



Bebauungsplan Nr. 146  
„REITERHOF SEEBERGER LANDSTRABE“  
Begründung  
- Vorentwurf - (Stand: 14.03.2022)

BEARBEITET DURCH:

**instara**

(Proj.-Nr. 28865-111)



AUFGESTELLT DURCH  
GEMEINDE LILIENTHAL

DER BÜRGERMEISTER

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG.....	4
2.	PLANUNTERLAGE .....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben.....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	12
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	14
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	14
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	15
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....	17
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / gesondert gekennzeichnete Fläche .....	18
7.4	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen.....	20
7.5	Erhalt von Einzelbäumen / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
7.6	Private Grünflächen „Weide und Auslauf“ .....	21
7.7	Grundstücksein- und Ausfahrten .....	22
7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	22
7.9	Wasserflächen .....	22
7.10	Flächen für Wald.....	22
8.	FLÄCHENÜBERSICHT .....	23
9.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE .....	23
9.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	23
9.2	Verkehr .....	23
9.3	Forstwirtschaft .....	24
9.4	Landwirtschaft / Immissionsschutz.....	25
9.5	Freizeit und Erholung .....	26
9.6	Ver- und Entsorgung .....	26
9.7	Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz .....	27
10.	NACHRICHTLICHE HINWEISE .....	28
11.	UMWELTBERICHT.....	31
11.1	Einleitung .....	31
11.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans .....	31
11.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	33
11.1.2.1	Landschaftsrahmenplan .....	33
11.1.2.2	Landschaftsplan.....	33
11.1.3	Schutzgebiete und -objekte.....	33

11.1.4	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes.....	34
11.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	34
11.2.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft .....	34
	a) Menschen .....	35
	b) Fläche .....	36
	c) Pflanzen und Tiere .....	36
	d) Boden .....	43
	e) Wasser .....	44
	f) Klima / Luft.....	45
	g) Landschaftsbild.....	46
	h) Biologische Vielfalt .....	48
	i) Sonstige Sach- und Kulturgüter .....	48
	j) Schutzgebiete- und -objekte .....	49
	k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	49
11.2.2	Zusammenfassende Darstellung .....	50
11.2.3	Besonderer Artenschutz.....	51
11.2.4	Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	52
11.2.5	Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung.....	52
11.2.5.1	Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen .....	52
11.2.5.2	Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen.....	53
	a) Menschen .....	53
	b) Fläche .....	54
	c) Pflanzen und Tiere .....	55
	d) Boden .....	56
	e) Wasser .....	56
	f) Klima / Luft.....	56
	g) Landschaftsbild.....	57
	h) Biologische Vielfalt .....	57
	i) Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	57
11.2.5.3	Zusammenfassende Darstellung .....	58
11.2.6	Eingriffsbilanz.....	59
11.2.6.1	Rechtliche Grundlagen .....	59
11.2.6.2	Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	61
11.2.6.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	62
11.2.6.4	Kompensationsmaßnahmen .....	65
11.2.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	66
11.2.8	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j).....	67
11.3	Zusätzliche Angaben .....	68
11.3.1	Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren .....	68
11.3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	69
11.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	69
11.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	70

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal in seiner Sitzung am 26.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Reiterhof Seeberger Landstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro *Bruns Vermessung*, Osterholz-Scharmbeck, zur Verfügung gestellten Kartengrundlage im Maßstab 1:1.000 erstellt.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 5,85 ha auf und befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Seebergen (Gemeinde Lilienthal), unmittelbar westlich der Seeberger Landstraße (Landesstraße 154). Die L 154 bildet dabei die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Plangebietes. Im (nord-)westlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Seeberger-Dannenberger Wasserlöse (Gewässer 2. Ordnung; UHV Untere Wümme) begrenzt, während es im Süden durch Weideflächen sowie eine Waldfläche eingegrenzt wird.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung und die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Planzeichnung zu entnehmen.

