



Samtgemeinde Rethem (Aller)
Landkreis Heidekreis

24. Änderung Flächennutzungsplanes
„Tiny-Häuser Frankenfeld“

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: 21.07.2026

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Teil A:	4
1. Einleitung / Verfahren	4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2 Voraussichtliche Auswirkungen	5
1.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	6
1.4 Erfordernis und Bedarf	6
2. Das Plangebiet	6
2.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	6
3. Einfügung in die Gesamtplanung	7
3.1 Raumordnung und Landesplanung	7
3.2 Hochwasserschutz	8
3.3 Belange der Nachbargemeinden	9
3.4 Sonstige Rahmenbedingungen	9
4. Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen	9
5. Grünordnung / Umweltschutz	10
5.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen	10
5.2 Artenschutzrechtliche Belange	11
5.3 Grünordnung und Kompensation	11
6. Ver- und Entsorgung	13
7. Verkehrserschließung	14
8. Immissionen / Emissionen	14
Teil B:	15
Umweltbericht	15
1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen	15
1.2 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	15
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung	15
1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	18
1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	19
1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b lit. aa bis lit. hh zum BauGB	23
1.7 Artenschutzrechtliche Belange	23
1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	24
1.9 Alternativen (Ziele und Standort)	24
1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Kompensation	25
1.11 Überwachung / Schwierigkeiten	25
1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
Quellenangaben:	27

Teil C:	28
Abwägung und Beschlussfassung	28

<u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u>	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Übersichtsplan wirksamer FNP (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert)	4
Abbildung 2: Übersicht Änderungsbereich (Änderungsbereich markiert, unmaßstäblich)	7
Abbildung 3: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)	8
Abbildung 4: Übersicht Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet	10
Abbildung 5: Abbildung 7: Übersicht FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet.....	11
Abbildung 6: Bohrprofil 200 m in westliche Richtung	13
Abbildung 7: Übersicht Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet	16
Abbildung 8: Abbildung 7: Übersicht FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet.....	17
Abbildung 9: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) (Teiländerungsbereich 2 markiert)	18

ANLAGENVERZEICHNIS

-

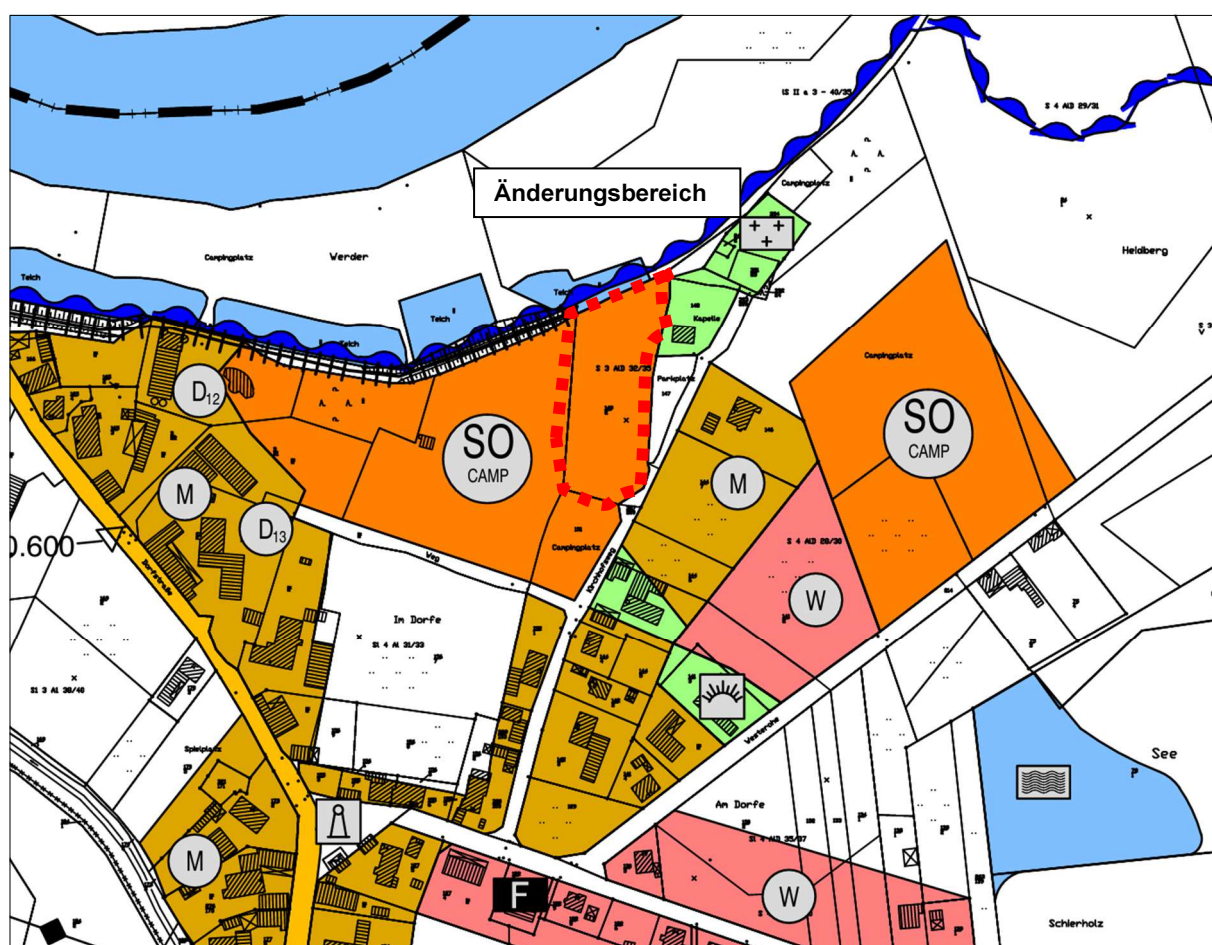
Teil A:

