



**68. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Zeven
Ortschaft Nartum**

-Landkreis Rotenburg (Wümme)-

Teil I: Begründung
(Teil II: Umweltbericht)

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand: 18. Juni 2021

Samtgemeinde Zeven
Am Markt 4, 27404 Zeven
Tel.: 0 42 81-716 243
E-Mail: christoph.schiemann@zeven.de



M O R GbR
Architekten • Stadtplaner • Ingenieure
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen der Planung	1
1.1	Anlass der Planung	1
1.2	Erfordernis der Planung	1
1.3	Ziele der Planung	2
1.4	Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches	2
2	Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
3.2	Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans	8
3.3	Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele	8
4	Städtebauliche Planung und Abwägung	9
4.1	Inhalt der Planung	9
4.2	Aussagen zur Eingriffsregelung	13
5	Flächenangaben	14

1 Grundlagen der Planung

1.1 Anlass der Planung

Nartum ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. So sind in den vergangenen 5 Jahren im Schnitt 8,5 Einwohner pro Jahr hinzugekommen, was 2 bis 3 neuen Haushalten jährlich entspricht.

Dies spiegelt sich auch in der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre wider. Seit 1976 wurde etwa alle 10 Jahre ein Bebauungsplan aufgestellt. Insgesamt wurden so in 45 Jahren knapp 100 neue Grundstücke entwickelt, also im Schnitt gut 2 Baugrundstücke pro Jahr.

Zuletzt wurde etwas nördlich des Änderungsgebietes 2006 der Bebauungsplan Nr. 14 „Op'n Barg“ mit 16 Baugrundstücken entwickelt. Diese Flächen sind inzwischen alle veräußert und auch weitgehend bebaut.

Unter Berücksichtigung demographischer Faktoren (s. insbesondere auch mehr und dafür kleinerer Haushalte) ist für die nächsten Jahre in Nartum eine weitere Zunahme an Haushalten und somit ein entsprechender Bedarf an Wohngrundstücken anzunehmen.

Darüber hinaus gibt es in Nartum derzeit eine hohe örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken, was neben der guten Autobahnanbindung auch der sehr aktiven Dorfgemeinschaft und dem regen Vereinsleben geschuldet ist.

Die Gemeinde Gyhum möchte daher entsprechende Flächen für eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung im Sinne der Eigenentwicklung Nartums zur Verfügung stellen.

Flächen bedarfsgerecht und nur im erforderlichen Umfang auszuweisen war im Vorfeld der Planung der Anlass, den Ort auf mögliche Baulücken- und Nachverdichtungspotenziale zu untersuchen. Es handelte sich hierbei um eine Kartierung aller erkennbar im oder am Ortszusammenhang liegenden noch nicht bebauten Grundstücke oder Grundstücks-teile, die sich ggf. für eine Bebauung eignen könnten.

In einem zweiten Schritt wurden die einzelnen Flächen auf Ihre Eignung für eine Bebauung und ihre grundsätzliche Verfügbarkeit geprüft. Von den insgesamt 20 untersuchten Flächen werden drei in Kürze bebaut. Für insgesamt 8 Flächen kann eine Bebaubarkeit aufgrund erhaltenswerter Grünbestände, bestehender Beeinträchtigungen durch angrenzende landwirtschaftliche Betriebe oder einer ungesicherten Erschließung derzeit ausgeschlossen werden. Die verbleibenden 9 Flächen stehen für eine Bebauung absehbar nicht zur Verfügung, weil sie als gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebs- oder Wirtschaftsfläche oder als privater Garten genutzt werden. Sie stellen allenfalls ein sehr langfristiges Potenzial für sukzessive zu entwickelnde Einzelmaßnahmen aber kein verlässlich planbares Baulandpotenzial dar.

Es stehen derzeit demnach in Nartum keine Bauflächen für eine wohnbauliche Entwicklung im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Die Gemeinde Gyhum hat daher beschlossen ein Neubaugebiet zur Sicherung der Eigenentwicklung in erforderlichem Umfang zu entwickeln.

1.2 Erfordernis der Planung

Zur Entwicklung des geplanten Wohnbaugebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven 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 Bebauungsplans Nr. 21 „Auf dem Kampe“ der Gemeinde Gyhum erfolgt deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB diese 68. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Ziele der Planung

Die Gemeinde Gyhum plant die Entwicklung eines weiteren Baugebietes, in dem insgesamt etwa 15 neue Bauplätze entstehen können. Durch Vorhalten von Bauland soll insbesondere der jungen Generation weiterhin die Möglichkeit zur Ansiedlung gegeben werden. Darüber hinaus sollen auch im dörflichen Umfeld potenziell kleinere barrierefreie und kostengünstigen Wohneinheiten entstehen können.

Damit soll die Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen sichergestellt und eine generationenübergreifende, vielfältige Dorfgemeinschaft gefördert werden. Die Planung ist mit den bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. §1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belangen in Einklang zu bringen.

