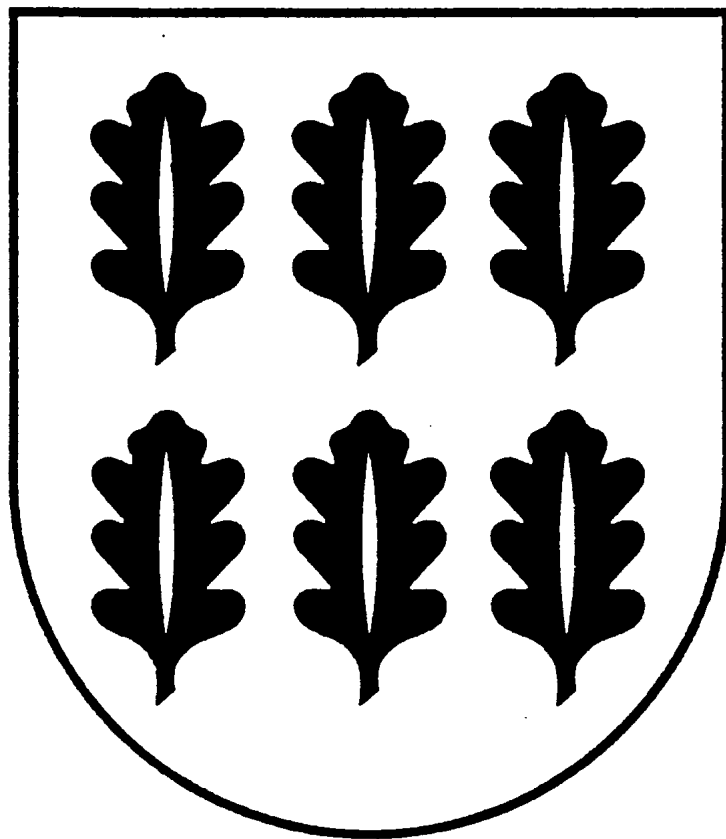


**TEILAUFBEBUNG**  
DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 5A  
"MÜHLENKAMPSFELD"



**Entwurf**

**GEMEINDE SCHEESSEL  
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)**

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>PRÄAMBEL</b>	<b>3</b>
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>4</b>
<b>TEXTLICHE FESTSETZUNG</b>	<b>7</b>
<b>PLANZEICHNUNG</b>	<b>7</b>
BEGRÜNDUNG ZUR TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5A "MÜHLENKAMPSFELD"	9
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	9
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Teilaufhebungsgebietes	9
1.2 Nutzung des Teilaufhebungsgebietes, umliegende Nutzung	9
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	10
2.1 Landes- und Regionalplanung	10
2.2 Flächennutzungsplanung	10
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	10
3.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A	10
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt	11
4. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	13
4.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	13
4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	13
4.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	15
4.3.1 Schutzgut Boden	15
4.3.2 Schutzgut Wasser	16
4.3.3 Schutzgut Fläche	17
4.3.4 Schutzgut Klima/Luft	17
4.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt	17
4.3.6 Schutzgut Landschaft	18
4.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	19
4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
4.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	20
4.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	20
4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft	20
4.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	20
4.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	21

---

4.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) .....	21
4.8 Ergebnis der Umweltprüfung.....	21
4.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	21
QUELLENVERZEICHNIS .....	23

Stand: 07.11.2019

# **PRÄAMBEL**

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Scheeßel diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“, bestehend aus dem Lageplan und der textlichen Festsetzung, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)  
Bürgermeisterin

---

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)  
Bürgermeisterin

---

2. Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg, den

(Diercks)  
Planverfasser

---

---

3. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)  
Bürgermeisterin

---

4. Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ und der Begründung haben vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)  
Bürgermeisterin

---

---

**5.** Der Rat der Gemeinde Scheeßel hat diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)  
Bürgermeisterin

---

**6.** Der Beschluss der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) bekanntgemacht worden.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)  
Bürgermeisterin

---

**7.** Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Scheeßel, den

(Dittmer-Scheele)  
Bürgermeisterin

---

## TEXTLICHE FESTSETZUNG

Der Bebauungsplan Nr. 5A „Mühlenkampfsfeld“ wird im Bereich der in der nachstehenden Planzeichnung umgrenzten Fläche (Flurstück 23/225) ersatzlos aufgehoben.

