



Begründung zur
**23. Änderung des Flächennutzungsplans
Samtgemeinde Harpstedt**

– Feststellungsfassung – (Stand: 02.02.2026)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | PLANAUFSTELLUNG | 4 |
| 2. | PLANUNTERLAGE..... | 4 |
| 3. | ÄNDERUNGSBEREICH..... | 4 |
| 4. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN | 5 |
| 4.1 | Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung | 13 |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanung | 16 |
| 4.4 | Sonstige städtebauliche Planungen | 19 |
| 5. | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 20 |
| 6. | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE | 21 |
| 7. | INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG | 22 |
| 8. | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE..... | 22 |
| 8.1 | Naturschutzfachliche Belange | 22 |
| 8.2 | Verkehr / Erschließung | 22 |
| 8.3 | Immissionsschutz..... | 23 |
| 8.4 | Wirtschaft | 24 |
| 8.5 | Landwirtschaft..... | 24 |
| 8.6 | Ver- und Entsorgung..... | 26 |
| 8.7 | Wasserwirtschaft..... | 26 |
| 8.8 | Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge | 27 |
| 8.9 | Klimaschutz..... | 27 |
| 9. | UMWELTBERICHT | 29 |
| 9.1 | Einleitung | 29 |
| 9.2 | Besonderer Artenschutz | 31 |
| 9.3 | Inhalte und Ziele der Bauleitplanung | 32 |
| 9.4 | Ziele des Umweltschutzes | 33 |
| 9.5 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 36 |
| 9.6 | Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 44 |
| 9.7 | Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung | 44 |
| 9.8 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 45 |
| 9.9 | Zusätzliche Angaben | 45 |
| 9.9.1 | Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren..... | 45 |
| 9.9.2 | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 46 |
| 9.10 | Zusammenfassung | 46 |

- Anhang 1:** Anbindung eines Wohngebietes an die K10 & Verkehrszahlen (IPW – Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst, Stand: 21.11.2022)
- Anhang 2:** Baugrunduntersuchung BV B-Plan Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“ in Kirchseele (Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, Stand: 09.06.2023)
- Anhang 3:** Ermittlung der Durchlässigkeit des oberflächennahen Untergrundes durch Open-End-Test in Kirchseele (B-Plan Nr. 30 – „Bürsteler Straße Nord“) (Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, Stand: 23.08.2023)
- Anhang 4:** Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“ der Gemeinde Kirchseele (Tetens Ingenieurbüro, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 09.05.2023)
- Anhang 5:** Artenschutzrechtliche Begutachtung zum BB Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“, Gemeinde Kirchseele (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Bremen, Stand: Februar 2025)
- Anhang 6a:** Machbarkeitsstudie über die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet „Bürsteler Straße Nord“ – Geltungsbereich des B-Plans Nr. 30 in der Gemeinde Kirchseele (Wege Zweckverband – Sitz Syke, Syke (Stand: 16.01.2025)
- Anhang 6b:** Oberflächenentwässerungsplan (Wege Zweckverband – Sitz Syke, Syke (Stand: Januar 2025)
- Anhang 7:** Anbindung des Baugebietes Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“ an die K10 (Wege Zweckverband – Sitz Syke, Syke (Stand: 16.01.2025)
- Anhang 8:** Biotoptypenkartierung (Instara, Bremen (Stand: 13.02.2025)
- Anhang 9** Kompensationsfläche Am Brachlande (Stand: 14.04.2011)

Hinweis: Als Quelle für alle Kartendarstellungen der Begründung ist das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benennen, auch wenn das Logo des LGLN nicht zusätzlich auf der Kartendarstellung selbst verzeichnet oder im Abbildungstext aufgeführt ist.

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Harpstedt in seiner Sitzung am die Aufstellung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Verwendung einer vom Katasteramt Wildeshausen zur Verfügung gestellten digitalen amtlichen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

3. ÄNDERUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist in insgesamt **3 Teilbereiche** unterteilt. **Teilbereich I** ist etwa 3,27 ha, **Teilbereich II** ca. 2,16 ha und **Teilbereich III** ca. 4,35 ha groß. Insgesamt weisen die Änderungsbereiche eine Fläche von ca. 9,78 ha auf. Die Änderungsbereiche befinden sich in der Ortschaft Kirchseele, Gemeinde Kirchseele, Samtgemeinde Harpstedt. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der **Teilbereich III** umfasst größtenteils den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“, der sich derzeit im parallelen Aufstellungsverfahren der Gemeinde Kirchseele befindet.

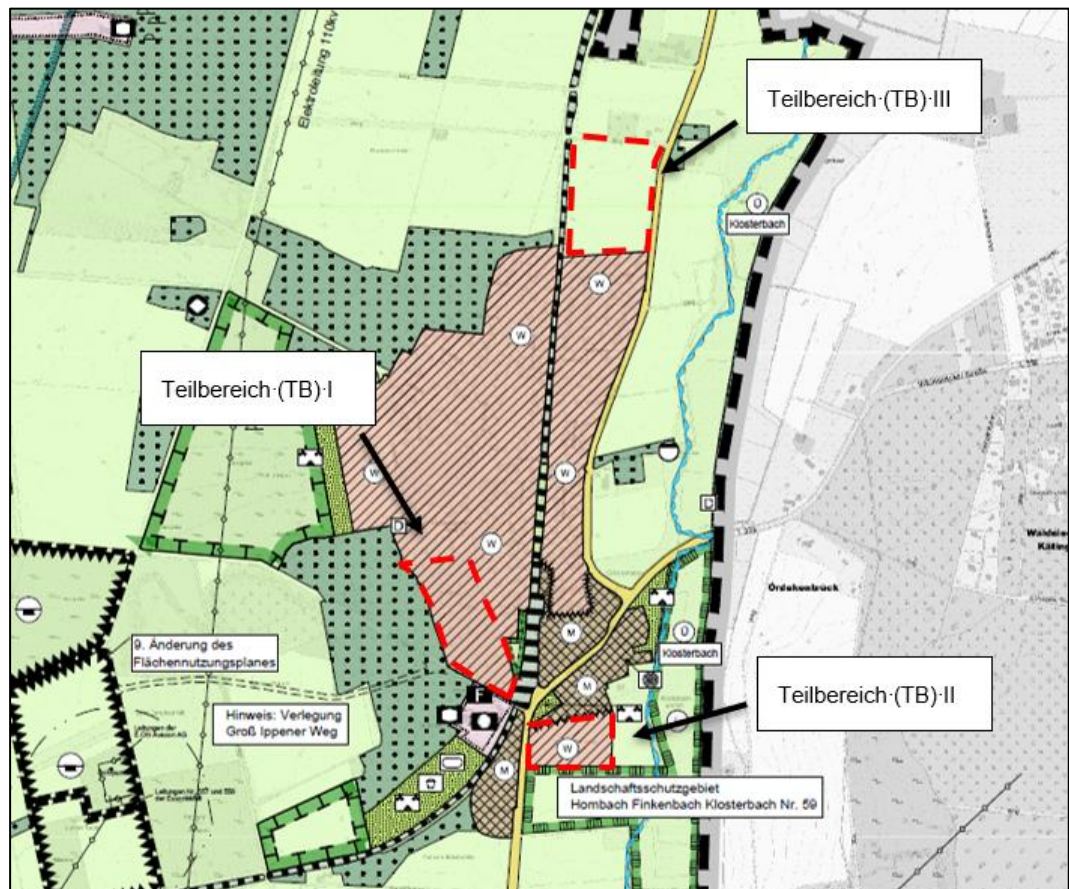


Abb. 1: Räumliche Lage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes 30 (Änderungsbereiche markiert)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP)** formuliert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg aus dem Jahr 1996 ist außer Kraft getreten und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Aussagen zur Raumordnung auf regionaler Ebene liegen somit nicht vor. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Kirchseele und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2022 (LROP) zu entnehmen sind, wiedergegeben. Nachfolgend wird auf die für den Planungsbereich und das Planungsziel relevanten Ziele und Grundsätze eingegangen. Während für die Bauleitplanung an die **Ziele** (nachfolgend in **Fett-** und *Kursiv*schrift) der Raumordnung eine Anpassungspflicht besteht, sind *Grundsätze* (nur *Kursiv*schrift) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Mit Inkrafttreten des länderübergreifenden (Bundes-)Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz ist auch dieser zu beachten bzw. die diesbezügliche **Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)** vom 19. August 2021 (BGBl. I. S. 3712)), in welchem Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet festgelegt werden.

Von besonderer Bedeutung für die vorliegende Planung sind folgende dort festgelegte (verbindliche) Ziele:

- 1.1.1 ***„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.“***

Teilbereich I:

- ⇒ In der Nähe des Plangebietes verläuft in ca. 290 m Entfernung der Klosterbach-Talgraben und in ca. 400 m Entfernung der Klosterbach (ca. 14 m ü.NHN). Das Überschwemmungsgebiet des Klosterbaches ragt bis auf ca. 290 m an das Plangebiet heran. Da sich der Klosterbach auf ca. 14 m ü.NHN und das Plangebiet auf ca. 22 m ü.NHN befinden, ist nicht davon auszugehen, dass Wasser in das Plangebiet eindringen wird. Sonst existieren keine nennenswerten Gewässer oder Flüsse, die für das Plangebiet eine Gefahr durch Überschwemmung darstellen. In einem Abstand von ca. 14 km befindet sich nordöstlich des Plangebietes die Weser. Es besteht somit kein Zielkonflikt.

Teilbereich II:

- ⇒ In der Nähe des Plangebietes verläuft in ca. 60 m Entfernung der Klosterbach-Talgraben und in ca. 200 m Entfernung der Klosterbach (ca. 14 m ü.NHN). Das Überschwemmungsgebiet des Klosterbaches ragt bis auf ca. 60 m an das Plangebiet heran. Da sich der Klosterbach auf ca. 14 m ü.NHN und das Plangebiet auf ca. 20 m ü.NHN befinden, ist nicht davon auszugehen, dass Wasser in das Plangebiet eindringen wird. Der nahe gelegene Klosterbach-Talgraben stellt aufgrund der Höhenlage des Plangebiets ebenfalls keine direkte Gefahr für Überschwemmungen dar. Weitere nennenswerte Gewässer oder Flüsse, die eine potenzielle Überschwemmungsgefahr

darstellen könnten, sind nicht vorhanden. In einem Abstand von ca. 14 km befindet sich nordöstlich des Plangebietes die Weser. Es besteht somit kein Zielkonflikt.

Teilbereich III:

- ⇒ In der Nähe des Plangebietes verläuft in ca. 200 m Entfernung der Klosterbach (ca. 14 m ü.NHN). Das Überschwemmungsgebiet des Klosterbaches ragt bis auf ca. 150 m an das Plangebiet heran. Da sich der Klosterbach auf ca. 14 m ü.NHN und das Plangebiet auf ca. 17-18 m ü.NHN befinden, ist nicht davon auszugehen, dass Wasser in das Plangebiet eindringen wird. Sonst existieren keine nennenswerten Gewässer oder Flüsse, die für das Plangebiet eine Gefahr durch Überschwemmung darstellen. In einem Abstand von ca. 14 km befindet sich nordöstlich des Plangebietes die Weser. Es besteht somit kein Zielkonflikt.

1.2.1 **„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.“**

Teilbereich I:

- ⇒ Neben dem vorstehend angesprochenen Klosterbach sind keine weiteren hochwasserrelevanten oberirdischen Gewässer im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Aufgrund der wenig ausgeprägten Geländetopographie (Höhe Plangebiet ca. 20 – 21 m ü.NHN) wäre auch im Falle extremer Niederschläge, welche durch Versickerung oder geordnetes Ableiten nicht mehr gehandhabt werden könnten, weder mit einem erheblichen Zustrom von höhergelegenen Plangebietsbereichen zu rechnen, noch wäre eine Überflutung von tiefer liegenden Grundstücksteilen mit Niederschlagswasser aus den jeweiligen Plangebietes zu befürchten.

Teilbereich II:

- ⇒ Neben dem vorstehend angesprochenen Klosterbach sind keine weiteren hochwasserrelevanten oberirdischen Gewässer im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Aufgrund der wenig ausgeprägten Geländetopographie (Höhe Plangebiet ca. 20 m ü.NHN) wäre auch im Falle extremer Niederschläge, welche durch Versickerung oder geordnetes Ableiten nicht mehr gehandhabt werden könnten, weder mit einem erheblichen Zustrom von höhergelegenen Plangebietsbereichen zu rechnen, noch wäre eine Überflutung von tiefer liegenden Grundstücksteilen mit Niederschlagswasser aus den jeweiligen Plangebietes zu befürchten.

Teilbereich III:

- ⇒ Im Plangebiet befinden sich nur eingeschränkt sickerfähige Böden (im nördlichen Bereich des Plangebietes Mittlerer Gley-Podsol und im südlichen Bereich des Plangebietes Mittlerer Plaggenesch). Bei extremen Regenniederschlagsereignissen kann es dazu kommen, dass sich der Niederschlag im Bereich der Verkehrsfläche „sammelt“ insbesondere in dem Fall, wenn die Kanalisation die Niederschlagsmengen bei Extremwetterereignissen nicht ausreichend aufnehmen kann. Aufgrund der relativ flachen Topographie und des leichten Gefälles von Westen Richtung Osten würde das Wasser auf die Verkehrsflächen abfließen. Aus Richtung Westen dient das Bahngleis als Schutz gegenüber möglichem eindringendem Wasser in das Plangebiet. Da es im Plangebiet bisher zu keinen nennenswerten Vorfällen mit extremen Niederschlagsereignissen gekommen ist, kann man davon ausgehen, dass es in Zukunft ebenfalls so sein wird und keine Gefahr für Leib und Leben existiert.

Es existieren gemäß den Niedersächsischen Umweltkarten keine Vorfluter oder nächstgelegene Fließgewässer in der Umgebung des Plangebietes. Das nächstliegende Gewässer ist der östlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung verlaufende

Klosterbach, welcher sich auf ca. 14 m ü.NHN befindet. Durch die Höhenlage des Plangebietes von über 17 m ü.NHN besteht keine Gefahr, dass Meerwasser in das Plangebiet eindringen könnte.

Unter Berücksichtigung der Geländetopographie im Plangebiet und in dessen räumlichem Umfeld konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass eine erhöhte Gefährdung auch bei extremen Wetterverhältnissen weitgehend ausgeschlossen werden kann. Gefahren für Leib und Leben und die Gefahr von witterungsbedingten baulichen Schäden auf das allgemeine Lebensrisiko können demnach reduziert werden.

Demnach kann ungeachtet der Lage des Plangebietes den Auswirkungen auch extremer Starkregenereignisse begegnet und Gefährdungen auf ein Minimum reduziert werden.

Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung hinsichtlich des Hochwasserschutzes.

In der zeichnerischen Darstellung der aktuellen Verordnung über das **Landes-Raumordnungsprogramm 2022** in seiner derzeit rechtsgültigen Fassung werden für die unmittelbare Nähe des Plangebietes folgende spezifischen planerischen Zielsetzungen getroffen. In der Nähe zum Plangebiet verläuft östlich ein Vorranggebiet **Biotopverbund (linienförmig) (3.1.2)** sowie ein Vorranggebiet **Sonstige Eisenbahnstrecke (4.1.2)**. Sonst weist die zeichnerischen Darstellungen des LROP keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für das Plangebiet aus.

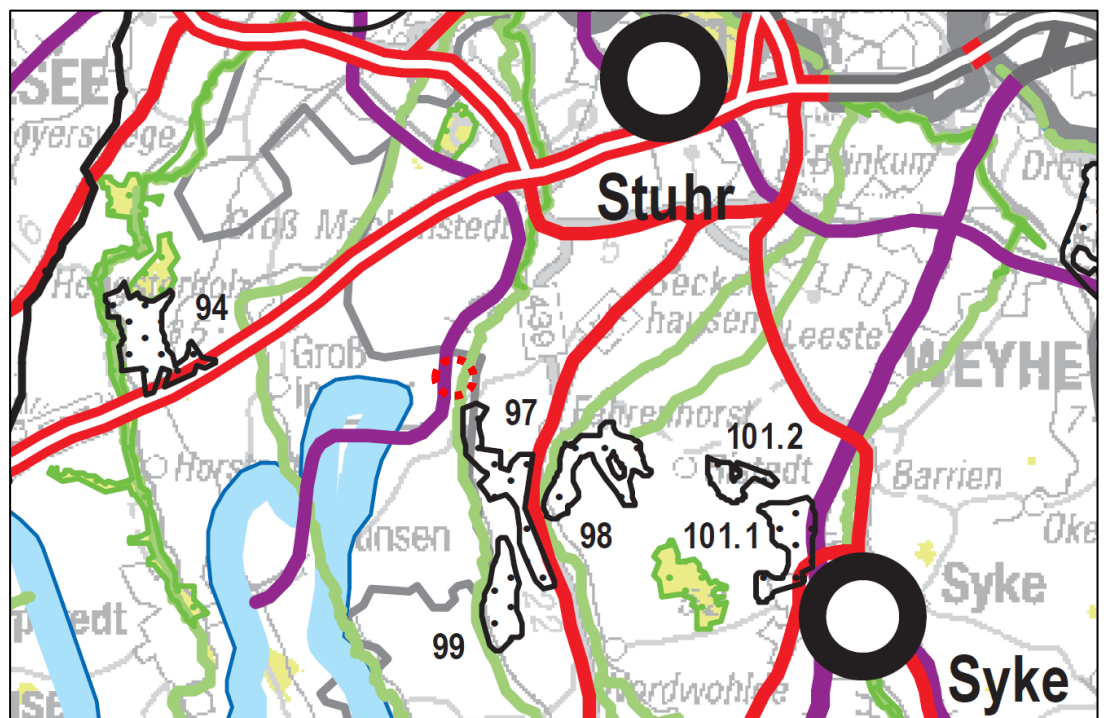


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Plangebiet markiert)

Das **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** enthält in der zuletzt 2022 geänderten Fassung in seinem textlichen Teil folgende raumordnerischen Grundsätze und Zielvorgaben zur Entwicklung der gesamträumlichen Struktur des Landes, die für die vorliegende Planung relevant sind¹:

¹ Die Ziele des LROP sind **fett** gedruckt hervorgehoben.