1.4 Änderungsbereich und Größe des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche liegt am südöstlichen Rand des Siedlungsgefüges der Ortschaft Nartum der Gemeinde Gyhum im bislang unbeplanten Außenbereich und grenzt unmittelbar an das bebaute Siedlungsgefüge. Einbezogen sind die Flurstücke 51, 9 (Querweg) und 50 in der Gemarkung Nartum Flur 24.

Der Änderungsbereich hat Gesamtgröße von ca. 25.424 m². Die räumliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet

Die Änderungsfläche grenzt im Westen und Süden an die bereits bebaute Ortslage an und ist von Norden über die erst in Teilen ausgebaute „Kampstraße“ und im Süden über die Straße „Zum Wiesengrund“ angebunden. Die weitere Erschließung erfolgt über die Straße „Auf dem Berge“, die an die Hauptstraße / K 12 und von da aus in Bockel an die B 71 anschließt. Ca. 230 m südlich des Änderungsbereiches befindet sich das in Nartum zuletzt entwickelte Neubaugebiet Sonnenwinkel. Dieses ist über die Straße Sonnenwinkel direkt an die Hauptstraße angebunden. Die Straße führt bis an den Änderungsbereich heran, ist jedoch nur in ihrem nördlichen Teil bis zur Höhe des Neubaugebietes ausgebaut.

Der Autobahnanschluss Bockel an die A1 kann in knapp 4 km Entfernung erreicht werden, so dass auch die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet ist.

Die Änderungsfläche selbst ist vollständig unbebaut und wird weitgehend als Acker landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten auf einer Länge von ca. 230 m um gute 8,0 m ab. Die umgebende Bebauung ist dem dörflichen Umfeld entsprechend durch kleinteilige, meist eingeschossige Bauten mit geneigtem Dach geprägt. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes überwiegt dabei die Wohnbebauung. Westlich grenzen dörflich geprägte gemischte Strukturen mit ehemaligen Hofstellen und Wohnbebauung an.

Im Norden der Verkehrsfläche Zum Wiesengrund befindet sich eine durchgehende Lindenreihe. Im Westen innerhalb der Änderungsfläche gibt es eine Baum-Strauch-Reihe und der Norden der Kampstraße ist bis zur Wegeparzelle „Sonnenwinkel“ wechselseitig von Bäumen flankiert. Östlich außerhalb des Änderungsgebietes befinden sich kleinteilige baumbestandene Flächen, die durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt werden.

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.

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.

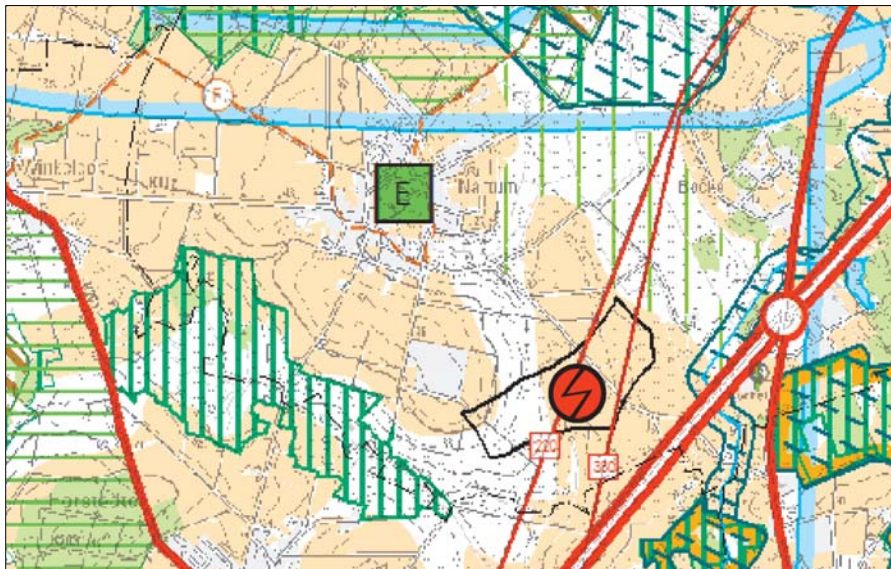


Abb. 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020

Gem. dem RROP 2020 sind Siedlungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Zeven als nächstes Mittelzentrum liegt nur 15 km nordöstlich von Nartum und ist, wie Nartum selbst, Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Das Änderungsgebiet liegt am Rande eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft, weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht betroffen. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant.

Siedlungsstruktur

Gem. Kap. 2.1/01 des RROP ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln.

Eine bauliche Entwicklung hat im Hinblick auf den demographischen Wandel vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems und unter Berücksichtigung der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs zu erfolgen.

