussichtlich bis zu einer GRZ von 0,3 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 versiegelt werden.</p> <p>Unter der Annahme einer Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,3 zzgl. einer Überbauung durch Nebenanlagen um 50 % der GRZ könnten zukünftig ca. 0,9 ha (= 0,45 x 2,1 ha) der Bodenoberfläche versiegelt sein. Der Kompensationsbedarf für den dort vorhandenen Bodentyp beträgt 1 : 0,5, woraus sich ein Kompensationsbedarf von ca. 0,5 ha ergäbe. Der anfallende Kompensationsbedarf für das Schutzgut <i>Boden</i> kann zusammen mit dem Schutzgut <i>Flächen</i> ausgeglichen werden und wird auf untergeordneter Planungsebene genau bestimmt.</p>

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereichs vorhanden • Grundwasserneubildungsrate von 50 – 300 mm/a im dreißigjährigen Mittel (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) im Teilbereich 1 • Grundwasserneubildungsrate von 200 – 300 mm/a im dreißigjährigen Mittel (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) im Teilbereich 2 • Beide Teilbereiche sind grundwasserfern (GWS 7) mit mittleren Grundwasserhöchst- und -tiefstständen unterhalb von 20 dm (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) • Der Änderungsbereich zählt weder zu einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung noch zu einem Wasserschutzgebiet. <p>Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Negative Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die Erhöhung des bestehenden Versiegelungsgrades im Teilbereich 2 • Durch Begrenzung der GRZ auf ein verträgliches Maß findet auch weiterhin eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort statt <p>Wertstufe vorher 2, nachher 2</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. <p>Kein Kompensationsbedarf</p>
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none"> • Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der klimaökologischen Region des Küstennahen Raumes und ist maritim geprägt (niederschlagsreiche Sommer, milde Winter, geringe Temperaturschwankungen) • Den Gehölzbeständen kommt eine Bedeutung für das lokale Kleinklima zu, da sie für eine höhere Verdunstungsleistung sorgen und so ausgleichend auf die versiegelten Flächen wirken. Zudem haben die Gehölzbestände eine positive Wirkung auf die Frischluftproduktion. • Die im Teilbereich 1 bereits bestehende Bebauung ruft negative Effekte auf das lokale Kleinklima durch Flächenversiegelungen und Kfz-Verkehr hervor • Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der im Teilbereich 2 vorhandenen Grünlandfläche führt zu temporären Geruchsbelastungen <p>Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erwärmung und Verringerung der Abkühlungswirkung im Bereich der bereits versiegelten und in Zukunft versiegelbaren Flächen • Erhalt der Gehölze wodurch deren klimatische Ausgleichswirkung bestehen bleibt • Zukünftige Belastungen der Luftreinheit durch steigenden Kfz-Verkehr im Teilbereich 2 • Zudem kommt es während der Bauphase zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub) sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs <p>Wertstufe vorher 2, nachher 2</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß. <p>Kein Kompensationsbedarf</p>