Während Ziele der Raumordnung verbindliche Vorgaben sind, die eingehalten werden müssen, sind Grundsätze der Raumordnung Aussagen zur Entwicklung, die bei den Ermessensentscheidungen bei der Ordnung und Sicherung des Raumes Beachtung finden sollen.

Im Nachfolgenden werden die Ziele und Grundsätze der Landesraumordnung sowie der Regionalen Raumordnung separat für alle drei Teilbereiche abgearbeitet.

1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

1.1.02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Strukturen 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,*
- *flächendeckend Infrastruktureinrichtungen der Kommunikation, Voraussetzungen der Wissensvernetzung und Zugang zu Information geschaffen und weiterentwickelt 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,*
- *die Möglichkeiten zur Anpassung von Raum- und Siedlungsstrukturen an die Folgen von Klimaveränderungen berücksichtigt werden,*
- *die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“*

1.1.03 *„Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

1.1.04 *„Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll*

- *auf regionales Wachstum, regionalen Ausgleich und Zusammenhalt zielen,*
- *integrativ und politikfeldübergreifend auf alle strukturwirksamen Handlungsfelder ausgerichtet sein,*
- *einen effizienten, regional gezielten Maßnahmen und Fördermitteleinsatz gewährleisten,*
- *mit regional angepassten und zwischen den Ebenen abgestimmten Handlungskonzepten und Instrumenten in dezentraler Verantwortung umgesetzt werden sowie*
- *die kooperative Selbststeuerung und Handlungsfähigkeit der regionalen Ebene stärken.“*

1.1.05 *„Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden [...]“*

⇒ Die vorliegende Bauleitplanung stellt eine Eigenentwicklung der Samtgemeinde Harpstedt dar, mit dem Ziel, neue Baugebiete in der Gemeinde Kirchseele auszuweisen. Neben den klassischen Einfamilienhäusern soll es auch die

Möglichkeit geben, Doppelhäuser, Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser im Plangebiet zu entwickeln. Dadurch wird ein attraktives Mietwohnungsangebot geschaffen, das sowohl der älteren Bevölkerung (mit kleineren Wohnungsgrößen) als auch der jungen Bevölkerung zugutekommt. Mit dieser Planung kann die Samtgemeinde Harpstedt der bestehenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum und Mietwohnungen nachgekommen werden und eine bedarfsgerechte, auf den demografischen Wandel abgestimmte Entwicklung des ländlichen Raumes fördern. Durch die Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes innerhalb des Plangebietes bleibt die Samtgemeinde Harpstedt ein attraktiver ländlicher Lebensraum, der insbesondere die ältere Bevölkerung anspricht und die jüngere Bevölkerung durch ein erweitertes Mietwohnungsangebot bindet und stärkt.

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

- 2.1.01 *„In den Siedlungsstrukturen sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*
- 2.01.02 *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“*
- 2.01.04 *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*
- 2.01.05 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsentwicklung mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*
- 2.01.06 *„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.“*

⇒ Die Samtgemeinde steht vor der Herausforderung, Siedlungsentwicklungen umzusetzen, was den Zugriff auf Freiflächen erfordert, da nicht alle Maßnahmen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen realisierbar sind. Gleichzeitig beachtet die Samtgemeinde die Grundsätze der Raumordnung, insbesondere den sparsamen Umgang mit Flächenressourcen. Um den raumordnerischen Zielen gerecht zu werden und eine übermäßige Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Kirchseele zu vermeiden, ist es Ziel der vorliegenden Planung, nicht realisierbare *Wohnbauflächen* aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu streichen. Ein Schwerpunkt der Planung ist die Umwidmung von Flächen, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern. Teilbereich III wird von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine *Wohnbaufläche* geändert, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Gleichzeitig werden Teilbereich I (ca. 3,28 ha) von einer *Wohnbaufläche* in eine *Waldfläche* und Teilbereich II (ca. 2,16 ha) von einer *Wohnbaufläche* in eine landwirtschaftliche Fläche umgewidmet, da an diesen Standorten eine Wohnbebauung städtebaulich nur schwer umsetzbar ist. Insgesamt führt dieser „Flächentausch“ zu einer Reduzierung der *Wohnbauflächen* um ca. 5,43 ha und einer gleichzeitigen Inanspruchnahme von ca. 4,32 ha für Wohnbauzwecke. Dies entspricht den raumordnerischen Grundsätzen, da mehr Flächen für Natur und Landwirtschaft bereitgestellt werden als für neue

Wohnbauzwecke beansprucht, wodurch der sparsamen Nutzung von Flächenressourcen Rechnung getragen wird.

- 2.01.09 *„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.*

Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden.

Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sind Lärmquellen sowie möglich zu bündeln und die Belastungen auf möglichst wenige Bereiche zu reduzieren.“

- ⇒ Die Samtgemeinde Harpstedt nimmt zur Kenntnis, dass potenzielle Schallquellen, wie die nahegelegene Bahntrasse und die K10 (Bürsteler Straße), Auswirkungen auf das Plangebiet haben könnten. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* ausgewiesen. Konkrete Maßnahmen, wie Bauverbotszonen mit einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante und Anpflanzstreifen zur landschaftlichen Integration und Lärminderung zu schaffen, werden auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt und planerisch gelöst. Diese Aspekte sind in der vorbereitenden Bauleitplanung bekannt und werden in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

3.1 Entwicklung eines landesweiten Freiraumverbundes und seiner Funktionen

3.1.1 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen

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

In den Regionalen Raumordnungsprogrammen sollen klimaökologisch bedeutende Freiflächen gesichert und entwickelt werden. In diesen Gebieten sollen Planungen und Maßnahmen zu einer Verminderung des Ausmaßes der Folgen von Klimaänderungen beitragen.“

Die Freiräume sind zu einem landesweiten Freiraumverbund weiterzuentwickeln.

Die Funktionsvielfalt des landesweiten Freiraumverbundes ist zu sichern und zu entwickeln.“

- 3.1.1.02 ***„Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren. Bei der Planung von raumbedeutsamen Nutzungen im Außenbereich sollen***

- *möglichst große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume erhalten,*
- *naturbetonte Bereiche ausgespart und*
- *die Flächenansprüche und die über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung minimiert werden.“*

- 3.1.1.04 *„Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem*

Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“

3.1.1.05 *„Die Neuversiegelung von Flächen soll landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.“*

⇒ Siedlungsentwicklung kann ohne den Zugriff auf Freiraumflächen nicht oder nur begrenzt umgesetzt werden, da nicht alle Maßnahmen und Entwicklungen im schon bestehenden Siedlungsbereich umsetzbar sind.

Der Gemeinde ist bewusst, dass die obig genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt und eingehalten werden sollen.

Daher ist es Ziel der Samtgemeinde *Wohnbauflächen*, die für die Siedlungsentwicklung im Flächennutzungsplan vorgesehen waren, aus dem FNP wegen nicht Umsetzbarkeit zu streichen und stattdessen den Freiflächennutzungen „Landwirtschaft“ und „Wald“ zu zuschlagen.

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die Teilbereiche I und II bislang als Siedlungsflächen mit einer Gesamtfläche von 5,43 ha dargestellt, die im Zuge der 23. Änderung des FNP entfallen und stattdessen den Nutzungen „Wald“ und „Landwirtschaft“ zugeführt werden. Neu hinzu kommt im Teilbereich III eine *Wohnbaufläche* von 4,35 ha. Insgesamt führt die 23. FNP-Änderung somit zu einem Netto-Rückgang von 1,08 ha an Siedlungsfläche. Diese Anpassungen entsprechen den raumordnerischen Zielen und tragen maßgeblich dazu bei, den sparsamen Umgang mit Flächenressourcen zu fördern und den Grundsätzen der Raumordnung gerecht zu werden.

3.1.2 Natur und Landschaft

3.1.2.01 ***„Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.“***

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. [...]“

⇒ Im Zuge der 23. FNP-Änderung werden *Wohnbauflächen*, *Flächen für Wald* und *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Teilbereich II liegt dabei innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG), was die Umwidmung von einer *Wohnbaufläche* in eine landwirtschaftliche Nutzung umso bedeutsamer macht. Diese Änderung unterstützt die Erhaltung und den Schutz wertvoller Landschaftsbestandteile und entspricht den Zielen des LROP 3.1.2.01 zur Bewahrung und Entwicklung des Naturhaushalts. Zudem befindet sich in der Nähe des Plangebiets ein linienförmiger Biotopverbund, der gemäß LROP 3.1.2.02 die funktionale Verbindung von Lebensräumen fördert. Die Umwidmung in Teilbereich II trägt dazu bei, die ökologische Integrität des Biotopverbunds zu unterstützen und die Lebensräume heimischer Tier- und Pflanzenarten zu sichern und zu entwickeln.

3.2 Entwicklung der Freiraumnutzungen

3.2.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei

3.2.1.01 *„Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden. [...]“*

3.2.1.03 *„Wald soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. [...]“*

⇒ Im Zuge der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung von Wohnbauflächen in jeweils eine Fläche für Wald und eine Fläche für die Landwirtschaft geändert. Der Teilbereich III wird im gleichen Zuge von einer Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Diese Rücknahme von Wohnbauflächen (W) entspricht ca. 5,43 ha. Der Teilbereich III entspricht ca. 4,35 ha. Somit wird weniger neue Fläche (1,08 ha) als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, als zuvor bereits dargestellt war. Durch diesen „Flächentausch“ wird den vorstehenden Grundsätzen im hohen Maß entsprochen, da keine weiteren Flächen in Anspruch genommen werden, sondern sogar eine Reduzierung der in Anspruch genommen Gesamtfläche stattfindet. Mehr dazu ist unter Kapitel 4.2 zu finden.

3.2.4 Wassermanagement, Wasserversorgung, Küsten- und Hochwasserschutz

3.2.4.07 *„Die Versorgung der Bevölkerung des Landes ist durch zentrale Wasserversorgungsanlagen zu gewährleisten.“*

⇒ Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine größere Siedlungsstruktur. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen problemlos angeschlossen werden kann.

4.1 Mobilität, Verkehr, Logistik

4.1.1 Entwicklung der technischen Infrastruktur, Logistik

4.1.1.01 *„Die funktions- und leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist zu erhalten, bedarfsgerecht auszubauen und zu optimieren. [...]“*

⇒ Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll für die Ortschaft Kirchseelte (Gemeinde Kirchseelte) die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnbaugrundstücke für die Eigenentwicklung anzubieten. Die Lage wurde so gewählt, dass die noch in der Ortschaft vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Gaststätte, ÖPNV-Anbindungen, etc.) in räumlicher Nähe liegen und das übergeordnete Straßennetz auf kurzem Weg erreichbar ist, somit ist das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung besonders geeignet. Mit dem Angebot an Wohnbaugrundstücken sollen insbesondere junge Menschen in der Ortschaft gehalten werden. Die Kreisstraße, die das Plangebiet erschließt, wird durch die geplante Wohnbebauung in ihrer Funktion und Leistungsfähigkeit nicht gefährdet, sondern weiterhin in vollem Umfang erhalten bleiben, um die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und die bestehende Infrastruktur zu gewährleisten.

4.1.2.05 *„Die in Anlage 2 festgelegten Vorranggebiete Hauptisenbahnstrecke und Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecke sind in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und dort räumlich näher festzulegen.“*

In Regionalen Raumordnungsprogrammen sollen stillgelegte Eisenbahnstrecken, die nicht in der Anlage 2 bereits als Vorranggebiete sonstige Eisenbahnstrecken festgelegt sind, bei Bedarf raumordnerisch gesichert werden.“

- ⇒ Die entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Eisenbahnstrecke ist keine Haupteisenbahnstrecke und wird derzeit nicht regelmäßig befahren. Die vorliegende Planung greift die südlich anschließende Siedlungsstruktur auf und schränkt insofern die Nutzung oder Funktion dieser Strecke nicht weiter ein als es im Bestand bereits gegeben ist.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des aktuellen Landes-Raumordnungsprogrammes, somit ist die Planung mit den Aussagen des LROP in der Fassung der Änderung von 2022 vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Oldenburg aus dem Jahr 1996 ist außer Kraft getreten und befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Aussagen zur Raumordnung auf regionaler Ebene liegen somit nicht vor.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung für die 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Harpstedt basiert auf dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan. Die Änderungsbereiche – Teilbereich I, II und III – wurden festgelegt, um den zukünftigen städtebaulichen und infrastrukturellen Anforderungen in der Ortschaft Kirchseele gerecht zu werden.

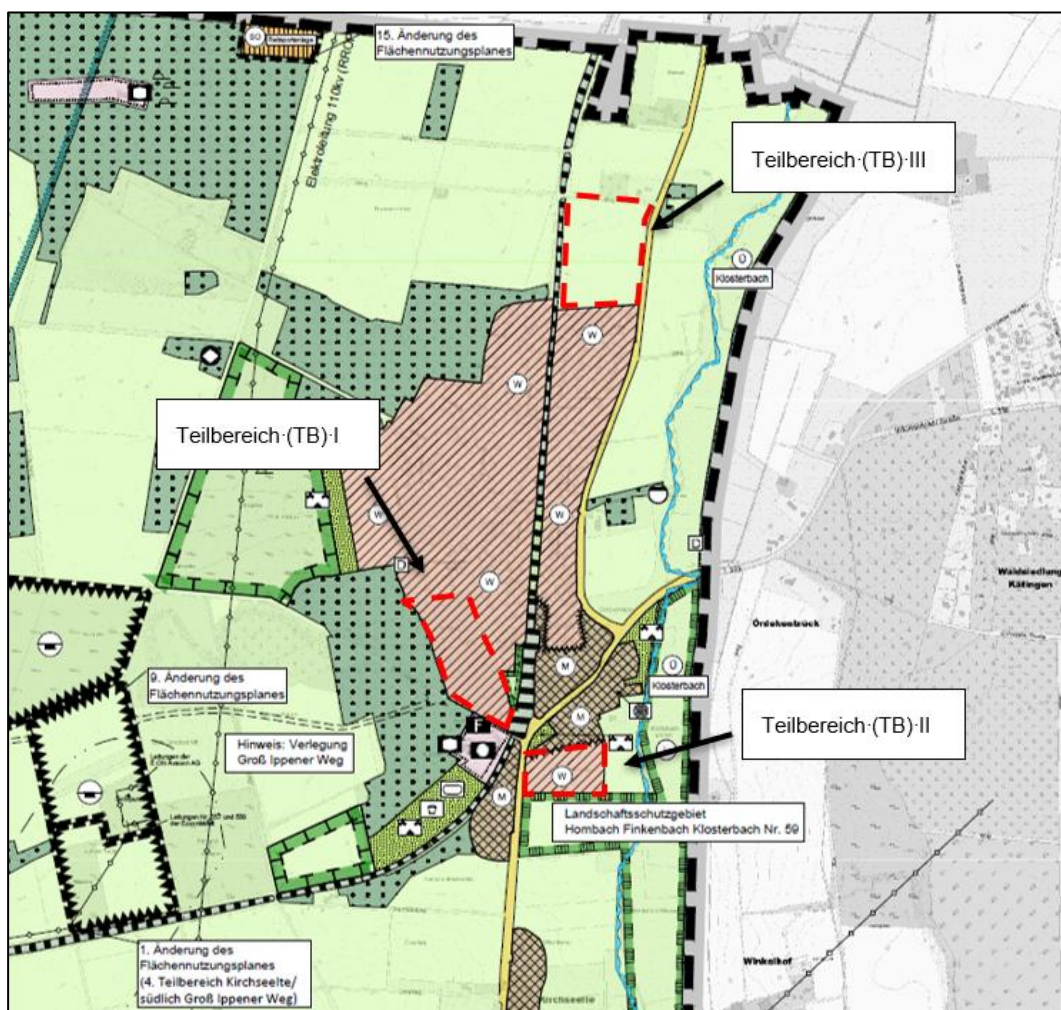


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Harpstedt – Räumliche Lage der Teilbereiche

Teilbereich I:

Der erste Teilbereich liegt südwestlich der Ortschaft Kirchseele (siehe Abb. 3 und 4) und ist derzeit als *Wohnbaufläche* (W) im Flächennutzungsplan dargestellt. Die angrenzenden Flächen im Westen sind als *Wald* ausgewiesen. Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird die derzeitige *Wohnbaufläche* in eine *Waldfläche* umgewandelt, da es sich um eine bereits bestehende *Waldfläche* handelt und eine Wohnbebauung aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hier nur schwer umsetzbar ist. Der Teilbereich I umfasst eine Fläche von ca. 32.768 m².

