



Samtgemeinde Rethem (Aller) **Landkreis Heidekreis**

19. Änderung des Flächennutzungsplans mit zwei Teilflächen „Bierde Kleines Moor“

Teiländerungsbereich 1: Aufhebungsbereich

Teiländerungsbereich 2: Wohnen

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 14.10.2025

Bearbeitung:

 **H&P Ingenieure**
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Teiländerungsbereich 1:	5
Teil A:	5
1 Rechtsgrundlagen	5
2 Einleitung / Verfahren / Ausgangslage	5
2.1 Ziele und Zwecke der Planung	7
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen	7
2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	7
2.4 Erfordernis und Bedarf	7
2.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	7
3. Das Plangebiet	8
3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	8
4. Einfügung in die Gesamtplanung	9
4.1 Raumordnung und Landesplanung	9
4.2 Belange der Landwirtschaft	10
4.3 Belange der Nachbargemeinden	10
5. Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen	10
6. Grünordnung / Umweltschutz	11
6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen	11
6.2 Artenschutzrechtliche Belange	11
6.3 Kompensation	11
7. Immissionen / Emissionen	11
Teil B:	12
1 Umweltbericht	12
1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	12
1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	12
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	12
1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	12
1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	13
1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB	14
1.7 Artenschutzrechtliche Belange	14
1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	14
1.9 Alternativen (Ziele und Standort)	14
1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
1.11 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten	14
1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
Quellenangaben:	15

Teiländerungsbereich 2:	16
Teil A:	16
1. Einleitung / Verfahren	16
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	17
1.2 Voraussichtliche Auswirkungen	17
1.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	17
1.4 Erfordernis und Bedarf	18
2. Das Plangebiet	19
2.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	19
3. Einfügung in die Gesamtplanung	19
3.1 Raumordnung und Landesplanung	19
3.2 Hochwasserschutz	20
3.3 Belange der Nachbargemeinden	21
3.4 Sonstige Rahmenbedingungen	21
4. Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen	23
5. Grünordnung / Umweltschutz	23
5.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen	23
5.2 Artenschutzrechtliche Belange	23
5.3 Grünordnung und Kompensation	27
6. Ver- und Entsorgung	30
7. Verkehrserschließung	30
8. Immissionen / Emissionen	31
Teil B:	32
Umweltbericht	32
1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	32
1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	32
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	32
1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	33
1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	34
1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b lit. aa bis lit. hh zum BauGB	38
1.7 Artenschutzrechtliche Belange	38
1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	42
1.9 Alternativen (Ziele und Standort)	42
1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Kompensation	43
1.11 Überwachung / Schwierigkeiten	44
1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
Quellenangaben:	45

Teil C:	46
Abwägung und Beschlussfassung	46

<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert).....	6
Abbildung 2: Übersicht Teiländerungsbereich 1 (unmaßstäblich)	9
Abbildung 3: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert).....	16
Abbildung 4: Übersicht Teiländerungsbereich 2 (Änderungsbereich markiert, unmaßstäblich)	19
Abbildung 5: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) (Teiländerungsbereich 2 markiert).....	21
Abbildung 6: Biotoptypen Plangebiet	28
Abbildung 7: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) (Teiländerungsbereich 2 markiert).....	33

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Baugebiet „Bierde- Kleines-Moor“, vom 25.06.2025

Teiländerungsbereich 1:

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

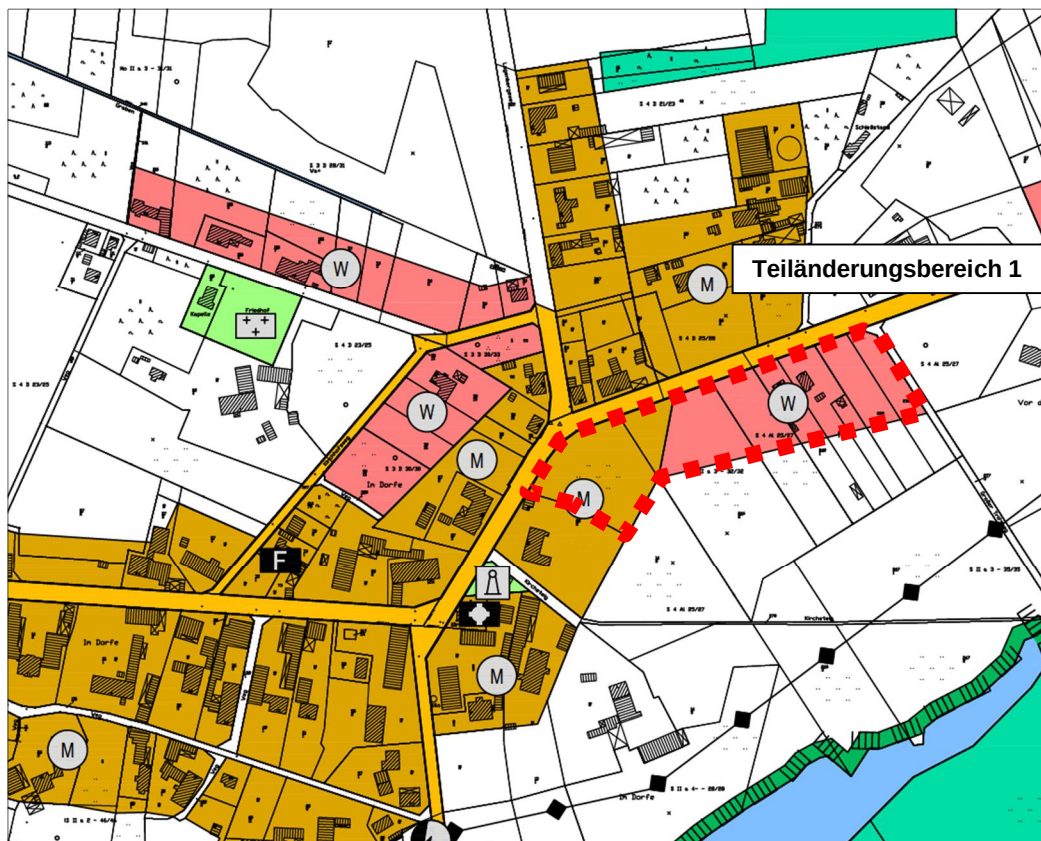
Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Rethem (Aller) wird mit Beschluss des Rates der Samtgemeinde Rethem (Aller) vom _____ aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189) m.W.v. 15.08.2025).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. Nr. 3).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2 Einleitung / Verfahren / Ausgangslage

Der Rat der Samtgemeinde Rethem (Aller) hatte in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung enthält zwei Teiländerungsbereiche.

Teiländerungsbereich 1 umfasst einen Aufhebungsbereich. Eine Wohnbaufläche / gemischte Baufläche soll zurückgenommen werden. Im Teiländerungsbereich 1 und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit wie folgt dar:

Abbildung 1: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert)

Der Änderungsbereich befindet sich in der Samtgemeinde Rethem (Aller), in der Gemeinde Böhme, OT Bierde. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als gemischte Baufläche und Wohnbauflächen, dargestellt. Im Zuge der Planung sollen die Flächen zurückgenommen werden und es sollen wieder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden, da eine Entwicklung der Flächen nicht absehbar ist. Im Rahmen des vorliegenden Teiländerungsbereiches 2 sollen dafür an anderer Stelle vom OT Bierde entsprechende Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Zu diesem Zweck wird für den Teiländerungsbereich 1 im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nördlich und südwestlich des Änderungsbereiches werden gemischte Bauflächen dargestellt. Südlich setzen sich Flächen für die Landwirtschaft weiter fort.

Durch die Planung soll indirekt zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauland im OT Bierde beigetragen werden, da durch die Aufhebung weitere Wohnbauflächen an einem anderen Standort (Teiländerungsbereich 2), umgesetzt werden können. Um den Eigenbedarf an Wohnbauflächen im OT Bierde an anderer Stelle decken zu können, müssen die Flächen des Teiländerungsbereiches 1 zurückgenommen werden, da das Angebot ansonsten den Eigenbedarf vom OT Bierde übersteigen würde.

Eine Entwicklung der vorliegenden Flächen ist aus unterschiedlichen Gründen und nach längerem Bemühen der Gemeinde nicht möglich. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist in Zukunft nicht zu erwarten. Entsprechende Verhandlungen wurden durch die Gemeinde geführt. Daher sollen durch die vorliegende Planung im OT Bierde die Wohnbauflächen im Änderungsbereich zurückgenommen werden, um somit eine Ausweisung von Wohnbauflächen (Teiländerungsbereich 2) ermöglicht werden.

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft,
- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsge- rechte Wohnbaulandentwicklung an anderer Stelle in Bierde durch die Rücknahme der bisherigen Darstellung als Wohnbaufläche / gemischte Baufläche.

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen

- Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und keine Inanspruchnahme als Sied- lungsfläche,
- Keine verkehrlichen Emissionen,
- Kein zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- Keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere,
- Kein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insb. durch Versiegelungen.

2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen

Für die hier in Rede stehende Fläche und die Rücknahme von nicht umsetzbaren Wohnbau- flächen / gemischten Bauflächen, ergeben sich keine Standortalternativen. Durch die Rück- nahme stehen die Flächen einer anderweitigen Nutzung, außer einer baulichen Inanspruch- nahme, zur Verfügung.

2.4 Erfordernis und Bedarf

Ein Erfordernis für die Rücknahme der Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen ergibt sich aus dem Umstand, dass eine Entwicklung der Flächen aus verschiedenen Gründen abseh- bar nicht möglich ist. Um dennoch den Eigenbedarf an Wohnbauflächen im OT Bierde an anderer Stelle decken zu können, müssen vorerst die Flächen des Teiländerungsbereiches 1 zurückgenommen werden, da das Angebot ansonsten den Eigenbedarf vom OT Bierde übersteigen würde.