Nartum ist keine zentralörtliche Funktion oder ein besonderer Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten zugewiesen, so dass zur Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft die Siedlungsentwicklung auf eine angemessene örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen ist (vgl. RROP Kap. 2.1/04). Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist standortgerecht und auf der Grundlage einer Bedarfsanalyse vorzunehmen. Diese Bedarfsanalyse ist in Nartum durch eine Untersuchung der bisherigen wohnbaulichen Entwicklung unter Einbeziehung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung erfolgt.

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

Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken (vgl. RROP Kap. 2.1/05).

Die Gemeinde Gyhum hat daher im Vorfeld der Planung die innerörtlichen Flächenpotenziale für Nachverdichtung, Lückenbebauung oder Neunutzung sowie Alternativflächen detailliert geprüft.

In Nartum stehen an anderer Stelle keine geeigneten Flächen für die erforderliche wohnbauliche Entwicklung zu Verfügung. Das Verhältnis zwischen Neuausweisungen und bestehenden Siedlungsbereichen wird im Sinne der Eigenentwicklung als angemessen angesehen. Für ein nachhaltiges Flächenmanagement werden gleichwohl auch zukünftig die Aspekte Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung in den Fokus genommen, wobei im Gegenzug insbesondere die Anforderungen der Landwirtschaft sowie der dörflichen Freiraumplanung zu berücksichtigen sind.

Freiraumverbund

Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, die gem. RROP Kap. 3.1.1/01 zu erhalten und zu entwickeln sind, liegen innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor.

Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll gem. RROP Kap. 3.1.1/02 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.

Bei der Alternativprüfung zum Änderungsgebiet wurden im Zuge einer nachhaltigen Dorfentwicklungsplanung insbesondere erhaltenswerte innerörtliche Freiraumstrukturen berücksichtigt. Die den Änderungsbereich umgebenden Bäume und Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt, d. h. sie werden erhalten und gesichert. Darüber hinaus werden ergänzende Maßnahmen für eine wirksame und landschaftstypische Eingrünung der Ortsränder berücksichtigt und deren Verwirklichung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen abgesichert.

Bodenschutz

Boden ist als endliche Ressource schützenswert. Insbesondere zu erhalten sind Plaggeneschböden, die eine besondere Bedeutung für die Kulturgeschichte des Landkreises Rotenburg (Wümme) haben (vgl. RROP Kap. 3.1.1/03).

Die gesamte Ortschaft Nartum und somit auch das Änderungsgebiet liegen in einem Bereich mit Plaggeneschböden.

Mit der Planung eines Neubaugebiets wird eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodens einhergehen. Andere geeignete oder verfügbare Flächen sind als Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. 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 zur Planung gibt es nicht, zumal auch an allen anderen untersuchten Standorten in Nartum mit Plaggeneschvorkommen zu rechnen ist.

Natur und Landschaft

Vorranggebiete für den Biotopverbund sind durch die Planung nicht betroffen. Auch festgelegte Vorranggebiete für Natur und Landschaft (i. d. Regel 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 Änderungsbereiches oder in dessen unmittelbarer Nähe.

Gem. RROP Kap. 3.1.2/03 sollen im von der Landwirtschaft geprägten Planungsraum 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). Bei der Auswahl des Standortes für die zukünftige Wohnentwicklung Nartums wurden die Bestandssicherung und –entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe durch ausreichende Abstände zu den Betriebs- und Wirtschaftsflächen berücksichtigt.

Nartum ist aufgrund des hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzials von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben, dass hinsichtlich seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden soll. Das Änderungsgebiet befindet sich am äußeren östlichen Rand innerhalb dieses Vorbehaltsgebietes.

Da es sich um eine im Vergleich zur Gesamtausdehnung kleinteilige Randfläche des Vorbehaltsgebietes handelt, die sich im Eigentum der Gemeinde befindet und da keine adäquaten Alternativflächen für eine Wohnbebauung im Ort zur Verfügung stehen, gibt die Gemeinde Gyhum in der Abwägung der Wohnnutzung den Vorrang. Die Fläche grenzt an vorhandene Bebauungsstrukturen an und erweitert das Siedlungsgefüge sinnvoll.

Forstwirtschaft

Wälder haben neben ihrer forstwirtschaftlichen Bedeutung als Rohstofflieferant eine wichtige Funktion für die Luftreinhaltung, den Boden, den Wasserhaushalt, das Landschaftsbild, die Erholung sowie als Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten.

Auch kleine Gehölzbestände, wie die kleinteiligen baumbestandenen Flächen im Osten bzw. Südosten des Änderungsbereiches tragen zur Vielfalt von Natur und Landschaft bei und sollen daher gem. RROP Kap. 3.2.1/07 erhalten werden. Die gilt insbesondere, weil der Landkreis Rotenburg wegen seines im Landesvergleich unterdurchschnittlichen Waldflächenanteils als waldarm einzustufen ist.

Die das Änderungsgebiet umgebenden Gehölzbestände bleiben erhalten und werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.