Teilbereich II:

Der zweite Teilbereich befindet sich südlich der Ortschaft Kirchseele (siehe Abb. 3 und 4) und ist im aktuellen Flächennutzungsplan als *Wohnbaufläche* (W) ausgewiesen. Im Norden grenzt Teilbereich II an ein *Gemischte Baufläche* (M), im Osten und Süden an landwirtschaftliche Flächen und im Westen, getrennt durch eine *Straßenverkehrsfläche*, ebenfalls an ein *Gemischte Baufläche*.

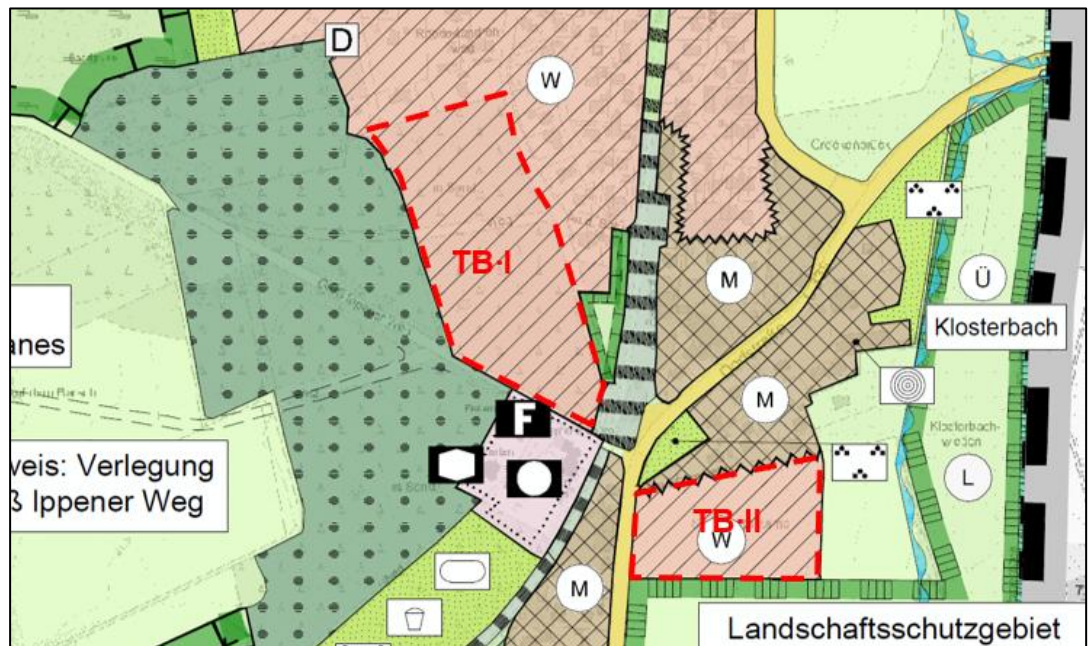


Abb. 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Harpstedt – Teilbereich I und II

Teilbereich III:

Der dritte Teilbereich liegt nördlich der Ortschaft Kirchseele (siehe Abb. 3 und 5) und ist aktuell als *Fläche für die Landwirtschaft* im Flächennutzungsplan dargestellt. Die angrenzenden Flächen im Norden, Westen und Osten sind ebenfalls als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, wobei die östlich angrenzenden Flächen durch eine *Straßenverkehrsfläche* getrennt sind. Im Süden grenzen *Wohnbauflächen (W)* an das Plangebiet an.

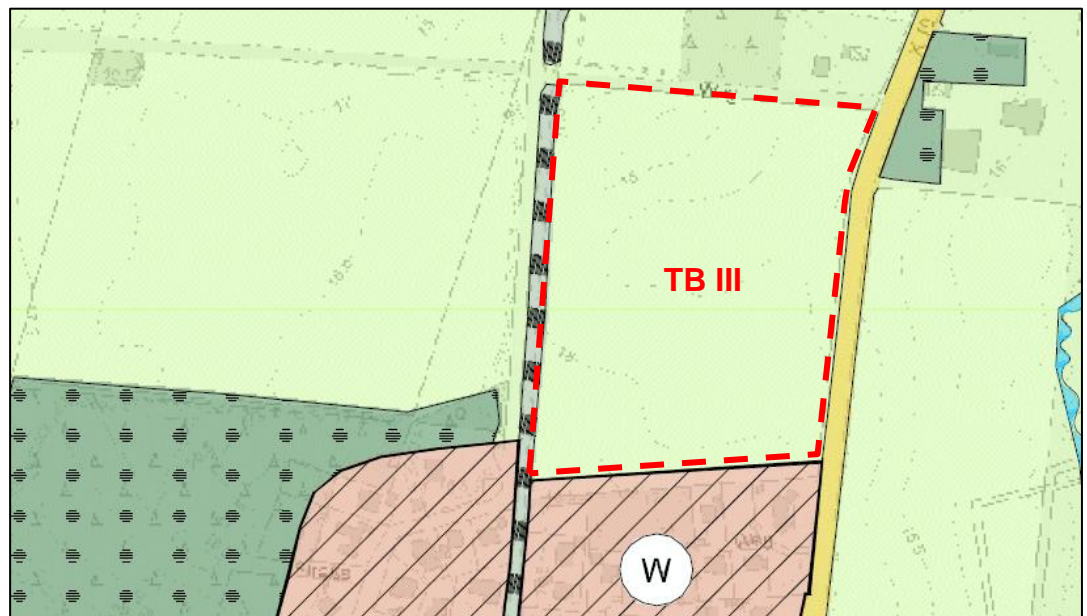


Abb. 5: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Harpstedt – Teilbereich III

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Teilbereich I:

Für Teilbereich I besteht kein Bebauungsplan.

Teilbereich II:

Für Teilbereich II besteht kein Bebauungsplan.

Teilbereich III (Bebauungsplan Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“):

Im Umfeld des Teilbereiches III liegen der Bebauungsplan Nr. 16 „Bürsteler Straße“ (Rechtskraft am 05.08.1994), der Bebauungsplan Nr. 16 A „Ahornweg“ (Rechtskraft am 04.06.2004) mit zugleich Teilaufhebung des Bebauungsplan Nr. 16 „Bürsteler Straße“, sowie der Bebauungsplan Nr. 16 „Bürsteler Straße“, 1. Änderung (Rechtskraft am 23.10.2009) vor.

Für den Teilbereich III besteht für den Änderungsbereich selbst kein Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Bürsteler Straße“ beregelt das südlich des Plangebietes befindliche Wohngebiet (siehe nachfolgende Abbildung). Der Bebauungsplan setzt ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* mit einer GRZ von 0,25 und 0,3 fest. Zulässig ist eine eingeschossige, offene Bauweise (Anzahl der Vollgeschosse I) mit ausschließlich Einzelhäusern (maximal 2 Wohneinheiten) innerhalb der eingezeichneten *Baufenster*. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m². Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 16 eine Erschließungsstraße (*Straßenverkehrsflächen*), die Teils öffentlich ist sowie *Verkehrsflächen für Rad- und Fußwege* fest. Hinzu kommen noch eine *Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“*, *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*, *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, *Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*. Ferner sind einzelne Bäume zum Erhalt und *Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind* festgesetzt.

Als Gestalterische Festsetzung wurden zudem die Dachformen, hier Sattel-, Krüppelwalm-, und Walmdächer mit einer Neigung von 26° bis 50° in die Planunterlagen aufgenommen. Ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen.

Zusätzlich wurde die Gebäudehöhe mit einer maximalen zulässigen Traufhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk – Oberkante Dachhaut) der Gebäude auf 3,50 m, gemessen von der Oberkante der Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Bürsteler Straße“ (Gelb: B-Plan Nr. 16 A „Ahornweg“ / Grün: B-Plan Nr. 16 „Bürsteler Straße“, 2. Änderung)

Der Bebauungsplan Nr. 16 A „Ahornweg“ beregelt einen Teil im Nordosten des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 16 „Bürsteler Straße“ neu und sorgt hier für eine Teilauflhebung (siehe nachfolgende Abbildung). Der Bebauungsplan weist für das *Allgemeine Wohngebiet* eine GRZ von 0,25 aus. Zulässig ist eine eingeschossige offene Bauweise (Anzahl der Vollgeschosse I) mit Einzelhäusern innerhalb der eingezeichneten Baufenster. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 16 A *Straßenverkehrsflächen (Zweckbestimmung Private Erschließungsstraße)* fest. Hinzu kommen noch *Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern*, zum Erhalt festgesetzte einzelne Bäume und *Flächen, in der Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig sind.*



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16 A „Ahornweg“

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Bürsteler Straße“, 2. Änderung beregelt einen Teil im Nordwesten des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 16 „Bürsteler Straße“ neu und sorgt hier für eine Teilaufhebung (siehe nachfolgende Abbildung). Der Bebauungsplan weist für das *Allgemeine Wohngebiet* eine GRZ von 0,3 aus. Zulässig ist eine eingeschossige offene Bauweise (Anzahl der Vollgeschosse I) in der nur Einzelhäuser (maximal 2. Wohneinheiten) innerhalb der eingezeichneten *Baugrenzen* zulässig sind. Die *Mindestgrundstücksgröße* beträgt 700 m². Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Nr. 16, 2. Änderung *Straßenverkehrsflächen* (*Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich*) fest. Hinzu kommen noch

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Der Bebauungsplan Nr. 16, 2. Änderung überplant den im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten *Spielplatz*.

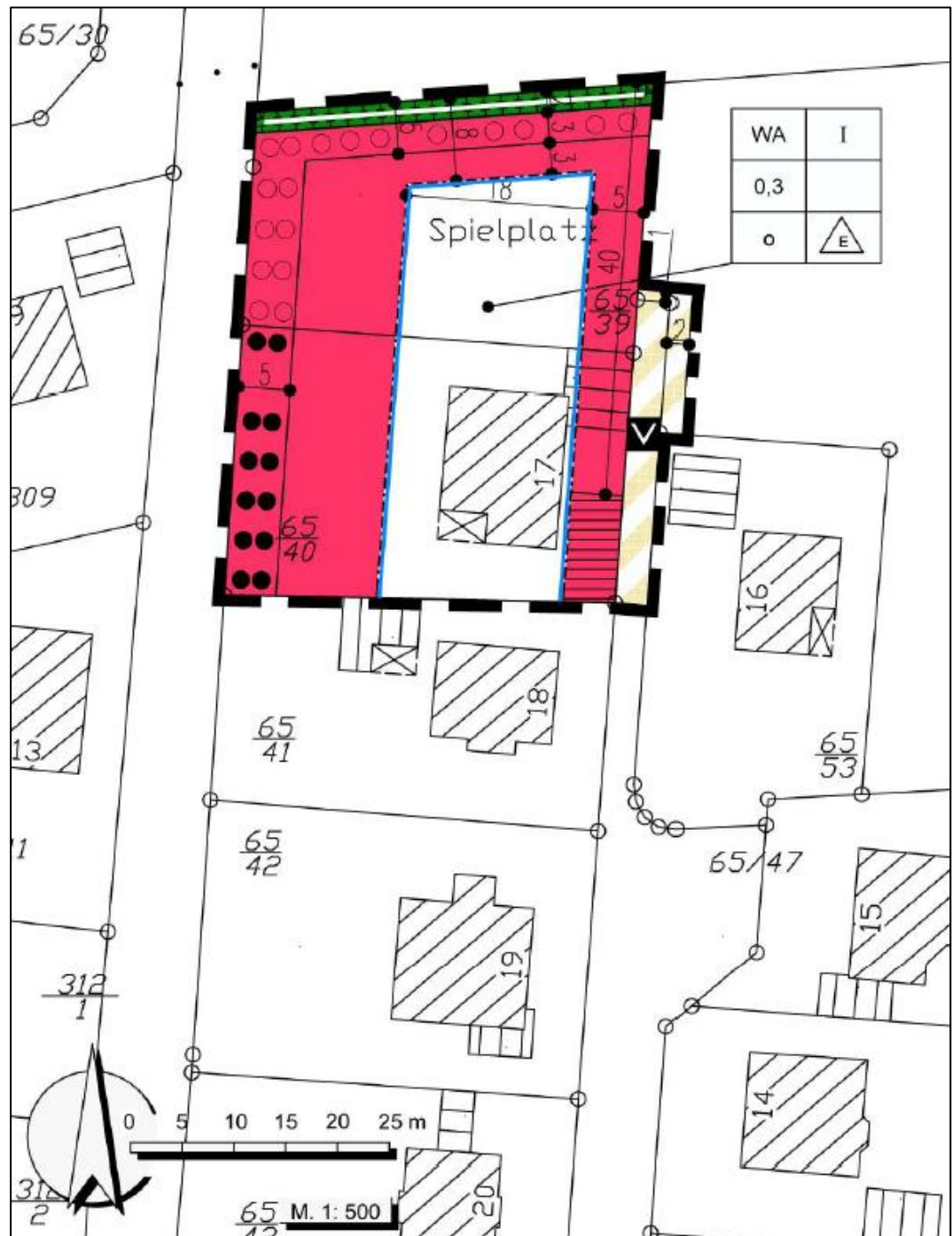


Abb. 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 16 „Bürsteler Straße“, 2. Änderung

Die Bebauungspläne Nr. 16 A und Nr. 16, 2. Änderung orientieren sich mit Ihren Festsetzungen an den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 16.

4.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Weitere städtebauliche Planungen liegen nicht vor.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Teilbereich I:

Teilbereich I befindet sich südwestlich der Ortschaft Kirchseelte (siehe Abb. 4, 5 und 6). Auf der Fläche befindet sich derzeit eine Waldfläche, die im Osten an eine Bahntrasse und ein Wohngebiet grenzt, während sie sich in westliche Richtung fortsetzt. Mit der Umwidmung wird die bestehende Waldnutzung planungsrechtlich gesichert und die landschaftliche Einbindung des Bereiches unterstützt.

Teilbereich II:

Der zweite Teilbereich liegt südlich der Ortschaft Kirchseelte (siehe Abb. 4, 5 und 6). Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden an ein Wohngebiet, im Osten und Süden an weitere landwirtschaftliche Flächen sowie im Westen an eine Straße. Zudem befindet sich im Teilbereich II das Landschaftsschutzgebiet LSG OL 59 (Hombach - Finkenbach - Klosterbach), dessen Schutzanforderungen im Rahmen der Planung besondere Beachtung finden. Die Umwidmung sichert die landwirtschaftliche Nutzung und berücksichtigt den naturschutzfachlichen Rahmen des Schutzgebiets.

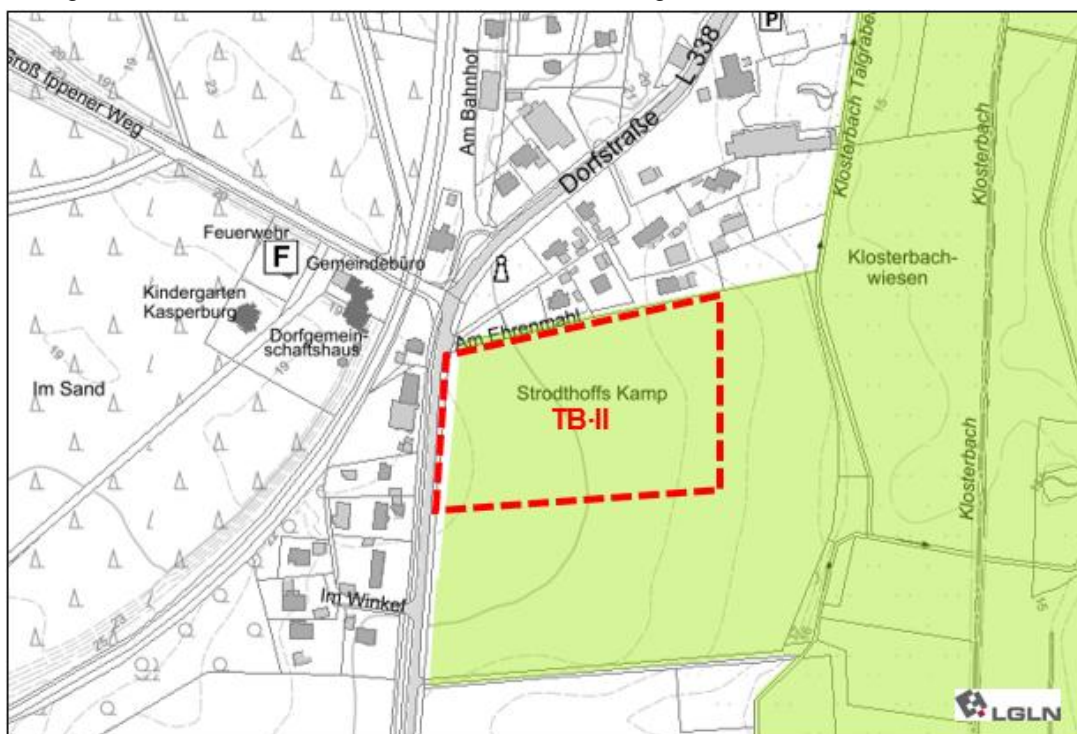


Abb. 9: Ausschnitt Ortschaft Kirchseelte – LSG OL 59 – Teilbereich II - Umweltkarte Niedersachsen

Teilbereich III:

Das Plangebiet für Teilbereich III liegt nördlich des Ortskerns von Kirchseelte, westlich der Kreisstraße 10 und östlich einer Bahnanlage (siehe Abb. 4 und 7). Im Norden grenzt es an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden an Wohnbebauung. Der Bereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und umfasst eine Ackerfläche, die regelmäßig bewirtschaftet wird. Das Gebiet ist über die asphaltierte Kreisstraße 10 gut erschlossen. Die Wohngebiete im Süden sowie der östlich der Kreisstraße 10 verlaufende Klosterbach prägen das Landschaftsbild und sorgen für eine offene und durchgrünte Umgebung. Die Bebauung entlang der Bürsteler Straße ist überwiegend locker und von Einzelhäusern geprägt, wodurch eine geringe Bebauungsdichte vorherrscht.