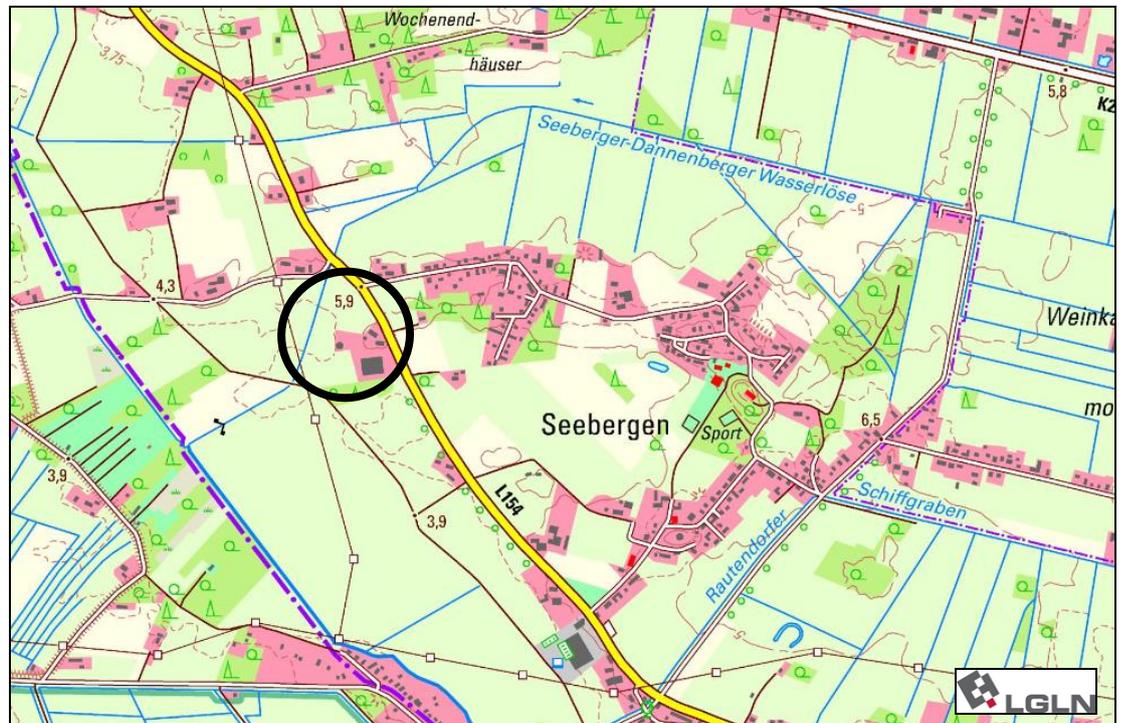


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: TK 25)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung (fett gedruckt) sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz (RROP 2011) konkretisiert. Im RROP können darüber hinaus weitere Ziele festgelegt werden. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.<sup>1</sup>

Die vorliegende Planung beinhaltet insbesondere die Festsetzungen eines *Sondergebietes* mit der Zweckbestimmung "Reiterhof" sowie einer *Privaten Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Weide und Auslauf“ im planungsrechtlichen Außenbereich.

In der zeichnerischen Darstellung des aktuellen **Landes-Raumordnungsprogramms (LROP 2008, zuletzt geändert durch Verordnung** in der Fassung vom 26.09.2017, die nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378) am **06.10.2017** in Kraft trat) werden weder für den Ortsteil Seebergen noch die Gemeinde Lilienthal planerische Zielsetzungen getroffen. Im Textteil wird jedoch unter anderem zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung des Landes Niedersachsen und seiner Teilräume angeregt:

1.1 - 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

1.1 - 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen [...] die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden [...]. Dabei sollen [...] die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.“*

1.1 - 05 *„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kom-*

---

<sup>1</sup> Der § 3 des Raumordnungsgesetzes enthält folgende Begriffsdefinitionen:

„Ziele der Raumordnung: verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.“

„Grundsätze der Raumordnung: Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegung in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden.“

*petenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen."*

⇒ Durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des bestehenden landwirtschaftlichen Pferdezuchtbetriebes im Ortsteil Seebergen wird die Neuinanspruchnahme von Freiflächen geringgehalten, da die Flächen bereits im Bestand großteils entsprechend genutzt werden. Daher kann von einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung ausgegangen werden. Davon abgesehen werden zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen und positive Impulse für die Wettbewerbsfähigkeit geschaffen. Besonders hervorzuheben ist dabei auch die Tatsache, dass ein Standort entstehen soll, in dem für den internationalen Reitsport trainiert wird. Insgesamt trägt die vorliegende Bauleitplanung zu einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung bei.