Landschaftsgebundene Erholung

Nartum ist Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und im Westen des Änderungsbereiches verläuft entlang der Straße „Auf dem Berge“ durch den älteren Ortskern ein überregional bedeutsamer Radwanderweg.

Diese Erholungsfunktion wird durch ein Neubaugebiet im Umfeld bereits bestehender Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

Wasserver- und -entsorgung, Hochwasserschutz

Die Abwasserentsorgung soll gem. Kap. 3.2.4/02 soweit wie möglich über zentrale Abwasserreinigungsanlagen erfolgen. Dies ist auch für das Änderungsgebiet vorgesehen. Die Kapazitäten werden als ausreichend erachtet.

Nördlich der Ortslage Nartum verläuft ein großflächiges Vorranggebiet Trinkwasserversorgung, das durch die Planung allerdings nicht negativ beeinflusst wird.

Bei der Ausweisung von Siedlungsgebieten entlang von Fließgewässern soll ausreichend Abstand zur Vorsorge gegen Hochwasserschäden vorgesehen werden. Östlich und südlich des Änderungsgebietes verläuft mit einem Abstand von ca. 150 m bis 250 m der Finnenbrockgraben mit Nebengräben, so dass das Überschwemmungspotenzial im weiteren Planungsverlauf zu prüfen ist.

Verkehr

Nartum liegt an der K 12, die in Bockel an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 71 anbindet. In Bockel befindet sich ein Autobahnanschluss an die A1, so dass das Änderungsgebiet auf kurzem Wege an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden ist. Der Abstand zur Autobahn sowie zur B 71 beträgt jeweils ca. 2,0 km so dass immissionstechnisch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

An den ÖPNV ist Nartum mit derzeit 3 Buslinien (864/834/835) angebunden. Die Linie 864 ist ein sog. Bürgerbus. Die Haltestelle liegt an der Straße „Auf dem Berge“ und ist vom Änderungsbereich aus auf kurzem Wege erreichbar. Am Busbahnhof in Zeven kann in einen weiterführenden Bus des VBN umgestiegen werden. Die Anbindung an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) ist in Bremervörde und Rotenburg (Wümme) gegeben.

Energie

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist zwischen Autobahn und Ortslage im Abstand von ca. 1.100 m ein Vorranggebiet Windenergienutzung festgelegt. Damit wird der im RROP vorgegebenen Mindestabstand von 1.000 m zwischen Vorranggebieten der Windenergienutzung zu Wohnsiedlungen (s. Kap. 4.2/ 01) eingehalten.

Bei Einhaltung dieses Mindestabstandes kann davon ausgegangen werden, dass durch die Anlagen keine erheblich beeinträchtigenden optischen oder akustischen Einflüsse auf das Änderungsgebiet einwirken.

Ebenfalls östlich zwischen Autobahn und Änderungsbereich verlaufen eine 220 kV und eine 380 kV-Stromleitung. Auch hier beträgt der Abstand zum Änderungsgebiet mind. 1.000 m.

Bestehende Infrastrukturen

Das ca. 11 km entfernte Sottrum nimmt die zentralörtliche Aufgabe des Grundzentrums im ländlichen Raum wahr und stellt zentrale Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf zur Verfügung. Die Entfernung zur Stadt Zeven als nächstem Mittelzentrum beträgt knapp 15 km. Hier befinden sich weitere zentralörtlichen Einrichtungen und über die Grundversorgung hinausgehende Angebote zur Deckung des spezialisierteren Bedarfes sowie soziale und kulturelle Angebote.

Den Mittelpunkt Nartums bildet das Gebäude der alten Dorfschule, welches als Kindergarten genutzt wird. An diesen schließt sich auch der öffentliche Spielplatz an. In der Nähe befinden sich eine Feuerwehr, eine Turnhalle und zwei Sportplätze. Dieser beschriebene Ortsmittelpunkt befindet sich am nord-östlichem Rand der Ortschaft. Es gibt darüber hinaus einen Landgasthof, einen Ferienhof und eine Pension, eine Malschule, ein Unternehmen des Agrarhandels, ein Finanzberaterbüro, eine Tischlerei sowie ein Frisörstudio. Die Dorfgemeinschaft ist sehr aktiv und zeichnet sich durch ein besonders reges Vereinsleben (s. TUS Nartum 1921 e.V. Schützenverein, Mühlen- und Heimatverein, Freiwillige Feuerwehr, Hafenverein, Chor und Sozialverband) aus. Nartum war Wahlheimat des Schriftstellers Walter Kempowski. In dessen ehemaligen Wohnhaus befindet sich heute der Sitz der Kempowski Stiftung Haus Kreienhoop.

Außerdem gibt es im Ort einen Kindergarten, der sich ebenfalls zusammen mit allen Vereinen aktiv am Dorfleben und an Veranstaltungen beteiligt.

Im ca. 10 km entfernten Elsdorf kann eine Grundschule besucht werden, weiterführende Schulen, sowie eine Förderschule befinden sich in Zeven.