In etwa 450 Metern Entfernung liegt die Bushaltestelle „Schwarzer Weg“, die von den Linien 109 und 227 bedient wird. Diese Linien bieten Verbindungen nach Bremen-Huchting und, über Bremen Hauptbahnhof und Harpstedt, auch nach Wildeshausen, womit das Plangebiet eine gute Anbindung an den ÖPNV und eine überregionale Erreichbarkeit aufweist.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes für drei Teilbereiche in der Ortschaft Kirchseelte, der Gemeinde Kirchseelte in der Samtgemeinde Harpstedt bearbeitet. Im Zuge des Teilbereiches I wird eine *Fläche für Wald*, im Teilbereich II eine *Fläche für die Landwirtschaft* und im Teilbereich III die Errichtung von Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet.

Um die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Siedlungserweiterung so gering wie möglich zu halten, werden, wie vorstehend beschrieben, in den Teilbereichen I und II die *Wohnbauflächen (W)* jeweils als *Flächen für Wald* (Teilbereich I) und als *Flächen für die Landwirtschaft* (Teilbereich II) dargestellt. Diese Rücknahme von *Wohnbauflächen (W)* entspricht ca. 5,43 ha. Der Teilbereich III weist eine Fläche von ca. 4,35 ha auf. Durch die Planung ergibt sich insofern eine Reduzierung der im gesamten Flächennutzungsplan dargestellten *Wohnbaufläche* um 1,08 ha.

Im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisherige *Wohnbaufläche* in Teilbereich II in eine landwirtschaftliche Fläche umgewandelt, da dieser Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG-OL-59) Hombach-Finkenbach-Klosterbach (siehe Abb. 9) liegt und eine langfristige Wohnbebauung an dieser Stelle daher nicht realisierbar ist. Sowohl Teilbereich I als auch Teilbereich II bestehen aus unbebauten Flächen, sodass keine Einschränkungen für Anwohner durch die Änderungen entstehen. Der Teilbereich II umfasst eine Fläche von ca. 21.611 m². Insgesamt werden damit rund 54.379 m² an *Wohnbaufläche* zurückgenommen und in Wald- bzw. landwirtschaftliche Flächen umgewandelt.

Durch die Rücknahme von *Wohnbauflächen* in Teilbereich I und II wird dem Schutz von Natur und Landschaft entsprochen, und bestehende schutzwürdige Gebiete – wie die Waldflächen im Teilbereich I und das LSG im Teilbereich II – werden berücksichtigt. Da in diesen Bereichen eine Wohnbebauung nur schwer umsetzbar ist (aufwändige Waldumwandlung) und die Gemeinde dennoch auf die Ausweisung neuer *Wohnbauflächen* angewiesen ist, wird im Teilbereich III eine landwirtschaftliche Fläche als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt. Es handelt sich bei diesem Bereich um eine Fläche, die mit dem Ortskern verbunden ist und die Ortschaft in Richtung Norden entlang der K10 verlängert.

Die Samtgemeinde Harpstedt möchte durch die vorliegende Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Wohnbebauung im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen. Es besteht eine unvermindert anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde, der aus den genannten Gründen kein entsprechendes Angebot an Bauland mehr gegenübergestellt werden kann. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde dringend erforderlich, neue *Wohnbauflächen* im Flächennutzungsplan darzustellen.

Ziel ist es, die bestehende Nachfrage ortsansässiger Personen nach Bauplätzen in der Ortschaft Kirchseelte bedarfsgerecht zu bedienen und somit der Ortschaft zu ermöglichen, dem demografischen Wandel und der in den letzten Jahrzehnten stattgefundenen Stadt-Land-Flucht entgegenzuwirken. Die Lage des Plangebietes wurde so gewählt, dass vorhandene Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Wege zu erreichen sind. Das Konzentrieren von Wohnbebauung an einem Ort sorgt zusätzlich dafür, dass eine Zerstückelung der Landschaft unterbunden wird und die Ortschaft in ihrer Grundstruktur gestärkt wird.

7. INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Teilbereich I:

Die bisher als *Wohnbaufläche* dargestellte Fläche von ca. 3,27 ha wird in eine *Fläche für Wald* umgewandelt. Diese Änderung dient der ökologischen Aufwertung und der langfristigen Sicherung von Waldflächen im Plangebiet.

Teilbereich II:

Eine Fläche von ca. 2,16 ha, die zuvor als *Wohnbaufläche* dargestellt war, wird nun in eine *Fläche für die Landwirtschaft* geändert. Dies sichert die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und unterstützt die nachhaltige Flächennutzung im Gebiet.

Teilbereich III:

Die Darstellung einer ca. 4,35 ha großen Fläche, die bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen war, wird in eine *Wohnbaufläche* geändert. Dies ermöglicht eine moderate Siedlungserweiterung und fördert die Eigenentwicklung der Ortschaft Kirchseele im Sinne der Flächennutzungsplanung.

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Naturschutzfachliche Belange

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Samtgemeinde Harpstedt, genauer in der Gemeinde Kirchseele.

Teilbereich I:

Die Ausweisung von Teilbereich I als Waldfläche stellt keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sondern fördert durch die Waldnutzung den ökologischen Wert der Fläche. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Teilbereich II:

Teilbereich II bleibt als landwirtschaftliche Fläche bestehen, wodurch keine neuen erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen. Die bestehende Nutzung wird planungsrechtlich abgesichert, sodass keine weiteren naturschutzfachlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Teilbereich III:

Die Ausweisung von Teilbereich III als *Wohnbaufläche* bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Diese möglichen Eingriffe werden nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung bewertet. Eine detaillierte Untersuchung der Auswirkungen sowie die Festlegung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Die Untersuchung und die Festlegungen zu den Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht dokumentiert, der im Kapitel 9 der Begründung zu finden ist.

8.2 Verkehr / Erschließung

Teilbereich I:

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung wird für Teilbereich I eine *Fläche für Wald* dargestellt und planungsrechtlich vorbereitet. Teilbereich I ist über die Dorfstraße sowie die Straßen Groß-Ippener-Weg und Am Holzkamp verkehrlich erschlossen. Da die ausgewiesene *Fläche für Wald* vorgesehen ist, wird angenommen, dass dadurch kein zusätzlicher Verkehr entsteht und somit keine verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Teilbereich II:

Im Rahmen der aktuellen Bauleitplanung wird für Teilbereich II eine *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt und planungsrechtlich vorbereitet. Teilbereich II ist über die Dorfstraße verkehrlich erschlossen. Da die ausgewiesene *Fläche für die Landwirtschaft* vorgesehen ist, wird angenommen, dass dadurch kein zusätzlicher Verkehr entsteht und somit keine verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Teilbereich III:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße 10 („Bürsteler Straße“), die mit einer entsprechend ausgebauten Einmündung versehen wird. Eine Zu- und Abfahrt zur Verkehrsfläche ist nur an einer festgelegten Stelle gestattet, um eine geregelte Zufahrt zur Bürsteler Straße (K 10) sicherzustellen und Beeinträchtigungen des Verkehrs zu vermeiden. Zusätzlich ist hier die Einrichtung einer Linksabbiegerspur geplant.

Da das Plangebiet aktuell unbebaut ist, wurde für die Planungen ein Vorschlag zur Parzellierung erstellt, der als Grundlage für die Einschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens dient. Das Konzept sieht eine Bebauung mit mehreren Einzel- und Mehrfamilienhäusern vor. Somit wird es im Vergleich zur derzeitigen Situation bei Planumsetzung zu einer Zunahme des Verkehrs kommen.

Die detaillierte Berechnung und abschließende Bewertung des zukünftigen Verkehrsaufkommens erfolgt auf der nachgeordneten Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Dort wird eine fundierte Abschätzung für die entstehenden Verkehrsbewegungen vorgenommen, die unverbindliche Richtwerte für das zusätzliche Verkehrsaufkommen liefern soll.

Es ist davon auszugehen, dass bei vollständiger Ausnutzung des Plangebietes bis zu 126 Wohneinheiten entstehen könnten. Da jedoch davon auszugehen ist, dass in der Regel mehr Einfamilienhäuser entstehen, die eine geringere Wohneinheitendichte aufweisen, wird der ermittelte Wert als Maximalwert angesehen, der voraussichtlich nicht vollständig erreicht wird. Die realistisch anzunehmenden Werte werden um etwa ein Drittel niedriger ausfallen.

Basierend auf dieser Planung lässt sich daher festhalten, dass die entstehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Belastung der angrenzenden Bereiche zur Folge haben werden und auch keine Überlastung der vorhandenen Straßeninfrastruktur, insbesondere der Kreisstraße, zu erwarten ist.

8.3**Immissionsschutz**Teilbereich I:

Da Teilbereich I als Waldfläche dargestellt wird und keine schutzbedürftige Bebauung vorgesehen ist, sind keine spezifischen Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. Die Waldfläche selbst kann zudem einen gewissen Schutz gegen Lärmausbreitung bieten und so eine natürliche Pufferzone für angrenzende Bereiche darstellen. Weitere Regelungen zum Immissionsschutz sind auf dieser Ebene nicht notwendig.

Teilbereich II:

Teilbereich II ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und wird weiterhin für agrarwirtschaftliche Zwecke genutzt. Aufgrund der bestehenden Nutzung und der fehlenden schutzbedürftigen Bebauung bestehen keine besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung auf dieser Ebene nicht erforderlich.

Teilbereich III:

Für Teilbereich III, der als *Wohnbaufläche* vorgesehen ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Anhang 4). Die Untersuchung ergab, dass der Verkehrslärm entlang der angrenzenden Kreisstraße (K 10) tags und nachts die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV überschreitet. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

In dem Gutachten werden konkrete Schutzmaßnahmen beschrieben, bei deren Umsetzung gesunde Wohnverhältnisse im Teilbereich III gewährleistet werden können. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Gemeinde Kirchseele abzusichern.

8.4 WirtschaftTeilbereich I:

Die Darstellung von Waldflächen im Teilbereich I führt zu keiner wesentlichen Veränderung im wirtschaftlichen Kontext, da weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung zu erwarten ist.

Teilbereich II:

Die Darstellung von *Flächen für die Landwirtschaft* in Teilbereich II führt tendenziell zu einer leichten Verbesserung bzw. Stabilisierung der wirtschaftlichen Situation, da diese Flächen bereits landwirtschaftlich genutzt werden und somit weiterhin zur agrarwirtschaftlichen Nutzung beitragen können.

Teilbereich III:

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung allgemein positiv berührt. Durch die Planung kann die Gemeinde ihrem Ziel der Eigenentwicklung nachkommen, indem sie neues Bauland bereitstellt, das vorrangig dem örtlichen Bedarf dient.

Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen wird es möglich, junge Menschen und Familien in der Gemeinde zu halten, Rückkehrern eine Perspektive zu bieten und gleichzeitig auch neuen Einwohnern mit Bezug zur Region ein attraktives Wohnangebot zu machen. Auf diese Weise wird die demografische Entwicklung stabilisiert und die soziale Struktur gestärkt.

Zudem erhöht ein qualifiziertes Wohnraumangebot die Attraktivität der Gemeinde auch für Gewerbetreibende und das produzierende Gewerbe, sodass mittel- bis langfristig von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung auszugehen ist.

8.5 LandwirtschaftTeilbereich I:

Da im Teilbereich I Flächen als Wald ausgewiesen werden und diese bereits nicht landwirtschaftlich genutzt wurden, ergeben sich keine Veränderungen für die Landwirtschaft. Stattdessen können diese Flächen zukünftig positiv zur Forstwirtschaft beitragen und so das lokale Angebot an Waldflächen stärken.

Teilbereich II:

Die Ausweisung von Teilbereich II als landwirtschaftliche Fläche unterstützt die bestehende Nutzung und fördert somit die langfristige Sicherung landwirtschaftlicher Aktivitäten in diesem Bereich. Da die Flächen bereits landwirtschaftlich genutzt werden, ergeben sich positive Auswirkungen durch die formelle Festschreibung der Nutzung, was zur Stabilität und Planungssicherheit für die Landwirtschaft beiträgt.

Teilbereich III:

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung berührt, da auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen Baurecht für eine Wohnnutzung geschaffen wird. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen (hier: Wohnbebauung) stehen die betreffenden Flächen zunächst nicht mehr für die dort derzeit noch durchgeführte Ackernutzung zur Verfügung.

Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) ist nach Angaben der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) für den mittleren bis südlichen Bereich des Plangebietes als „hoch“, der nördliche Bereich allerdings als „gering“ eingestuft. Die bodenkundliche Feuchtestufe (BKF) weist in den mittleren bis südlichen Teilbereichen des Plangebietes den Wert 3,8 (schwach frisch) auf, wonach die Nutzung für Acker und Grünland geeignet ist, jedoch für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich zu trocken. Der nördliche Teil des Plangebietes weist eine bodenkundliche Feuchtestufe von 4,5 (schwach frisch) auf, wodurch die Nutzung ebenfalls für Acker und Grünland geeignet, jedoch für intensive Nutzung im Sommer gelegentlich zu trocken ist. Die Bodenzahl im Plangebiet liegt zwischen 28 und 35, sodass die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens als „gering“ einzuschätzen ist (Skalenwert von 7–100).

Es ist zu beachten, dass im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplans zwar 4,35 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche im Teilbereich III dauerhaft entzogen werden, jedoch im Teilbereich II gleichzeitig 2,16 ha als landwirtschaftliche Fläche neu ausgewiesen werden. Der tatsächliche Flächenentzug durch die vorliegende Planung beträgt somit lediglich 2,19 ha, was etwa 0,3 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Gemeinde oder Samtgemeinde entspricht. Diese marginale Reduzierung wird die örtlichen und regionalen Agrarstrukturen nicht erheblich beeinträchtigen.

Mit Blick auf die Gesamtheit, der in der Gemeinde vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, bleibt festzuhalten, dass keine Flächen besonderer Eignung überplant werden und weiterhin hinreichende landwirtschaftliche Produktionsflächen im näheren und weiteren Umfeld bestehen. In Bezug auf die Agrarstrukturen zeigt die Gemeinde Kirchseelte, dass nach Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen im Jahr 2020 694 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche von 8 Betrieben bewirtschaftet wurden. Zwischen 2010 und 2016 kam es zu einer Reduzierung der landwirtschaftlich genutzten Fläche um 139 ha, die sich im Zeitraum von 2016 bis 2020 leicht um 8 ha auf nun 694 ha erhöht hat.

| Landesamt für Statistik Niedersachsen Landwirtschaftszählung (Agrarstrukturerhebung) in Niedersachsen Landwirtschaftliche Betriebe mit LF nach Größenklassen der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) Gebietsstand: 1.1.2020 | | | | | | |
|--|--|----------|--------|----------|--------|----------|
| Niedersachsen Statistische Region* Kreis* Einheits-/Samtgemeinde* Mitgliedsgemeinde* ----- Größenklasse der LF | Landwirtschaftliche Betriebe mit LF 1) | | | | | |
| | 2010 | | 2016 | | 2020 | |
| | Anzahl | LF in ha | Anzahl | LF in ha | Anzahl | LF in ha |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 458011 Kirchseelte | | | | | | |
| Insgesamt | 11 | 827 | 8 | 688 | 8 | 694 |

Abb. 10: Landwirtschaftliche Betriebe und Flächen in der Gemeinde Kirchseelte, Auszug, Quelle: www.statistik.niedersachsen.de, abgerufen am 19.04.2024

Abschließend ist festzuhalten, dass kein Zwang zur Umsetzung der geplanten Nutzung besteht und der Eigentümer bei dringendem Bedarf die Bewirtschaftung wie bisher fortführen könnte. Daher ist von einzelbetrieblichen Betroffenheiten nicht auszugehen.

Belange der Landwirtschaft stehen der vorliegenden Planung insofern nicht entgegen.

8.6 Ver- und Entsorgung

Teilbereich I und II:

Die Teilbereiche I und II können aufgrund ihrer Lage und der Anbindung durch angrenzende Straßen und Bebauungen problemlos an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Da jedoch keine Bebauung der Teilbereiche vorgesehen ist, sind keine zusätzlichen Maßnahmen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich.

Teilbereich III:

Das Plangebiet kann an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die ggf. bedarfsgerecht erweitert werden müssen und auch können, angeschlossen werden.

Somit kann der Anschluss des Plangebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz über das bestehende Netz erfolgen. Die Grundstücke im Plangebiet werden über die vorhandenen und geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen von der Müllabfuhr bedient.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal.

Eventuell durchzuführende bauliche Maßnahmen (wie bspw. Errichtung eines zusätzlichen Hydranten) können im Bedarfsfall auf Genehmigungsebene verfügt werden.