2.5 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Diverse Behörden und Träger öffentlicher Belange haben zum Vorentwurfsverfahren Hinwei- se vorgetragen, die den Planungszweck, nämlich die Rücknahme von Baufläche zu Gunsten künftig wieder landwirtschaftlicher Nutzung (so wie derzeit bereits praktiziert) weitestgehend außer Acht gelassen haben. Auf deren Wiedergabe wird an dieser Stelle verzichtet – es werden nur diejenigen Hinweise aufgenommen, die für die Planungsinhalte direkt oder zu- mindest indirekt relevant erscheinen.

Leitungen

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich im Änderungsbereich be- reits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude und im Straßenseitenraum der angrenzenden Verkehrswege befinden.

Der Verbleib dieser Telekommunikationslinien in ihrer jetzigen Lage, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten müssen weiterhin gewährleistet blei- ben.

Gleiches hat sinngemäß die Avacon Netz GmbH vorgetragen.

Bodenbelastungen

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass im Teiländerungsbereich 1 Erwartungsflächen für Bodenbelastungen ausgewiesen sind. Der langjährige Bergbau im Harz führte in Teilen des Harzvorlandes zu erheblichen Schwermetallbelastungen in den Böden der Flussauen. Bei den Schwermetallbelastungen handelt es sich um Stoffe wie Blei, Cadmium, Zink und Arsen. Es besteht die Möglichkeit, dass die Flächen im Plangebiet dadurch belastet wurden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass geotechnische Baugrunderkundungsuntersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen sollten.

Risikogebiet Hochwasser

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz weist darauf hin, dass sich das Vorhaben im § 78b WHG Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Aller befindet. Des Weiteren wird auf die seit dem 05.01.2018 zu beachtenden Regelungen des Hochwasserschutzgesetzes II verwiesen, welche z.B. die Regelungen im WHG oder BauGB erweiterten. Weiterhin wird auf die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) hingewiesen. Diese gilt seit dem 01.09.2021.

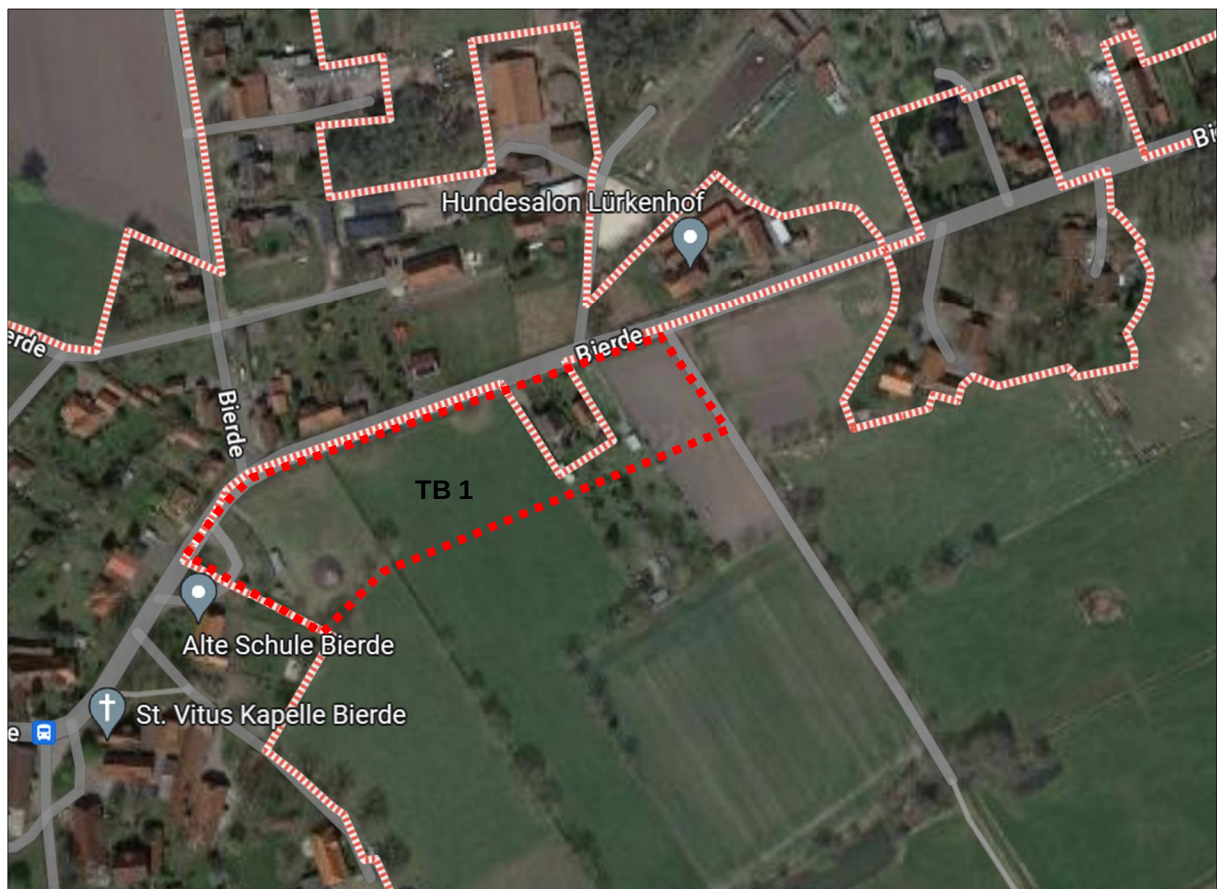
3. Das Plangebiet

3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich (Teiländerungsbereich 1) hat eine Größe von ca. 1,9 ha und liegt am südöstlichen Ortsrand des OT Bierde, südlich der L 159. Der Teiländerungsbereich 1 umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und darüber hinaus auch ein bebauts Grundstück mit Hausgartenstrukturen. Unabhängig von der Flächennutzungsplanung handelt es sich hierbei um eine planungsrechtliche Außenbereichslage.

Im Umfeld des Teiländerungsbereiches setzen sich südlich landwirtschaftliche Flächen weiter fort. Im Norden und Westen befindet sich die Wohnbebauung vom OT Bierde.

Die genaue Abgrenzung des Teiländerungsbereiches 1 dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 2: Übersicht Teiländerungsbereich 1 (unmaßstäblich)¹

4. Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2022.

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022) werden für den Änderungsbereich keine besonderen Darstellungen abgebildet.

Unter Kap. 1. 1.1 01 (LROP 2022) werden Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume formuliert. „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.“

Unter Kapitel 2.2.1 01 werden folgende Grundsätze formuliert: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

¹<http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Im Kapitel 2.2.1 02 wird formuliert: „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.“

Ähnliche Grundsätze werden zur Daseinsvorsorge im LROP Kapitel 2 2.2 01 formuliert: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2022) wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da eine Entwicklung von Wohnbauland in einem bedarfsgerechten Umfang im OT Bierde erfolgt. Ferner werden durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland die vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen gestärkt und zukünftig gesichert.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die auch die Aufhebungsplanung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist, da die Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung von Siedlungsstrukturen geschaffen werden, wobei gleichzeitig siedlungsnah Freiräume gesichert werden. Die Planung erfüllt die Anforderungen an das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Hinweis zum Regionalen Raumordnungsprogramm: Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, den Entwurf aus 2015 nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

4.2 Belange der Landwirtschaft

Die Flächen im Teiländerungsbereich 1 werden wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.

4.3 Belange der Nachbargemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt.

5. Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

Im Änderungsbereich und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit gemäß der Abbildung 1 dar.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Wohnbauflächen und als gemischte Baufläche, dargestellt. Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Die 19. Änderung stellt eine Fläche für die Landwirtschaft, § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauNVO, dar.

6. Grünordnung / Umweltschutz

6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Es besteht keine Relevanz.

6.3 Kompensation

Eine Kompensation ist aufgrund der Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen nicht notwendig.

7. Immissionen / Emissionen

Grundsätzlich lassen die vorgenommenen Darstellungen bzw. lässt die daraufhin zulässige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche keine Immissions-Unverträglichkeiten gegenüber der vorhandenen bzw. benachbarten Bebauung erwarten. Landwirtschaftliche Emissionen sind als ortsüblich zu bezeichnen und hinzunehmen. Die Flächen wurden bisher, aufgrund der nicht erfolgten baulichen Entwicklung, bereits landwirtschaftlich genutzt.

Teil B:

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Der Änderungsbereich befindet sich in der Samtgemeinde Rethem (Aller), in der Gemeinde Böhme, im OT Bierde. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als gemischte Baufläche und Wohnbauflächen, dargestellt. Im Zuge der Planung sollen die Flächen zurückgenommen werden und es sollen wieder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden, da eine Entwicklung der Flächen nicht absehbar ist. Im Rahmen des vorliegenden Teiländerungsbereiches 2 sollen dafür an anderer Stelle von Böhme entsprechende Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Zu diesem Zweck wird für den Teiländerungsbereich 1 im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Für das Flächennutzungsplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Wohnbauflächen und als gemischte Baufläche, dargestellt.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Die 19. Änderung stellt eine Fläche für die Landwirtschaft, § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauNVO, dar.

Damit werden innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 die Voraussetzungen geschaffen, an anderer Stelle im OT Bierde Wohnbauflächen zu schaffen (Teiländerungsbereich 2).