Fazit

Damit sind die wesentlichen für das Änderungsgebiet relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt.

Der Rat der Gemeinde Gyhum möchte mit der maßvollen Entwicklung von Wohnbauland für die Eigenentwicklung in Nartum insbesondere jungen Menschen auch zukünftig die Möglichkeit geben, sich am Ort anzusiedeln. Dies dient zugleich der Förderung und „Verjüngung“ des dörflichen Gemeinwesens und dem Erhalt der vorhandenen Infrastrukturen.

Insbesondere durch die Nähe zum Mittelzentrum Zeven und dem Grundzentrum Sottrum ist der geplante Standort grundsätzlich für eine Wohnentwicklung geeignet. Die ÖPNV Anbindung in Nartum ist ausreichend.

Aufgrund der im Ort vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung können nach gutachterlicher Einschätzung Wohnbauflächen nur im Osten der Ortslage realisiert werden.

Im Zuge einer umfangreichen Voruntersuchung konnten keine sonstigen verfügbaren Flächenalternativen für eine solch wohnbauliche Entwicklung ermittelt werden.

Der Standort wird im Süden und Osten bereits durch Bebauung geprägt, befindet sich zudem nahe des Neubaugebietes „Op’n Barg“ und fügt sich aufgrund der Kleinteiligkeit gut in die örtliche Struktur ein.

Anknüpfungspunkte für die Erschließung sind vorhanden, so dass diese ohne erhebliche Beeinträchtigung der Anwohner erfolgen kann.

Der Änderungsbereich ist fast rundherum von Grünstrukturen, insbesondere Baumreihen, eingefasst. Diese bleiben erhalten und werden in Teilen ergänzt, so dass die Übergänge zwischen Ortsrand und freier Landschaft auch zukünftig sehr harmonisch verlaufen werden.

Als größter Eingriff wird die Versiegelung des Bodens und der dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen angesehen einhergehend mit einem eventuellen Verlust von historisch wertvollen Plaggeneschböden.

Da sich vermutlich der gesamte Siedlungsbereich Nartums auf Plaggeneschböden erstreckt, sind hinsichtlich dieses Aspektes besser geeignete Bereiche weder in der Ortsmitte noch am Dorfrand zu erwarten. Nartum ist von einem großflächigen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umgeben, das lediglich im Osten, angrenzend an das Änderungsgebiet einige „Lücken“ aufweist. Das Änderungsgebiet liegt am äußersten Rand des Vorbehaltsgebietes und ist im Vergleich zu dessen Gesamtausdehnung nur kleinteilig.

Vorliegend wird daher den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Eigenentwicklung der Ortschaft Nartum der Vorrang vor diesen Belangen eingeräumt.

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

3.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

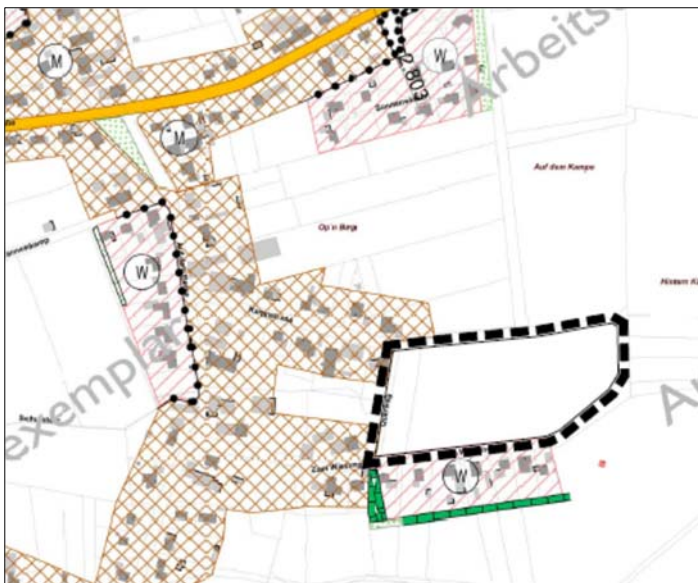


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Zeven/ ohne Maßstab

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für das gesamte Änderungsgebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Südlich der Straße „Zum Wiesengrund“ und somit unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt. Westlich des Querweges sind gemischte Bauflächen dargestellt in deren Mitte jedoch, dorftypisch, noch eine Fläche für die Landwirtschaft freigehalten ist.

Nördlich und östlich des Änderungsbereiches beginnt die freie Landschaft mit entsprechender Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Eine genaue Bewertung der jeweiligen Biotoptypen erfolgt im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Der Landschaftsraum östlich der Ortslage Nartum ist im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) in der Fortschreibung aus dem Jahr 2015 als Landschaftsbildeinheit mit mittlerer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert.

