



**62. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Samtgemeinde Bothel  
Gemeinde Kirchwalsede**

**-Landkreis Rotenburg (Wümme)-**

**Teil I: Begründung  
(Teil II: Umweltbericht)**

**Entwurf**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 31. Juli 2024

**Samtgemeinde Bothel**  
Horstweg 17, 27386 Bothel  
Tel.: 0 42 66 983-1500  
E-Mail: [samtgemeinde@bothel.de](mailto:samtgemeinde@bothel.de)

**M O R PartG mbB**   
Scheeßeler Weg 9-11  
27356 Rotenburg  
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0  
E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Grundlagen der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung.....	1
1.2 Anlass der Planung.....	1
1.3 Erfordernis der Planung.....	2
1.4 Ziele der Planung.....	2
1.5 Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches.....	2
<b>2 Gegenwärtige Situation im Änderungsbiet</b> .....	<b>2</b>
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	8
3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele.....	9
<b>4 Städtebauliche Planung und Abwägung</b> .....	<b>10</b>
4.1 Inhalt der Planung.....	10
4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung.....	13
<b>5 Flächenangaben</b> .....	<b>13</b>



## Vorbemerkungen

Zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens erfolgt die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Bothel im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sehlinger Weg - Wohngebiet“.

Der Umweltbericht wurde gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt. Er ist der Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

## 1 Grundlagen der Planung

### 1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Flächennutzungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.06.2023 (Nds. GVBl. S. 111)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### 1.2 Anlass der Planung

Die Gemeinde Kirchwalsede zeichnet sich durch die Nähe des FFH-Gebiets Großes und Weißes Moor, sowie die Nähe der Bullenseen als Naherholungsort aus.

Kirchwalsede ist als Ortschaft Bestandteil der Dorfregion Wiedau-Walsede, die seit 2018 an einem Dorfentwicklungsprogramm des Landes Niedersachsen teilnimmt. Zudem ist die Samtgemeinde Bothel, deren Mitgliedsgemeinde die Gemeinde Kirchwalsede ist, Bestandteil der LEADER-Region Hohe Heide.

Der Ort hält für seine Bevölkerung eine Grundschule, eine Kinderkrippe sowie eine Kindertagesstätte, ein Lebensmittelgeschäft, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs vor.

Die attraktive Lage und gute Infrastrukturausstattung spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider. So wurde in den letzten Jahren in Kirchwalsede durch mehrere hinsichtlich der Fläche kleine Bebauungspläne innerörtlich Baugrund ausgewiesen. Zum heutigen Zeitpunkt sind die Grundstücke weitestgehend bebaut. Die Einwohnerzahl ist in den letzten zehn Jahren von 1.155 EW (2012) auf 1.204 EW (2022) gestiegen. Innerhalb von zehn Jahren sind so 49 Einwohner hinzugekommen, das bedeutet ein Wachstum von durchschnittlich 4,9 EW/Jahr.

Somit ist die Ortschaft durchschnittlich um ein bis zwei Haushalte pro Jahr gewachsen. Auch für die nächsten Jahre ist unter Berücksichtigung demographischer Faktoren und der Attraktivität der Ortschaft eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen.

Entsprechend der örtlichen Nachfrage gibt es Bestrebungen eines Flächeneigentümers am Sehlinger Weg, eine unmittelbar an das bestehende Siedlungsgefüge grenzende Fläche für eine kleinteilige Entwicklung von Wohnraum zu nutzen.

Die Gemeinde Kirchwalsede unterstützt die Idee einer maßvollen wohnbaulichen Entwicklung und hält den geplanten Standort für grundsätzlich geeignet.

### **1.3 Erfordernis der Planung**

Zur Entwicklung des geplanten Wohnbaugebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel stellt für den Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Die beabsichtigte Planung eines Wohngebietes kann somit nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sehlinger Weg - Wohngebiet“ der Gemeinde Kirchwalsede erfolgt deshalb diese 62. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde Bothel.

### **1.4 Ziele der Planung**

In dem Änderungsbereich wird vom derzeitigen Flächeneigentümer die Entwicklung eines kleinteiligen Baugebietes geplant, in welchem ca. 10 Bauplätze für Einfamilien- oder kleinteilige Mehrfamilienhäuser entstehen können. Durch Vorhalten von Bauland soll insbesondere der jungen Generation weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden.