## PLANZEICHNUNG





## BEGRÜNDUNG ZUR TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5A "MÜHLENKAMPSFELD"

### 1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

#### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Teilaufhebungsgebietes

Das Teilaufhebungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Scheeßel, zwischen der Bremer Straße (B 75) und Mühlenkamp. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 23/225 der Flur 13 der Gemarkung Scheeßel (s. Abb. 1). Die Größe des Teilaufhebungsgebietes beträgt ca. 0,71 ha.

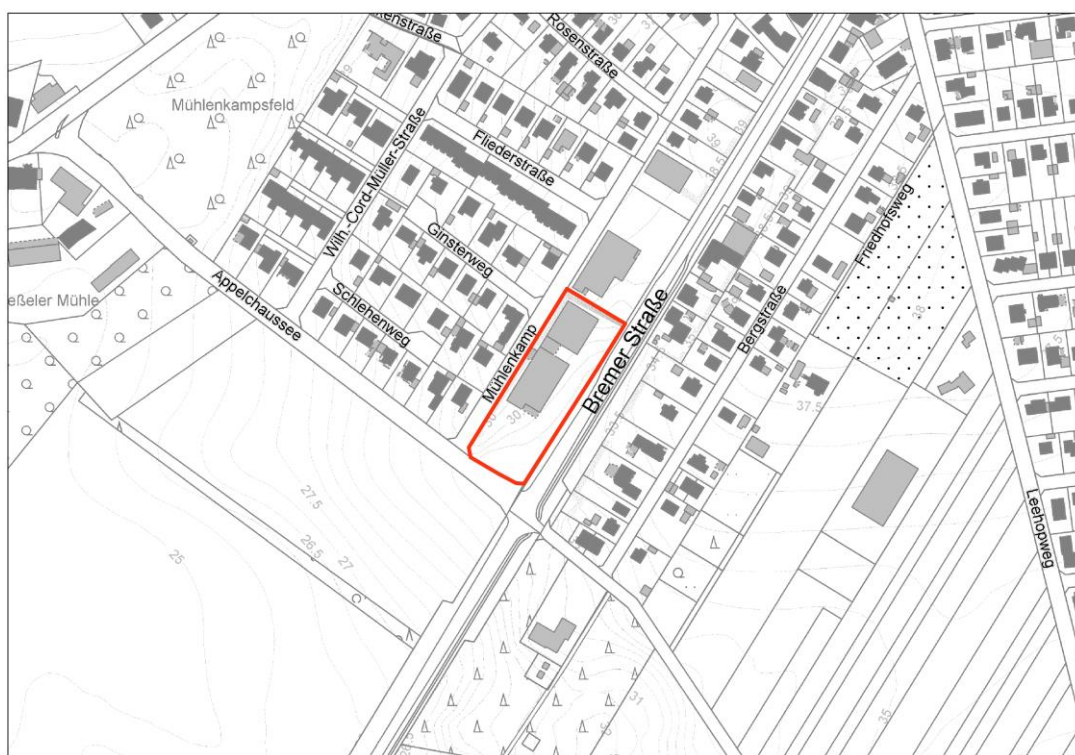


Abb. 1: Lage des Teilaufhebungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2018

#### 1.2 Nutzung des Teilaufhebungsgebietes, umliegende Nutzung

Im Teilaufhebungsgebiet befinden sich ein Discounter und ein Getränkemarkt mit zugehörigen Stellplatzflächen. Das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Südlich grenzen entlang der Appelchaussee landwirtschaftlich genutzte Flächen an, ansonsten ist das Teilaufhebungsgebiet von überwiegend aufgelockerten Wohnnutzungen umgeben.