Im LRP (Karte 3) liegt die Änderungsfläche am Rande eines Suchraumes für Plaggene-schböden als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, der sich über den gesamten Osten der Ortslage Nartum erstreckt. Insofern ist die Empfindlichkeit bezogen auf das Schutzgut Boden als hoch anzunehmen.

Östlich der Änderungsfläche befinden sich potenziell überflutungsgefährdete Bereiche (vgl. LRP Textkarte 3.4/5), was im weiteren Planungsverlauf entsprechend zu berücksichtigen ist. Hier beginnt der Übergang zu grundwasserbeeinflussten, semiterrestrische Böden im Übergang zu Hochmoorböden. Im Änderungsbereich selbst herrschen terrestrische Böden mittlerer Standorte ohne besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung vor.

Im Abstand von ca. 130 bis zu 180 m zur Änderungsfläche und durch die bereits bestehende Bebauung entlang der Straße „Zum Wiesengrund“ von dieser getrennt, verläuft der Finnenbrockgraben als weitgehend naturnahes Fließ- und Stillgewässer (LRP Textkarte 3.1/2).

Der Bereich östlich der Ortslage ist durch artenarmes Intensiv- und Extensivgrünland geprägt.

4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Größe:	ca. 2,5 ha
Lage:	Siedlungsrand
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche, tlw. Baumbestand
Umgebung:	Wohnnutzung, dörflich geprägte Mischgebiete, Landwirtschaft, Grünland, Baumbestände, Finnenbrockgraben
Allgem. Entwicklungsziel:	Entwicklung eines kleinteiligen, dörflich geprägten Wohngebietes
bisherige FNP-Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche, öffentliche Grünfläche,
Erschließung:	über Kampfstraße und Auf dem Berge an die Hauptstraße / K 12 als Ortsdurchfahrt
Siedlungsgefüge:	Bebauungsstruktur südlich der Straße Zum Wiesengrund und westlich Querweg bereits vorhanden, Ergänzung bestehender, dörflich geprägter Siedlungsstrukturen und harmonische Ausbildung des Siedlungsrandes
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, Baumbestände, Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist zu prüfen
Raumordnung u. Landesplanung:	Maßvolle Wohnungsbauergänzung im Sinne der Eigenentwicklung zur Sicherung der dörflichen Infrastrukturen
Eingriffsregelung:	Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich

4.1 Inhalt der Planung

Mit dieser 68. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung in Nartum geschaffen werden. Entsprechend dieser Zielsetzung werden ein Teil der Flächen im Änderungsbereich dieser 68. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt.

Diese Änderung bezieht die derzeit unbebaute Parzelle westlich des Änderungsgebietes (Flurstück 51) sowie den Querweg (Flurstück 9) in die Wohnbauflächendarstellung ein, um so die Anbindung an den Siedlungsraum vorzugeben und den Bebauungszusammenhang im Flächennutzungsplan zu schließen.

Die geplante Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung, die dazugehörige Eingrünung und die Streuobstwiese werden als öffentliche Grünflächen dargestellt. Da das Plangrundstück (Flurstück 50) nach Osten stark abfällt und hier nicht für eine Bebauung geeignet ist, erfolgt für diesen Teil keine Darstellung im Flächennutzungsplan. Die detaillierten Festsetzungen erfolgen über den Bebauungsplan.

Verkehr/ Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Vorfeld der Planung wurden sowohl die Erschließung über die „Kampstraße“ als auch eine Erschließung über die Straße „Zum Wiesengrund“ geprüft. Aufgrund der zu erwartenden Erschließungslängen, der Anzahl der Anlieger und des angrenzenden Baumbestandes ist die verkehrliche Anbindung nun ausschließlich von Norden über die „Kampstraße“ vorgesehen. Die Kampstraße ist für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehre entsprechend auszubauen. Ansonsten blieben alle bestehenden Wegeverbindungen erhalten, so dass auch die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen durch die Planung nicht eingeschränkt wird. Ein Ausbau der Wegeverbindung „Sonnenwinkel“ ist perspektivisch möglich.

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

Immissionsschutz:

Landwirtschaft:

In Nartum sind in nicht unerheblichem Umfang landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig. Durch den TÜV Nord Umweltschutz Hamburg wurde daher bereits im Vorfeld der Planung im Juli 2019 ein Gutachten zu Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung erstellt.

Gutachterlich festgestellt wurde, dass die belästigungsrelevante Kenngröße im Änderungsbereich bei 2% bis maximal 3% der Jahresstunden liegt und den Immissions(grenz)wert der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) von 10% deutlich unterschreitet.

Verkehrslärm:

Östlich von Nartum verlaufen in jeweils ca. 2,0 km Entfernung zur Ortslage die A1 sowie die B 71 als überregionale Hauptverkehrsstraßen. Das geplante Wohngebiet ist von bestehender Wohnbebauung umgeben. Im Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen sind keine erheblichen Lärmbelastungen für die Ortslage verzeichnet. Immissionstechnisch sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf den Änderungsbereich zu erwarten.