Mit einer maßvollen Entwicklung Kirchwalsedes wird die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert. Die Planung ist mit den bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen.

### **1.5 Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches**

Die Änderungsfläche liegt am südlichen Rand der Ortschaft Kirchwalsede im bisher unbeplanten Außenbereich. Nördlich schließt das bebaute Siedlungsgefüge des Bebauungsplanes Nr. 1a „Felhoren“ an. Einbezogen in den Änderungsbereich ist das Flurstück 139 der Flur 7 der Gemarkung Kirchwalsedes.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 9.830 m<sup>2</sup>. Die räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet**

Die Änderungsfläche grenzt im Norden und Westen an die bereits bebaute Ortslage und wird im Westen über den Sehlinger Weg angebunden. Die weitere Erschließung erfolgt in westlicher Richtung über die Straße Vieffak, welche an die Süderwalseder Straße (K206) anbindet. In nördlicher Richtung kann über den Sehlinger Weg ebenfalls die Süderwalseder Straße (K 206) erreicht werden. Die Süderwalseder Straße führt in nördlicher Richtung in die Ortsmitte, wo sie an die Wittorfer Straße als weitere Ortsdurchfahrt anbindet.

Die Fläche selbst ist vollständig unbebaut, es sind keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Sie wird als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände der Änderungsfläche ist sehr eben. Es steigt von Westen (ca. 60,1 m ü. NN) nach Osten (ca. 60,6 m ü. NN) an. Innerhalb des Änderungsgebietes liegt die Höhendifferenz somit auf einer Länge von ca. 200 m bei lediglich ca. 0,5 m.

Die umgebende Bebauung ist dem dörflichen Umfeld entsprechend durch kleinteilige, meist eingeschossige Bauten mit geneigtem Dach, sowie ehemalige Hofstellen geprägt. In der näheren Umgebung des Änderungsbereiches überwiegt dabei die Wohnbebauung.

Südlich und östlich der Änderungsfläche schließt sich unmittelbar die von Ackerflächen geprägte freie Landschaft an. Östlich des Änderungsgebietes verläuft eine Wegeparzelle, die momentan jedoch als Teil des Ackers genutzt wird.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Gemäß LROP 2017 soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Bei Planungen sind die Auswirkungen des demografischen Wandels insbesondere auch für die Dörfer abzuschwächen. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll gefördert werden. Die Dörfer sind dabei als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten, ihre soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll dabei vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.

Das LROP 2017 sieht weiterhin vor, dass Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden sollen, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden. Zudem sollen solche Strukturen in das ÖPNV-Netz eingebunden werden (vgl. LROP 2017 Kap. 2.1/02).

Gleichzeitig sind die natürlichen Lebensgrundlagen, z. B. durch Maßnahmen zum Trinkwasser-, Gewässer- und Bodenschutz, zum Umweltschutz und Erhalt der ökologischen Vielfalt, der Schönheit und des Erholungswertes der Landschaft zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Gem. Kapitel 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz Ziffer 01, sollen die Freiräume zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen erhalten werden. Unter Ziffer 02 wird beschrieben, dass die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung zu minimieren ist.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2022 wird östlich der Ortslage Kirchwalsedes ein linienförmiger Biotopverbund entlang des Federlohmühlenbachs verzeichnet. Zudem befindet sich westlich der Ortslage ein Vorranggebiet Trinkwasser.