1. Einleitung / Verfahren

Der Rat der Samtgemeinde Rethem (Aller) hatte in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Standort für die kleinflächige Entwicklung von Wohnbauflächen für die spezielle Wohnform der Kleinsthäuser, der so genannten „Tiny-Häuser“.

Im Änderungsbereich 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 Frankenfeld. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als Sonderbaufläche „Camping“, dargestellt. Im Zuge der Planung sollen die Flächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden.

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

Westlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Sonderbauflächen „Camping“, nördlich verläuft die Aller und östlich befinden sich gemischte Bauflächen.

Durch die Planung soll zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen (W) innerhalb des Samtgemeindegebietes, hier insbesondere zur Deckung des Eigenbedarfes im OT Frankenfeld beigetragen werden. Hier soll der Bedarf nach Kleinsthäusern, die so genannten „Tiny-Häuser“, abgedeckt werden.

Dabei soll die aktuelle Nachfragesituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigt werden, sei mit Blick auf Senioren, aber auch mit Blick auf kleinere Haushalte und auch eine untergeordnete touristische Nutzung zur Beherbergung und Vermietung. Die Planungen sind damit sowohl vom Umfang her als auch hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption bedarfsgerecht, letztere wird im Bebauungsplanverfahren näher ausgeführt. Im OT Frankenfeld stehen derzeit keine Wohnbauflächen in vergleichbarer Anzahl zur Deckung des Eigenbedarfes an Wohnbauland, insbesondere für die spezielle Wohnform der „Tiny-Häuser“ zur Verfügung.

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem (Aller) wird die Fläche als Sonderbaufläche „Camping“ dargestellt.

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

Eine verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene östlich angrenzende Straße.

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

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung im OT Frankenfeld zur Deckung des Eigenbedarfes für spezielle Wohnformen „Tiny-Häuser“.
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlage.
- 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 Wohnbaugebiet. Durch die bereits vorgeprägten Flächen, kann die Inanspruchnahme von weniger gut integrierten Flächen vermieden werden.