Militärische Nutzung:

Das Plangebiet im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede und innerhalb der 3.000 m Emissionsschutzzone des Übungsgelände Nartum. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Übungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind nicht vermeidbar und insofern durch die zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

Landwirtschaft

Es werden potenziell wertvolle landwirtschaftlich nutzbare Flächen mit einem hohen natürlichen standortgebundenen Ertragspotenzial in Anspruch genommen. Durch die

geplante Wohnbebauung werden gegenüber dem Bestand Flächen dauerhaft versiegelt und stehen einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Kompensation für die durch zukünftige Baumaßnahmen verursachten Eingriffe ist innerhalb des Änderungsbereiches (s. Randeingrünung, Streuobstwiese) vorgesehen. Weitere Kompensationserfordernisse werden mit Rücksicht auf die agrarstrukturellen Belange umgesetzt.

Natur- und Landschaft / Artenschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich im Wesentlichen Ackerflächen. Mit dem Flurstück 51 wird im Westen des Änderungsbereiches eine Grünfläche mit angrenzender Baumhecke in den Änderungsbereich einbezogen.

Diese Fläche bleibt in ihrem Bestand erhalten, ist absehbar nicht für eine Bebauung vorgesehen und entsprechend nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 „Auf dem Kampe“.

Auch die sonstigen in der Umgebung des Änderungsgebietes entlang der Straßen und Wege vorhandenen Baum- bzw. Baum-Strauchreihen sowie eine östlich des Änderungsbereiches gelegene kleine Gehölzfläche bleiben erhalten, so dass auch hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit kein Eingriff zu erwarten ist.

Es werden jedoch im Zuge der Realisierung des Baugebietes umfangreiche Flächen für Bebauung und Verkehr neu versiegelt. Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Änderungsgebiet 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 Änderungsgebiet 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 und Grünflächen 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 ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen 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 Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Denkmalschutz/ Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich und dessen näherer Umgebung sind keine ausgewiesenen Bau- und Denkmäler 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.

Planungsalternativen

Im Ort konnten, auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Dorferneuerungskonzeptes 3 Flächen ausgemacht werden, die sich zunächst grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung des Ortes eignen.

Alle nachgenannten Flächen liegen außerhalb von Natura 2000-Gebieten (FFH/ Vogel- schutzgebiet) sowie von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Das nächste Schutzgebiet im Norden Nartums ist das Stellingmoor mit Hemelsmoorwiesen und Steinfelder Holz/ LSG ROW 130 (NSG 29).

Die erste untersuchte ca. 3,32 ha große Fläche befindet sich im Westen der Ortslage zwischen dem Friedhof und der Bebauung entlang der „Hauptstraße“ und der Straße „Am