---

## **2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

*Landes-Raumordnungsprogramm und Regionales Raumordnungsprogramm*

Die Ziele des *Landes-Raumordnungsprogramms 2017* werden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A nicht berührt.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A dient der Anpassung der Bauleitplanung an die tatsächlichen Verhältnisse und ist daher mit den Zielen des *Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005* vereinbar.

### **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheeßel stellt im Teilaufhebungsgebiet wie bisher eine gemischte Baufläche dar.

## **3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan Nr. 5A „Mühlenkampfsfeld“, Scheeßel, setzt für einen Teilbereich seines Geltungsbereiches ein Mischgebiet nach der BauNVO 1968 fest. Betroffen ist das heutige Flurstück 23/225 der Flur 13 der Gemarkung Scheeßel, welches derzeit mit Einzelhandelsbetrieben bebaut ist. Hintergrund der Festsetzung war ausweislich der Planbegründung, die - nördlich angrenzend an das Plangebiet - vorhandene gewerbliche Bebauung fortzusetzen. Mischgebiete dienen - neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören - auch dem Wohnen. Eine etwa gleichwertige Wohnnutzung neben der gewerblichen Nutzung war ausweislich der Planbegründung allerdings gar nicht angestrebt. Das eigentliche Planungsziel, die ausschließlich gewerbliche Nutzung, konnte mit der Mischgebietsausweisung nicht erreicht werden. Eine städtebauliche Steuerungsfunktion kam dem Bebauungsplan in diesem Teilbereich folglich nicht zu. Der Bebauungsplan soll daher zum Zwecke der Klarstellung für den als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich aufgehoben werden.

### **3.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A**

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Durch eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass der gekennzeichnete Geltungsbereich ersatzlos aufgehoben wird.

---

Da aufgrund der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5A die Festsetzungen des zuvor rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 wieder aufleben würden, wird dieser zur Rechtssicherheit in einem gesonderten Verfahren ebenfalls teilweise aufgehoben. Das Teilaufhebungsgebiet soll zukünftig durch einen Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB geordnet werden, der in einem gesonderten Verfahren aufgestellt wird.

### **3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt**

Der gesamte Geltungsbereich der Aufhebung ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Die Flächen befinden sich im Plangebiet des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 5 A „Mühlenkampsfeld“. Dieser rechtsverbindliche B-Plan wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 aufgestellt. Demnach sind auf die zulässige Grundflächenzahl die Grundflächen für Nebenanlagen nicht anzurechnen, sodass der wesentliche Anteil des Aufhebungsbereiches mit Nebenanlagen vollständig bebaut werden kann. Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A erlangt der Ursprungsplan Nr. 5 „Mühlenkampsfeld“ seine Rechtsverbindlichkeit für den Geltungsbereich der Aufhebung. In einem parallelen Bauleitplanverfahren soll dieser ebenfalls aufgehoben werden, um den planungsrechtlichen Status des § 34 BauGB zu erlangen. Zu näheren Erläuterungen des B-Planes Nr. 5 wird auf die Aufhebung des entsprechenden B-Planes verwiesen.

Die beabsichtigte Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A führt zu keinerlei zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale der Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### **Artenschutz**

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

---

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Im Geltungsbereich der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A sind Gebäude von Einzelhandelsbetrieben und dazugehörige Stellplätze vorhanden. Im Randbereich sind vereinzelt kleine Beete/Rabatten mit Ziergehölzen und zum Teil kleine junge Bäume vorhanden. Aufgrund der geringen Eignung dieser Flächen als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten kann davon ausgegangen werden, dass eine Bebauung dieser Bereiche keine Verbotstatbestände auslösen wird, sofern die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Der Artenschutz ist über den Bebauungsplan hinaus bei der Realisierung baulicher Anlagen weiterhin zu beachten. Sollten zukünftig Erweiterungen oder Gebäudeabrisse erfolgen, ist der Bestand vor den Bautätigkeiten auf möglichen Besatz zu untersuchen und ggf. sind weitere Maßnahmen erforderlich.