Anderweitige, vergleichbare Flächen für die Entwicklung von Wohnbaugebiet stehen derzeit im OT Frankenfeld für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Flächen des Änderungsbereiches werden bereits als Sonderbaufläche „Camping“ dargestellt, jedoch sollen diese in absehbarer Zeit nicht entwickelt werden.

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.

In Bezug auf die Entwicklung von einer kleinflächigen Wohnbaufläche zeigt sich auch in der Ortschaft Frankenfeld 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. Die Fläche ist potenziell als Baulücke zu betrachten und wird im rechtswirksamen FNP bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen. Alternative Flächen bieten sich derzeit daher nicht an.

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

Im Plangebiet können aufgrund der Größe ca. 5 Grundstücke für die Bebauung mit einem „Tiny-Haus“ entstehen. Diese Anzahl an Wohnbaugrundstücken erscheint für den Eigenbedarf bedarfsgerecht. Es handelt sich hier um eine spezielle Wohnform für Jung und Alt auf kleiner Wohnfläche.

2. Das Plangebiet

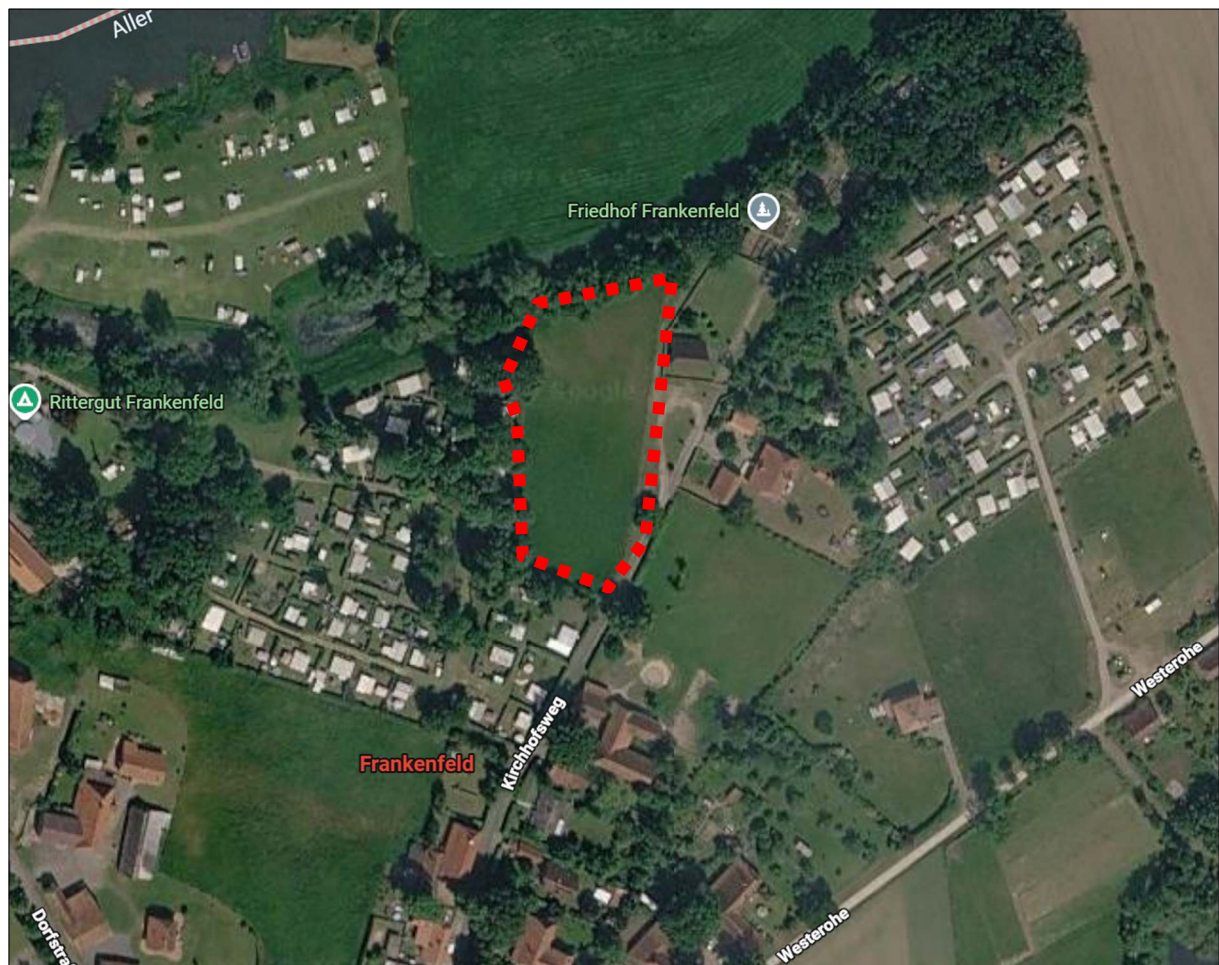
2.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt am nördlichen Ortsrand, unweit der Aller, vom OT Frankenfeld. Es handelt sich um ein ca. 0,5 ha großes Areal.