2.1 – 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

3.1.1-01 *„Die nicht durch Siedlungs- oder Verkehrsflächen in Anspruch genommenen Freiräume sollen zur Erfüllung ihrer vielfältigen Funktionen insbesondere bei der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, dem Erhalt der Kulturlandschaften, der landschaftsgebundenen Erholung sowie der Land- und Forstwirtschaft erhalten werden.“*

3.1.2-01 **„Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln.“**

⇒ Durch die vorliegende Bauleitplanung soll der bestehende Pferdezuchtbetrieb umstrukturiert und moderat baulich erweitert werden. Die geplante Nutzung orientiert sich hinsichtlich Art und Maß an der vorhandenen Bebauung, so dass es zu keinen wesentlichen ortsbildprägenden Veränderungen durch die künftige Nutzung des Gebietes kommt. Zudem bleiben die Waldfläche und die un bebauten Flächen des nördlichen Plangebietesbereiches erhalten, indem sie als *Fläche für Wald* bzw. als *private Grünflächen* mit der Zweckbestimmung *„Weide und Auslauf“* sowie als *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt werden.

Die zeichnerische Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogramms 2011** (RROP 2011) des Landkreises Osterholz stellt den zentralen Ort in der Gemeinde Lilienthal, der als *zentrale Siedlungsgebiete* festgelegt ist, als *Grundzentrum* dar. Somit hat der zentrale Ort einen Versorgungsauftrag für den täglichen allgemeinen Grundbedarf der Bevölkerung. Das Plangebiet selbst befindet sich innerhalb eines als *Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“* dargestellten Bereiches und grenzt im Osten / Nordosten an ein *Vorranggebiet „Hauptverkehrsstraße“*, welches teilweise gleichzeitig durch ein *Vorranggebiet „Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr“* überlagert wird. Im südwestlichen Bereich quert ein *Vorranggebiet „Leitungstrasse – Strom“ (110 kV)* das vorliegende Plangebiet,

unmittelbar südlich - außerhalb des Plangebietes - erstreckt sich ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“.

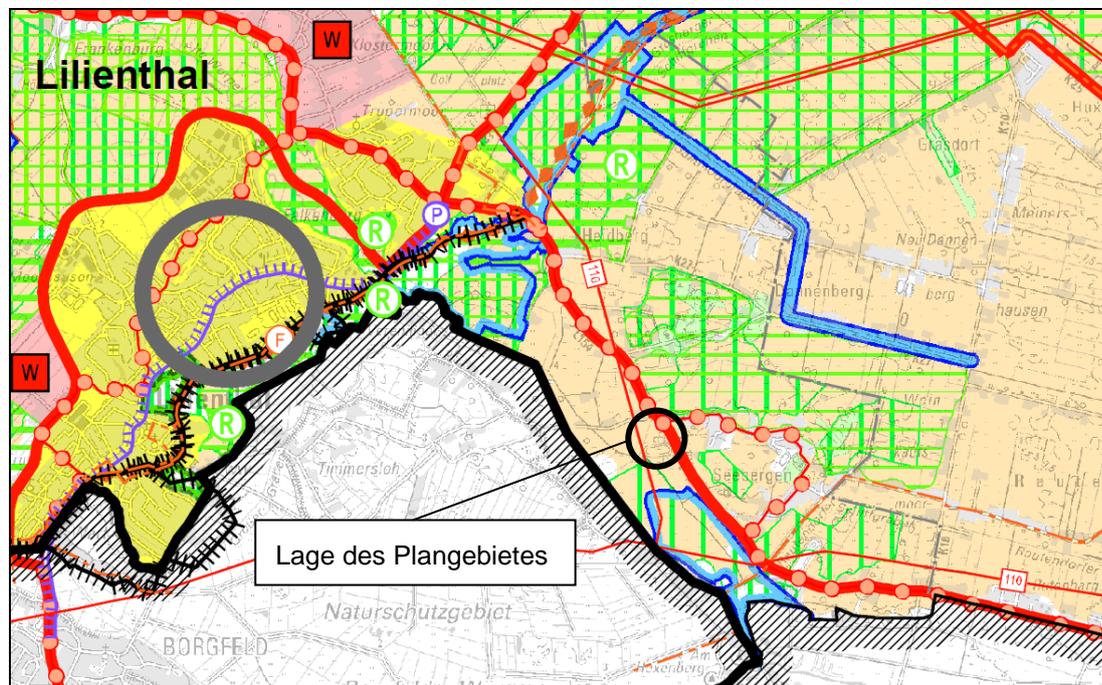


Abb. 2: Ausschnitt aus dem zeichnerischen Teil des RROP (Landkreis Osterholz)