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

8.7 Wasserwirtschaft

Teilbereich I:

Da Teilbereich I als Waldfläche ausgewiesen wird, hat dies positive Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft. Waldflächen fördern die Versickerung von Regenwasser und tragen zur Grundwasserneubildung bei, wodurch die natürliche Wasserbilanz unterstützt wird. Zudem wirken sie bodenerosionsmindernd und verbessern die Wasserqualität durch natürliche Filterung. Es sind keine speziellen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen erforderlich, da die Waldnutzung von Natur aus zur Entlastung der Wasserwirtschaft beiträgt.

Teilbereich II:

Die Ausweisung von Teilbereich II als landwirtschaftliche Fläche bringt keine wesentlichen Änderungen für die Wasserwirtschaft, da die Flächen bereits in landwirtschaftlicher Nutzung stehen. Um jedoch langfristig eine positive Wirkung auf die Wasserbilanz und Wasserqualität sicherzustellen, könnten nachhaltige Bewirtschaftungspraktiken gefördert werden, die Erosion verringern und die Versickerung von Regenwasser verbessern. Spezielle wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Nutzung im Bestand weitergeführt wird und keine intensiven Veränderungen erwartet werden.

Teilbereich III:

Für die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird angestrebt, das Wasser soweit möglich vor Ort versickern zu lassen, um geschlossene Stoffkreisläufe zu fördern. Ein beigefügtes Bodengutachten (vgl. Anhang 2 und 3) bestätigt die generelle Sickerfähigkeit der Böden im Plangebiet. Allerdings könnte die nahe Grundwasserhöhe eine dauerhafte Versickerung zeitweise erschweren. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, bieten die Festsetzungen des Bebauungsplans die Möglichkeit, Rückhalteeinrichtungen zu schaffen, um überschüssiges Wasser zwischenzuspeichern. Eine detaillierte Erschließungsplanung wird durch den Wegezweckverband Syke durchgeführt, um eine bedarfsgerechte und nachhaltige Wasserbewirtschaftung sicherzustellen.

8.8 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Teilbereich I:

Da Teilbereich I als Waldfläche dargestellt wird, trägt er von Natur aus zur Vorsorge gegen Hochwasser und Starkregenereignisse bei. Waldflächen fördern die Versickerung von Niederschlagswasser und reduzieren den Oberflächenabfluss, was das Risiko von Hochwasser und Bodenerosion mindert. Durch die natürliche Vegetation wird das Wasser zudem zurückgehalten und langsamer an den Boden abgegeben, was bei starken Regenereignissen entlastend wirkt. Spezielle Maßnahmen zum Hochwasserschutz oder zur Starkregenvorsorge sind daher in diesem Bereich nicht erforderlich.

Teilbereich II:

Teilbereich II ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und bereits in landwirtschaftlicher Nutzung. Diese Flächennutzung trägt in der Regel durch unversiegelte Böden zur Versickerung von Regenwasser bei, was das Risiko von Hochwasser und Starkregenabfluss mindert. Um die Wasseraufnahme und die Erosionskontrolle weiter zu fördern, könnten bodenschonende Bewirtschaftungspraktiken empfohlen werden, wie etwa der Einsatz von Zwischenfrüchten oder Grünstreifen. Insgesamt sind jedoch keine zusätzlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz oder zur Starkregenvorsorge erforderlich, da die bestehende Nutzung bereits einen natürlichen Schutz bietet.

Teilbereich III:

Das vorliegende Plangebiet mit einer ungefähren Höhe von 17 m ü.NHN befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das nächstliegende Fließgewässer ist der Klosterbach in etwa 200 m Entfernung, welcher auf ca. 14 m ü. NHN verläuft. Zu dem Überschwemmungsgebiet des Klosterbaches hat das Plangebiet eine Entfernung von ca. 150 m. Daher ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses sehr gering. Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind demnach sehr unwahrscheinlich. In dem Fall, dass es dennoch zu einem katastrophalen Ereignis, bspw. durch einen Dambruch kommt, besteht im Rahmen der vorliegenden Planung keine direkte Gefahr für Leib und Leben. Somit würde ein katastrophales Ereignis für das Plangebiet nur Sachschäden verursachen.

Dies wäre auch dann der Fall, wenn durch extreme Rückstauungen und / oder Zuflüsse der in der Nähe des Plangebietes existierenden Gewässer (hier insbesondere der „Klosterbach“) Überschwemmungen eintreten würden.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz sind durch die vorliegende Bauleitplanung daher nicht zu erwarten.

8.9 Klimaschutz

Der Themenbereich Klimaschutz hat aufgrund der Auswirkungen des Klimawandels sowie sinkender Ressourcen fossiler Brennstoffe im globalen und gesamtgesellschaftlichen Zusammenhang eine hohe Bedeutung. Dies spiegelt sich auch in der EU-Gesetzgebung sowie in nationalen Gesetzen wider. In Deutschland gibt es umfangreiche Vorschriften, die bei der Neuerrichtung und / oder Modernisierung von Gebäuden zu berücksichtigen sind, so dass im Rahmen der Bauleitplanung keine weiteren Regelungen erforderlich sind.

Teilbereich I:

Die Ausweisung von Teilbereich I als Waldfläche trägt aktiv zum Klimaschutz bei, indem CO₂ langfristig gebunden wird und natürliche Kühlungseffekte erzielt werden. Zudem fördert der Wald die Biodiversität und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus. Zusätzliche Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung sind daher nicht erforderlich.

Teilbereich II:

Teilbereich II bleibt als landwirtschaftliche Fläche bestehen, was zur Erhaltung natürlicher und unversiegelter Böden beiträgt. Diese Flächen fördern die Versickerung von Niederschlagswasser und bieten Potenzial für klimafreundliche Bewirtschaftungspraktiken. Eine weitere Regulierung ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig, da die landwirtschaftliche Nutzung bereits klimafreundlich wirkt.

Teilbereich III:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) trat am 01.11.2020 in Kraft. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift zusammengefasst. Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard von Gebäuden. Ziel des Gesetzes ist *„ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.“*

„Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit soll das Gesetz im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten dazu beitragen, die energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte zu erreichen und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen.“ (§1 Abs. 1 und 2 GEG)

Gemäß der aktuell geltenden Fassung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind *„bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, [...] mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten (§ 32a NBauO).“* Dies gilt für die Errichtung von Wohngebäude nach dem 31. Dezember 2024.

Für Wohngebäude, für die ein Bauantrag oder eine Baumitteilung nach dem 31. Dezember 2022 eingereicht wird, muss zumindest die Tragkonstruktion so beschaffen sein, dass auf allen Dachflächen Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie errichtet werden können, so dass diese auch nachträglich installiert werden können.

Der Absatz 3 des § 32a NBauO regelt weiter, dass *„bei Errichtung eines offenen Parkplatzes oder Parkdecks mit mehr als 50 Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge [...] über der für eine Solarnutzung geeigneten Einstellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu installieren [ist]. Ausgenommen von der Verpflichtung sind Parkplätze, die unmittelbar entlang der Fahrbahnen öffentlicher Straßen angeordnet sind und die dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind [...]“*.

Die vorgenannten gesetzlichen Vorgaben betreffen die nachgeordnete Planungsebene und sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

In Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung sind insbesondere folgende Vorgaben des Baugesetzbuches relevant:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen“ (§1a Abs. 5 BauGB).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Klimaschutzaspekte berücksichtigt:

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, indem dargestellte *Wohnbauflächen* in Teilbereich I (ca. 3,28 ha) in Waldflächen umgewandelt werden. Dies ist besonders positiv für den Klimaschutz, da Wälder als CO₂-Speicher fungieren und somit aktiv zur Reduzierung der Treibhausgase beitragen. Die Sicherung von Waldflächen fördert außerdem die Biodiversität und unterstützt die Anpassung an den Klimawandel.

Durch die Umwidmung von Teilbereich II (ca. 2,16 ha) in landwirtschaftliche Flächen wird zudem eine nachhaltige Nutzung ermöglicht, die ebenfalls im Einklang mit den raumordnerischen Grundsätzen steht. Insgesamt werden durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans rund 5,43 ha an *Wohnbauflächen* zurückgenommen und in Wald- bzw. landwirtschaftliche Flächen umgewandelt, während im Teilbereich III eine landwirtschaftliche Fläche von ca. 4,32 ha in eine *Wohnbaufläche* umgewandelt wird. Dieser „Flächentausch“ trägt dazu bei, den Gesamtflächenverbrauch zu reduzieren und die klimatischen Bedingungen durch die Bereitstellung von Naturflächen zu verbessern.

Die Gesamtplanung zeigt, dass Maßnahmen zur Erhaltung und Erweiterung von Waldflächen umgesetzt werden, was dem Klimaschutz zugutekommt, während die notwendige Siedlungsentwicklung durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen gleichzeitig realisiert wird.

9. UMWELTBERICHT

9.1 Einleitung

Im Rahmen des Verfahrens zur Durchführung der 23. Flächennutzungsplanänderung sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB² vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. In den nachfolgenden Kapiteln sind die Ergebnisse der Umweltprüfung zur 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Harpstedt im Landkreis Oldenburg dargestellt.

Die Inhalte und wichtigsten Ziele der Bauleitplanung werden für den Änderungsbereich im Folgenden zusammengefasst und die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt. Die wichtigste Grundlage bildet der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg (Fortschreibung Juli 2021).

Anschließend erfolgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die durch die Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich hervorgerufen werden. Hierzu wird zunächst der derzeitige Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft ermittelt. Diese Bestandsaufnahme berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Diese sind:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft

² Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.

- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt anhand des sogenannten Breuer-Modells aus dem Jahr 1994 in seiner 2006 aktualisierten Version³.

Für das Schutzgut 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).⁴ Die 5-stufige Werteskala wurde in der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2024) um die Kategorie „0“ ergänzt, durch welche Biotoptypen sehr geringer oder keiner Bedeutung für Natur und Umwelt gesondert erfasst werden.

Die Schutzgüter *Menschen, Fläche, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte* und *Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern* werden zur besseren Vergleichbarkeit ebenso wie die Schutzgüter *Boden, Klima / Luft* und *Landschaftsbild*, in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 1: Wertstufen gemäß Bierhals et al. 2004, ergänzt um Stufe 0, Kategorien neu bezeichnet.

| | |
|-------------------------|---|
| Wertstufe V/3: | Schutzgüter von sehr hoher bis hervorragender Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen) |
| Wertstufe IV: | Schutzgüter von hoher Bedeutung |
| Wertstufe III/2: | Schutzgüter von mittlerer Bedeutung |
| Wertstufe II: | Schutzgüter von geringer Bedeutung |
| Wertstufe I/1: | Schutzgüter von geringer bis sehr geringe Bedeutung |
| Wertstufe 0: | Schutzgüter von sehr geringer oder keiner Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen) |

Im Anschluss an die Bestandsaufnahme und die Bewertung der Schutzgüter erfolgt eine Prognose der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Diese werden ermittelt und dargelegt. Die Bewertung der prognostizierten Auswirkungen richtet sich ebenfalls nach dem Breuer-Modell (2006) und berücksichtigt die Anforderungen der „Eingriffsregelung“ gemäß der §§ 13 ff. BNatSchG⁵. Darüber hinaus sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

³ Breuer, W., 2006. Ergänzung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S.72). Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Hannover.

⁴ 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.

Mit der Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2006) erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" im Breuer-Modell nun durch die Wertstufen I – V, wobei die Wertstufe I für den niedrigsten, "schlechtesten" und die Wertstufe V für den höchsten, "besten" Wert steht.

Die weiteren im dem Breuer-Modell aufgeführten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in die Wertstufen von 1 - 3. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden im vorliegenden Umweltbericht diese Wertstufen nunmehr an die Bewertungssystematik des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" angepasst, so dass die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten" und die Wertstufe 3 für den höchsten, "besten" Wert vergeben wird.

⁵ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

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. Bleiben trotz dieser Maßnahmen erhebliche Auswirkungen bestehen, 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 den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ Breuer (1994, aktualisiert 2006)⁶. Entsprechend des ermittelten Kompensationsbedarfs sind geeignete Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Flächennutzungsplanänderung handelt, ist lediglich eine sehr grobe Einschätzung der Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft möglich, da der Detaillierungsgrad der Planung keine genaueren Aussagen diesbezüglich zulässt. Deswegen konzentriert sich der Umweltbericht in diesem Fall auf die wesentlichen Beeinträchtigungen und die damit zusammenhängenden Vermeidungsmaßnahmen. Hinsichtlich der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden lediglich Vorschläge zu möglichen Maßnahmen gemacht. Diese sind auf untergeordneten Planungsebenen zu konkretisieren.

Der Kompensationsbedarf für Bauvorhaben, die in Bereichen gemäß § 34 BauGB (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) oder § 35 BauGB (Außenbereich) errichtet werden, richtet sich nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Naturschutzrechts. Der Kompensationsbedarf wird im konkreten Bauantragsverfahren durch die untere Naturschutzbehörde bzw. den Landkreis festgelegt. Dort, wo eine Bebauung gemäß § 34 BauGB oder § 35 BauGB nicht möglich ist, und ein Bebauungsplan aufgestellt wird, beinhaltet dieser eine Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Daher ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine überschlägige Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes ausreichend, um die Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine abschließende verbindliche Regelung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, aufgrund der fehlenden Detailschärfe sowie nicht hinreichend genauer Eckdaten zur Versiegelung, nicht möglich.

9.2 Besonderer Artenschutz

Bereits bei der Auswahl der Flächen für die vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die ökologische Ausstattung berücksichtigt. Den Änderungsbereichen ist bezogen auf die vorkommenden Biotoptypen eine eher untergeordnete Bedeutung im Sinne des Naturschutzes beizumessen.

Entsprechend des § 44 Abs.1 Nr.3 - Nr.4 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs-, bzw. Ruhestätten der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Zudem verbietet der § 44 Abs.1 Nr. BNatSchG die erhebliche Störung streng geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- oder Wanderungszeiten.

Um sicherzustellen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes keine Verbotstatbestände berührt werden, wurde begleitend zur Aufstellung des nachgelagerten Bebauungsplans Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“ durch den Dipl.-Biol. Dr. Dieter von Barga ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten⁷ erstellt.

Eine besondere Bedeutung des Änderungsbereichs auf Tier- und Pflanzenarten kann durch das Fachgutachten nicht erkannt werden.

⁶ Breuer, W., 2006. Ergänzung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S.72). Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Hannover.

⁷ Dipl. Biol. Dr. von Barga – Faunistische und Floristische Erfassung, Ökologisches Fachgutachten und Umweltbegleitung, 2025. Artenschutzrechtliche Begutachtung zum BB Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“ Gemeinde Kirchseelte.

9.3 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Durch die 23. Flächennutzungsplanänderung und die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“, möchte die Gemeinde Kirchseelte in der Samtgemeinde Harpstedt ein ortstypisches Baugebiet im Rahmen der Eigenentwicklung schaffen, welches den modernen Wohnanforderungen gerecht wird. Ziel ist es, die bestehende Nachfrage ortsansässiger Personen nach Bauplätzen in der Ortschaft Kirchseelte bedarfsgerecht zu bedienen. Dadurch kann dem demografischen Wandel und der in den letzten Jahrzehnten stattgefundenen Stadt-Land-Flucht begegnet werden.

In der Gemeinde besteht eine unvermindert anhaltende Nachfrage nach Wohnraum, der kein entsprechendes Angebot an Bauland gegenübergestellt werden kann. Daher ist es dringend erforderlich neue Wohnbauflächen auszuweisen. Durch die Lage des Änderungsbereichs kann auf bereits vorhandene Infrastruktur in der nahen Umgebung des Plangebiets zurückgegriffen werden. Die Konzentration von Wohnbebauung an einem Ort sorgt zusätzlich dafür, dass eine Zerstückelung der Landschaft unterbunden wird und die Ortschaft in ihrer Grundstruktur gestärkt wird.

Der Änderungsbereich der 23. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Harpstedt ist in insgesamt drei Teilbereiche unterteilt. Teilbereich I ist etwa 3,27 ha, Teilbereich II ca. 2,16 ha und Teilbereich III ca. 4,35 ha groß. Insgesamt weisen die Änderungsbereiche eine Fläche von ca. 9,78 ha auf. Der Teilbereich III entspricht nahezu dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“ der Gemeinde Kirchseelte. Der Bebauungsplan Nr. 30 beinhaltet jedoch zusätzlich noch einen Teilbereich der Bürsteler Straße, welcher eine Fläche von ca. 0,21 ha einnimmt. Die Einbeziehung des Teilbereichs der Bürsteler Straße ist auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich, um den Verkehr innerhalb des geplanten Wohngebietes und die Verbindung mit dem angrenzten Wohngebiet zu sichern. Die Bürsteler Straße ist in dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Harpstedt bereits als *Straßenverkehrsfläche* dargestellt, daher ist hier keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Teilbereich I:

Der erste Teilbereich befindet sich südwestlich der Ortschaft Kirchseelte und ist derzeit als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine bereits existierende Waldfläche. Daher ist eine Wohnbebauung an dieser Stelle praktisch nicht umsetzbar. Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die *Wohnbaufläche* zukünftig als *Fläche für Wald* dargestellt.