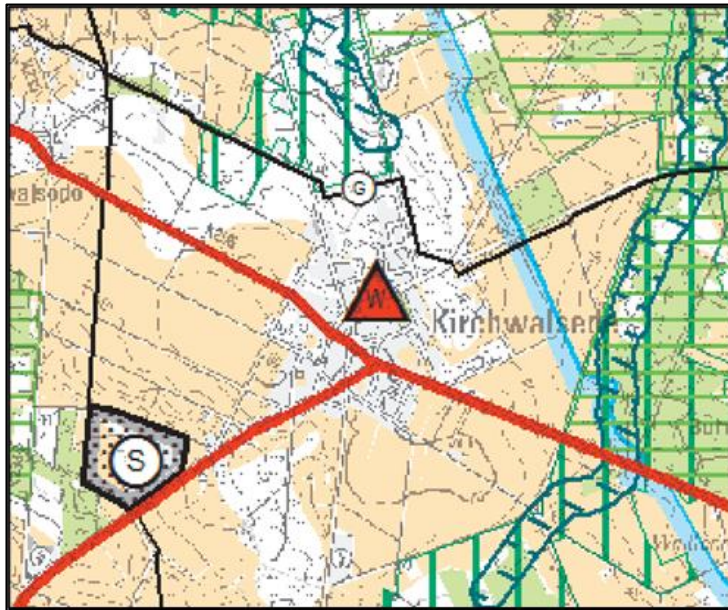


Abb. 1: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme), ohne Maßstab

Der Ortschaft Kirchwalsede wird im RROP 2020 die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen. Kirchwalsede befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Die Ortschaft wird von zwei Straßen mit regionaler Bedeutung (Wittorfer Straße - K205 und Süderwalseder Straße - K206) durchquert.

Das Plangebiet befindet sich, wie der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 zu entnehmen ist, in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials. Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festsetzungen des RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) relevant:

### Siedlungsstruktur

Gem. Kap. 2.1 Satz 01 des RROP ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vor dem Hintergrund des demographischen Wandels vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems und unter Berücksichtigung der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs zu vollziehen. Es ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln.

Die Bundesregierung hat in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2017 das sog. 30-ha-Ziel festgelegt, d. h. bis zum Jahr 2030 soll der Flächenverbrauch auf max. 30 Hektar pro Tag verringert werden. Zur Erlangung des Ziels sind bei der gemeindlichen Entwicklung neue Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich weitgehend zu vermeiden.

Gemäß RROP Kap. 2.1 Satz 05 ist bei der gemeindlichen Entwicklung der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Die zeichnerische Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete im RROP dient insbesondere der Klarstellung der gewünschten räumlichen Konzentration und Bündelung von zentralörtlichen Angeboten und Einrichtungen.



Die Ortschaft Kirchwalsede wird im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt, da eine ausreichende Infrastruktur (Nachversorgungseinrichtungen, Grundschule, Kindertagesstätten) vorhanden ist. Gem. der Begründung zu Kap. 2.1 Ziffer 02 ist solchen Standorten eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Funktion zugewiesen.

Die Gemeinde Kirchwalsede hat im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements die Aspekte Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung im Fokus. In der Ortschaft stehen allerdings derzeit keine Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Im Zuge des Bebauungsplanverfahren erfolgte eine Alternativenprüfung, in der mögliche Standorte für die Entwicklung von Wohngebieten in Kirchwalsede untersucht wurden. Berücksichtigt wurden neben der naturräumlichen Eignung u. a. erhaltenswerte Grünbestände, der Schutz besonders dörflich geprägte Ortsränder, die Abrundung der Ortslage, die Möglichkeit der direkten Anbindung an den Siedlungsbestand und die Flächenverfügbarkeit.

Eine deutlich besser als der Änderungsbereich geeignete Fläche für die Ausweisung eines kleinteiligen Wohnbaugebiets wurde nicht ermittelt. Mit diesem Verfahren konzentriert sich die Siedlungstätigkeit an einem Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Im Sinne der Flächenarrondierung wird unmittelbar an den Siedlungsrand angebunden, so dass ein geschlossener einheitlicher Ortsrand verbleibt. Die Entwicklung eines neuen Baugebietes soll den Zuzug junger Familien fördern bzw. deren drohende Abwanderung in andere Ortschaften verhindern und dient somit auch der Sicherung vorhandener Infrastrukturen.

### **Freiraumverbund**

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1 Ziffer 01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1 Ziffer 02 auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

In der verbindlichen Bauleitplanung werden ergänzende Maßnahmen für eine wirksame und landschaftstypische Eingrünung des Ortsrandes getroffen und deren Verwirklichung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

### **Bodenschutz**

Boden ist als eine endliche Ressource grundsätzlich schützenswert. Insbesondere zu erhalten sind Plaggeneschböden, die eine besondere Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landkreises haben (vgl. RROP 2020 Kap. 3.1.1/03). Solche Plaggeneschböden liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Mit der Planung eines Neubaugebietes wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens einhergehen. Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden, bzw. nicht aktivierbar.

Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zu der Planung gibt es nicht.

### **Natur und Landschaft**

Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen. Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i.d.R. bestehende Naturschutzgebiete oder Gebiete, die aufgrund der Empfehlungen des Landschaftsrahmenplans von ihrem natürlichen Potenzial her die Voraussetzungen zur Ausweisung als Naturschutzgebiet erfüllen) befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen unmittelbarer Umgebung.