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dargestellt werden. Da die Flächen in absehbarer Zeit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung stehen, wäre eine Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauland im OT Bierde nicht möglich. Durch die Rücknahme der Flächen können im Teiländerungsbereich 2 weitere Flächen ausgewiesen werden und entwickelt werden.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

Schutzgüter Boden und Fläche

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

Schutzgut Wasser

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

Schutzgüter Luft und Klima

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage-treten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

Tatsächlich lässt die landwirtschaftliche Nutzung das Auftauchen von Bodendenkmälern unwahrscheinlich erscheinen.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Für die hier in Rede stehende Fläche und die Rücknahme von nicht umsetzbaren Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen, ergeben sich keine Standortalternativen. Durch die Rücknahme stehen die Flächen einer anderweitigen Nutzung, außer einer baulichen Inanspruchnahme, zur Verfügung.

1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine Kompensation ist aufgrund der Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen nicht notwendig.

1.11 Kompensation / Überwachung / Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Flächennutzungsplanänderung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Flächennutzungsplanänderung vorliegen.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Samtgemeinde Rethem (Aller) erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Der Änderungsbereich (Teiländerungsbereich 1) liegt am südöstlichen Ortsrand des OT Bierde, südlich der L 159. Der Teiländerungsbereich 1 umfasst überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und darüber hinaus auch ein bebautes Grundstück mit Hausgartenstrukturen.

Ziele der Planung:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als gemischte Baufläche und Wohnbauflächen, dargestellt. Im Zuge der Planung sollen die Flächen zurückgenommen werden und es sollen wieder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden, da eine Entwicklung der Flächen nicht absehbar ist. Im Rahmen des vorliegenden Teiländerungsbereiches 2 sollen dafür an anderer Stelle vom OT Bierde entsprechende Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Zu diesem Zweck wird für den Teiländerungsbereich 1 im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Da im Rahmen der Planung eine Aufhebung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen erfolgen soll, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Auf eine Vertiefung wird an dieser Stelle verzichtet.

Planungsalternativen:

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Quellenangaben:

- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem (Aller)

Teiländerungsbereich 2:

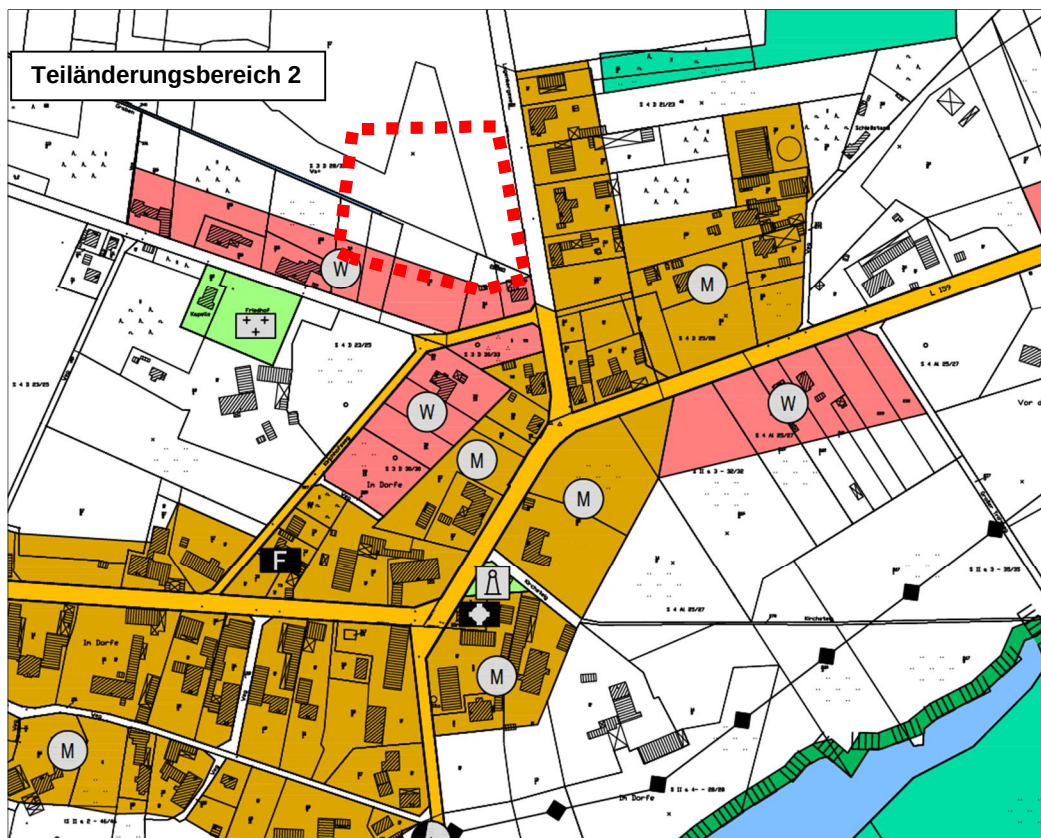
Teil A:

1. Einleitung / Verfahren

Der Rat der Samtgemeinde Rethem (Aller) hatte in seiner Sitzung am 18.06.2024 die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung enthält zwei Teiländerungsbereiche. Teiländerungsbereich 1 umfasst den Standort für die Rücknahme von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, die nicht entwickelt werden können, und Teiländerungsbereich 2 umfasst den Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen.

Im Änderungsbereich 2 und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit wie folgt dar:

Abbildung 3: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert)



Der Teiländerungsbereich 2 befindet sich in der Samtgemeinde Rethem (Aller), in der Gemeinde Böhme, OT Bierde. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft, dargestellt. Im Zuge der Planung sollen die Flächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden.

Zu diesem Zweck soll im Teiländerungsbereich 2 eine Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Südlich und südwestlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Wohnbauflächen. Östlich befinden sich gemischte Bauflächen. Nördlich und westlich setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort.

Durch die Planung soll zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen (W) innerhalb des Samtgemeindegebietes, hier insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfes im OT Bierde beigetragen werden.

Dabei soll die aktuelle Nachfragesituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigt werden, sei mit Blick auf junge Familien, aber auch mit Blick auf kleinere Haushalte. Die Planungen sind damit sowohl vom Umfang her als auch hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption bedarfsgerecht, letztere wird im Bebauungsplanverfahren näher ausgeführt. Im OT Bierde stehen derzeit keine Wohnbauflächen in vergleichbarer Anzahl zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland zur Verfügung.

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung soll zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauflächen (W) im OT Bierde, beigetragen werden.

Die Samtgemeinde Rethem (Aller) möchte sich die Entwicklungspotentiale am Standort zu Nutze machen, um den Eigenbedarf an Wohnbauland im OT Bierde decken zu können.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem (Aller) wird die Fläche (Teiländerungsbereich 2) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zu diesem Zweck soll im Zuge der vorliegenden Planung im Teiländerungsbereich 2 eine Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Eine verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandenen südlich und östlich angrenzenden Straßen.

Die genannten allgemeinen Ziele werden wie folgt konkretisiert bzw. ergänzt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung im OT Bierde zur Deckung des Eigenbedarfes.
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.
- Integration der Bebauung in die Umgebung.
- Eingliederung der Anlagen in Natur und Landschaft durch eine wirksame Eingrünung.

1.2 Voraussichtliche Auswirkungen

- Inanspruchnahme von siedlungsnahen Flächen,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insb. durch Versiegelungen.

1.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute und bereits integrierte Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Durch die bereits vorgeprägten Flächen, kann die Inanspruchnahme von weniger gut integrierten Flächen vermieden werden.

Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit im OT Bierde für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Flächen des Teiländerungsbereiches 1 werden zwar als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch können diese auch in absehbarer Zeit nicht entwickelt werden. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist in Zukunft nicht zu erwarten. Entsprechende Verhandlungen wurden durch die Gemeinde geführt.

Daher werden diese Flächen im Rahmen des Teiländerungsbereiches 1 entsprechend zurückgenommen.

Auf den folgenden Abschnitt wird zudem verwiesen.

1.4 Erfordernis und Bedarf

Die Samtgemeinde Rethem hat ca. 5.000 Einwohner. Neben einer Vielzahl kleinerer Ortschaften bildet die Stadt Rethem (Aller) den wirtschaftlichen und infrastrukturellen Schwerpunkt. Die Stadt Rethem (Aller) hat ca. 3.500 Einwohner.

Nördlich der Aller ist Böhme als Gemeindesitz der Hauptort, ca. 8 km von Rethem entfernt, östlich davon liegt Bierde, weitere 2 km entfernt. Zwar ist es allgemeine raumordnerische Zielrichtung, das Grundzentrum zu stärken und Siedlungsentwicklung zuvorderst dort vorzunehmen, jedoch bildet die Zäsur der Aller i.V.m. den angeführten Entfernungen in Richtung Rethem-Stadt eine Situation aus, in der Ortschaften an der L 159 nördlich der Aller seit jeher eine recht eigenständige Entwicklung verfolgen. Die Befriedigung des Eigenbedarfs insbesondere in Böhme, Bierde und Altenwalingen ist zur Aufrechterhaltung dortiger lebendiger dörflicher Strukturen zwingend geboten.

In Bezug auf die Entwicklung von Wohnbaufläche zeigt sich auch in der Ortschaft Bierde die Konkurrenz zu landwirtschaftlichen Flächen. Durch die Konkurrenz durch z.B. Biogasanlagen, Ausgleichsflächen und Flächen für die Nahrungsmittelproduktion ist der Pachtpreis gestiegen und eine Verfügbarkeit und Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer häufig aus o.g. Gründen nicht mehr gegeben. Zwar sind im Innenbereich vom OT Bierde vereinzelte Baulücken zu identifizieren. Diese werden jedoch oft für die eigenen Kinder vorgehalten oder dienen als großzügige Hausgärten und stehen somit nicht für eine Inanspruchnahme als Bauland zur Verfügung. Die hier vorliegende Planungsfläche liegt am Nordrand des Ortes, damit abgewandt vom Überschwemmungsgebiet der Aller, es handelt sich weitgehend um Biototypen allgemeiner Bedeutung, die Fläche ist von zwei Seiten von Gemeindestraßen umgeben und damit gut erschlossen. Zudem grenzt bereits Bebauung an, der Ortsrand wird zwar verlegt, aber im Sinne einer großzügigen Arrondierung, ohne weitreichende Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die Fläche ist verfügbar.