Teilbereich II:

Der zweite Teilbereich befindet sich südlich der Ortschaft Kirchseelte und ist derzeit als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt.

Die hier ausgewiesene *Wohnbaufläche* befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG-OL-59) - *Hombach-Finkenbach-Klosterbach*, somit ist an dieser Stelle eine Wohnbebauung langfristig nur schwierig umsetzbar. Die *Wohnbaufläche* wird in der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Teilbereich III:

Der dritte Teilbereich befindet sich nördlich der Ortschaft Kirchseelte und ist derzeit als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 soll, mit Ausnahme eines 0,21 ha großen Teilbereichs der Bürsteler Straße, im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes als *Wohnbaufläche (W)* dargestellt werden. Es handelt sich bei diesem Bereich um eine mit dem Ortskern verbundene Fläche, welche die Ortschaft in Richtung Nord entlang der Straße K10 verlängert.

9.4 Ziele des Umweltschutzes

Die im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg⁸ für die Änderungsbereiche getroffenen Aussagen werden in der folgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Tab. 2: Übersicht über die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes zu den Änderungsbereichen

| | |
|--|--|
| <p>Karte 1: Arten und Biotope</p> | <p>Teilbereich I: Im Norden des Teilbereiches ist die Bewertung der Biotope mit der Wertstufe II (allgemeine bis geringe Bedeutung) dargestellt. Im Süden besitzen die Biotope die Wertstufe III (allgemeine Bedeutung).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Nördlich, östlich und südöstlich des Teilbereiches befinden sich <i>Siedlungsbiotope</i>. Westlich und südwestlich sind Biotope mit einer Wertstufe III zu finden. 198 m südwestlich entfernt befindet sich ein <i>Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz <1ha</i>. Weiter westlich, in einer Entfernung von 850 m, ist ein Bereich von <i>Schwerpunkträumen hochwertiger Biotoptypen</i> zu finden. Es handelt sich hierbei um ein 51,8 ha großes Gebiet von <i>Eichen- und Buchenwäldern im Buchholz westl. Kirchseeite</i>. Diese Fläche überlagert sich mit einem <i>Gebiet mit sehr hoher Ausprägung für den Tier-/Pflanzenartenschutz in linearer Ausprägung</i>. <p>Teilbereich II: Der Teilbereich II besitzt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Biotope.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Südlich und östlich des Änderungsbereiches befinden sich Flächen der Wertstufe I. Nördlich und westlich sind <i>Siedlungsbiotope</i> zu finden. Das beim Teilbereich I vorgenannte <i>Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenartenschutz <1ha</i> befindet sich in 355 m Entfernung westlich des Teilbereiches II. <p>Teilbereich III: Der Teilbereich III besitzt eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für Biotope.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Nördlich und südlich werden <i>Siedlungsbiotope</i> dargestellt. Östlich und westlich befinden sich Flächen der Wertstufe I für Biotope und südwestlich kommt ein kleiner Bereich mit einer allgemeinen bis geringen Bedeutung (Wertstufe II) vor. |
| <p>Karte 2: Landschaftsbild</p> | <p>Teilbereich I: Der Teilbereich I besitzt eine geringe Bedeutung (II) für das Landschaftsbild.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Die Flächen westlich des Teilbereiches I besitzen ebenfalls eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Die restlichen angrenzenden Bereiche sind als <i>Siedlungsbereich</i> dargestellt. <p>Teilbereich II: Der Teilbereich II besitzt eine mittlere Bedeutung (III) für das Landschaftsbild.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Nördlich und westlich befinden sich <i>Siedlungsbereiche</i>. Südlich und östlich kommen Bereiche mit einer geringen Bedeutung (II) vor. <p>Teilbereich III: Der Teilbereich III besitzt eine hohe Bedeutung (IV) für das Landschaftsbild und entspricht einer Fläche mit <i>Kulturlandschaft mit Mosaik aus Acker- und Grünlandflächen</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Das Landschaftsbild besitzt ebenfalls eine hohe Bedeutung (Wertstufe IV) in den angrenzenden Bereichen, mit Ausnahme der südlich und südwestlich des Teilbereiches III dargestellten <i>Siedlungsbereiche</i>. |

⁸ Landkreis Oldenburg – Naturschutzamt, 2021, Landkreis Oldenburg – Landschaftsrahmenplan Fortschreibung 2021.

| | |
|--|---|
| <p>Karte 3a: Besondere Werte von Böden</p> | <p>Teilbereich I: Der Teilbereich I wird als <i>Siedlungsfläche</i> dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: 260 m südwestlich befinden sich <i>Sehr nährstoffarme Standorte</i> und eine als <i>Suchräume für Heidepodsole</i> dargestellte Fläche. <p>Teilbereich II: Der Teilbereich II wird als <i>Siedlungsfläche</i> dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: In einer Entfernung von ca. 91 m in östliche Richtung befindet sich ein <i>Suchraum auf Grundlage der BÜK50</i>. Es handelt sich um <i>Hoch-, Nieder- und Anmoore</i>. Ca. 157 m südwestlich sind <i>Sehr nährstoffarme Standorte</i> und eine als <i>Suchräume für Heidepodsole</i> dargestellte Fläche zu finden. <p>Teilbereich III: Keine Darstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Etwa 187 m in östliche Richtung, befindet sich ein <i>Suchraum auf Grundlage der BÜK50</i>. Es handelt sich hierbei um <i>Hoch-, Nieder und Anmoore</i>. 180 m südwestlich ist ein kleiner Mischbereich zu finden, der aus <i>Biotoptypen extremer Standorte</i> und einem Bereich der <i>Suchräume für Heidepodsole</i> besteht. |
| <p>Karte 3b: Wasser- und Stoffretention</p> | <p>Teilbereich I: Der Teilbereich I wird als <i>Siedlungsfläche</i> dargestellt.</p> <p>Teilbereich II: Der Teilbereich II wird als <i>Siedlungsfläche</i> dargestellt.</p> <p>Teilbereich III: Der Teilbereich III wird als <i>Bereich mit hoher potenzieller Nitratauswaschungsgefährdung</i> dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: In einer Entfernung von ca. 314 m, 80 m und 153 m östlich der jeweiligen Teilbereiche I, II und III überlagern sich drei relevante Flächen: ein <i>Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention</i> (Aue mit Dauervegetation), ein <i>Bereich mit beeinträchtigter / gefährdeter Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention</i> (Entwässerte Nieder- und Hochmoorböden sowie anmoorige Böden) und ein <i>Gebiet sonstiger übergeordneter Schutz- und Planungskonzeptionen</i> (Kulisse der Nds. Gewässerlandschaften). |
| <p>Karte 4: Klima und Luft</p> | <p>Teilbereich I: Der Teilbereich I wird als <i>Bereich mit besonderer Funktionsfähigkeit von Klima und Luft</i> dargestellt (<i>Wälder als CO₂-Senke</i>).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Westlich, südlich und nördlich des Teilbereiches I befinden sich ebenfalls <i>Wälder als CO₂-Senke</i>. <p>Teilbereich II: Keine Darstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Westlich wird der Teilbereich II und eine Fläche der <i>Wälder als CO₂-Senke</i> durch eine Straße voneinander getrennt. Östlich grenzt der Teilbereich an einen als <i>Kohlenstoffreiche Böden mit Klimaschutzpotential</i> gekennzeichneten Bereich an. <p>Teilbereich III: Keine Darstellung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Südwestlich des Teilbereiches III befindet sich ein <i>Wald als CO₂-Senke</i>. |

| | |
|---------------------------------------|---|
| <p>Karte 5a: Biotopverbund</p> | <p>Teilbereich I: Der Teilbereich I wird als <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Nördlich, östlich und südöstlich des Teilbereiches I befinden sich weitere <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i>. Westlich und südwestlich ist ein <i>Funktionsraum Wald-Offenland 1.000m</i> zu finden. <p>Teilbereich II: Der Teilbereich II wird als <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Nördlich, westlich und südwestlich des Teilbereiches II sind weitere <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> zu finden. Direkt östlich ist ein Bereich von <i>Verbundachsen</i> zu finden: <i>Offenland</i>. <p>Teilbereich III: Keine Darstellung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Südlich befinden sich <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i>. Direkt nördlich liegt ein Bereich von <i>Verbundachsen in angrenzende Landkreise und Städte: Wald</i>. |
| <p>Karte 5: Zielkonzept</p> | <p>Teilbereich I: Der Teilbereich I wird als <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Nördlich, östlich und südöstlich sind ebenfalls <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> zu finden. Westlich sind <i>Flächen für Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten</i> gekennzeichnet. <p>Teilbereich II: Der Teilbereich II wird als <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Nördlich, westlich und südwestlich befinden sich weitere <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i>. Östlich und südlich befindet sich die Zielkategorie „Or“ (<i>Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope oder hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden, Wasser oder Klima/Luft</i>) mit der Gebietsnummer 536. Dort bestehen die Biotopkomplexe/Ziele in: <i>Offene Niederungen mit hohem Dauervegetationsanteil (gehölzarm)</i> und <i>Naturnahe Niedermoore</i>. <p>Teilbereich III: Der Teilbereich III entspricht der Zielkategorie „Or“ (<i>Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope oder hoher bis sehr hoher Bedeutung für Landschaftsbild, Boden, Wasser oder Klima/Luft</i>) mit der Gebietsnummer 579. Dort ist er dem Biotopkomplex/Ziel: <i>Strukturreiche Agrargebiete</i> zugeordnet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Nördlich, westlich und östlich des Teilbereiches III befinden sich ebenfalls Flächen der Zielkategorie „Or-579“. Südlich sind <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> vorhanden. In einer Entfernung von ca. 95 m westlich befindet sich die Zielkategorie „G-258“ (<i>Vorrangige Entwicklung und Wiederherstellung</i>), mit dem Biotopkomplex/Ziel <i>Naturnahe Wälder trockener Standorte</i>. |

| | |
|--|--|
| <p>Karte 6: Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</p> | <p>Teilbereich I: Der Teilbereich I wird als <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Nördlich, östlich und südöstlich des Teilbereiches I sind ebenfalls <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> dargestellt. <p>Teilbereich II: Der Teilbereich II wird als innerhalb des <i>Landschaftsschutzgebiet 61</i> befindliche Fläche dargestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: In einer Entfernung von ca. 60 m östlich des Teilbereiches II sind <i>Schwerpunkträume für Artenhilfsmaßnahmen außerhalb von FFH, NSG, NSW-Bereichen (Fo = Fischotter)</i> zu finden. Nördlich und westlich sind <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> vorhanden, während sich östlich und südlich ein Landschaftsschutzgebiet erstreckt. <p>Teilbereich III: Der Teilbereich III befindet sich in einem Gebiet, in denen die <i>Umsetzung des Zielkonzepts besondere Anforderungen an Nutzergruppen/andere Fachverwaltungen stellt (außerhalb von Schutzgebieten und Schutzwürdigen Bereichen)</i>. Das Zielkonzept betrachtet hier die Landwirtschaft (Lw), und die besonderen Anforderungen liegen in dem <i>Boden- und Gewässerschutz (Lw1)</i> sowie <i>Grünland und Extensivierung (Lw3)</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Angrenzende Bereiche: Nördlich und westlich des Teilbereiches III befinden sich weitere Flächen, in denen die <i>Umsetzung des Zielkonzepts besondere Anforderungen an Nutzergruppen/andere Fachverwaltungen stellt (außerhalb von Schutzgebieten und Schutzwürdigen Bereichen)</i> (jeweils Lw1/3 und Lw3). Südlich sind <i>Siedlungsflächen gem. FNP</i> zu vorhanden. In einer Entfernung von ca. 161 m östlich des Teilbereichs befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 61. |
|--|--|

Ein Landschaftsplan für die Samtgemeinde Harpstedt oder für die Gemeinde Kirchseele wurde bisher (Mai 2025) nicht erarbeitet.

Entsprechend der im Landschaftsrahmenplan enthaltenen Angaben, kommt den Flächen der Flächennutzungsplanänderung eine allgemeine Bedeutung im Sinne des Naturschutzes zu.

9.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der derzeitige Umweltzustand des Änderungsbereiches, die Prognose der durch die Flächennutzungsplanänderung voraussichtlich hervorgerufenen Umweltauswirkungen, die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sowie der voraussichtliche Kompensationsbedarf sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