Der Änderungsbereich wird geprägt von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker). Westlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Sonderbauflächen „Camping“, nördlich verläuft die Aller und östlich befinden sich gemischte Bauflächen mit entsprechender Bebauung.

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

Abbildung 2: Übersicht Änderungsbereich (Änderungsbereich markiert, unmaßstäblich) ¹



3. Einfügung in die Gesamtplanung

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2022 zu entnehmen.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ordnet den Landkreis Heidekreis und damit auch die Gemeinde Frankenfeld dem ländlichen Raum zu. Für diese Räume verfolgt das LROP das Ziel, die Standortvorteile für Wohnen und Wirtschaft unter Berücksichtigung der natürlichen Standortbedingungen zu sichern und weiterzuentwickeln. Gleichzeitig sollen die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten erhalten und geschützt werden.

Die Planung trägt damit zur Stärkung des Standortes Frankenfeld innerhalb der Samtgemeinde Rethem (Aller) bei und entspricht den landesplanerischen Zielsetzungen.

Insgesamt ist eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gegeben.

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

Hinweis zum Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis von 2015 (Entwurf): Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, diesen Entwurf 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

Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens.

Mit Bezug auf die Örtlichkeit ist festzustellen: In Abbildung 3 ist das Überschwemmungsgebiet der Aller zu entnehmen (blau markiert), ergänzt um sog. Risikogebiete, sprich Gebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die u.U. bei Extremereignissen gefährdet sein könnten (schraffiert). Erkennbar ist, dass der Änderungsbereich nicht betroffen ist, wenngleich das ÜSG der Aller unmittelbar angrenzt. Demgemäß geht die Gemeinde Frankenfeld davon aus, dass auch die Belange des Länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz nicht berührt werden. Planbedingte Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes sind nicht erkennbar.

Abbildung 3: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)²



² <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

3.3 Belange der Nachbargemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt.

3.4 Sonstige Rahmenbedingungen

Denkmalschutz

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.

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.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Das Überschwemmungsgebiet der Unteraller grenzt unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich an und umfasst großflächig die gesamte Allerniederung. Der Änderungsbereich liegt jedoch innerhalb des Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG).

4. Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

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

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

Die 24. Änderung stellt für den Änderungsbereich 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 an kleinen Wohnformen im OT Frankenfeld beigetragen werden.

5. Grünordnung / Umweltschutz

5.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten.

Nördlich des Änderungsbereiches schließen sich jedoch das Naturschutzgebiet „Aller-Leinetal“ (Kennzeichen: NSG LÜ 00360 – rote Markierung) sowie das Landschaftsschutzgebiet Aller-Leinetal (Kennzeichen: LSG HK 00049 – grüne Markierung) an, vgl. Abbildung.

Abbildung 4: Übersicht Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet³



Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahlen 3021-331 – braune Schraffur) befindet sich unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches, ebenso das EU-Vogelschutzgebiet „Untere Allerniederung“ (EU-Kennzahl DE 3222-401 – grüne Schraffur), vgl. Abbildung.

³ Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2026, LGLN, www.umweltkarten-niedersachsen.de

Abbildung 5: Abbildung 7: Übersicht FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet

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

Der Änderungsbereich 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

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um eine kleinflächige Ackerfläche.