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Land-schafts-bild	<ul style="list-style-type: none"> • Das Landschaftsbild wird durch die umliegenden Gewerbebetriebe westlich des Änderungsbereichs geprägt. • Östlich des Änderungsbereichs entspricht das Landschaftsbild einer modernen Siedlung. • Innerhalb des Teilbereichs 1 wird das Landschaftsbild von dem ehemaligen Bahnhof und den umliegenden Gewerbebetrieben geprägt. • Im Teilbereich 2 findet eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Hier ist als Landschaftsbild eine Grünlandnutzung dominant. • Die Natürlichkeit wurde in der Vergangenheit im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgeländes bereits deutlich überprägt. Wildlebende Tiere und sich spontan ansiedelnde Arten kommen nicht in einer natürlichen Populationsdichte vor. • Im Teilbereich 2 ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls eine Natürlichkeit des Vorkommens wildlebender Tierarten und sich spontan ansiedelnder Pflanzen des Naturraums nicht gegeben. • Die strukturelle Vielfalt ist in Teilbereich 1 höher als in der intensiv bewirtschafteten Grünlandfläche, jedoch erreicht sie nicht ein naturraumtypisches Maß in welcher sich Populationen wildlebender Tierarten in natürlicher Dichte dauerhaft etablieren können. • Die Preussischen Landesaufnahme (1899) stellt für den Teilbereich 1 landwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Bahnhof) dar. Daher ist von keiner historischen Kontinuität der Flächennutzung in diesem Bereich auszugehen. • In der Preussischen Landesaufnahme von 1899 wird der Teilbereich 2 nicht gesondert dargestellt, wodurch von einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen wird. Dementsprechend besitzt dieser Bereich eine historische Kontinuität als landwirtschaftlich genutzter Bereich. • Im Teilbereich 1 und 2 sind keine überdimensional hohen Gebäude oder Anlagen vorhanden, wodurch diesem Kriterium hinsichtlich des Landschaftsbilds keine Bedeutung zukommt, jedoch befinden sich in unmittelbarer Umgebung große gewerblich genutzte Gebäude. <p>Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Darstellung einer <i>Gewerblichen Baufläche (G)</i> in Teilbereich 1 ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da weder die Natürlichkeit oder Vielfalt wildlebender Tierarten bzw. sich spontan ansiedelnder Pflanzen des Naturraums abnehmen wird und keine historische Kontinuität vorhanden ist. • Die Darstellung einer <i>Gemischten Baufläche (M)</i> im Teilbereich 2 führt nicht zu einer Abnahme der Natürlichkeit oder Vielfalt, da aufgrund des anthropogenen Einflusses auch derzeit lediglich das Vorkommen von an den Siedlungsbereich des Menschen angepassten Arten auszugehen ist, welche nach der Umsetzung der Planung auch weiterhin für sie geeignete Lebensräume im Teilbereich 2 finden werden. • Die historische Kontinuität als landwirtschaftlich genutzter Standort wird im Teilbereich 2 aufgehoben, wodurch dieses Kriterium der Bewertung des Landschaftsbildes negativ beeinflusst wird. Da sich dieser Teilbereich jedoch innerhalb einer stark anthropogen geprägten Landschaft befindet, ruft der Verlust der historischen Kontinuität keine erheblichen Beeinträchtigungen hervor. <p>Wertstufe vorher 2, nachher 2</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	<p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung von Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans • Beschränkung der GRZ auf ein landschaftsbildverträgliches Maß <p>Kein Kompensationsbedarf</p>

Schutzgut	Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche (Bestand)	Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit	Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> Durch die bestehenden Versiegelungen und die gewerbliche Nutzung ist die biologische Vielfalt im Teilbereich 1 gering. Teilbereich 2 wird hauptsächlich durch eine intensiv genutzte Grünlandfläche eingenommen, in welcher aufgrund deren Nutzungsart die biologische Vielfalt gering ist. <p>Teilbereich 2 umfasst zudem Gehölzstrukturen, welche eine Eignung als Habitat für Vögel und andere Lebewesen aufweisen, wodurch dort eine durchschnittliche biologische Vielfalt besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> Insgesamt betrachtet ist eine naturraumtypisch mäßig hohe Anzahl an Lebensraumtypen vorhanden. Alle vorhandenen Biototypen sind auch in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs vorhanden. <p>Allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> Die biologische Vielfalt innerhalb des Änderungsbereichs ändert sich durch das Planvorhaben nicht. Die von Versiegelungen freibleibenden Flächen eignen sich auch zukünftig als Habitat für an den Siedlungsbereich des Menschen angepasste, störungstolerante Arten. Negative Auswirkungen auf die örtliche biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten, da alle Biototypen in der näheren Umgebung weiterhin vorhanden sind. <p>Wertstufe vorher 2, nachher 2</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	Kein Kompensationsbedarf
Sonstige Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> Im Änderungsbereich sind keine sonstigen Sach- und Kulturgüter vorhanden. <p>Ohne Belang</p>	<p>Ohne Belang</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	Kein Kompensationsbedarf
Schutzgebiete und -objekte	<ul style="list-style-type: none"> Im Änderungsbereich sind keine Schutzgebiete und / oder -objekte vorhanden. <p>Ohne Belang</p>	<p>Ohne Belang</p> <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p>	Kein Kompensationsbedarf

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle

Die Tabelle zeigt, dass infolge der vorliegenden 25. Flächennutzungsplanänderung erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Flächen, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* hervorgehoben werden können. Die Beeinträchtigung des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* kann durch Festsetzungen von Bäumen zum Erhalt und Festsetzungen von *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan) vermieden werden. Ein eventuell anfallender Kompensationsbedarf für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* kann ebenfalls erst auf der Ebene des Bebauungsplans präzisiert werden.

Der genaue Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf untergeordneter Planungsebene abschließend zu ermitteln und konkret festzulegen. Grundsätzlich ist für die vorliegende Planungsebene festzustellen, dass die ermittelten Beeinträchtigungen sich kompensieren lassen.

9.4.2.3 Besonderer Artenschutz

Das Vorkommen von gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten nicht bekannt.