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

| Ausprägung, Wert und Größe der betroffenen Bereiche | Prognose der Umweltauswirkungen, Änderung der Wertigkeit | Vermeidungsmaßnahmen, Kompensationsbedarf |
|--|--|--|
| Schutzgut Menschen | | |
| <p>Bestand: Teilbereich I Es handelt sich beim Teilbereich I um eine Waldfläche, die derzeit im Flächennutzungsplan als <i>Wohnbaufläche</i> dargestellt ist. Wälder besitzen eine große Bedeutung für die Erholung und Gesundheit der Menschen. Die Bäume besitzen eine Funktion als CO₂ Senke und tragen zur Luftreinigung bei.</p> <p>Teilbereich II Der Teilbereich II unterliegt einer landwirtschaftlichen Nutzung. Als Stätte der Futtermittelerzeugung besitzt er somit eine Bedeutung als Ort der Nahrungsmittelproduktion. Aktuell wird der Teilbereich II im Flächennutzungsplan als <i>Wohnbaufläche</i> dargestellt.</p> <p>Teilbereich III Der Teilbereich III unterliegt, ebenso wie der Teilbereich II, einer landwirtschaftlichen Nutzung. Er besitzt somit ebenfalls eine Bedeutung als Ort der Nahrungsmittelproduktion. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche derzeit als <i>Fläche für die Landwirtschaft</i> dargestellt.</p> <p>Das Schutzgut besitzt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für alle drei Teilbereiche.</p> | <p>Prognose: Teilbereich I Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die gegenwärtige <i>Wohnbaufläche</i> zukünftig als <i>Fläche für Wald</i> dargestellt. Die Bedeutung für die Erholung und Gesundheit der Menschen bleibt dadurch bestehen.</p> <p>Teilbereich II Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die gegenwärtige <i>Wohnbaufläche</i> als <i>Fläche für die Landwirtschaft</i> dargestellt. Die Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion bleibt somit bestehen.</p> <p>Teilbereich III Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes verliert der Teilbereich III seine Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion. Durch die 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Teilbereich zukünftig als <i>Wohnbaufläche</i> dargestellt. Zukünftig kommt dem Änderungsbereich eine hohe Bedeutung im Sinne der Siedlungsentwicklung zu.</p> <p>Zusammenfassend bleibt die mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für alle drei Teilbereiche bestehen.</p> | <p>Für das Schutzgut entsteht kein Kompensationsbedarf.</p> |
| Schutzgut Fläche | | |
| <p>Bestand: Teilbereich I Der Teilbereich I ist frei von Versiegelungen.</p> <p>Teilbereich II Der Teilbereich II ist frei von Versiegelungen.</p> <p>Teilbereich III Der Teilbereich III ist frei von Versiegelungen.</p> <p>Das Schutzgut besitzt derzeit eine mittleren Bedeutung (Wertstufe 2) für alle drei Teilbereiche.</p> | <p>Prognose: Teilbereich I Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die gegenwärtige <i>Wohnbaufläche</i> als <i>Fläche für Wald</i> dargestellt und bleibt dadurch auch zukünftig frei von Versiegelungen</p> <p>Die unversiegelt bleibenden Bereiche behalten ihre mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).</p> <p>Teilbereich II Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die gegenwärtige <i>Wohnbaufläche</i> als <i>Fläche für die Landwirtschaft</i> dargestellt und bleibt dadurch frei von Versiegelungen.</p> <p>Die unversiegelt bleibenden Bereiche behalten ihre mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).</p> <p>Teilbereich III Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> | <p>Kompensation der zukünftig versiegelbaren Flächen zusammen mit dem Schutzgut Boden durch eine Ausgleichsfläche in der langfristig eine ungestörte Bodenentwicklung erfolgen kann.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| | <p>wird die gegenwärtige <i>Fläche für die Landwirtschaft</i> zukünftig als <i>Wohnbaufläche</i> dargestellt. Dadurch kommt es zu einer großflächigen Überbauung und Versiegelung durch ein Wohngebiet und seinen Nebenanlagen.</p> <p>Die zukünftig versiegelten / bebauten Bereiche besitzen nur noch eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1).</p> <p>Die unversiegelt bleibenden Bereiche behalten ihre mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).</p> | |
| Schutzgut Pflanzen und Tiere | | |
| <p>Bestand: Teilbereich I</p> <p>Die Flächen des Teilbereiches I entsprechen dem Biotoptyp <i>Wald</i>. Im Norden dominieren Laubgehölze und im Süden befindet sich ein Nadelwald. Eine weitere biotoptypische Einstufung in Haupt- oder Untertypen entsprechend der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen (2024) des Waldes ist nur durch eine <i>in situ</i> durchgeführte Biotoptypenkartierung möglich. Da die Biotoptypen durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht betroffen sein werden, wird hier auf eine Bewertung verzichtet.</p> <p>Teilbereich II</p> <p>Im Teilbereich II ist der Biotoptyp <i>Acker (A)</i> (geringe bis sehr geringe Bedeutung, Wertstufe I) vorherrschend.</p> <p>Teilbereich III</p> <p>Die Flächen des Teilbereichs III stellen sich hauptsächlich als <i>Acker (A)</i> (geringer bis sehr geringe Bedeutung, Wertstufe I) dar.</p> <p>Entlang der Ackergrenzen ist der Biotoptyp <i>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</i> vorhanden, welcher von mittlerer Bedeutung (Wertstufe III) ist.</p> | <p>Prognose: Teilbereich I</p> <p>Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Teilbereich I als <i>Fläche für Wald</i> dargestellt. Der bereits bestehende Wald kann sich dadurch zukünftig ungestört weiterentwickeln. Die Wertigkeit ändert sich im Vergleich zum Ausgangszustand nicht.</p> <p>Teilbereich II</p> <p>Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Teilbereich II als <i>Fläche für die Landwirtschaft</i> dargestellt und der Biotoptyp <i>Acker (A)</i> kann zukünftig weiterhin als Acker genutzt werden. Die geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I) des Ackers bleibt bestehen.</p> <p>Teilbereich III</p> <p>Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umwandlung des Ackers (<i>A</i>) in ein durch Versiegelungen geprägtes Siedlungsbiotop ermöglicht. Es ist eine Abnahme der geringen bis sehr geringen Bedeutung (Wertstufe I) auf eine sehr geringe oder keine Bedeutung (Wertstufe 0) auf der neu versiegelbaren Fläche zu erwarten.</p> <p>Die zukünftig unversiegelte Fläche des ehemaligen Ackerstandorts behält ihre geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I).</p> <p>Der Biotoptyp <i>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</i> wird durch die Darstellung eines <i>Allgemeinen Wohngebiets (WA)</i> in der 23. Flächennutzungsplanänderung nicht berücksichtigt. Auf der Ebene des Bebauungsplans (Bebauungsplan Nr. 30) wird im Bereich des Biotoptyps <i>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</i> eine <i>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> festgesetzt, wodurch der Biotoptyp erhalten wird.</p> | <p>Für das Schutzgut entsteht auf der Ebene des Flächennutzungsplans kein Kompensationsbedarf.</p> <p>Durch die Anlage zweier Zufahrten zum Plangebiet wird der Biotoptyp <i>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</i> auf Ebene des Bebauungsplans in zwei kleinen Teilbereichen (insgesamt ca. 254 m²) erheblich beeinträchtigt. Dieser Eingriff ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen.</p> <p>Auf nachgeordneter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 30) sind, unabhängig von den Darstellungen der FNPÄ und den bereits zulässigen Beeinträchtigungen des Schutzguts, die Gebote und Verbote des §44 BNatSchG zu beachten.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird durch zwei Zufahrten zum Plangebiet unterbrochen, wodurch dort erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen und Tiere entstehen werden. | |
| Schutzgut Boden | | |
| <p>Bestand: Teilbereich I Entsprechend dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG, 2024) herrscht im nordöstlichen Teilbereich I der Bodentyp <i>Mittlere Podsol-Braunerde</i> und im südlichen Teilbereich I <i>Sehr tiefer Podsol-Regosol</i>⁹ vor. Im nordwestlichen Teilbereich I befindet sich eine <i>Abtragsfläche</i>.</p> <p>Teilbereich II Im nordwestlichen Teilbereich II herrscht der Bodentyp <i>Sehr tiefer Podsol-Regosol</i> vor und im westlichen Teilbereich II befindet sich der Bodentyp <i>Mittlere Podsol-Braunerde</i>.</p> <p>Teilbereich III Im nördlichen Teilbereich III herrscht der Bodentyp <i>Mittlerer Gley-Podsol</i> und im südlichen Teilbereich III <i>Mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol</i> vor. Der zweitgenannte Bodentyp stellt einen Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung dar. Südwestlich des Teilbereichs III ist eine kleine Fläche des Bodentyps <i>Mittlere Podsol-Braunerde</i> vorhanden und im Nordwesten liegt eine <i>Abtragsfläche</i>.</p> <p>Das Schutzgut besitzt für die bisher nicht versiegelten Teilbereiche eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).</p> | <p>Prognose: Teilbereich I Der Teilbereich I ist auch nach der Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin frei von Versiegelungen. Die mittlere Bedeutung des Schutzgutes Boden (Wertstufe 2) bleibt dadurch bestehen.</p> <p>Teilbereich II Der Teilbereich II ist auch nach der Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin frei von Versiegelungen. Die mittlere Bedeutung des Schutzgutes Boden (Wertstufe 2) bleibt dadurch bestehen.</p> <p>Teilbereich III Der Teilbereich wird durch großflächige Beeinträchtigungen des Bodens durch Zerstörung / Beseitigung des belebten Oberbodens durch Überbauungen, Auskofferungen, Bodenverdichtungen und Versiegelungen betroffen sein. Dadurch tritt ein Verlust von Bodenfunktionen (Habitatfunktion, Filter- / Puffervermögen, Humifizierung, Mineralisierung organischer Bestandteile u. a.) ein.</p> <p>Die mittlere Bedeutung des Bodens (Wertstufe 2) erfährt durch Versiegelungen und Bebauungen in den betroffenen Bereichen eine erhebliche Beeinträchtigung hin zu einer geringen bis sehr geringen Bedeutung (Wertstufe 1) für Natur und Umwelt.</p> <p>Das Schutzgut besitzt für die zukünftig nicht versiegelten Böden eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).</p> | <p>Vermeidungsmaßnahme: Es werden, bis auf den Plaggenesch, Bodenstandorten ohne eine „besondere Bedeutung“ in Anspruch genommen.</p> <p>Absenkung der GRZ auf untergeordneter Planungsebene auf einen geringeren Wert als in Wohngebieten entspr. § 17 BauNVO üblichen Wert von 0,4 (im Bebauungsplan Nr.30 ist eine GRZ von 0,3 vorgesehen).</p> <p>Kompensationsmaßnahmen: Aus der Nutzungnahme von Bodenbereichen durch Festsetzungen auf untergeordneter Planungsebene. Nutzung externer Kompensationsflächen, auf denen zukünftig eine ungestörte Pedogenese stattfinden kann.</p> <p>Die externe Kompensation könnte beispielsweise durch Extensivierungsmaßnahmen auf Ackerflächen gedeckt werden.</p> <p>Entsprechend des Kompensationsmodells nach Breuer (2006) müsste das Schutzgut <i>Boden</i> bei Bodenstandorten ohne eine „besondere Bedeutung“ in einem Verhältnis von 1 : 0,5 kompensiert werden, was einen Kompensationsbedarf von ca. 1,35 ha bei etwa 2,70 ha beeinträchtigter Bodenoberfläche (zukünftig erwartbar versiegelte Bodenoberfläche), verursachen würde. Der Bodentyp Plaggenesch ist ein Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung und muss 1 : 1 kompensiert werden was einen Kompensationsbedarf von zusätzlich voraussichtlich ca. 3 ha verursachen würde.</p> |
| Schutzgut Wasser | | |
| <p>Bestand: Teilbereich I Der Teilbereich I befindet sich ca. 282 m entfernt von dem <i>Überschwemmungsgebiet Verordnungsflächen Niedersachsen</i> (Klosterbach).</p> <p>Die Sickerwasserrate des Teilbereichs I beträgt im Norden > 250 - 300 mm/a und > 150 - 200 mm/a im Süden.</p> <p>Teilbereich II</p> | <p>Prognose: Teilbereich I Der Teilbereich I ist auch nach der Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin frei von Versiegelungen. Die mittlere Bedeutung des Schutzgutes Wasser (Wertstufe 2) bleibt dadurch bestehen.</p> <p>Teilbereich II</p> | <p>Vermeidungsmaßnahmen: Durch die nur teilweise erfolgende Überbauung des Teilbereichs III bleibt die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser erhalten, sodass dem Boden in seiner Funktion als Wasserspeicher auch zukünftig Wasser zugeführt wird. Negative Effekte auf das Schutzgut werden somit durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad, welcher durch die GRZ auf nachgelagerter</p> |

⁹ Bodentypen (ff.) entspr. NIBIS®-Kartenserver, 2024. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Abgerufen am 15.02.2024 unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

| | | |
|--|--|---|
| <p>Der Teilbereich II befindet sich ca. 72 m entfernt zu dem <i>Überschwemmungsgebiet Verordnungsflächen Niedersachsen</i> (Klosterbach).</p> <p>Die Sickerwasserrate des Bereiches beträgt > 300 - 350 mm/a im Südosten und > 150 - 200 mm/a im Nordwesten.</p> <p>Der Teilbereich II gehört zum Trinkwasserschutzgebiet (WSG) Ristedt.</p> <p>Teilbereich III</p> <p>Der Teilbereich III befindet sich 157 m entfernt von dem <i>Überschwemmungsgebiet Verordnungsflächen Niedersachsen</i> (Klosterbach).</p> <p>Die Sickerwasserrate des Teilbereiches III beträgt > 300 - 350 mm/a im Süden und > 250 - 300 mm/a im Norden.</p> <p>Der Teilbereich III gehört zum Trinkwasserschutzgebiet (WSG) Ristedt.</p> <p>Das Schutzgut besitzt derzeit eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) für alle drei Teilbereiche.</p> | <p>Der Teilbereich II ist auch nach der Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin frei von Versiegelungen und damit von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Wertstufe 2).</p> <p>Teilbereich III</p> <p>Es ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund von wasserundurchlässigen Oberflächenbefestigungen im Teilbereich III zu erwarten.</p> <p>In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut geringen Flächenausdehnung der für eine Überbauung zugelassenen Böden wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.</p> <p>Die mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzgutes bleibt bestehen.</p> | <p>Planungsebene konkretisiert wird, festgelegt.</p> <p>Es besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Wasser.</p> |
| <p>Schutzgut Klima / Luft</p> | | |
| <p>Bestand:</p> <p>Klimatisch zählt der Teilbereich I, der Teilbereich II und der Teilbereich III zum maritimen-kontinentalen Übergangsbereich. Kennzeichnend für dieses Klima sind milde Winter und relativ kühle, regenreiche Sommer sowie erhöhte Windgeschwindigkeiten. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 715 mm, wobei die klimatische Wasserbilanz einen hohen Wasserüberschuss mit einem geringen bis sehr geringen Jahresdefizit im Sommer aufweist. Die mittlere Temperatur (1991-2020) beträgt 9,8 C (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2024)</p> <p>Das Schutzgut besitzt derzeit eine mittlerer Bedeutung (Wertstufe 2).</p> | <p>Prognose:</p> <p>Teilbereich I</p> <p>Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der bereits existierende Wald als <i>Fläche für Wald</i> dargestellt, wodurch sich keine Änderungen hinsichtlich des Schutzguts ergeben.</p> <p>Die mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzguts bleibt bestehen.</p> <p>Teilbereich II</p> <p>Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Ackerstandort zukünftig als <i>Fläche die Landwirtschaft</i> dargestellt, wodurch sich keine Änderungen hinsichtlich des Schutzguts ergeben.</p> <p>Die mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzguts bleibt bestehen.</p> <p>Teilbereich III</p> <p>Kleinräumige (mikroklimatische) Erwärmung und Verringerung der Abkühlungswirkung als Folge der zukünftig zulässigen Versiegelung. Aufgrund der Kleinräumigkeit im Maßstab zu großklimatischen und mesoklimatischen Prozessen keine Veränderung der bestehenden Situation.</p> <p>Die mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzguts bleibt erhalten.</p> | <p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Pflanzung von Gehölzen zur Eingrünung des Teilbereiches III und damit Förderung eines positiven Kleinklimas.</p> <p>Es besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Klima / Luft.</p> |
| <p>Schutzgut Landschaftsbild</p> | | |
| <p>Bestand:</p> <p>Teilbereich I</p> <p>Der Teilbereich I wird bereits in der Preussischen Landesaufnahme (1900)</p> | <p>Prognose:</p> <p>Teilbereich I</p> <p>Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes</p> | <p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Durch eine Eingrünung des Teilbereiches III mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>als Wald dargestellt und besitzt somit eine historische Kontinuität. Die Fläche wird in der Preussischen Landesaufnahme als Nadelwald mit einem Wirtschaftsweg dargestellt. Die natürliche Dynamik und Lebenszyklen, sowie der freie Wuchs und die Spontanität der Vegetation ist im Wald möglich und erlebbar.</p> <p>Der Teilbereiche I ist frei von baulichen Beeinträchtigungen. Das Schutzgut besitzt derzeit eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).</p> <p>Teilbereich II</p> <p>Die Natürlichkeit ist im Teilbereich II aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kaum erlebbar.</p> <p>Laut der Preussischen Landesaufnahme (1900) besitzt der Teilbereich II im Osten eine historische Kontinuität als landwirtschaftliche Fläche. Im Westen wird der heutige Acker als Wirtschaftsweg und Landwehr dargestellt.</p> <p>Der Teilbereiche II ist frei von baulichen Beeinträchtigungen. Das Schutzgut besitzt derzeit eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).</p> <p>Teilbereich III</p> <p>Die Natürlichkeit ist im Teilbereich III aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kaum erlebbar.</p> <p>Der Teilbereich III besitzt eine historische Kontinuität als landwirtschaftliche Fläche.</p> <p>Der Teilbereich III ist frei von baulichen Beeinträchtigungen. Das Schutzgut besitzt derzeit eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).</p> | <p>wird der Teilbereich I als <i>Fläche für Wald</i> dargestellt. Dadurch kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Natürlichkeit und Vielfalt des Waldes bleibt bestehen und verändert sich nicht wesentlich.</p> <p>Die mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzguts bleibt hier bestehen.</p> <p>Teilbereich II</p> <p>Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Teilbereich II als <i>Fläche für die Landwirtschaft</i> dargestellt und der Biotoptyp <i>Acker (A)</i> bleibt bestehen. Dadurch kommt es zu keinen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.</p> <p>Die mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzguts bleibt hier ebenfalls bestehen.</p> <p>Teilbereich III</p> <p>Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans und der Entwicklung der Wohnbaufläche mit den entsprechenden baulichen Anlagen und Nebeneinrichtungen, ist die Natürlichkeit als Kriterium für die Beurteilung des Landschaftsbildes in Zukunft von lediglich geringer Bedeutung. Die Vielfalt nimmt aufgrund des schon deutlich vorhandenen menschlichen Einflusses im Bereich des Änderungsbereichs nicht weiter ab.</p> <p>Durch die Umsetzung der Planung findet eine Umwandlung der historischen landwirtschaftlichen Nutzung zu Gunsten der Wohnbebauung statt. Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren, sind Eingrünungsmaßnahmen auf untergeordneter Planungsebene vorzusehen.</p> <p>Die mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzguts bleibt voraussichtlich bestehen.</p> | <p>Gehölzen, wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden. Des Weiteren kann die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf untergeordneter Planungsebene auf ein landschaftsbildverträgliches Maß begrenzt werden. Es besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild.</p> |
| Schutzgut Biologische Vielfalt | | |
| <p>Bestand:</p> <p>Teilbereich I</p> <p>Die Gehölze im Teilbereich I stellen eine Nahrungsquelle sowie einen allgemeinen Lebensraum für natürlicherweise vorkommende Tier- und Pflanzenarten dar und bieten diversen Tierarten ein Refugium in einer deutlich anthropogen (landwirtschaftlich) geprägten Umwelt an.</p> <p>Das Schutzgut besitzt derzeit eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).</p> <p>Teilbereich II und Teilbereich III</p> <p>Die Teilbereiche II und III besitzen eine geringe biologische Vielfalt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung</p> | <p>Prognose:</p> <p>Teilbereich I</p> <p>Die zu erwartenden Arten kommen auch weiterhin in Teilbereich I vor.</p> <p>Das Schutzgut wird auch in Zukunft eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) besitzen.</p> <p>Teilbereich II</p> <p>Da keine Änderungen hinsichtlich der Nutzung des Änderungsbereichs entstehen, kommen die zu erwartenden Arten auch weiterhin im Teilbereich II vor.</p> | <p>Vermeidungsmaßnahmen:</p> <p>Für die Teilbereiche I und II sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Teilbereich III besitzt auch in Zukunft nur einen geringen Wert für die biologische Vielfalt. Zur Vermeidung einer weiteren Abnahme der biologischen Vielfalt im Teilbereich III besteht die Möglichkeit der Erhöhung der Artenzahlen durch Eingrünungsmaßnahmen, welche auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden.</p> <p>Es besteht kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Biologische</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>weisen beide Teilbereiche kaum einen Besatz mit naturraumtypischen Tier- oder Pflanzenarten auf. Innerhalb des Biotoptyps <i>Acker (A)</i> können sich wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums, durch die wiederkehrenden, landwirtschaftlich bedingten Störungen nicht dauerhaft etablieren.</p> <p>Der Acker des Teilbereichs III wird durch eine <i>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</i> umrahmt. In diesem Bereich ist von einer leicht erhöhten biologischen Vielfalt auszugehen, jedoch unterliegen auch diese Bereiche starken anthropogenen Störungen durch die intensiv praktizierte Landwirtschaft.</p> <p>Das Schutzgut besitzt derzeit eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) im Teilbereiche II und III.</p> | <p>Das Schutzgut besitzt auch weiterhin eine geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1).</p> <p>Teilbereich III</p> <p>In den zukünftig nicht versiegelbaren Bereichen ist von einer Beibehaltung des Niveaus der biologischen Vielfalt auszugehen. In den zukünftig versiegelbaren Bereichen wird eine Abnahme der biologischen Vielfalt vorhanden sein. Die geplanten Maßnahmen zur Eingrünung auf nachgelagerter Planungsebene führen punktuell zu einer Erhöhung der biologischen Vielfalt.</p> <p>Durch die Eingrünung des Plangebiets wird auf nachgelagerter Planungsebene ein der <i>Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</i> gleichwertiges Biotoptyp geschaffen, wodurch sich die biologische Vielfalt in dem Bereich nicht erheblich verringert.</p> <p>Die geringe bis sehr geringe Bedeutung (Wertstufe 1) des Schutzguts bleibt bestehen.</p> | <p>Vielfalt auf der Ebene des Flächennutzungsplans.</p> |
| Schutzgut Sonstige Sach- und Kulturgüter | | |
| <p>Bestand: Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Dieses Schutzgut bleibt in der Betrachtung daher ohne Belang.</p> | <p>ohne Belang</p> | <p>Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für das Schutzgut entsteht kein Kompensationsbedarf.</p> |
| Schutzgut Schutzgebiete und -objekte | | |
| <p>Bestand:</p> <p>Teilbereich I Der Teilbereich I liegt im Naturpark Wildeshäuser Geest.</p> <p>Teilbereich II Der Teilbereich II liegt in im Naturpark Wildeshäuser Geest und in dem Landschaftsschutzgebiet Hombach-Finkenbach-Klosterbach.</p> <p>Teilbereich III Der Teilbereich III liegt im Naturpark Wildeshäuser Geest.</p> <p>Das Schutzgut besitzt derzeit eine mittlere Bedeutung (Wertstufe 2).</p> | <p>Prognose:</p> <p>Teilbereich I Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird der bereits existierende Wald als <i>Fläche für Wald</i> dargestellt, wodurch sich keine Änderungen hinsichtlich der Schutzziele des Naturparks ergeben.</p> <p>Teilbereich II Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Ackerstandort zukünftig als <i>Fläche die Landwirtschaft</i> dargestellt, wodurch sich keine Änderungen hinsichtlich der Schutzziele des Naturparks ergeben.</p> <p>Teilbereich III Die zusätzlich ermöglichte Bebauung hat keine Auswirkungen auf die Schutzziele des Naturparks, da die Bebauung schon vor Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplans, wenn auch an anderer Stelle, zulässig war. Aufgrund ihrer Kleinräumigkeit im Vergleich zur Gesamtfläche der Wildeshäuser Geest, kommt es daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Naturparks.</p> | <p>Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für das Schutzgut entsteht kein Kompensationsbedarf.</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | Die mittlere Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzguts bleibt in allen drei Teilbereichen erhalten. | |
| Schutzgut Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern | | |
| Bestand: Es sind keine relevanten Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Änderungsbereich vorhanden oder vorhersehbar. Dieses Schutzgut bleibt in der Betrachtung daher ohne Belang . | ohne Belang | Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Für das Schutzgut entsteht kein Kompensationsbedarf . |