Im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum sollen gem. Kap. 3.1.2 Ziffer 03 Landschaftselemente wie Hecken, Feldraine oder Gehölze erhalten bzw. neu geschaffen werden. Hierauf nimmt die Planung Rücksicht.

### **Landwirtschaft**

Die Landwirtschaft ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) für die Wirtschafts- und Raumstruktur von erheblicher Bedeutung. Sie soll als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (vgl. RROP Kap. 3.2.1/ 01). Die Kirchwalsede umgebenden Ackerflächen sind aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzials in ein großflächiges Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingebunden, welches hinsichtlich seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden soll. Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Anschluss an die Siedlungsfläche der Ortschaft, liegt allerdings innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes. Da es sich um eine im Vergleich zur Gesamtausdehnung kleinteilige Randfläche des Vorbehaltsgebietes handelt, gibt die Gemeinde Kirchwalsede in der Abwägung der Wohnnutzung den Vorrang. Die Fläche grenzt an vorhandene Bebauungsstrukturen an und erweitert das Siedlungsgefüge sinnvoll.

### **Windkraftanlagen**

Mit dem am 17. April 2024 beschlossenen „Gesetz zur Steigerung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land und von Freiflächenanlagen sowie zur Änderung raumordnungsrechtlicher Vorschriften“ wird der Landkreis Rotenburg (Wümme) verpflichtet, im Raumordnungsprogramm weitere Flächen für die Windenergie auszuweisen.

Die Entwurfskarten mit den neuen Flächen für die Windenergie sehen im Süden und Osten Kirchwalsedes Vorranggebieten für Windkraft vor. Die Entfernung des Plangebietes zu den vorgesehene Vorranggebieten für Windkraft beträgt allerdings mehr als einen Kilometer, so dass keine Einschränkungen bezüglich der geplanten Vorranggebiete zu erwarten sind. Die Bebauung im Osten der Straße „Zum Hampberg“ liegt zudem bereits dichter am Vorranggebiet als das Plangebiet und ist damit maßgeblich. Bestehende Anlagen, die dichter zum Plangebiet liegen, sind nicht bekannt.

### **Infrastrukturen**

Kirchwalsede verfügt über Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge. Innerhalb der Ortschaft gibt es einen Lebensmittelladen mit Poststelle, ein Restaurant, eine Bäckerei, mehrere Fachgeschäfte wie beispielsweise eine Gärtnerei, sowie eine Arztpraxis und

eine Zahnarztpraxis. Zudem kann im Ort eine Grundschule besucht werden und es gibt eine Kindertagesstätte und eine Krippe.

Bothel als nächstgelegenes Grundzentrum befindet sich ca. 10 km nordöstlich von Kirchwalsede. Hier kann die Wiedau-Schule (Oberschule) als weiterführende Schule besucht werden. Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt die ca. 12 km nördlich gelegene Stadt Rotenburg (Wümme) dar, hier können weitere weiterführende Schulen besucht werden, es bietet zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten.

Kirchwalsede zeichnet sich des Weiteren durch ein aktives Vereinsleben aus, so gibt es unter anderem einen Dorfverein, einen DRK-Ortsverein, einen Turn- und Sportverein, einen Reitverein, sowie einen Schützenverein.

### **Verkehr**

Durch Kirchwalsede verlaufen die K 205 in Ost-West-Richtung und die K 206 in Nord-Süd-Richtung, als Straßen von regionaler Bedeutung. Die K 206 bindet im Norden an die B440 an. Über die K 205 kann in östlicher Richtung ebenfalls die B440 erreicht werden.

In südlicher Richtung kann in ca. 14 km Entfernung die A27 - Anschlussstelle Verden-Nord - erreicht werden.

An den ÖPNV ist Kirchwalsede mit mehreren Buslinien (805, 885, 887) an die umliegenden Ortschaften, Grund- und Mittelzentren angebunden. Zudem wird die Ortschaft über das Anrufsammeltaxi (AST) bedient. Die Anbindung an den SPNV ist in Rotenburg, Verden (Aller) und Visselhövede gegeben.

### **Wasser**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes Trinkwassergewinnung. In Vorranggebieten Trinkwassergewinnung müssen gem. der Begründung zu Kap. 3.2.4 Ziff. 04 des RROP 2020 alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit einer Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser vereinbar sein. Die Ortschaft liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Süd, die Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land vom 21.12.2011 ist zu berücksichtigen.