Während der Biotypenkartierung im November 2021 wurden keine geschützten oder in ihrem Bestand gefährdeten Pflanzenarten gefunden. Die aktuelle vorhandenen Biotypen im Änderungsbereich sowie die Standortbedingungen und Nutzungen lassen erwarten, dass

auch keine geschützten oder in ihrem Bestand gefährdeten Pflanzenarten im Änderungsbereich vorkommen, die ausschließlich zu einem früheren Zeitpunkt der Vegetationsperiode zu erkennen sind.

Die relevanten artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Demnach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten (in Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in Anhang A der EG-Artenschutzverordnung aufgeführte 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 (Störungsverbot),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zerstörungsverbot).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG nicht zu einer Vollzugsunfähigkeit der Planung führen. Dies ist lediglich dann der Fall, wenn Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegeben sind und die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nicht vorliegen.

Aufgrund der starken anthropogenen Prägung in beiden Teilbereichen der Flächennutzungsplanänderung ist lediglich von dem Auftreten störungstoleranter Arten des Siedlungsbereichs auszugehen.

Die innerhalb der beiden Teilbereiche stockenden Gehölze sowie die Grünlandfläche im Teilbereich 2, bieten der Avifauna einen potentiellen Lebensraum. Die Gehölze eignen sich aufgrund der Schall-, Licht- und Schadstoffemissionen der umliegenden Straßen und Gebäude nicht für störungssensitive Vogel- und Fledermausarten, jedoch ist das Auftreten allgemeiner im Siedlungsbereich häufig auftretender Arten nicht ausschließbar. Durch Festsetzungen von Gehölzen auf nachfolgender Planungsebene können Verbotstatbestände vermieden werden. Sollten dennoch im Zuge von Baumaßnahmen Gehölzbeseitigungen erforderlich sein, können Verbotstatbestände durch die Beseitigung der Bäume außerhalb der avifaunistisch bedeutsamen Zeit verhindert werden. Die avifaunistisch bedeutsame Zeit beginnt am 01. März und endet am 20. September eines jeden Jahres. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kommt dem Grünland nur eine geringe Bedeutung für Vögel zu. Typische Bodenbrüter sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Grünlandfläche nicht zu erwarten.

Die im Änderungsbereich vorhandenen Gehölze eignen sich möglicherweise als Fledermausquartier störungstoleranter Fledermausarten des Siedlungsbereichs. Die Grünlandfläche im Teilbereich 2 bietet Fledermäusen ein potentielles Nahrungshabitat. Die in der unmittelbaren Umgebung des Änderungsbereichs bestehenden Gebäude weisen Strukturen auf, welche durch Fledermäuse als Ruhestätte genutzt werden können. Somit stellen beide Teilbereiche potentielle Jagdreviere für Fledermäuse dar.

Das Vorkommen nach Anlage 1 BArtSchV geschützter Arten der Artengruppen Amphibien, Insekten und Reptilien ist im Änderungsbereich unwahrscheinlich. Reptilien und Amphibien benötigen für das Durchlaufen ihres natürlichen Lebenszyklus Gewässer, welche im Plangebiet nicht vorhanden sind. Für Insekten stellt der Änderungsbereich aufgrund seiner anthropogenen Nutzung und durch die intensive Bewirtschaftung der Grünlandfläche in Teilbereich 2, welche mit dem Einsatz von Insektiziden einhergehen kann, kein dauerhaft nutzbares Habitat dar.

Besonders geschützte Pflanzenarten bzw. Pflanzenarten der Roten Liste Niedersachsen konnten zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung nicht aufgefunden werden. Das Auftreten

geschützter Pflanzenarten ist aufgrund des starken menschlichen Einflusses in Teilbereich 1 und der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in Teilbereich 2 unwahrscheinlich.

Insgesamt kommt dem Änderungsbereich keine Bedeutung hinsichtlich des besonderen Artenschutzes zu.

Eine ausführliche Betrachtung der Belange des besonderen Artenschutzes wird auf nachfolgender Planungsebene (Bebauungsplan) erfolgen.

10. STATUS QUO PROGNOSE UND ALTERNATIVENPRÜFUNG

10.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umsetzung der geplanten *Gewerblichen Baufläche (G)* und der *Gemischten Baufläche (M)* nicht möglich. Damit würde der Änderungsbereich weiterhin eine ähnliche Biotoptypenzusammensetzung aufweisen wie derzeit. Insgesamt würde dem Änderungsbereich bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung demnach eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Wertigkeit für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen.

10.2 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Durch einen vollständigen Verzicht auf die Planung könnte die Revitalisierung des ehemaligen Bahnhofsgeländes für Gewerbetreibende nicht realisiert werden. Der Bedarf an Gewerbe- und Wohnbauflächen bliebe bestehen und müsste an anderer Stelle, auch außerhalb der Ortschaft bereitgestellt werden. Vor dem Hintergrund einer zukunftssträchtigen Entwicklung der Gemeinde wäre dies nicht zielführend.