Dem Textteil sind folgende für die Planung relevanten **Ziele** (fett gedruckt) und Grundsätze zu entnehmen:

### 1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises

1.1 – 02 „Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises sollen zu nachhaltigem wirtschaftlichem Wachstum beitragen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landkreises erhöhen. Sie sollen städtisch bzw. ländlich geprägte Strukturen differenziert berücksichtigen. Es sollen

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,
- die Raum- und Mobilitätsansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden [...].

Dabei sollen

- die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,
- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima und die daraus resultierenden Auswirkungen berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“

- ⇒ Der Eigentümer möchte einen Gewerbebetrieb entwickeln, der durch die reitsportliche Nutzung auch geeignet ist, die Lebensqualität zu stärken, indem ein naturnahes Sport- und Freizeitangebot geschaffen wird. Vor allem soll hier für den internationalen Reitsport trainiert werden. Zudem kann der Betrieb auch insofern eine soziale Funktion erfüllen, als dass sich hier Menschen aller Altersklassen treffen und gemeinsam Sport treiben können. Dem vorstehenden Grundsatz wird damit Rechnung getragen.

### **2.3 Siedlungsstruktur, Wohnstandorte und Standorte der gewerblichen Wirtschaft**

#### **2.3 - 01 „Die Siedlungsentwicklung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten vorausschauend zu planen. Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung sind bei Änderungen und Neuaufstellungen von Bauleitplänen insbesondere**

- **der quantitative und qualitative Bedarf an Wohnraum, Arbeitsstätten und sonstigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge,**
- **der demografische Wandel,**
- **die Interessen künftiger Generationen,**
- **die langfristigen volkswirtschaftlichen Kosten und**
- **die ökologischen Auswirkungen zu berücksichtigen.“**

- ⇒ Mit dem Betrieb soll auch ein qualitativ hochwertiges Sport- und Freizeitangebot erhalten und langfristig gesichert werden, welches allen Altersgruppen eine reitsportliche Betätigung ermöglicht. Durch die gute Erreichbarkeit angesichts der Lage an der L 154 (Seeberger Landstraße), welche zügige Verbindungen u. a. an den Hauptort Lilienthal und die umliegenden Gemeinden bietet, kann ein auf kurzem Wege erreichbares lokales Angebot geschaffen werden, das die Attraktivität der Gemeinde Lilienthal als Wohn- und Freizeitstandort stärkt. Dem vorstehenden Ziel wird damit entsprochen.

#### **2.3 - 04 „Historisch gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstrukturen einschließlich der siedlungsnahen Freiräume sollen erhalten werden. Erhaltenswerte Ortsbilder sollen bewahrt werden. Ergänzungen und Entwicklungen des Siedlungsbestandes sollen seiner besonderen Eigenart angepasst werden.“**

- ⇒ Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes „Reiterhof“ im planungsrechtlichen Außenbereich geschaffen werden, auf dessen Flächen sich aktuell bereits ein im landwirtschaftlichen Rahmen genutzter Pferdezuchtbetrieb befindet. Das Areal wird weiterhin entsprechend genutzt und die Standortattraktivität der Gemeinde Lilienthal durch das besondere Freizeitangebot „Pferdesport“ gleichzeitig gesteigert.

Da die vorgesehene Nutzung einen hohen Flächenbedarf hat, der nur in der freien Landschaft zu finden ist und im vorliegenden Fall ein bereits bestehender Betrieb ertüchtigt und in einem überschaubaren Rahmen baulich

erweitert wird, kann die vorliegende Bauleitplanung insgesamt als bedarfsorientiert, funktionsgerecht sowie kosten- und flächensparend bezeichnet werden. Darüber hinaus werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die nördlich gelegenen Flächen, bei denen es sich um Pferdeweiden handelt, als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung „Weide und Auslauf“ festgesetzt und somit weiterhin entsprechend genutzt.