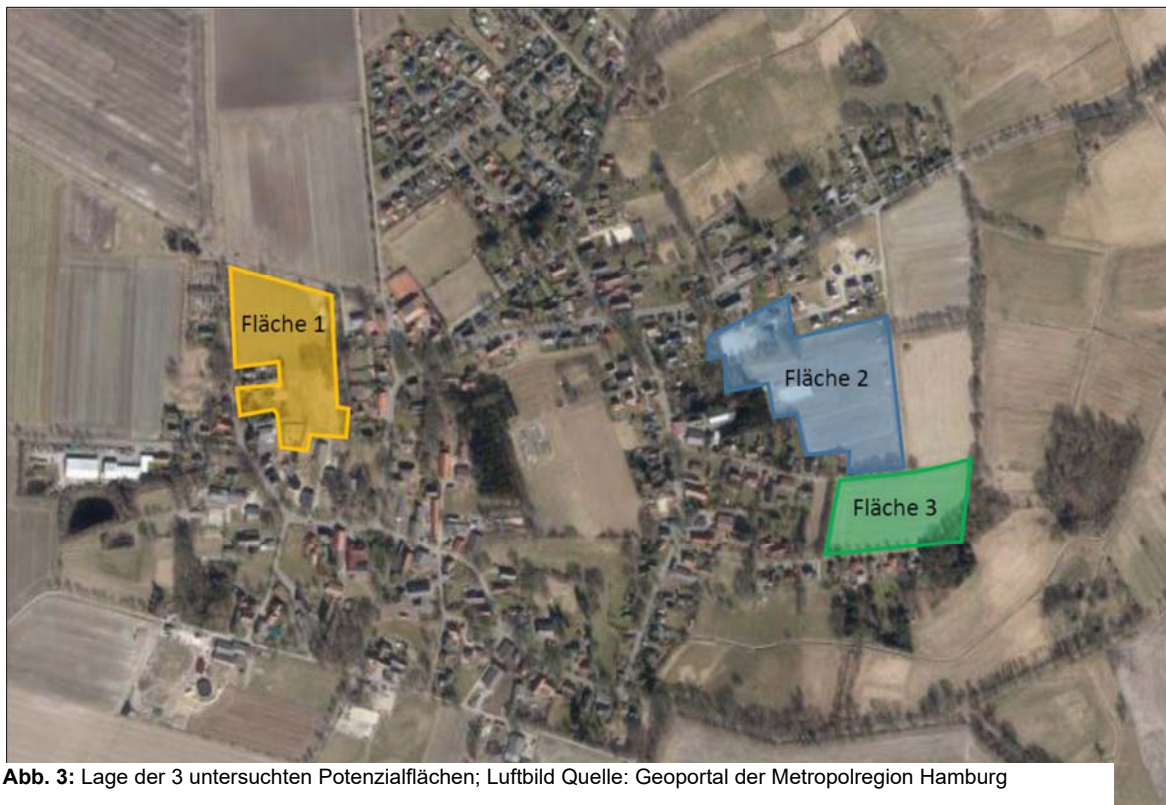


Abb. 3: Lage der 3 untersuchten Potenzialflächen; Luftbild Quelle: Geoportal der Metropolregion Hamburg

Brink“ und ist insofern gut in das Ortsgefüge eingebettet. Die Gemeinde besitzt lediglich ein Teileigentum. Der gesamte südliche Teil der Flächen ist landwirtschaftliche Hoffläche.

Durch vorrangige Winde aus westlicher oder südwestlicher Richtung sind erhebliche Einwirkungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen zu erwarten.

Das Land Niedersachsen hat zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen die sog. Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) als Runderlass veröffentlicht. Sie dient in der Praxis als Beurteilungsgrundlage für Bauleitplanungen und wurde auch vorliegend als Beurteilungsgrundlage hinzugezogen.

In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigung Kenngrößen für die höchstzulässige Geruchsimmission vorgegeben. Diese Kenngrößen werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres angegeben.

Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen ist abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung. In der GIRL ist unter Nr. 3.1, Tabelle 1 für Wohn- und Mischgebiete ein Wert von 0,10 als Obergrenze festgelegt, d. h. ein „anlagentypischer“ Geruch darf innerhalb eines neu geplanten Wohngebietes nur an maximal 10 % der Jahresstunden wahrnehmbar sein. Für die benannte Fläche liegen vorliegende gutachterliche Prognose zu großen Teilen über einer sog. Geruchshäufigkeit von 10%, so dass eine wohnbauliche Entwicklung in dieser Richtung derzeit nicht weiterverfolgt wird.

Eine zweite insgesamt ca. 8,2 ha große Fläche befindet sich im Südosten der Ortslage Nartum und ist vom Änderungsgebiet nur durch die Kampstraße getrennt. Die Fläche ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg bereits der Landschaftsbildeinheit Siedlung zugeordnet.

Sie schließt im Norden an das bestehende Neubaugebiet „Op'n Barg“ an. Es herrscht eine intensive landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche vor, gem. LRP Biototyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I).

Die Fläche ist gem. NIBIS Kartenserver und LRP konkreter Suchraum für schutzwürdige Böden, hier Plaggeneschböden als Böden mit besonderer kulturgeschichtlicher Bedeutung. Darüber hinaus ist sie potenziell überschwemmungsgefährdet (Gefährdungstufe 1). Die Fläche ist in der Hand vieler Einzeleigentümer und nicht im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Flächenverfügbarkeit absehbar nicht gegeben ist.

Beide zuvor genannten Flächen wurden in der Dorferneuerungsplanung Nartum 2000 als Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung benannt.

Das Änderungsgebiet als dritte untersuchte Fläche schließt direkt an die Fläche Nr. 2 an und hat hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und der vorherrschenden Biotope ähnliche Strukturen. Es bindet im Süden und Westen an den Siedlungsraum an und ergänzt diesen sinnvoll. Diese Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, die die weitere Entwicklung dadurch gezielt steuern kann. Sie ist darüber hinaus sofort verfügbar und wurde daher zur Weiterentwicklung als zukünftige Baufläche vorgesehen.

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. Parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Bebauungsplan aufgestellt, 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 erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Verlust der sog. Archivfunktion des am Standort vorliegende Plaggeneschbodens kann nicht ausgeglichen werden. Der Flächenverlust durch die Versiegelung wird gem. der angewendeten Arbeitshilfe des Nds. Städtetages über den Wert der der Biototypen kompensiert.

Dieser Eingriff kann durch die Gehölzanpflanzungen der geplanten Randeingrünung und der geplanten Streuobstwiese im Änderungsgebiet selbst ausgeglichen werden.

5 Flächenangaben

Bestand Flächennutzungsplan	Fläche	Planung	Fläche
Fläche für die Landwirtschaft ca.	25.424 m ²	Wohnbaufläche ca.	19.969 m ²
		Öffentliche Grünfläche	5.455 m ²

Die Planung wurde im Einvernehmen mit der Gemeinde Gyhum und der Samtgemeinde Zeven durch das Büro MOR GbR Rotenburg ausgearbeitet.