Etwaige anderweitige Varianten ergeben sich in Hinblick auf das Planungsziel, Wohnbauland für den Eigenbedarf zu schaffen, derzeit in dem OT Bierde nicht.

Im Plangebiet können aufgrund der Größe ca. 19 Grundstücke entstehen. Diese Anzahl an Wohnbaugrundstücken erscheint für den Eigenbedarf bedarfsgerecht. Diese Entwicklung entspricht erfahrungsgemäß, in Anlehnung an andere Gemeinden, sowie unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung, einem Bedarf von ca. 10 bis 15 Jahren.

Wichtig ist: Im Gegenzug zur Entwicklung der hier gegenständlichen Planungsfläche wird der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem (Aller) an anderer Stelle in der Ortslage korrigiert, d.h.: Ausgewiesene, aber nicht verfügbare Wohnbaulandentwicklungsflächen werden zu Gunsten der hier vorliegenden Planungsfläche gestrichen – vgl. Teilfläche 1.

2. Das Plangebiet

2.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich des Teiländerungsbereiches 2 liegt am nördlichen Ortsrand vom OT Bierde. Es handelt sich um ein ca. 2 ha großes Areal.

Der Änderungsbereich wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Grünland). Im zentralen Bereich befindet sich ein Graben und Gehölze. Im Süden und Westen und Osten befindet sich bereits Wohnnutzung. Nördlich setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort.

Die genaue Abgrenzung des Teiländerungsbereiches 2 dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 4: Übersicht Teiländerungsbereich 2 (Änderungsbereich markiert, unmaßstäblich) ²



3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2022.

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2022) werden für den Änderungsbereich keine besonderen Darstellungen abgebildet.

²<http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Unter Kap. 1. 1.1 01 (LROP 2022) werden Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume formuliert. „In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Durch koordiniertes Zusammenwirken des Landes und der Träger der Regionalplanung sollen die regionsspezifischen Entwicklungspotenziale ausgeschöpft und den Besonderheiten der teilräumlichen Entwicklung Rechnung getragen werden.“

Unter Kapitel 2.2.1 01 werden folgende Grundsätze formuliert: „In der Siedlungsstruktur 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.“

Im Kapitel 2.2.1 02 wird formuliert: „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.“

Ähnliche Grundsätze werden zur Daseinsvorsorge im LROP Kapitel 2 2.2 01 formuliert: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“

Den Zielen und Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2022) wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen, da eine Entwicklung von Wohnbauland in einem bedarfsgerechten Umfang im OT Bierde erfolgt. Ferner werden durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland die vorhandenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen gestärkt und zukünftig gesichert.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist. Die Planung erfüllt die Anforderungen an das Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

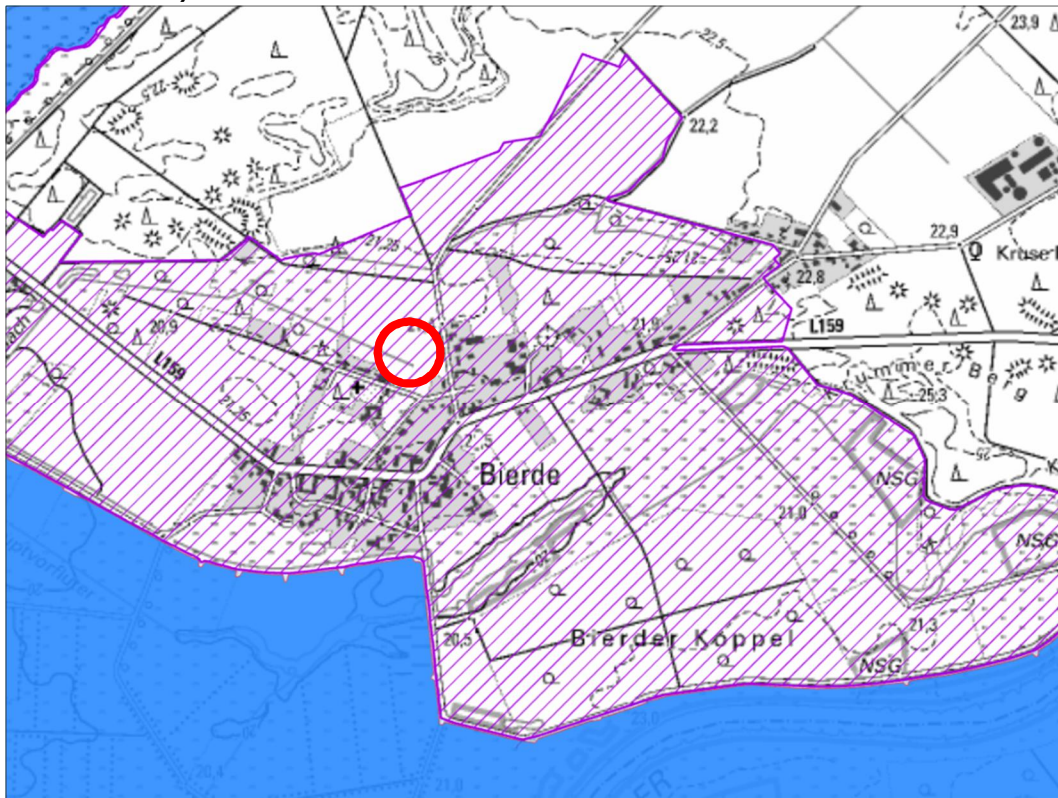
Hinweis zum Regionalen Raumordnungsprogramm: Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, den Entwurf aus 2015 nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

3.2 Hochwasserschutz

Länderübergreifender (Bundes-) Raumordnungsplan Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb von einem Risikogebiet (HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG), siehe folgende Abbildung.

**Abbildung 5: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)³ (Teiländerungsbe-
reich 2 markiert)**



Mit seiner Lage im Norden des Ortes liegt das Plangebiet in nahezu größtmöglicher Entfernung vom Überschwemmungsgebiet der Aller. Da der gesamte Ort Bierde Teil des Risikogebietes ist, sieht die Gemeinde Böhme keine besseren Entwicklungsflächen. Der Belang des Hochwasserschutzes wird aus Sicht der Gemeinde Böhme nicht maßgeblich berührt.

3.3 Belange der Nachbargemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt.

3.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Denkmalschutz - Hinweis Landkreis Heidekreis

Bei der Maßnahme können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes besonders geschützt.

Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal oder einen Bodenfund hindeuten, ist dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Frau Eidmann, Tel. 05191-970-726, E-Mail: c.eidmann@heidekreis.de, zu melden.

Die Fundstelle ist bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverändert zu lassen.

³ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Risikogebiet Schwermetalle

Das angefragte Gebiet liegt teilweise (südlich) im sogenannten Schwermetalle Risikogebiet. Infolge des Harzbergbaues wurden Schwermetalle entlang der Flussauen u. a. der Aller und Leine angeschwemmt. Aus diesem Grund besteht ein erhöhtes Schwermetallrisiko im Boden und Grundwasser. Sofern während der Baumaßnahme Hinweise auf schädliche Bodenbelastungen auftauchen, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Heidekreises zu informieren.

Hinweis Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass im Plangebiet der allgemeine Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung vorliegt. Eine entsprechende Luftbildauswertung wurde in Auftrag gegeben.

Hinweise Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz weist darauf hin, dass sich das oben genannte Vorhaben im § 78b WHG Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Aller befindet. Des Weiteren wird auf die seit dem 05.01.2018 zu beachtenden Regelungen des Hochwasserschutzgesetzes II verwiesen, welche z.B. die Regelungen im WHG oder BauGB erweiterten:

- § 78b WHG Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

(1) Nr. 1 bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;

- § 78c WHG-Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten

(2) Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

- § 1 (6) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, §9 BauGB

(6a)..., Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des §78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes ... sollen nachrichtlich übernommen werden.

Weiterhin wird auf die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) hingewiesen. Diese gilt seit dem 01.09.2021.

Die Planung geht auf diese Aspekte bereits ein, siehe vorne Abschnitt 3.2. Konkrete Maßnahmen, sofern geboten, müssen Gegenstand der Bebauungsplanung sein.

Hinweis Avacon Netz GmbH

Die Avacon Netz GmbH weist darauf hin, dass durch die Planung Fernmeldeleitungen betroffen sind. Der Belang ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Hinweis Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass sich zurzeit nur im Straßenseitenraum der mit einbezogenen bestehenden Verkehrswege Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Belang ist in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

4. Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

Im Teiländerungsbereich 2 und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit gemäß Abbildung 3 dar.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Die 19. Änderung stellt für den Teiländerungsbereich 2 eine Wohnbaufläche, W, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, dar. Durch die Planung soll zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen (W) innerhalb des Samtgemeindegebietes, hier insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfs im OT Bierde beigetragen werden.

5. Grünordnung / Umweltschutz

5.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Der Teiländerungsbereich 2 liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich in ca. 350 m Entfernung zum des Änderungsbereich.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb von einem Risikogebiet (HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG).

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

5.2 Artenschutzrechtliche Belange

Zu den Belangen des Artenschutzes wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Bierde-Kleines-Moor“ vom 25.06.2025 ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass auf den Ackerflächen im Plangebiet konnte nur die Wiesenschafstelze (St in Abb. 12) als Brutvogel nachgewiesen werden. Die Brutstätten der übrigen im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten befinden sich auf den angrenzenden Flächen.

Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens inklusive der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling, Gelbspötter, Goldammer, Grünspecht, Rauchschwalbe, Rotmilan, Schwarzspecht, Star, Stieglitz und Trauerschnäpper.

Für die genannten Arten erfolgt eine Art-für-Art-Betrachtung:

Bluthänfling

Der Bluthänfling gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Während der Begehungen am 29.05.2025 und 11.06.2025 wurde ein revieranzeigender Bluthänfling südlich des Plangebiets im Gehölzbestand einer Gartenanlage beobachtet.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Bluthänfling nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Hecken, Staudenfluren sowie extensiv genutzte Grünstreifen und Grünlandflächen, die nicht gedüngt werden, werden zur Förderung des Bluthänflings empfohlen.

Gelbspötter

Der Gelbspötter gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-Ni V). Er ist vor allem in mehrschichtigen Waldlandschaften mit hohen Gebüsch und stark aufgelockertem durchsonntem Baumbestand zu finden (SÜDBECK, P. et al., 2005). Am südlichen Rand des Plangebiets wurde bei der Begehung am 29.05.2025 der Reviergesang eines Gelbspöters festgestellt, jedoch konnte die Annahme eines Brutrevieres aufgrund fehlender weiterer Nachweise nicht bestätigt werden.

Goldammer

Die Goldammer gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-Ni V). Während des gesamten Untersuchungszeitraums konnte nördlich des Plangebiets revieranzeigendes Verhalten beobachtet werden. Für die Goldammer sind Gehölze, idealerweise Hecken, im Übergang zur Agrarlandschaft wertgebend. Eine negative Beeinflussung des Goldammerreviers durch die geplanten Eingriffe ist aus Sicht des Gutachters nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Grünspecht

Der Grünspecht gehört zu den streng geschützten Arten, gilt in Niedersachsen aber nicht als gefährdet. Während des Untersuchungszeitraums konnte in Gehölz 3 wiederholt revieranzeigendes Verhalten festgestellt werden. Durch die geplanten Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Es ist anzunehmen, dass die im Umfeld vorkommenden Grünspechte die Planfläche als Nahrungsfläche aufsuchen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der relativ strukturarmen Acker- und Weideflächen für den Grünspecht nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Rauchschwalbe

Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört.

Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Rotmilan

Der Rotmilan gehört, wie alle Greifvögel, zu den streng geschützten Arten und gilt in Niedersachsen als gefährdet (RL-Ni 3). Am 26.03.2025 konnte einmalig ein Rotmilan über dem Plangebiet fliegend festgestellt werden.

Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Rotmilan nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Schwarzspecht

Der Schwarzspecht gehört zu den streng geschützten Arten (§§), ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „regelmäßiger Brutvogel“ (NLWKN, 2015).

Während der Begehung am 11.06.2025 konnte ein Schwarzspecht in Gehölz 3 (Abb. 1) beobachtet werden, jedoch konnte die Annahme eines Brutrevieres aufgrund fehlender weiterer Nachweise nicht bestätigt werden. Ein funktionell bedeutender Zusammenhang zwischen potentiellen Brutstandorten und der Planfläche besteht nicht.

Star

Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Am Rand des Plangebietes konnten im gesamten Untersuchungszeitraum revieranzeigende Stare beobachtet werden. Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Star nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Stieglitz

Der Stieglitz gehört zu den besonders geschützten Arten und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-Ni V). Südlich des Plangebietes konnte am 29.05.2025 und 11.06.2025 revieranzeigendes Verhalten beobachtet werden (Sti in Abb. 12). Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen

chen für den Stieglitz nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Trauerschnäpper

Der Trauerschnäpper gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Am 22.04.2025 und 09.05.2025 konnte revieranzeigendes Verhalten in Gehölz 3 und 5 beobachtet werden. Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitats unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Trauerschnäpper nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten gehören zu den besonders oder streng geschützten Arten.

Quartiere: In einem Apfelbaum am Ostrand des Plangebietes könnten sich potentielle Höhlenquartiere befinden. Sollte der Baum zur Fällung vorgesehen werden, ist vor der Fällung eine Kontrolle erforderlich. Bei Nachweis eines potentiellen Quartiers ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot auszuschließen und ein Ersatz (CEF-Maßnahme) von zwei Fledermauskästen je festgestellter Höhle im geeigneten Umfeld vorzunehmen. Weitere potentielle Quartiere konnten nicht festgestellt werden.

Leitstrukturen: Die Gehölzreihe 4 am Ostrand des Plangebietes kann als wertgebende Leitstruktur angesehen werden. Es wird empfohlen, die Gehölzreihe zum Erhalt festzusetzen. Bei größeren Eingriffen in die Gehölzreihe ist Ersatz herzustellen.

Nahrungshabitate: Besonders wertgebende Nahrungshabitate konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Generell ist ein baulicher Abstand von mindestens 5 m zur Traufe von Wald- und Gehölzrändern einzuhalten, um Flugkorridore offen zu halten.

Sonstige Artengruppen

Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf planungsrelevante Bestände weiterer geschützter Arten- bzw. Artengruppen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung:

- der beschriebenen Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Gehölzreihe am Ostrand des Plangebietes (Gehölz 4);
- der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung; Kap. 5 für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.⁴ Die erforderlichen Maßnahmen müssen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden.

5.3 Grünordnung und Kompensation

Grünordnung

In Richtung Norden und Westen wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zur freien Landschaft eine entsprechend wirksame Eingrünung festgesetzt. Darüber hinaus wird der im Plangebiet befindliche Graben und die begleitenden Gehölze durch eine öffentliche Grünfläche „Graben und Gehölzerhalt“ entsprechend gesichert.

Bauzeitenregelung

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) und die Baufeldfreimachung haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden.

Lichtimmissionen

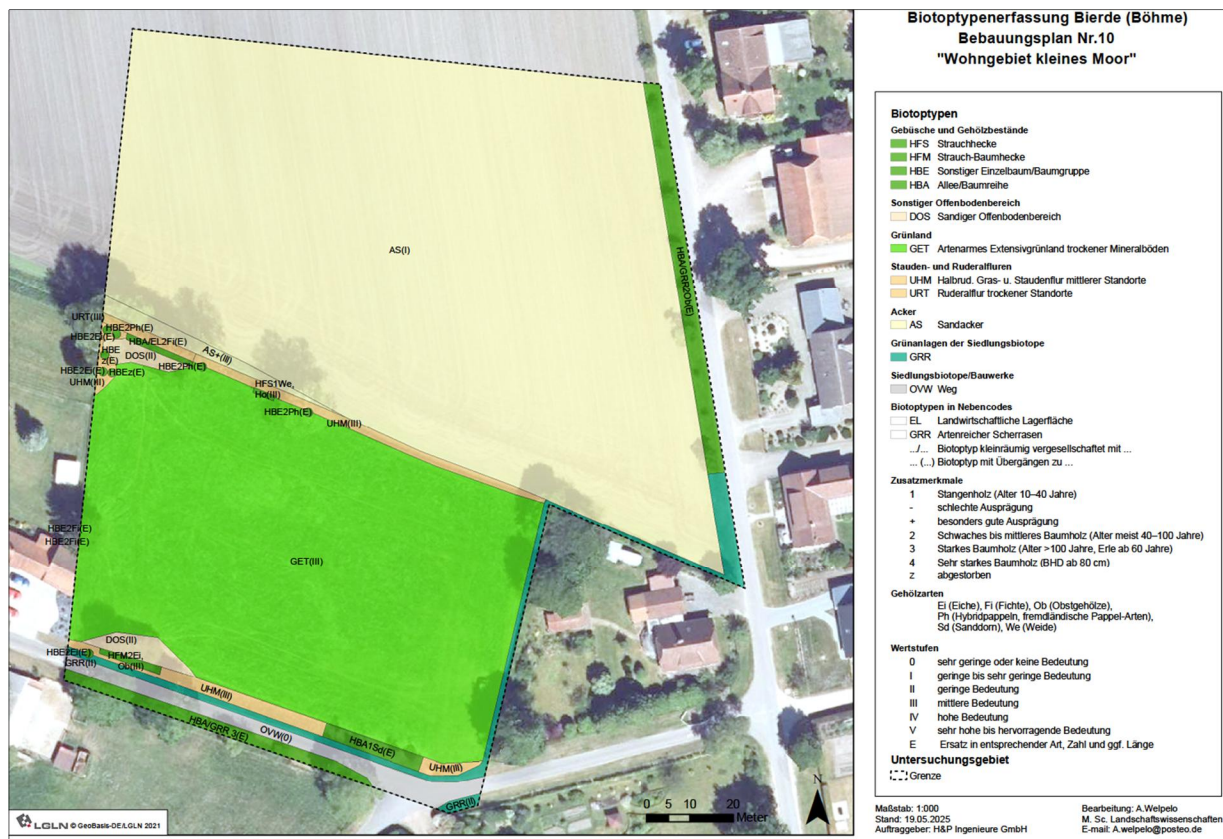
Zur Reduzierung von Lichtimmissionen sind im Plangebiet nur Lampen mit gerichtetem Licht zu verwenden, die die beleuchteten Flächen so anstrahlen, dass der obere Halbraum möglichst gering ausgeleuchtet wird. Das Lichtspektrum muss arm an ultravioletter Strahlung sein (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampfhochdrucklampen (SE/St-Lampen), LED-Leuchten) mit max. 3.000 Kelvin.

Biotoptypen

Zur Entwurfsfassung wurde eine Biotoptypenkartierung ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass keine gem. § 30 geschützten Biotope von der Planung betroffen sind, siehe folgende Abbildung.