### **3.5 Schutz des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes**

**3.5 – 01 „Natur und Landschaft im Landkreis Osterholz sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Lebensgrundlage heutiger und zukünftiger Generationen nachhaltig gesichert sind. [...]“**

#### **3.5.2 Weitere für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wertvolle Landschaftsteile**

**3.5.2 – 03** *„In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen den Zielsetzungen der den Gebieten zugrunde liegenden naturschutzfachlichen Programme und Pläne besonderes Gewicht beigemessen werden.“*

⇒ Dem vorstehenden Ziel von Natur und Landschaft wird entsprochen, indem erhaltenswerte Strukturen wie der tatsächlich existierende Waldbestand, die im Bestand vorhandene und entsprechend genutzte Pferdeweide, die erhaltenswerten Einzelbäume und die übrigen Grün- und Gehölzstrukturen im vorliegenden Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden. Damit ist auch die Vereinbarkeit des Plangebietes mit dem *Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“* gewährleistet, auch wenn sich dieses außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches befindet.

#### **3.7.1 Landwirtschaft**

**3.7.1 – 03** *„Bereiche,*

- *die aufgrund einer hohen natürlichen Ertragskraft für eine landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind,*
- *in denen die Landwirtschaft die räumlichen Bedingungen für eine hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit vorfindet,*
- *in denen die Landwirtschaft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft besonders prägt oder*
- *in denen die Landwirtschaft einen besonders positiven Einfluss auf Arten und Lebensgemeinschaften hat,*

*sollen für die Landwirtschaft besonders gesichert und bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders berücksichtigt werden. Sie werden dazu als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgelegt.*

*In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft sind die landwirtschaftlichen Belange bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Maßgeblich sind dabei die ihrer fachlichen Ausweisung zugrunde liegenden Kriterien.“*

⇒ Mit dem *Sondergebiet „Reiterhof“* soll eine Nutzung entwickelt werden, die ihren Ursprung in der Landwirtschaft hatte. Lediglich aufgrund der Tatsache, dass der Grundstückseigentümer keine ausreichenden Weideflächen besitzt, um in die Landwirtschaftsrolle der Landwirtschaftskammer eingetragen zu werden,<sup>2</sup> handelt es sich um einen gewerblichen Betrieb. Ungeachtet dessen verbleiben die Flächen faktisch weiterhin in einer „landwirtschaftlichen“ Nutzung. Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das *Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“* erkennbar.

Davon abgesehen ergab eine Überprüfung der Beikarten zum RROP, dass das landwirtschaftliche, standortbezogene, natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial des Gebietes als „sehr gering“ und bezüglich des Grünlands als „mittel“ einzustufen ist. Auch ist ein positiver Einfluss der Landwirtschaft auf das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft oder auf Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Weideflächen sowie der bereits vorhandenen Bebauung in den südlichen Bereichen des Plangebietes, nicht erkennbar.

### **3.7.2 Forstwirtschaft**

3.7.2 – 05 *„Zwischen Waldrändern und Bebauung sowie anderen störenden Nutzungen soll ein Mindestabstand von 100 m eingehalten werden. Die Entwicklung eines arten- und strukturreichen Waldrandes soll gefördert werden.“*

⇒ Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch südlich angrenzend ist Wald gem. NWaldLG vorhanden. Laut der raumordnerischen Vorgaben des Raumordnungsprogrammes des Landkreises Osterholz sollte zwischen Waldrändern und der nächsten Bebauung bestenfalls ein Abstand von 100 m eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um einen Grundsatz der Raumordnung, das heißt, dass dieser in die Abwägungs- und Ermessensentscheidung einfließen muss. Bereits im Bestand halten die genehmigten baulichen Anlagen nicht den benannten Abstand ein. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Einhaltung des geforderten Mindestabstandes von 100 m zwischen Waldrand und angrenzender Bebauung im Außenbereich nicht immer möglich ist. Insofern gilt es zwischen dem Schutz des Waldes und dem Aspekt der Gefahrenabwehr abzuwägen. Als Mindestabstand sollte aus fachlicher Sicht zum Schutz der Waldfunktionen sowie zur Gefahrenabwehr (Windwurf) jedoch eine „Baumknicklänge“ vorausgesetzt werden. Dabei wird aktuell ein Abstand von mindestens 30 - 35 m, je nach Baumart und Bodengüte, zu Grunde gelegt. Allerdings wird auch dieser Wert bereits im Bestand unterschritten.