---

## **4. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB**

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### **4.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Nr. 5 A „Mühlenkampsfeld“ ist seit dem 20.06.1978 rechtskräftig. Dieser weist für den Geltungsbereich der Aufhebung ein Mischgebiet, Grünflächen und Straßenverkehrsfläche aus. Die Planung sollte der Schaffung von Wohnbauland in Mischung mit gewerblicher Nutzung im innerörtlichen Bereich dienen. Im direkten Anschluss an den Aufhebungsbereich nach Westen schließen sich weitere Wohnbauten an. Für diesen Bereich behält der B-Plan Nr. 5 A seine Rechtsverbindlichkeit. Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortes Scheeßel und ist nahezu vollständig mit Einzelhandelsbetrieben und dazugehörigen Stellplatzflächen bebaut bzw. versiegelt.

Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A erlangt der Ursprungsplan Nr. 5 „Mühlenkampsfeld“ seine Rechtsverbindlichkeit für den Geltungsbereich der Aufhebung. In einem parallelen Bauleitplanverfahren soll dieser ebenfalls aufgehoben werden, um den planungsrechtlichen Status des § 34 BauGB zu erlangen. Zu näheren Erläuterungen des B-Planes Nr. 5 wird auf die Aufhebung des entsprechenden B-Planes verwiesen.

Bezüglich weiterer Ausführungen zum B-Plan Nr. 5 A wird auf Kap. 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

### **4.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg / Wümme (2015).

---

## **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

## **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

## **Fortschreibung Landschaftsrahmenplan (LRP, 2015)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Geltungsbereich der Aufhebung.

#### Karte I Arten und Biotope

Der Geltungsbereich der Aufhebung beinhaltet ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung.

#### Karte II Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der Aufhebung liegt vollständig im Siedlungsbereich der Gemeinde Scheeßel und hat demnach keine Bewertung in Bezug auf das Landschaftsbild erfahren.

#### Karte III Boden

Im Bereich der Aufhebung werden im LRP keine schutzwürdigen Böden dargestellt.

#### Karte IV Wasser- und Stoffretention

Der LRP stellt für den Bereich der Aufhebung keine Flächen mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dar.

#### Karte V Zielkonzept

Der Geltungsbereich der Aufhebung liegt im Siedlungsbereich der Gemeinde Scheeßel und beinhaltet keine Zielvorgaben.

#### Karte VI Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Im LRP sind keine Schutzgebiete und -objekte innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebung dargestellt.

### **4.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

#### **4.3.1 Schutzgut Boden**

Der Geltungsbereich der Aufhebung liegt in der Wümmeniederung im Bereich der Rotenburger Geestinseln. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist im Aufhebungsbereich der Bodentyp Braunerde vorhanden. Dieser Bodentyp entsteht auf verschiedenen Ausgangsgesteinen und kann sich nur entwickeln, wenn der Boden kalkfrei ist. Eisenminerale werden gelöst und wandeln sich durch den Kontakt mit Luft und Wasser um und oxidieren (Verbraunung). Der Bodentyp erhält so seine typische braune Farbe. Je nach Ausgangsgestein können Braunerden aus sandigen, lehmigen

oder tonigen Bodenarten bestehen. Zudem können sie flach- oder tiefgründig, sauer oder basisch, nährstoffarm oder -reich, steinreich oder steinfrei sein.

Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung sind die ursprünglichen Bodeneigenschaften stark verändert. Des Weiteren handelt es bei diesem Bodentypen um keinen schutzwürdigen Boden in Niedersachsen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Aufhebungsbereich weiterhin bebaut und versiegelt sein, da die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz besitzen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Der gesamte Geltungsbereich der Aufhebung ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 5 A wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 aufgestellt. Demnach sind auf die zulässige Grundflächenzahl die Grundflächen für Nebenanlagen nicht anzurechnen, sodass der wesentliche Anteil des Aufhebungsbereiches mit Nebenanlagen vollständig bebaut werden kann. Mit der Aufhebung des B-Planes sind demzufolge keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da mit dem ursprünglichen B-Plan Nr. 5 ein ähnlicher Versiegelungsgrad möglich ist und die Flächen bereits nahezu vollständig bebaut/versiegelt sind. Bestenfalls könnte zukünftig eine Entsiegelung der Flächen erfolgen, dies würde sich positiv auf das Schutzgut Boden auswirken. Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **4.3.2 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 151 - 200 mm/a und ist damit als mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft. Im Aufhebungsbereich des B-Planes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Gebiet befindet sich auch in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Aufhebungsbereich weiterhin bebaut und versiegelt sein und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser ist aufgrund der hohen Versiegelung weiterhin nicht möglich.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Der gesamte Geltungsbereich der Aufhebung ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Das derzeit anfallende Niederschlagswasser kann im Wesentlichen nicht vor Ort versickern und wird stattdessen der Regenwasserkanalisation der Gemeinde zugeführt. Diese Situation wird sich zukünftig nicht wesentlich ändern, da die vorhandene Bebauung einen Bestandsschutz besitzt und mit dem Ursprungsplan Nr. 5 eine Bebauung weiterhin zulässig ist. Bestenfalls könnte zukünftig eine Entsiegelung der Flächen erfolgen, dies würde sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken. Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.



### 4.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Scheeßel beträgt 5,06 % (Stand: 07.06.2017), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Gemeinde Scheeßel nicht ändern, da die vorhandene Bebauung weiterhin Bestandsschutz besitzt.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A wird der Ursprungsplan B-Plan Nr. 5 wieder rechtskräftig. Dieser sieht für den Aufhebungsbereich ein Reines Wohngebiet mit einer identischen GRZ von 0,4 vor. Demzufolge sind keine statistischen Veränderungen im Versiegelungsgrad zu erwarten. Bestenfalls erfolgt zukünftig eine Entsiegelung der Flächen.

### 4.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Scheeßel und grenzt direkt an die Bundesstraße (B 75) an. Dementsprechend sind aufgrund der Versiegelung, Bebauung und Verkehrsnutzung im Ort bereits Immissionsbelastungen zu erwarten. Die südlich, gegenüber der Straße „Appelchaussee“ vorhandene freie Landschaft wirkt sich positiv auf das Kleinklima im Ort aus und trägt zu einem guten Luftaustausch bei. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Aufhebungsbereich weiterhin bebaut und versiegelt sein.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A wird der Ursprungsplan wieder rechtskräftig. Dieser sieht ebenfalls eine Versiegelung und Bebauung des Geltungsbereiches vor, sodass wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft nicht zu erwarten sind. Die südlich angrenzende freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen sorgt weiterhin für einen guten Luftaustausch im Ort.

### 4.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

#### *Pflanzen*

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung des Aufhebungsbereiches wird auf eine separate Darstellung der Biotoptypen verzichtet. Der Aufhebungsbereich besteht im Wesentlichen aus Bauungen von Einzelhandelsunternehmen und den dazugehörigen Stellplatzflächen. Im Randbereich sind außerdem kleine Beete/Rabatten vorhanden, welche mit Ziergehölzen bepflanzt sind. Vereinzelt sind auch kleine junge Bäume in den Beeten vorhanden. Umliegend sind Wohnbauungen der Gemeinde Scheeßel vorhanden. Östlich grenzt die B 75 an und südlich sind gegenüber der Straße „Appelchaussee“ landwirtschaftliche Ackerflächen vorhanden.

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Aufhebungsbereich weiterhin bebaut und versiegelt sein. Gegebenenfalls könnte sich der Grünanteil durch mögliche Wohnbebauungen und Gärten erhöhen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Aufhebungsbereich sind ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung vorhanden. Lediglich die Beete/Rabatten mit den Ziergehölzen beinhalten einen naturnäheren Bereich, sind aber in Bezug auf Arten und Lebensgemeinschaften ebenfalls von geringer Bedeutung. Die jungen Bäume sind aufgrund ihres Alters ebenfalls von geringer Bedeutung. Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Bestenfalls erfolgt zukünftig eine Entsiegelung der Flächen und es entstehen mehr gärtnerisch genutzte Flächen oder Beete/Rabatten.