Für den Änderungsbereich erwartet die Gemeinde Frankenfeld zunächst die Biotoptypenkartierung, aus der sich voraussichtlich auch Rückschlüsse auf die artenschutzfachliche Bedeutung dieses Areals ergeben werden. Gemäß erster Inaugenscheinnahme stellt sich die Fläche als von allgemeiner Bedeutung dar und lässt keine artenschutzfachlich relevanten Lebensräume erwarten.

5.3 Grünordnung und Kompensation

Grünordnung

An den Rändern des Änderungsbereiches wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zur freien Landschaft eine entsprechend wirksame Eingrünung festgesetzt.

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 Änderungsbereich 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 wird eine Biotoptypenkartierung ausgearbeitet.

Kompensation

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)	5.431	1	5.431	WA (GR= 5x 150 m²)	750	0	0
Weg (OVW)	177	0	0	Freiflächen WA (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	2.364	1	2.364
				darin: Pflanzflächen Erhalt	1.151	3	3.453
				darin: Geh,- Fahr,- und Lei- tungsrecht	377	0	0
				Öffentliche Verkehrsfläche	177	0	0
				Private Grünfläche / Maßnahmenfläche	789	3	2.367
Gesamt	5.608		5.431 WE	Gesamt	5.608		8.184 WE
Planung – Bestand = 8.184 – 5.431 = 2.753 Werteinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsplus von 2.753 WE zu rechnen.

6. Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt

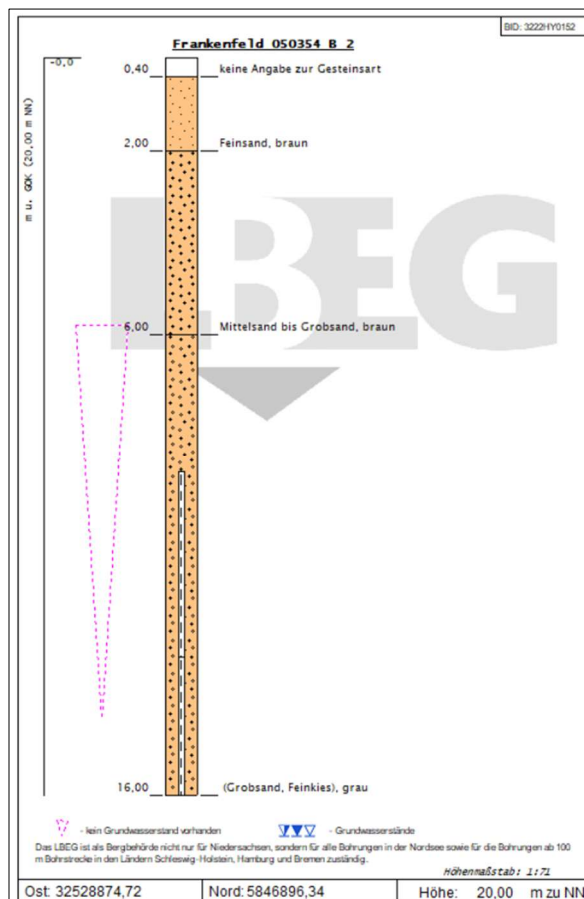
Es wird derzeit von einer örtlichen Versickerung des Regenwassers ausgegangen.

Die bestehenden Erfahrungen aus der Umgebung zeigen, dass eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist. Sofern im Einzelfall aufgrund hoher Grundwasserstände oder ungünstiger Bodenverhältnisse Einschränkungen bestehen, sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Niederschlagswassers vorzusehen. Aufgrund der verhältnismäßig großen Grundstücksflächen erscheint der Belang lösbar.

Die einschlägigen technischen Regelwerke sowie die wasserrechtlichen Anforderungen, insbesondere des Wasserhaushaltsgesetz, sind im Rahmen der weiteren Planung und Umsetzung zu beachten.

Ca. 200 m westlich des Änderungsbereiches wurde das nachfolgende Bohrprofil gebohrt.