⁴ Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Baugebiet „Bierde-Kleines-Moor“, vom 25.06.2025

Abbildung 6: Biotoptypen Plangebiet



Kompensation

In Hinblick auf die Bilanzierung und Kompensation erfolgen an dieser Stelle überschlägige Angaben, die sich am auf Basis der vorliegenden Biotoptypenkartierung fortgeschriebenen Vorentwurf des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 10 „Wohngebiet Kleines Moor“ der Gemeinde Böhme orientieren.

Tabelle 1: Bilanzierung gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
Acker (AS)	11.342	1	11.342	WA (GRZ= 0,35 + 50 % Überschreitung)	8.397	0	0
Acker (AS+)	146	3	438	Freiflächen WA (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	6.217	1	6.217
Artenarmes Extensivgrünland (GET)	6.681	3	20.043	darin: Pflanzflächen Erhalt	1.383	3	4.149
Halbruderales Gras- und Staudenflur (UHM)	355	3	1.065	Öffentliche Verkehrsfläche	4.518	0	0
Sandiger Offenbodenbereich				Grünfläche „Verkehrsgrün“	278	1	278

(DOS)	175	2	350				
Weg (OVW)	1.758	0	0	Grünfläche „Graben und Baumerhalt“	252	3	756
Strauch-baum- Hecke (HFM)	24	3	72	Allee/Baureihe (HBA/GRR)	(350)	2	700
Strauchhecke (HFS)	167	1	167				
Ruderalflur trocke- ner Standorte (URT)	47	3	141				
Allee/Baureihe (HBA/GRR)	350	2	700				
Gesamt	21.045		34.318 WE	Gesamt	21.045		12.100 WE
Planung – Bestand = 34.318 – 12.100 = - 22.218 Werteinheiten							

Durch die Planung ist somit, unter Berücksichtigung möglicher innergebietslicher Maßnahmen, mit einem Kompensationsdefizit von ca. 22.000 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Mit Blick auf die Aussagen / Bewertungen des artenschutzfachlichen Gutachtens ist festzustellen, dass es keiner sich daraus ergebenden besonderen Flächenanforderungen bedarf – so wurde insbesondere kein Revierverlust der Feldlerche festgestellt. D.h. die aus dem Artenschutz resultierenden Anforderungen können voraussichtlich über Maßnahmen im / am Plangebiet erfüllt werden (Gehölzpflanzungen, Brachflächen).

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass vergleichsweise problemlos eine Bereitstellung von externen Kompensationsflächen durch die Naturschutzstiftung Heidekreis erfolgen kann. Dies ist gemäß aktuellem Stand der planerische Ansatz, wobei die Mitgliedsgemeinde Böhme im Rahmen des Bebauungsplans prüfen möchte, ob innerhalb des Gemeindegebietes geplante Heckenpflanzungen zumindest anteilig angerechnet werden können.

Zusammenfassend ist für die hier vorliegende Planungsebene erkennbar, dass die Kompensation bewältigt werden kann bzw. die daraus resultierenden Anforderungen der Planung nicht von vornherein entgegenstehen.

Die Absicherung der externen Maßnahme(n) muss im Bebauungsplan erfolgen. Bis zum Satzungsbeschluss ist dafür eine vertragliche Regelung abzuschließen.

6. Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt

Es wird derzeit von einer örtlichen Versickerung des Regenwassers ausgegangen. Das im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Böhme für das Plangebiet erstellte Bodengutachten⁵ bestätigt dies im Grundsatz, jedoch bedarf es voraussichtlich im Bereich von Versickerungsanlagen einer Auffüllung von ca. 0,5 m. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Aussagen dazu konkretisiert.

Löschwasser / Ver- und Entsorgung

Es ist eine nach der Nutzung und baulichen Gestaltung bemessene ausreichende Löschwassermenge, gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405, über mindestens 2 h Benutzungsdauer im Umkreis jeder baulichen Anlage von maximal 300 m vorzuhalten. Eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 800 l/min über eine Benutzungsdauer von mindestens 2 h muss in einer maximalen Entfernung von 125 m Laufweg zu jeder baulichen Anlage vorhanden sein.

Werden im Plangebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Gebäude besonderer Brandgefahr, Sonderbauten, o.ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzliches Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und Größe des Objektes.

Alle öffentlichen Verkehrswege (Straßen) müssen zur Gewährleistung des für die Entwicklung von Lösch- und Rettungsmaßnahmen notwendigen Raumes über eine lichte Breite der Fahrbahn von mindestens 5 m verfügen. Die insgesamt zur Verfügung stehende lichte Breite sollte 7 m nicht unterschreiten.

Ein Brandschutzkonzept muss somit im Zuge der konkreten Vorhabenplanung ausgearbeitet werden. Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Rethem (Aller).

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Die sonstige Ver- und Entsorgung kann über die Erweiterung der vorhandenen Systeme erfolgen. Konkretere Aussagen hierzu erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

7. Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann über die Straßen „Bierde“ im Süden und Osten erfolgen. Die äußere Erschließung kann somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als erfüllt angesehen werden.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen dürfen.

⁵ ISM Isernhagen, Ingenieurgeolog. Gutachten, Erschließung Baugebiet „Kleines Moor“, 12.09.2025

8. Immissionen / Emissionen

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Wohnnutzungen zu rechnen.

Die südwestlich des Plangebietes ca. 100 m entfernt gelegene Hofstelle weist keinen Tierbesatz auf, von dem potentielle Geruchsbeeinträchtigungen ausgehen könnten. Weitere immissionsrelevante Nutzungen befinden sich nicht in der Umgebung des Plangebietes.

Generell gilt: Die sich aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umgebenden Ackerflächen bzw. sich aus der nach guter fachlicher Praxis durchgeführter Landwirtschaft (inkl. Grünlandflächenbewirtschaftung und Bewirtschaftung umgebender Hofstellen) ergebenden unvermeidlichen Immissionen (Staub, Lärm) sind temporär und im ländlichen Umfeld hinzunehmen.

Anlass oder Erfordernis, lärmtechnische Belange näher zu betrachten, sind nicht erkennbar.

Teil B:

Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Der Teiländerungsbereich 2 befindet sich in der Samtgemeinde Rethem (Aller), in der Gemeinde Böhme, OT Bierde. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft, dargestellt. Im Zuge der Planung sollen die Flächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden.

Südlich und südwestlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Wohnbauflächen. Östlich befinden sich gemischte Bauflächen. Nördlich und westlich setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort.

Für das Flächennutzungsplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Inanspruchnahme von siedlungsnahen Flächen,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insb. durch Versiegelungen.

1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Fläche für die Landwirtschaft, dargestellt. Im Zuge der Planung sollen die Flächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Die 19. Änderung stellt für den Teiländerungsbereich 2 eine Wohnbaufläche, W, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO, dar.

Durch die Planung soll zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen (W) innerhalb des Samtgemeindegebietes, hier insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfs im OT Bierde, beigetragen werden.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

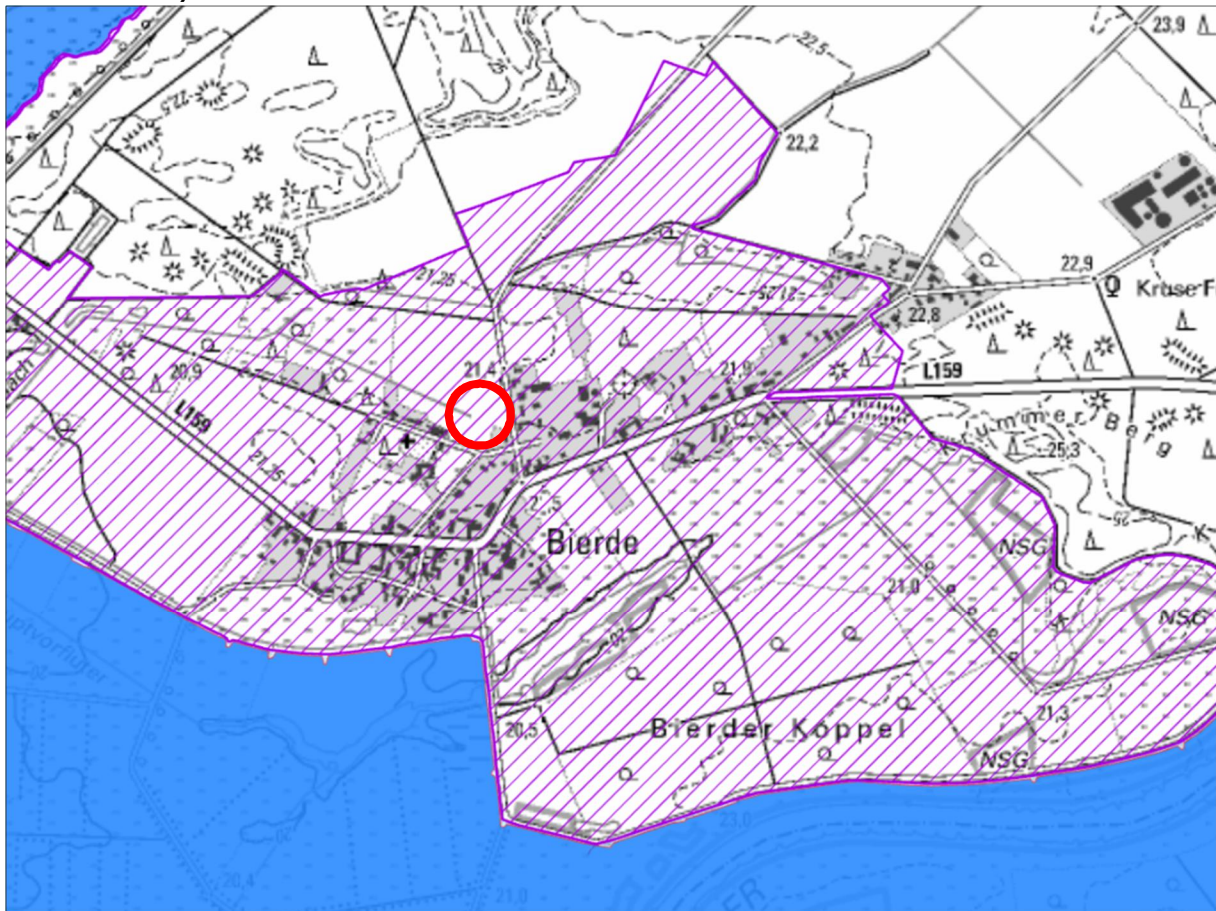
Der Teiländerungsbereich 2 liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich in ca. 350 m Entfernung zum des Änderungsbereich.