#### *Tiere*

Der Geltungsbereich der Aufhebung stellt aufgrund seiner Bebauung und Versiegelung keinen typischen Lebensraum für Tiere dar. Zudem dürften durch die angrenzende Bundesstraße deutliche Störeinträge in den Aufhebungsbereich hineinwirken, sodass auch die Beete/Rabatten nicht von Tieren in Anspruch genommen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Aufhebungsbereich weiterhin bebaut und versiegelt sein. Gegebenenfalls könnte sich der Grünanteil durch mögliche Wohnbebauungen und Gärten erhöhen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die vorhandenen Strukturen im Aufhebungsbereich beinhalten keinen typischen Lebensraum für Tiere bzw. sind diese durch Störeinträge deutlich vorbelastet. Diese Situation wird sich mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A nicht wesentlich verändern. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere sind nicht zu erwarten. Bestenfalls erfolgt zukünftig eine Entsiegelung der Flächen und es entstehen mehr gärtnerisch genutzte Flächen oder Beete/Rabatten, die von Tieren wieder genutzt werden könnten.

### **4.3.6 Schutzgut Landschaft**

Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Scheeßel und ist nahezu vollständig mit Gebäuden des Einzelhandels und Stellplatzflächen bebaut und versiegelt. Umgeben ist der Bereich von Wohnbebauungen mit Hausgärten. Entlang der Straße „Appelchaussee“ ist außerhalb des Geltungsbereiches eine Baumreihe aus Großbäumen vorhanden, die den Siedlungsrand zur freien Landschaft gut eingrün. Die jungen Ziergehölze im Aufhebungsbereich übernehmen keine durchgrünende Wirkung des Geltungsbereiches. Östlich grenzt die Bundesstraße 75 an. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Aufhebungsbereich weiterhin bebaut und versiegelt sein, da die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz besitzen.

---

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Landschafts-/Ortsbild wird durch die innerörtliche Bebauung geprägt und besitzt keine wesentliche Bedeutung. Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A wird sich in Bezug auf die Bebauung keine Veränderung ergeben, da zum einen die Bebauung Bestandsschutz besitzt und zum anderen mit dem B-Plan Nr. 5 ebenfalls eine Bebauung mit ähnlichem Versiegelungsgrad zulässig ist. Somit sind zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

### **4.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

#### *Wohnumfeld*

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen sind unmittelbar an das Aufhebungsgebiet angrenzend vorhanden. Der Geltungsbereich des Aufhebungsgebietes wird derzeit gewerblich von Einzelhandelsbetrieben genutzt.

#### *Immissionen*

Durch die angrenzende Bundesstraße (B 75) wirken Schallemissionen auf das Teilaufhebungsgebiet ein. Die Bestandsnutzungen im Geltungsbereich sind grundsätzlich mit den Verkehrsbelastungen vereinbar. Im Bedarfsfall ist für schutzwürdige Nutzungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Aus dem Teilaufhebungsgebiet selbst ist gegenüber der bestehenden Rechtslage in den angrenzenden Gebieten keine Zunahme der Schallimmissionen zu erwarten.

#### *Erholung*

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2015) beinhaltet das Aufhebungsgebiet in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Bauflächen. Der Gemeinde Scheeßel werden besondere Entwicklungsaufgaben für die Erholung zugeordnet.

Nach dem RROP (Entwurf, 2017) liegt der Aufhebungsbereich im zentralen Siedlungsgebiet. Insgesamt beinhaltet der Aufhebungsbereich keine besonderen Erholungsfunktionen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Aufhebungsbereich weiterhin bebaut und versiegelt sein, da die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz besitzen.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Der gesamte Geltungsbereich der Aufhebung ist nahezu vollständig bebaut und versiegelt. Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A sind demzufolge keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da mit dem ursprünglichen B-Plan Nr. 5 ein ähnlicher Versiegelungsgrad möglich ist. Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Gebiete mit besonderen Erholungsfunktionen sind nicht betroffen.