Die Abwasserentsorgung soll gem. Kap. 3.2.4 Ziffer 02 soweit möglich über zentrale Abwasserreinigungsanlagen erfolgen.

### **Fazit**

Damit sind die wesentlichen für das Planungsgebiet relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Kirchwalsede die Funktion eines Standortes für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten innehat.

Mit der maßvollen Entwicklung von Wohnbauland möchte der Rat der Gemeinde Kirchwalsede insbesondere jungen Menschen auch zukünftig die Möglichkeit geben, sich am Ort anzusiedeln. Dies dient zugleich dem Erhalt der vorhandenen Infrastrukturen.

In der Ortschaft sind ausreichend Angebote und Einrichtungen der Daseinsvorsorge vorhanden. Insbesondere aufgrund der vorhanden infrastrukturellen Einrichtungen ist der geplante Standort grundsätzlich für eine Wohnbauentwicklung geeignet.

Der vorgesehene Standort schließt im Norden sowie im Westen an bestehende Siedlungsstrukturen an und erweitert diese sinnvoll. Anknüpfungspunkte für die Erschließung sind vorhanden.

Der Übergang zur freien Landschaft wird im Süden durch eine Eingrünung gestaltet, so dass die Übergänge zwischen Ortsrand und freier Landschaft zukünftig sehr harmonisch verlaufen werden.

Als größter Eingriff werden die Versiegelung des Bodens und der dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen angesehen.

Die Ortschaft Kirchwalsede ist von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben. Das Plangebiet liegt am Übergang des Vorbehaltsgebietes zum Siedlungsbereich und ist im Vergleich zu dessen Gesamtausdehnung nur kleinteilig.

Vorliegend wird daher von der Gemeinde Kirchwalsede den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der wohnbaulichen Weiterentwicklung der Ortschaft Kirchwalsede der Vorrang vor diesen Belangen eingeräumt. Das Verhältnis zwischen Neuausweisung und bestehenden Siedlungsbereichen wird als angemessen angesehen.

Die maßvolle Entwicklung in den Außenbereich wird als verträglich und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

### 3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans



**Abb. 1:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Bothel/ ohne Maßstab

Die sich südlich, südwestlich und östlich an das Änderungsgebiet anschließenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Über einen südöstlichen Teilbereich der Änderungsfläche verläuft eine Richtfunktrasse. Südlich des Änderungsgebiets wird ininigem Abstand der Verlauf einer Stromleitung dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel für die Gemeinde Kirchwalsede aus dem Jahr 2012 stellt für das gesamte Änderungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Westlich des Sehlinger Weges und nordwestlich angrenzend an die Änderungsfläche werden gemischte Bauflächen dargestellt. Nordöstlich grenzen Wohnbauflächen im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes (WA) an.

### 3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Dem Planänderungsgebiet werden im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) in der Fortschreibung aus dem Jahr 2015 Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung zugewiesen (Karte 1 / LRP). Eine genaue Bewertung der Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Der Landschaftsraum südöstlich der Ortslage Kirchwalsede, in dem sich ebenfalls das Planänderungsgebiet befindet, ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert.

Südwestlich der Ortslage und somit südwestlich der Änderungsfläche wird dem Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung zugewiesen.

Im LRP (Karte 3-Boden) werden für den Änderungsbereich keine besonderen Aussagen zum Boden kartiert. Gemäß dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS Kartenserver ® herrschen mittlere Pseudogley-Braunerden im Änderungsgebiet vor. Es liegt eine mittlere Bodenfruchtbarkeit/Ertragsfähigkeit vor.

Im Zielkonzept des LRP 2015 wird der Änderungsbereich der Zielkategorie IV, Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild, zugeordnet.

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Wasserwerk-Süd des Wasserversorgungsverbands Rotenburg-Land.

Weitere Schutzgebiete oder besonders schützenswerte Strukturen von Natur und Landschaft sind von der Änderung nicht betroffen. Der Baum- und Strauchbestand in der Umgebung des Plangebietes soll weitgehend erhalten werden.

Das Gelände ist eben. Der tiefste Punkt befindet sich im Westen, das Gelände steigt nach Osten um lediglich ca. 0,5 m an.