Die Tabelle zeigt, dass durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Pflanzen und Tiere*, *Fläche* sowie *Boden* zu erwarten sind. Bei den betroffenen Schutzgütern handelt es sich teilweise um erhebliche Beeinträchtigungen.

Teilbereich I

Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Teilbereich I ca. 3,27 ha an *Wohnbaufläche* zurückgenommen und in *Flächen für Wald* geändert. Unter der Annahme einer derzeit zulässigen Versiegelung von maximal 80 %, werden ca. 2,6 ha (3,27 ha x 0,8) zukünftig frei von Versiegelungen bleiben. Eine 80 %-tige Versiegelung wäre durch die Festsetzung eines *besonderen Wohngebiets (WB)* auf der *Wohnbaufläche* auf Bebauungsplanebene erreichbar, wobei der Orientierungswert von 0,6 um 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 („Kappungsgrenze“) überschritten werden dürfte. Die maximale Versiegelung von 80 % bildet somit die Ausprägung der größtmöglichen zulässigen Versiegelung des Gebiets ab.

Teilbereich II

Durch die Umsetzung der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Teilbereich II ca. 2,16 ha an *Wohnbaufläche* zurückgenommen und in *Fläche für die Landwirtschaft* geändert. Unter der Annahme einer möglichen Versiegelung von maximal 80 % (s. Teilbereich I), werden ca. 1,7 ha (2,16 ha x 0,8) zukünftig frei von Versiegelungen bleiben.

Teilbereich III

Im Teilbereich III kommt ein *Bodentyp mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (Mittlerer Plaggenesch)* vor. Solche Böden müssen im Verhältnis 1:1 kompensiert werden. Böden ohne eine „besondere Bedeutung“ werden im Verhältnis 1:0,5 kompensiert.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* im Teilbereich III erfolgt, unter der Annahme einer entstehenden Versiegelung von maximal 80 %, auf einer Fläche von ca. 1,35 ha (*Mittlerer Gley-Podsol*, *Mittlere Podsol-Braunerde* und *Abtragsfläche*) und 3,0 ha (*Mittlerer Plaggenesch*), woraus sich ein voraussichtlicher Kompensationsbedarf von ca. 2,9 ha ergibt (1,35 ha x 0,8 x 0,5) + (3,0 ha x 0,8 x 1). Der Bebauungsplan Nr. 30 sieht jedoch die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* mit einer GRZ von 0,3 zzgl. einer Überschreitung um 50 % der GRZ vor, sodass die nach Umsetzung des Bebauungsplanes zulässige Gesamtversiegelung deutlich unter 80 % liegen wird. Somit wird auch der anfallende Kompensationsbedarf für die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* geringer ausfallen.

Auf nachgelagerter Planungsebene (Bebauungsplan Nr. 30) wird die Überplanung von 254 m² des Biotoptyps *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* durch eine *Straßenverkehrsfläche* (ca. 244 m²) und eine *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* (ca. 10 m²) ermöglicht. Die Bedeutung des Biotoptyps für Natur und Umwelt nimmt in diesen Bereichen ab, woraus ein Kompensationsbedarf von 254 m² für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* entstehen wird.

Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild der näheren Umgebung des Änderungsbereiches können durch Maßnahmen zur Eingrünung vermieden werden. Mögliche Anpflanzung können ebenfalls zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des

Schutzgutes *Boden* beitragen. Darüber hinaus wären voraussichtlich jedoch auch weitere externe Kompensationsflächen erforderlich.

9.6 **Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine teilweise oder komplette Nichtdurchführung der 23. Flächennutzungsplanänderung hätte zur Folge, dass die bisherige *Wohnbaufläche* (Teilbereich I und Teilbereich II) sowie die *Fläche für die Landwirtschaft* (Teilbereich III), weiterhin in der aktuellen Situation erhalten bleiben würden.

Im Teilbereich I und II wäre zukünftig weiterhin eine Wohnbebauung durch die bereits existierende Waldflächen und die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes *Hombach-Finkenbach-Klosterbach* nicht umsetzbar. Der Teilbereich III würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Ortschaft Kirchseele besäße zukünftig bei einer Nichtdurchführung der Planung kein ausreichendes Angebot an Bauland um die unvermindert anhaltende Nachfrage nach Wohnraum für ortsansässige Personen bedienen zu können.

9.7 **Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen in den Teilbereichen I und II nicht, da die derzeitig dort vorhandene Nutzung lediglich durch die entsprechende Darstellung im Zuge der 23. Änderung des Flächennutzungsplans abgesichert wird. Im Teilbereich III entstehen folgende Beeinträchtigungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen

Während der Bauphasen im Teilbereich III kommt es in Folge von Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optischen Reizen durch sich bewegendes Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld der Baustellenbereiche, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf die jeweiligen Baustellenbereiche, sodass sie sich nicht im gesamten Plangebiet gleichermaßen stark auswirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen nicht zu erwarten.

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

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der Entwicklung einer Wohnbaufläche im Teilbereich III einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für den Bau der Gebäude und Nebenanlagen sowie deren Infrastruktur zu nennen. Zudem kommt es zu Versiegelungen von Bodenstandorten sowie zu Abgrabungen und Aufschüttungen von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Aufgrund des Siedlungsbaus in einer ländlichen Region ist auf den Straßen des Wohngebietes mit einem gewissen Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten und damit verbunden mit kurzzeitig erhöhten Schallimmissionen zu rechnen. Weiterhin muss von weiteren Schallimmissionen durch die zusätzlichen Anwohner ausgegangen werden. Hinzu kommen die Schadstoffimmissionen, welche von Kraftfahrzeugen ausgestoßen werden. Diese werden jedoch aufgrund der relativ windexponierten Lage in Verbindung mit der gut durchdachten Verkehrsinfrastruktur keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben. Der Abfall wird in haushaltsüblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt.

9.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegenden 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine umfangreiche Vorauswahl vorausgegangen. Der betrachtete Teilbereich III an der nördlichen Grenze des gewachsenen Siedlungskerns stellt die für die städtebauliche Situation hinsichtlich des Wohnungsbaus die sinnvollste und naturschutzfachlich verträglichste Lösung zur Bereitstellung neuer Wohnbaufläche dar.

Weitere Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung böten die aktuell als *Wohnbaufläche* dargestellten Fläche des Teilbereichs I und II. Diese Option stellt für die Gemeinde Kirchseele und die Samtgemeinde Harpstedt jedoch nur eine ungeeignete Option dar, da im Teilbereich I eine Waldfläche vorhanden ist und der Teilbereich II sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Hombach-Finkenbach-Klosterbach befindet. Die Teilbereiche I und II werden jeweils in *Flächen für Wald* (Teilbereich I) und in *Flächen für die Landwirtschaft* (Teilbereich II) geändert. Somit wird eine Gesamtfläche von ca. 5,43 ha an *Wohnbaufläche* zurückgenommen. Es handelt sich bei den ausgewiesenen *Wohnbauflächen* um noch unbebaute Flächen, sodass es zu keinen Einschränkungen kommt. Durch die Rücknahme von *Wohnbauflächen* im Teilbereich I und II möchte die Gemeinde Kirchseele und die Samtgemeinde Harpstedt dem Schutz von Natur und Landschaft entsprechen und die bestehenden schutzwürdigen Gebiete (Waldflächen im Teilbereich I und das Landschaftsschutzgebiet im Teilbereich II) in der Siedlungsentwicklung berücksichtigen. Ein Verzicht auf die Einbeziehung der Teilbereiche I und II wäre unter naturschutzfachlichen Aspekten nicht zielführend.

Da in den Teilbereichen I und II eine Realisierung der Wohnbebauung kaum möglich ist und die Gemeinde Kirchseele und die Samtgemeinde Harpstedt somit auf die Ausweisung neuer *Wohnbauflächen* angewiesen ist, wird im Teilbereich III die *landwirtschaftliche Fläche* zukünftig als *Wohnbaufläche* dargestellt. Es handelt sich beim Teilbereich III um eine mit dem Ortskern verbundene Fläche, welche die Ortschaft in Richtung Nord entlang der Straße K10 verlängert. Durch die Ortsnähe kommt es zu Synergieeffekten, wie der Ausnutzung bereits bestehender Infrastruktur, wodurch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden wird. Ein anderer Vorhabenstandort wäre somit ebenfalls nicht zielführend. Die vorliegende 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Harpstedt entspricht somit der besten Lösung.

9.9 Zusätzliche Angaben

9.9.1 Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde die Systematik von Drachenfels¹⁰ verwendet. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte unter der Zuhilfenahme der Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen¹¹.

Hinsichtlich der Schutzgüter *Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild* und *Biologische Vielfalt* wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oldenburg aus dem Jahr 2021 und den NIBIS-Kartenserver¹² zurückgegriffen. Zur Bewertung des Schutzguts *Pflanzen und Tiere* wurde

¹⁰ Von Drachenfels, 2021. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Naturschutz und Landschaftspflege Niedersachsen. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Hannover.

¹¹ Von Drachenfels, 2024: Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen (Hrsg.). Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Hannover.

¹² NIBIS®-Kartenserver, 2024. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Hannover. Abgerufen am 28.09.2024 unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

neben den o. g. Quellen eine externe Artenschutzrechtliche Begutachtung¹³ erstellt und verwendet.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes, die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen und die Berechnung des potentiellen Kompensationsbedarfs richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“¹⁴.

9.9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen richten sich danach, ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Sofern eine solche Aufstellung erfolgt, sind hier genauere Regelungen für die Überwachung der Umweltauswirkungen zu treffen.

Erfolgt keine Bebauungsplanaufstellung, ist die Überwachung der Planumsetzung betreffend der erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB von der Samtgemeinde durchzuführen. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach der Errichtung von Gebäuden eine Begehung des Änderungsbereiches durch die Samtgemeinde. 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.

9.10 Zusammenfassung

Im Bereich der 23. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Harpstedt soll die Möglichkeit der Errichtung eines Wohngebietes mit seinen Nebenanlagen in der Ortschaft Kirchseele geschaffen werden. Hierfür wird eine ca. 4,35 ha große *Fläche für die Landwirtschaft* (Teilbereich III) zukünftig als *Wohnbaufläche* dargestellt. Zwei weitere Teilbereiche, die aktuell als *Wohnbaufläche* dargestellt sind, werden jeweils in eine *Fläche für Wald* (Teilbereich I, ca. 3,27 ha) und in eine *Fläche für die Landwirtschaft* (Teilbereich II, ca. 2,16 ha) geändert. In der Summe weisen die Änderungsbereiche eine Fläche von ca. 9,78 ha auf.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben, dass die Planung im Teilbereich III erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Innerhalb des Teilbereiches sind in erster Linie die Schutzgüter *Pflanzen und Tiere, Fläche* und *Boden* betroffen.

Unter der Annahme einer Versiegelung von maximal 80 % des Änderungsbereichs im Teilbereich III, wäre eine Fläche von ca. 2,9 ha der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* kompensationserheblich betroffen. Hierbei entfallen 1,35 ha davon auf Bodentypen ohne eine besondere Bedeutung (*Mittlerer Gley-Podsol, Mittlere Podsol-Braunerde* und *Abtragsfläche*) und 3,0 ha auf einen Plaggenesch. Der Plaggenesch stellt einen kulturhistorisch bedeutsamen Bodentyp dar, welcher statt 1:0,5 im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplans führt nicht unmittelbar zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts *Pflanzen und Tiere*, jedoch ist absehbar, dass diese durch eine teilweise Überplanung des Biotoptyps *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen wird. Der Bebauungsplan Nr. 30 sieht die

¹³ Dipl. Biol. Dr. von Barga – Faunistische und Floristische Erfassung, Ökologisches Fachgutachten und Umweltbegleitung, 2025. Artenschutzrechtliche Begutachtung zum BB Nr. 30 "Bürsteler Straße Nord" Gemeinde Kirchseele.

¹⁴ Breuer, W., 2006. Ergänzung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S.72). Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Hannover.

Überplanung von 254 m² des Biotoptyps durch verkehrliche Anlagen vor, für welchen Kompensation zu leisten ist.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds im Teilbereich III können auf Ebene des Bebauungsplans mit Hilfe von Eingrünungsmaßnahmen durch die Pflanzung standortgerechter *Baum-Strauchhecken* aus heimischen Laubgehölzen verwirklicht werden. Die vorliegende Bauleitplanung führt nicht zu naturschutzfachlichen Konflikten, welche eine Unvollziehbarkeit der Planung auslösen würde.

Die Begründung wurde gemäß § 5 Abs. 5 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Samtgemeinde Harpstedt ausgearbeitet:

Bremen, den 10.06.2024 / 16.06.2025 / 02.02.2026

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Harpstedt, den ...

.....
(Nagel)
Bürgermeister

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.06.2024 bis 29.07.2024.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.06.2024 bis 29.07.2024.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.10.2025 bis 14.11.2025 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Harpstedt, den ...

.....
(Nagel)
Bürgermeister

Anhang 1

Anbindung eines Wohngebietes an die K10 & Verkehrszahlen (IPW – Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst, Stand: 21.11.2022)

Anhang 2

Baugrunduntersuchung BV B-Plan Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“ in Kirchseele (Ingenieur-geologisches Büro underground, Bremen, Stand: 09.06.2023)

Anhang 3

Ermittlung der Durchlässigkeit des oberflächennahen Untergrundes durch Open-End-Test in Kirchseele (B-Plan Nr. 30 – „Bürsteler Straße Nord“) (Ingenieurgeologisches Büro underground, Bremen, Stand: 23.08.2023)

Anhang 4

Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“ der Gemeinde Kirchseelte (Tetens Ingenieurbüro, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 09.05.2023)

Anhang 5

Artenschutzrechtliche Begutachtung zum BB Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“, Gemeinde Kirchseele (Dipl. Biol. Dr. Dieter von Barga, Bremen, Stand: Februar 2025)

Anhang 6a

Machbarkeitsstudie über die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen im Baugebiet „Bürsteler Straße Nord“ – Geltungsbereich des B-Plans Nr. 30 in der Gemeinde Kirchseelte (Wegezweckverband – Sitz Syke, Syke (Stand: 16.01.2025)

Anhang 6b

Oberflächenentwässerungsplan (Wegezweckverband – Sitz Syke, Syke (Stand: Januar 2025))

Anhang 7

Anbindung des Baugebietes Nr. 30 „Bürsteler Straße Nord“ an die K10 (Wegezweckverband – Sitz Syke, Syke (Stand: 16.01.2025))

Anhang 8

Biotoptypenkartierung (Instara, Bremen (Stand: 13.02.2025))

Anhang 9

Kompensationsfläche Am Brachlande, Stand: 14.04.2011