Im vorliegenden Fall können zwischen den nächstgelegenen *Baugrenzen* und der im Plangebiet festgesetzten *Fläche für Wald* lediglich Abstände von

---

<sup>2</sup> Der § 201 BauGB definiert den Begriff Landwirtschaft insbesondere als Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann. Danach sind Bauvorhaben eines landwirtschaftlichen Betriebes im Außenbereich u. a. dann privilegiert, wenn mindestens 50,1 % des benötigten Futters auf eigenen, selbstbewirtschafteten Flächen erzeugt werden kann.

maximal 10 m eingehalten werden. Da es sich um eine Bestandssituation handelt, die – insbesondere bezogen auf die Reithalle und die Führanlage – seit über 15 Jahren am vorliegenden Standort vorherrscht und für die eine entsprechende Baugenehmigung zur Errichtung der vorhandenen Halle vorliegt, greift der Bestandsschutz, so dass auch ein geringerer Abstand als eine Baumknicklänge vertretbar ist. Hinsichtlich des „Haupthauses“ (*überbaubare Grundstücksfläche* mit der Ziffer 1), bei dem es sich um die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle handelt, ist sogar von einem noch weitaus längeren Bestehen auszugehen, da sich dieses Gebäude (sowie ein weiteres Nebengebäude) bereits in der Preussischen Landesaufnahme (aus dem Jahr 1898) abzeichnet. Und auch hinsichtlich des Abstandes zwischen der Pferdetrainingshalle und der südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Waldfläche ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung der Halle auf die im Jahr 2006 erteilte Genehmigung des Landkreises Osterholz zurück geht. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass selbst im Falle eines umstürzenden Baumes dieser ggf. durch die Gehölze innerhalb der festgesetzten zwei Meter breiten *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* abgefangen werden könnte.

Ungeachtet dessen hat auch der Grundstückseigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und dafür Sorge zu tragen, den Zustand der Bäume innerhalb des Geltungsbereiches regelmäßig zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zu ergreifen, damit im Falle eines Windwurfes kein Gefahrpotenzial für Dritte entstehen kann. Dies wurde in der Vergangenheit bereits so praktiziert, so dass davon auszugehen ist, dass auch in der Zukunft entsprechend gehandelt wird.

Insgesamt bleibt die Bestandssituation weiterhin erhalten, die zentral im Plangebiet gelegene Waldfläche wird entsprechend festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert, sodass diesbezüglich von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Eine Verschlechterung der Situation gegenüber dem Ist-Zustand ist nicht ersichtlich.

### **3.9 Landschaftsgebundene Erholung und Tourismus**

3.9 – 01 *„Die Voraussetzungen für eine landschaftsgebundene Erholung in Natur und Landschaft, d.h. sowohl die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie die Ruhe und Luftreinheit der Erholungslandschaft als auch deren Erschließung und Ausstattung mit Erholungseinrichtungen, sollen gesichert und erforderlichenfalls verbessert werden.“*

⇒ Mit der Reitsportanlage wird sowohl für die lokale Bevölkerung als auch für eine reitsportaffine überregionale Klientel ein Freizeitangebot für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft geschaffen.

#### **4.1.2 Schienenverkehr, öffentlicher Personennahverkehr**

4.1.2 – 04 *„Für regional bedeutsame Busverbindungen werden Vorranggebiete Straße mit regional bedeutsamem Busverkehr festgelegt. Raum-*

*bedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen mit den Streckenverbindungen abgestimmt werden.“*

4.1.2 – 08 *„Die Anbindung von Erholungsstandorten sowie Sport- und Freizeitanlagen an den ÖPNV soll erhalten und verbessert bzw. hergestellt werden.“*

⇒ Es befinden sich zwei Bushaltestellen im fußläufigen Einzugsbereich des Plangebietes. Die Haltestelle Seebergen - Timmersloher Weg kann in etwa 200 m und die Haltestelle Seebergen - Bergstraße in etwa 300 m erreicht werden. Durch die dort verkehrenden Linien (632 und 633) bestehen u.a. Verbindungen zum Ortskern Lilienthals und nach Grasberg, wodurch die entsprechenden grundzentralen Einrichtungen erreichbar sind.