---

#### **4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Geltungsbereiches für die Aufhebung nicht bekannt.

##### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen baulichen Anlagen besitzen einen Bestandsschutz.

#### **4.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 A sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten. Demzufolge ist auch nicht mit erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu rechnen.

#### **4.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)**

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würden die Flächen im Geltungsbereich der Aufhebung weiterhin bebaut und versiegelt sein. Die Flächen würden weiterhin von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden.

#### **4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Wie bereits dargelegt wurde, sind erhebliche Umweltauswirkungen bei der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 A nicht zu erwarten. Somit sind auch keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen zu erbringen.

#### **4.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Ziel der Planung ist die Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5A. Dahingehend sind zu dem Standort im Teilaufhebungsgebiet keine Alternativen vorhanden.

---

#### **4.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

##### **Angewendete Verfahren**

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

#### **4.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 A ergeben sich keine besonderen Umweltauforderungen. Somit sind auch keine Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung zu tätigen.

#### **4.8 Ergebnis der Umweltprüfung**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 A sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung zu erwarten.

#### **4.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan Nr. 5A „Mühlenkampsfeld“, Scheeßel, setzt für einen Teilbereich seines Geltungsbereiches ein Mischgebiet nach der BauNVO 1968 fest. Betroffen ist das heutige Flurstück 23/225 der Flur 13 der Gemarkung Scheeßel, welches derzeit mit Einzelhandelsbetrieben bebaut ist. Hintergrund der Festsetzung war ausweislich der Planbegründung, die - nördlich angrenzend an das Plangebiet - vorhandene gewerbliche Bebauung fortzusetzen. Mischgebiete dienen - neben der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören - auch dem Wohnen. Eine etwa gleichwertige Wohnnutzung neben der gewerblichen Nutzung war ausweislich der Planbegründung allerdings gar nicht angestrebt. Das eigentliche Planungsziel, die ausschließlich gewerbliche Nutzung, konnte mit der Mischgebietsausweisung nicht erreicht werden. Eine städtebauliche Steuerungsfunktion kam dem Bebauungsplan in diesem Teilbereich folglich nicht zu. Der Bebauungsplan soll daher zum Zwecke der Klarstellung für den als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 5 A „Mühlenkampsfeld“ ist seit dem 20.06.1978 rechtskräftig. Dieser weist für den Geltungsbereich der Aufhebung ein Mischgebiet, Grünflächen und Straßenverkehrsfläche aus. Die Planung sollte der Schaffung von Wohnbauland in Mischung mit gewerblicher Nutzung im innerörtlichen Bereich dienen. Im direkten Anschluss an den Aufhebungsbereich nach Westen schließen sich weitere Wohnbauungen an. Der Geltungsbereich der Aufhebung befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortes Scheeßel und ist nahezu vollständig mit Einzelhandelsbetrieben und dazugehörigen Stellplatzflächen bebaut bzw. versiegelt.

---

Mit der Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A erlangt der Ursprungsplan Nr. 5 „Mühlenskampfeld“ seine Rechtsverbindlichkeit für den Geltungsbereich der Aufhebung. In einem parallelen Bauleitplanverfahren soll dieser ebenfalls aufgehoben werden, um den planungsrechtlichen Status des § 34 BauGB zu erlangen.

Die beabsichtigte Aufhebung des B-Planes Nr. 5 A führt zu keinerlei zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand und die Umweltmerkmale der Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 A sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung zu erwarten.

Scheeßel, den \_\_\_\_\_

---

Dittmer-Scheele  
(Bürgermeisterin)

---

## QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2006.

LANDKREIS ROTENBURG (2017): Regionales Raumordnungsprogramm 2017 - Entwurf. Stand: 2017.

NIBIS (2019): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung - Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 01/2012, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2019): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**PlanzV** – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**BNatSchG** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.

**NAGBNatSchG** – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104

**BImSchG** – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.