Sonstige weitere Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereiches.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb von einem Risikogebiet (HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG).

Abbildung 7: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)⁶ (Teiländerungsbereich 2 markiert)



Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für den Teiländerungsbereich 2 eine geringe Bedeutung dar. Darüber hinaus werden Biotoptypen linienförmig mit geringer und mittlerer Bedeutung dargestellt. Die „Landschaftsbildeinheit“ wird als gering bis mittel beurteilt und es wird eine „Obstwiese“ dargestellt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Die Karte „Stoffretention“ bildet für den Teiländerungsbereich 2 „Bereiche hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation“ ab. Darüber hinaus „naturferne Fließgewässer“ und „naturferner Gewässerrand“.

Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für den Änderungsbe-
reich keine Vorgaben dar.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Samtgemeinde Rethem (Aller) nicht vor.

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Teiländerungsbereiches 2 stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Flächen dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allge-
mein dar.

⁶ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Entwicklung von Wohnbauflächen nicht möglich. Die landwirtschaftlichen Flächen würden weiterhin intensiv bewirtschaftet werden. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen in unmittelbarem Anschluss an den vorhandenen Siedlungsrand und die Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauland im OT Bierde wäre nicht möglich.

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland). In südlicher und östlicher und westlicher Richtung befindet sich schutzwürdige Wohnbebauung.

Das Plangebiet hat für die Erholung der Bevölkerung keine maßgebliche Bedeutung, da die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Wegeverbindungen erschlossen sind.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Darüber hinaus sind die dorftypischen landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten (Staub, Lärm).

Ergebnis:

Die Immissionen während der Bauphase sind lediglich als temporär zu beschreiben.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Der Teiländerungsbereich 2 wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünlandflächen) geprägt. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann eine artenschutzrechtliche Kartierung vorgelegt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner werden durch den Bau- und Betrieb landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft festgesetzt.

Aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

Ergebnis:

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Kartierung ist festzuhalten, dass unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44

BNatSchG berührt werden.⁷ Diese müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Teiländerungsbereich 2 steht eine mittlere Braunerde an.⁸

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen sind durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge etc.).

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.⁹

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt¹⁰, wobei eine Luftbilddauswertung in Bezug auf Kampfmittel noch nicht vorliegt.

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Bewertung:

Im Teiländerungsbereich 2 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass der Änderungsbereich sich bereits als vorgeprägt darstellt, verkehrlich erschlossen ist und von Bebauung umgeben ist, stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar.

Durch die Planung sollen Teile des Teiländerungsbereiches 2 einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind. Während der Bauphase ist auf den Baustraßen mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche.

⁷ Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Baugebiet „Bierde-Kleines-Moor“, vom 25.06.2025

⁸ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹⁰ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altslasten

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Plangebiet befindet sich ein Graben. Dieser soll im Zuge der Planung erhalten werden inkl. der begleitenden Großgehölze.

Der Teiländerungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb von einem Risikogebiet (HQextrem) außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG).

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen für die natürliche Grundwassersituation eine allgemeine Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Geplant ist allerdings eine örtliche Versickerung, die diese Gefahr reduziert.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen. Nähere Ausführungen ins. zur Oberflächenwasserableitung erfolgen im Verfahrensverlauf und konkret dann im Bebauungsplan.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Der Änderungsbereich wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker- und Grünland), die aufgrund ihrer Eigenschaften eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Ackerflächen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase) Während der Bauphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der Teiländerungsbereich 2 befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die bereits vorhandene Ortslage von Bierde. Der Änderungsbereich wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Grünland). Im zentralen Bereich befindet sich ein Graben und Ge-

hölze, der etwa mittig endet. Im Osten befindet sich eine Allee mit jungen Gehölzen. Diese werden im Zuge der Planung erhalten. Im Süden und Westen und Osten befindet sich bereits Wohnnutzung. Nördlich setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort.

Bewertung:

Insgesamt hat der Teiländerungsbereich 2 eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird eine Eingrünung des Teiländerungsbereiches 2 im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, die der Wertigkeit des östlich angrenzenden Teilraumes Rechnung trägt.

Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung begrenzt.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, ist für das Schutzgut Landschaft keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:

Das Vorkommen von Kulturgütern im Teiländerungsbereich 2 oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Bei der Maßnahme können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes besonders geschützt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal oder einen Bodenfund hindeuten, ist dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Frau Eidmann, Tel. 05191-970-726, E-Mail: c.eidmann@heidekreis.de, zu melden.

Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)

Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b lit. aa bis lit. hh zum BauGB

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung, auch während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Nähe zu bereits bestehender Bebauung und die überwiegende Inanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.
- cc.)** Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können keine konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Hierzu werden Angaben im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.
- dd.)** Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht abschließend abzusehen. Eine genaue Betrachtung kann erst auf Ebene des B-Planes erfolgen.
- ff.)** Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) lassen sich auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beschreiben. Diese Auswirkungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben.
- hh.)** Die Art der eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher beschrieben.

Generell gilt, dass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund des Betrachtungsmaßstabs, die zu erwartenden Auswirkungen näher beschrieben werden können.

1.7 Artenschutzrechtliche Belange

Zu den Belangen des Artenschutzes wurde von Dipl.-Biol. Jan Brockmann ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Bierde-Kleines-Moor“ vom 25.06.2025 ausgearbeitet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass auf den Ackerflächen im Plangebiet konnte nur die Wiesenschafstelze (St in Abb. 12) als Brutvogel nachgewiesen werden. Die Brutstätten der übrigen im Untersuchungsgebiet festgestellten Vogelarten befinden sich auf den angrenzenden Flächen.

Von den streng geschützten und den besonders geschützten Arten, die auf der Roten Liste Niedersachsens inklusive der Vorwarnliste geführt werden, wurden im Untersuchungsgebiet folgende Arten nachgewiesen: Bluthänfling, Gelbspötter, Goldammer, Grünspecht, Rauchschwalbe, Rotmilan, Schwarzspecht, Star, Stieglitz und Trauerschnäpper.

Für die genannten Arten erfolgt eine Art-für-Art-Betrachtung:

Bluthänfling

Der Bluthänfling gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Während der Begehungen am 29.05.2025 und 11.06.2025 wurde ein revieranzeigender Bluthänfling südlich des Plangebiets im Gehölzbestand einer Gartenanlage beobachtet.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Bluthänfling nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich. Hecken, Staudenfluren sowie extensiv genutzte Grünstreifen und Grünlandflächen, die nicht gedüngt werden, werden zur Förderung des Bluthänflings empfohlen.

Gelbspötter

Der Gelbspötter gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-Ni V).

Er ist vor allem in mehrschichtigen Waldlandschaften mit hohen Gebüsch und stark aufgelockertem durchsonnten Baumbestand zu finden (SÜDBECK, P. et al., 2005).

Am südlichen Rand des Plangebiets wurde bei der Begehung am 29.05.2025 der Reviergesang eines Gelbspöters festgestellt, jedoch konnte die Annahme eines Brutrevieres aufgrund fehlender weiterer Nachweise nicht bestätigt werden.

Goldammer

Die Goldammer gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-Ni V).

Während des gesamten Untersuchungszeitraums konnte nördlich des Plangebiets revieranzeigendes Verhalten beobachtet werden. Für die Goldammer sind Gehölze, idealerweise Hecken, im Übergang zur Agrarlandschaft wertgebend.

Eine negative Beeinflussung des Goldammerreviers durch die geplanten Eingriffe ist aus Sicht des Gutachters nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Grünspecht

Der Grünspecht gehört zu den streng geschützten Arten, gilt in Niedersachsen aber nicht als gefährdet. Während des Untersuchungszeitraums konnte in Gehölz 3 wiederholt revieranzeigendes Verhalten festgestellt werden. Durch die geplanten Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Es ist anzunehmen, dass die im Umfeld vorkommenden Grünspechte die Planfläche als Nahrungsfläche aufsuchen. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der relativ strukturarmen Acker- und Weideflächen für den Grünspecht nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutach-

ters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Rauchschwalbe

Die Rauchschwalbe gehört zu den besonders geschützten Arten und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für die Rauchschwalbe nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Rotmilan

Der Rotmilan gehört, wie alle Greifvögel, zu den streng geschützten Arten und gilt in Niedersachsen als gefährdet (RL-Ni 3). Am 26.03.2025 konnte einmalig ein Rotmilan über dem Plangebiet fliegend festgestellt werden.

Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Rotmilan nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Schwarzspecht

Der Schwarzspecht gehört zu den streng geschützten Arten (§§), ist in Niedersachsen jedoch nicht als gefährdet eingestuft und gilt als „regelmäßiger Brutvogel“ (NLWKN, 2015).