#### 4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Größe:	ca. 9.830 m <sup>2</sup>
Lage:	Siedlungsrand
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche,
Umgebung:	Wohnnutzung, dörflich geprägte Mischgebiete, Ackerland
Allgem. Entwicklungsziel:	Entwicklung eines dörflich geprägten Wohngebietes
bisherige FNP-Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	Über den Sehlinger Weg an die Süderwalseder Straße, welche an die Wittorfer Straße / K 205 als Ortsdurchfahrt anbindet und über die Straße Vieffak an die Kreuzung Süderwalseder Straße/ Im Dorf / K 206
Siedlungsgefüge:	Bebauungsstruktur nördlich der Änderungsfläche und westlich des Sehlinger Weges vorhanden, Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Übergang zur freien Landschaft, angrenzende landwirtschaftliche Nutzung,
Ver- und Entsorgung:	Anbindung an erweiterungsfähigen Bestand grundsätzlich möglich
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlung, Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist zu prüfen
Raumordnung u. Landesplanung:	Maßvolle Wohnungsbauergänzung im Sinne der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
Eingriffsregelung:	Mind. Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich, Ortsrandeingrünung

##### 4.1 Inhalt der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 19 „Sehlinger Weg - Wohngebiet“ der Gemeinde Kirchwalsede soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes geschaffen werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von ca. 10 Baugrundstücken.

Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bothel parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Sehlinger Weg - Wohngebiet“ der Gemeinde Kirchwalsede gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit dieser 62. Änderung der Planung angepasst.

Mit dieser 62. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbauentwicklung in Kirchwalsede geschaffen werden. Entsprechend dieser Zielsetzung sollen die Flächen im Geltungsbereich dieser 62. Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden. Detailliertere Festsetzungen erfolgen über den parzellenscharfen Bebauungsplan. Sie sind zu kleinteilig für eine Darstellung im Flächennutzungsplan und für die Grundzüge der gemeindlichen Planung nicht erheblich.

##### Verkehr/ Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung ist von Westen her über den Sehlinger Weg vorgesehen, zudem ist eine Anbindung des Änderungsgebietes in die Straße Zum Hampberg vorgesehen, sodass das Plangebiet bei Bedarf durchfahren werden kann. Dort ist bereits eine Zuwegung vorhanden, welche entsprechend auszubauen ist.

Ansonsten bleiben alle bestehenden Wegeverbindungen erhalten, so dass auch die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen durch die Planung nicht eingeschränkt wird.

Der Änderungsbereich kann an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen und die notwendige Ver- und Entsorgung durch den Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden.

### **Immissionsschutz:**

#### Landwirtschaft:

Ca. 700 m südlich der Änderungsfläche befindet sich eine Biogasanlage. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Sehlinger Weg“ wurde gutachterlich festgestellt, dass es „... aufgrund des nur geringen Emissionspotenzials der geplanten Anlage und der sehr großen Abstände zur nächsten Wohnbebauung zu keinen Geruchsemissionen bzw. zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der der Geruchsrichtlinie (GIRL)...“ kommen wird. Da der Standort im Zuge des damaligen Bauleitplanverfahrens zum Schutz der Wohnbevölkerung nach Erstellung des Gutachtens noch um weitere 150 m nach Süden verschoben wurde, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Biogasanlage zu erwarten. Dies gilt auch für das Plangebiet, das sich nur wenige Meter weiter Richtung Süden erstreckt, als die bestehende Wohnbebauung. Der Abstand der Biogasanlage von ca. 700 zur Änderungsfläche ist als ausreichend anzusehen.

Auf einer südwestlich gelegenen Hofstelle wurde vor wenigen Jahren bereits der Einbau einer Wohnung in die vorhandene Scheune genehmigt, der Einbau weiterer Wohnungen ist beantragt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass hier keine Landwirtschaft, insbesondere Tierhaltung, mehr stattfindet. In der unmittelbaren Umgebung der Änderungsfläche befinden sich demnach keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung. Die neuen Wohnhäuser verschärfen somit keinen Konflikt zwischen einer möglichen Tierhaltung und Wohnen.

Die Ackerflächen in der Umgebung des Änderungsgebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren. Zur Minderung visueller Beeinträchtigungen ist eine Randeingrünung im Süden des Änderungsbereiches vorgesehen.

#### Verkehrslärm:

Die überwiegenden Produktionsflächen für die Biogasanlage liegen südlich der Anlage Richtung Bendingbostel, so dass die Ortslage Kirchwaldsede nur wenig durch die Anlieferverkehre beeinträchtigt wird. Auch die verkehrlichen Belastungen wurden im Rahmen eines Gutachtens im Zusammenhang mit der Errichtung der Biogasanlage geprüft und für zumutbar befunden.