Abbildung 6: Bohrprofil 200 m in westliche Richtung⁴



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

⁴ <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/> Bohrungsprofil

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 Straße „Kirchhofsweg“ im Osten erfolgen. Die äußere Erschließung kann somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als erfüllt angesehen werden.

8. Immissionen / Emissionen

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage von Frankenfeld und grenzt überwiegend an landwirtschaftlich genutzte Flächen und Campingplatzflächen sowie an die Niederung der Aller an.

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden schutzwürdigen Campingplatznutzungen zu rechnen.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweise Immissionen, insbesondere in Form von Gerüchen, Staub oder Geräuschen, ausgehen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen und stehen der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche nicht entgegen. Gleiches gilt für die Immissionen des Campingplatzes.

Insgesamt sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, die der Planung entgegenstehen.

Teil B:

Umweltbericht

1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt am nördlichen Ortsrand, unweit der Aller, vom OT Frankenfeld. Es handelt sich um ein ca. 0,5 ha großes Areal. Im Zuge der Planung sollen die Flächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Es sollen spezielle Kleinsthäuser, so genannte „Tiny-Häuser“ für den besonderen Wohnbedarf möglich sein.

Der Änderungsbereich wird geprägt von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker). Westlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Sonderbauflächen „Camping“, nördlich verläuft die Aller und östlich befinden sich gemischte Bauflächen mit entsprechender Bebauung.

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 Sonderbaufläche „Camping“, dargestellt. Im Zuge der Planung sollen die Flächen zu Wohnbauflächen entwickelt werden. Die 24. Änderung stellt für den Änderungsbereich 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 an kleinen Wohnformen im OT Frankenfeld, beigetragen werden.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten.

Nördlich des Änderungsbereiches schließen sich jedoch das Naturschutzgebiet „Aller-Leinetal“ (Kennzeichen: NSG LÜ 00360 – rote Markierung) sowie das Landschaftsschutzgebiet Aller-Leinetal (Kennzeichen: LSG HK 00049 – grüne Markierung) an, vgl. Abbildung.

Abbildung 7: Übersicht Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet⁵**Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (EU-Kennzahlen 3021-331 – braune Schraffur) befindet sich unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches, ebenso das EU-Vogelschutzgebiet „Untere Allerniederung“ (EU-Kennzahl DE 3222-401 – grüne Schraffur), vgl. Abbildung.

⁵ Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2026, LGLN, www.umweltkarten-niedersachsen.de

Abbildung 8: Abbildung 7: Übersicht FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet

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

Der Änderungsbereich 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.

Hochwasserschutz

Mit Bezug auf die Örtlichkeit ist festzustellen: In Abbildung 8 ist das Überschwemmungsgebiet der Aller zu entnehmen (blau markiert), ergänzt um sog. Risikogebiete, sprich Gebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, die u.U. bei Extremereignissen gefährdet sein könnten (schraffiert). Erkennbar ist, dass der Änderungsbereich nicht betroffen ist, wenngleich das ÜSG der Aller unmittelbar angrenzt. Demgemäß geht die Gemeinde Frankenfeld davon aus, dass auch die Belange des Länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz nicht berührt werden. Planbedingte Beeinträchtigungen des Hochwasserschutzes sind nicht erkennbar.

Abbildung 9: Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)⁶

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für den Änderungsbereich eine geringe Bedeutung dar. Die „Landschaftsbildeinheit“ wird als gering beurteilt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Die Karte „Stoffretention“ bildet für den Änderungsbereich keine besondere Darstellung ab.

Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen den Änderungsbereich als Siedlungsbereich dar.

Landschaftsplan

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

1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Änderungsbereiches stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Flächen dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

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 für kleine Wohnformen im OT Frankenfeld wäre nicht möglich.

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

1.5 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Änderungsbereiches umfassen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker). Nördlich befindet sich der Friedhof von Frankenfeld.

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) geprägt. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten wird zur Entwurfsfassung eine Biotoptypenkartierung 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 festgesetzt.