Während der Begehung am 11.06.2025 konnte ein Schwarzspecht in Gehölz 3 beobachtet werden, jedoch konnte die Annahme eines Brutrevieres aufgrund fehlender weiterer Nachweise nicht bestätigt werden. Ein funktionell bedeutender Zusammenhang zwischen potentiellen Brutstandorten und der Planfläche besteht nicht.

Star

Der Star gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3). Am Rand des Plangebietes konnten im gesamten Untersuchungszeitraum revieranzeigende Stare beobachtet werden. Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Star nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Stieglitz

Der Stieglitz gehört zu den besonders geschützten Arten und wird in Niedersachsen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste geführt (RL-Ni V).

Südlich des Plangebietes konnte am 29.05.2025 und 11.06.2025 revieranzeigendes Verhalten beobachtet werden.

Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Stieglitz nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Trauerschnäpper

Der Trauerschnäpper gehört zu den besonders geschützten Arten (§) und ist in Niedersachsen als gefährdet eingestuft (RL-Ni 3).

Am 22.04.2025 und 09.05.2025 konnte revieranzeigendes Verhalten in Gehölz 3 und 5 beobachtet werden. Durch die Eingriffe werden keine Brut- und Lebensstätten zerstört. Nahrungs- und Jagdhabitate unterliegen den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur, wenn sie eine essenzielle Voraussetzung für die Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind (GELLERMANN, 2003). Auf Basis der Untersuchungen kann diese Bedeutung der Planflächen für den Trauerschnäpper nicht hergestellt werden. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Umfeld des Plangebietes bleibt aus Sicht des Gutachters im räumlichen Zusammenhang erhalten; funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zum Erhalt der lokalen Population sind daher aus Sicht des Gutachters nicht erforderlich.

Für die weiteren „besonders geschützten Vogelarten“ ist durch die Eingriffe im Plangebiet keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten. Geeignete Habitate für die betroffenen Arten sind im Umfeld vorhanden.

Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) ist die Bauzeitenregelung zu beachten.

Fledermäuse

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten gehören zu den besonders oder streng geschützten Arten.

Quartiere: In einem Apfelbaum am Ostrand des Plangebietes könnten sich potentielle Höhlenquartiere befinden. Sollte der Baum zur Fällung vorgesehen werden, ist vor der Fällung eine Kontrolle erforderlich. Bei Nachweis eines potentiellen Quartiers ist ein Verstoß gegen das Tötungsverbot auszuschließen und ein Ersatz (CEF-Maßnahme) von zwei Fledermauskästen je festgestellter Höhle im geeigneten Umfeld vorzunehmen.

Weitere potentielle Quartiere konnten nicht festgestellt werden.

Leitstrukturen: Die Gehölzreihe 4 am Ostrand des Plangebietes kann als wertgebende Leitstruktur angesehen werden. Es wird empfohlen, die Gehölzreihe zum Erhalt festzusetzen. Bei größeren Eingriffen in die Gehölzreihe ist Ersatz herzustellen.

Nahrungshabitate: Besonders wertgebende Nahrungshabitate konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Generell ist ein baulicher Abstand von mindestens 5 m zur Traufe von Wald- und Gehölzrändern einzuhalten, um Flugkorridore offen zu halten.

Sonstige Artengruppen

Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf planungsrelevante Bestände weiterer geschützter Arten- bzw. Artengruppen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung:

- der beschriebenen Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Gehölzreihe am Ostrand des Plangebietes (Gehölz 4); Kap. 4.3
- der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere der Beachtung der Bauzeitenregelung; Kap. 5 für keine betrachtete Art eine erhebliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu erwarten ist.

Unter den genannten Voraussetzungen werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt.¹¹

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Der Teiländerungsbereich 2 wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur freien Landschaft, insbesondere in Richtung freie Landschaft landschaftswirksam eingegrünt. Zudem werden baugestalterische Vorgaben gemacht.

Darüber hinaus werden die max. zulässige Versiegelung, die Höhenentwicklung und die Regenwasserbewirtschaftung im Rahmen des B-Planes geregelt.

1.9 Alternativen (Ziele und Standort)

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute und bereits integrierte Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Durch die bereits vorgeprägten Flächen, kann die Inanspruchnahme von weniger gut integrierten Flächen vermieden werden. Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit im OT Bierde für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Flächen des Teiländerungsbereiches 1 werden zwar als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch können diese auch in absehbarer Zeit nicht entwickelt werden. Daher werden diese Flächen im Rahmen des Teiländerungsbereiches 1 entsprechend zurückgenommen.

¹¹ Dipl.-Biol. Jan Brockmann: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Baugebiet „Bierde-Kleines-Moor“, vom 25.06.2025

1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Kompensation

In Hinblick auf die Bilanzierung und Kompensation erfolgen an dieser Stelle überschlägige Angaben, die sich am auf Basis der vorliegenden Biotoptypenkartierung fortgeschriebenen Vorentwurf des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 10 „Wohngebiet Kleines Moor“ der Gemeinde Böhme orientieren.

Tabelle 2: Bilanzierung gem. „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013)

Bestand				Planung			
Biotop	Fläche	WE	Wert	Biotop	Fläche	WE	Wert
Acker (AS)	11.342	1	11.342	WA (GRZ= 0,35 + 50 % Überschreitung)	8.397	0	0
Acker (AS+)	146	3	438	Freiflächen WA (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	6.217	1	6.217
Artenarmes Extensivgrünland (GET)	6.681	3	20.043	darin: Pflanzflächen Erhalt	1.383	3	4.149
Halbruderales Gras- und Staudenflur (UHM)	355	3	1.065	Öffentliche Verkehrsfläche	4.518	0	0
Sandiger Offenbodenbereich (DOS)	175	2	350	Grünfläche „Verkehrsgrün“	278	1	278
Weg (OVW)	1.758	0	0	Grünfläche „Graben und Baumerhalt“	252	3	756
Strauch-baum-Hecke (HFM)	24	3	72	Allee/Baureihe (HBA/GRR)	(350)	2	700
Strauchhecke (HFS)	167	1	167				
Ruderaflur trockener Standorte (URT)	47	3	141				
Allee/Baureihe (HBA/GRR)	350	2	700				
Gesamt	21.045		34.318 WE	Gesamt	21.045		12.100 WE
Planung – Bestand = 34.318 – 12.100 = - 22.218 Werteinheiten							

Durch die Planung ist somit, unter Berücksichtigung möglicher innergebietlicher Maßnahmen, mit einem Kompensationsdefizit von ca. 22.000 WE zu rechnen. Diese sind durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen.

Mit Blick auf die Aussagen / Bewertungen des artenschutzfachlichen Gutachtens ist festzustellen, dass es keiner sich daraus ergebenden besonderen Flächenanforderungen bedarf – so wurde insbesondere kein Revierverschwinden der Feldlerche festgestellt. D.h. die aus dem Artenschutz resultierenden Anforderungen können voraussichtlich über Maßnahmen im / am Plangebiet erfüllt werden (Gehölzpflanzungen, Brachflächen).

1.11 Überwachung / Schwierigkeiten

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Flächennutzungsplanänderung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der Flächennutzungsplanänderung vorliegen. Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Zudem liegt eine Biotoptypenkartierung vor. Ein Bodengutachten wurde dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch die Samtgemeinde Rethem (Aller), da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat (Monitoring). Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich die Stadt / Samtgemeinde sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch die Stadt Rethem (Aller) erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach dieser Ansicht nicht gegeben.

1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Der Geltungsbereich des Teiländerungsbereiches 2 liegt am nördlichen Ortsrand vom OT Bierde. Es handelt sich um ein ca. 2 ha großes Areal. Der Änderungsbereich wird geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Grünland). Im Süden und Westen und Osten befindet sich bereits Wohnnutzung. Nördlich setzen sich landwirtschaftliche Flächen weiter fort.

Ziele der Planung:

Durch die Planung sollen im Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen zur Deckung des Eigenbedarfes geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll in Teiländerungsbereich 2 eine Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine wirksame Eingrünung zur freien Landschaft festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Belange werden mittels Kartierung fachgutachterlich untersucht. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden keine Verbotstatbestände berührt. Diese müssen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gesichert werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden / Fläche durch die Neuversiegelung im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Eine abschließende Bilanzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch eine örtliche Versickerung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung minimiert. Aufgrund der Eingrünung, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

Kompensation des Eingriffs:

Konkrete Aussagen zur Kompensation erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Böhme. Gemäß vorliegendem Stand bedarf es einer externen Kompensation von ca. 22.000 Wertpunkten gemäß Eingriffsmodells des Nds. Städtetages. Wichtig dabei ist, dass darin keine erhöhten qualitativen Flächenanforderungen enthalten sind, etwa für Freilandbrüter wie z.B. die Feldlerche.

Planungsalternativen:

Die hier in Rede stehende Fläche zeichnet sich durch die gute und integrierte Lage und Erschließungsgunst aus. Zudem ist die Fläche verfügbar zur Entwicklung von Wohnbauland. Durch die bereits vorgeprägten Flächen, kann die Inanspruchnahme von weniger gut integrierten Flächen vermieden werden. Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbauland stehen derzeit im OT Bierde für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. So werden die Flächen des Teiländerungsbereiches 1 der 19. Änderung des Flächennutzungsplans zwar als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch können diese auch in absehbarer Zeit nicht entwickelt werden. Daher werden diese Flächen im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend zurückgenommen.

Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2022),
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem (Aller),
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2025,
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2025.

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) inklusive Umweltbericht und Anlage(n) mit zwei Teiländerungsbereichen wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Samtgemeinde Rethem (Aller) beschlossen.

Rethem (Aller),

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister

Im Auftrag der Samtgemeinde Rethem (Aller):
H&P, Laatzen, Okt. 2025