Durch einen teilweisen Verzicht auf die vorliegende Planung könnte den Zielen des Planvorhabens (s. **Kap. 6 Planungsanlass / Planungsziele**) nicht entsprochen werden.

Aufgrund des Planungsziels einer Revitalisierung des ehemaligen Bahnhofsgeländes als Gewerbestandort ist ein Verzicht auf die Darstellung einer *Gewerblichen Baufläche (G)* im Teilbereich 1 nicht zielführend. Durch einen Verzicht auf die Änderung einer *Gewerblichen Baufläche (G)* in eine *Gemischte Baufläche (M)* im Teilbereich 2 würden erschließungstechnische Probleme entstehen. Eine Bebauung des Teilbereichs 2 ist bereits im geltenden Flächennutzungsplan vorgesehen.

Alternative Flächen für mittlere und kleine Gewerbebetriebe stehen in dieser Form nicht im Gemeindegebiet zur Verfügung, wodurch sich keine alternative Planungsmöglichkeit (an einem anderen Standort) ergibt.

11. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Zur Bewertung der Biotoptypen wurde die Systematik von Drachenfels (2019) angewandt. Zudem wurde für die Biotoptypenkartierung von Teilbereich 1 ein Luftbild aus Google Earth Pro verwendet (Google, 2023).

Hinsichtlich der Schutzgüter *Mensch, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter* sowie *Schutzgebiete und -objekte* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) sowie das Niedersächsische Bodeninformationssystem NIBIS Niedersachsens (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) zurückgegriffen.

fen. Zudem wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, 2021) herangezogen.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

11.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Planumsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde.

Zu diesem Zweck wird zwei Jahre nach Bekanntmachung der Genehmigung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine Geländebegehung durch zuständige Behördenvertreter der Gemeinde vorgenommen. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus. Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

12. ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Tarmstedt umfasst einen etwa 2,1 ha großen Änderungsbereich und sieht die Darstellung einer *Gewerblichen Baufläche (G)* im Teilbereich 1 und einer *Gemischten Baufläche (M)* in Teilbereich 2 vor. Mit den Darstellungen der 25. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Revitalisierung eines Bahnhofsgeländes (Teilbereich 1) und die Nutzung einer Grünlandfläche (Teilbereich 2) für gewerbliche Zwecke planerisch vorbereitet.

Bestandteil der Begründung ist ein nach § 2a BauGB, zu erstellender Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Betroffen sind die Schutzgüter *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden*, die durch die Ausweisung der geplanten Darstellungen beeinträchtigt werden. Der konkrete Kompensationsbedarf sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf untergeordneter Planungsebene (Bebauungsplanebene) genauer benannt.

13. REFERENZLISTE VERWENDETER QUELLEN

- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Google. (2023). *Google Earth Pro*. Von Image 2023 Airbus: Google. (2023). Google Earth Pro. Von Image © 2023 Airbus:
https://earth.google.com/web/@53.19499794,9.08668297,19.23029646a,406.89633883d,35y,0.00070003h,30.00182964t,0.0001r?utm_source=earth7&utm_campaign=vi ne&hl=de abgerufen abgerufen 05.09.2023
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2021). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 25. November 2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landkreis Rotenburg (Wümme). (2016). *Landschaftsrahmenplan Rotenburg (Wümme), 1. Fortschreibung 2015*. Rotenburg (Wümme).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz. (2021). *Umweltkarten Niedersachsen*. Hannover. Abgerufen am November 2021
- von Drachenfels. (April 2010). Überarbeitung der Naturräumlichen Regionen Niedersachsens. (NLWKN, Hrsg.) *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Nr. 4, S. 249-252*. Abgerufen am Oktober 2021 von <https://www.nlwkn.niedersachsen.de/download/54126>
- von Drachenfels, O. (2019). (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hrsg.) *Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen, 2. korrigierte Druckauflage*.
- von Drachenfels, O. (2021). *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021*. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.)

Anhang I Gutachten zu Geruchs- und Staubimmissionen (Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 14.03.2023)

Anhang IIa Wasserwirtschaftliche Stellungnahme (Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, Stand: 31.05.2022)

Anhang IIb Ergänzung zur wasserwirtschaftlichen Stellungnahme (Ingenieurbüro Kleberg + Partner, Ritterhude, Stand 30.06.2022)

Anhang IIIa Schallgutachten (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 30.09.2019)

Anhang IIIb Ergänzende Stellungnahme (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 10.11.2021)

Anhang IV Biotypenkarte (instara, Bremen, Stand: 06.09.2023)