Für den Änderungsbereich erwartet die Gemeinde Frankenfeld zunächst die Biotoptypenkartierung, aus der sich voraussichtlich auch Rückschlüsse auf die artenschutzfachliche Bedeutung dieses Areals ergeben werden. Gemäß erster Inaugenscheinnahme stellt sich die Fläche als von allgemeiner Bedeutung dar und lässt keine artenschutzfachlich relevanten Lebensräume erwarten.

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.

Schutzgüter Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Änderungsbereich steht eine mittlere Braunerde an.⁷

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.⁸

Alttablagerungen und Rüstungsaltslasten sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt⁹, 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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.

Schutzgut Wasser**Beschreibung:**

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

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

⁷ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

⁸ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

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), 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 Änderungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand, unweit der Aller, vom OT Frankenfeld. Es handelt sich um ein ca. 0,5 ha großes Areal. Der Änderungsbereich wird geprägt von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker). Westlich und südlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Sonderbauflächen „Camping“, nördlich verläuft die Aller und östlich befinden sich gemischte Bauflächen mit entsprechender Bebauung.

Bewertung:

Insgesamt hat der Änderungsbereich eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird eine Eingrünung des Änderungsbereiches im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, die der sensiblen Lage am Friedhof von Frankenfeld 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 Änderungsbereich 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

Bei den Flächen des Änderungsbereiches handelt es sich um eine kleinflächige Ackerfläche.

Für den Änderungsbereich erwartet die Gemeinde Frankenfeld zunächst die Biotoptypenkartierung, aus der sich voraussichtlich auch Rückschlüsse auf die artenschutzfachliche Bedeutung dieses Areals ergeben werden. Gemäß erster Inaugenscheinnahme stellt sich die Fläche als von allgemeiner Bedeutung dar und lässt keine artenschutzfachlich relevanten Lebensräume erwarten.

1.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Der Änderungsbereich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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 Frankenfeld für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Flächen des Änderungsbereiches werden bereits als Sonderbaufläche „Camping“ dargestellt, jedoch sollen diese in absehbarer Zeit nicht entwickelt werden.

1.10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung / Kompensation

Kompensation

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)	5.431	1	5.431	WA (GR= 5x 150 m²)	750	0	0
Weg (OVW)	177	0	0	Freiflächen WA (nicht überbaubare Grundstücksfläche)	2.364	1	2.364
				darin: Pflanzflächen Erhalt	1.151	3	3.453
				darin: Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht	377	0	0
				Öffentliche Verkehrsfläche	177	0	0
				Private Grünfläche / Maßnahmenfläche	789	3	2.367
Gesamt	5.608		5.431 WE	Gesamt	5.608		8.184 WE
Planung – Bestand = 8.184 – 5.431 = 2.753 Werteinheiten							

Durch die Planung ist mit einem Kompensationsplus von 2.753 WE zu rechnen.

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 wird eine Biotoptypenkartierung durchgeführt.

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 diesseitiger Ansicht nicht gegeben.

1.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes:

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt am nördlichen Ortsrand, unweit der Aller, vom OT Frankenfeld. Es handelt sich um ein ca. 0,5 ha großes Areal.

Ziele der Planung:

Durch die Planung sollen im Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen zur Deckung des Eigenbedarfes für kleine Wohnformen („Tiny-Häuser“) geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll im Änderungsbereich eine Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

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

Zur Entwurfsfassung wird eine Biotoptypenkartierung ausgearbeitet. Gemäß erster Inaugenscheinnahme stellt sich die Fläche als von allgemeiner Bedeutung dar und lässt keine artenschutzfachlich relevanten Lebensräume erwarten.

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.

Planungsalternativen:

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 Frankenfeld für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die Flächen des Änderungsbereiches werden bereits als Sonderbaufläche „Camping“ dargestellt, jedoch sollen diese in absehbarer Zeit nicht entwickelt werden.

Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2022),
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rethem (Aller),
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2026,
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2026.

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rethem (Aller) inklusive Umweltbericht und Anlage(n) 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, Juli 2026