Der Verkehrsbelastung entlang des Sehlinger Weges sind alle Anwohner ausgesetzt. Insgesamt sind die verkehrlichen Belastungen am Ortsrand als nur gering einzustufen. Landwirtschaftliche Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen sind im Dorf ortsüblich und auch durch die zukünftige Wohnbevölkerung hinzunehmen.

In der Umgebung des Änderungsgebietes sind keine weiteren Quellen für erhebliche Lärmbelastungen vorhanden, es sind immissionstechnisch keine erheblichen Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten.

### **Landwirtschaft**

Durch die Planung werden Ackerflächen dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch die geplante Wohnbebauung werden gegenüber dem Bestand Flächen dauerhaft versiegelt und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Vorliegend wird in der Abwägung an dieser Stelle des Ortsgefüges dem Belang der wohnbaulichen Entwicklung der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft gegeben.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden durch die Planung in Ihrer Nutzbarkeit jedoch nicht beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Kompensationserfordernisse werden mit Rücksicht auf die agrarstrukturellen Belange umgesetzt.

### **Natur- und Landschaft / Artenschutz**

Das Änderungsgebiet stellt sich derzeit als Ackerfläche dar.

Die in der Umgebung des Änderungsgebietes entlang der Straßen und Wege vorhandenen Baum- bzw. Baum-Strauchbestände bleiben erhalten, so dass hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit kein Eingriff zu erwarten ist.

Es werden jedoch im Zuge der Realisierung des Baugebietes Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Änderungsbereich oder sind durch die Planung indirekt betroffen. Das Potenzial als Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel oder andere Tierarten wird aufgrund der intensiven Nutzung (s. Ackerstandort Biotopwertstufe I= gering) und benachbarten Wohngebieten im Änderungsbereich selbst als nicht besonders wertvoll eingeschätzt.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Es geht Lebensraum verloren, der aufgrund der intensiven ackerwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt bedeutsam ist. Zugleich wird durch die Gärten neuer Lebensraum geschaffen.

Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten bei Realisierung der Planung erforderlich.

Da ein Eingriff nur innerhalb der Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung erfolgt, liegen keine günstigen Habitatbedingungen für artenschutzrechtlich relevante geschützte Arten und Lebensgemeinschaften vor.

Auch Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige gefährdete Arten wurden im Rahmen der Bestandserfassung innerhalb des Änderungsbereiches (vgl. ergänzenden Aussagen hierzu im Umweltbericht) nicht vorgefunden.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung bestehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen im Vorhabengebiet, so dass kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für streng oder besonders geschützte Arten vorliegt.



Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung und Beachtung der im Umweltbericht benannten Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

### **Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter**

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine ausgewiesenen Baudenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

### **Altlasten- und Kampfmittelverdacht**

Es gibt derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches. Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Änderungsbereich oder dessen näherer Umgebung bekannt.

## **4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung**

Detaillierte Angaben zum Umfang der Eingriffe sowie zum Ausgleich können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden, da dieser nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt. Auf die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in dem verbindliche Festsetzungen getroffen werden. Hier wird die Eingriffsregelung gebündelt und mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet und konkrete Maßnahmen gesichert.

Zusammenfassend lässt sich folgendes feststellen:

Durch die Planung kommt es zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Flächenverlust durch die Versiegelung wird gem. der angewendeten Arbeitshilfe des Nds. Städtetages über den Wert der der Biotoptypen kompensiert.

Der Kompensationsbedarf wurde im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt. Der Ausgleich wird zu auf externen Flächen des Eigentümers im nahen Umfeld südlich und westlich der Änderungsfläche (Gemarkung Kirchwalsede Flur 7, Flurstück 41 sowie 440/171) erfolgen.

## **5 Flächenangaben**

<b>Bestand Flächennutzungsplan</b>	<b>Fläche</b>	<b>Planung</b>	<b>Fläche</b>
Fläche für die Landwirtschaft ca.	9.830 m <sup>2</sup>	Wohnbaufläche ca.	9.830 m <sup>2</sup>

Die Planung wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde Kirchwalsede und der Samtgemeinde Bothel durch das Büro MOR PartG mbB Rotenburg ausgearbeitet.

Bothel, den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.20\_\_\_\_

.....  
Samtgemeindebürgermeister