#### **4.1.4 Straßenverkehr**

4.1.4 – 02 *„[...] Innerhalb des Landkreises sind alle Teilräume zu erschließen und miteinander zu verbinden. [...]*

*Die für die Außen- und Binnenerschließung des Landkreises erforderlichen Straßen werden als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.“*

⇒ Die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr des Plangebietes erfolgt über die vorgelagerte Seeberger Landstraße (L 154), sodass eine gute Verbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz vorhanden ist und vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können.

#### **4.2.3 Leitungstrassen**

4.2.3 – 02 *„Zur Sicherung und Entwicklung der Energieverteilung werden Hoch- und Höchstspannungsleitungen mit einer Nennspannung ab 110 kV als Vorranggebiete Leitungstrasse – Strom festgelegt. Sie sind zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Hoch- und Höchstspannungsleitungen sollen auf gemeinsamer Trasse geführt werden. Der Ausbau des bestehenden Netzes unter Nutzung vorhandener Trassen hat Vorrang vor dem Neubau von Leitungen auf neuen Trassen. [...]"*

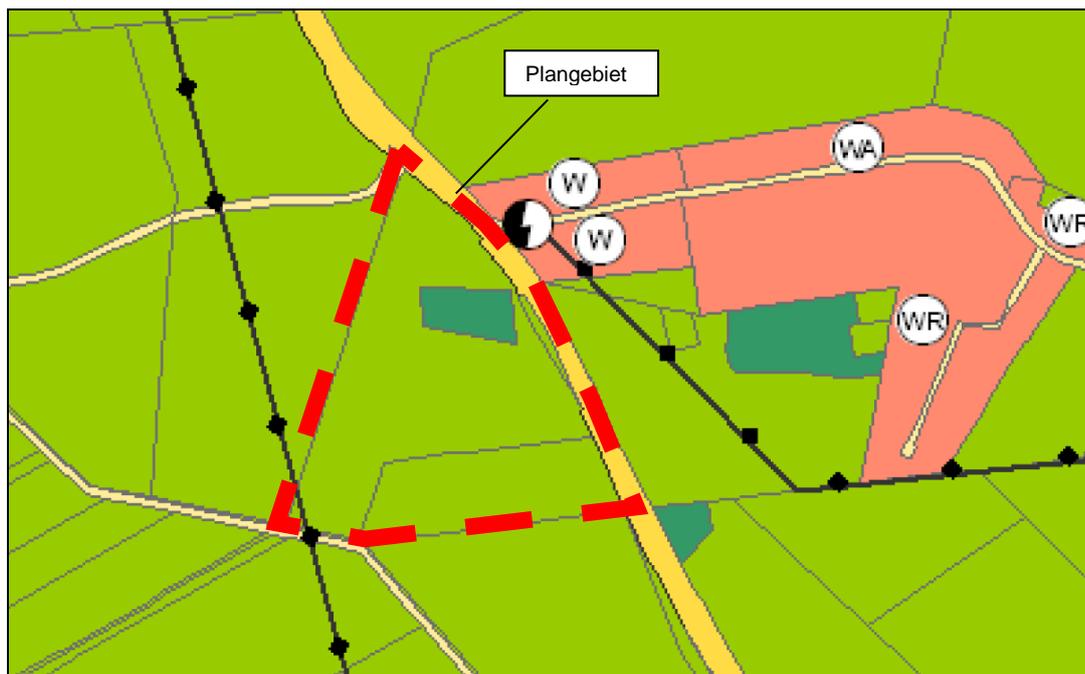
⇒ Die bestehende Hochspannungsleitung (oberirdische Leitungstrasse mit 110 kV) bleibt erhalten. Den vorstehenden Zielen und Grundsätzen wird somit entsprochen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen zeigen, trägt die vorliegende Bauleitplanung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung Rechnung bzw. steht diesen nicht entgegen.

## **4.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1981 der Gemeinde Lilienthal sind der Großteil des Plangebietes sowie die südlich, westlich und nordwestlich daran anschließenden Bereiche als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt. Im zentralen nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich außerdem die Darstellung einer *Fläche für Wald*.

Im Osten bzw. Nordosten begrenzt die Seeberger Landstraße (L 154) den vorliegenden Geltungsbereich. Sie weist eine Darstellung als *Verkehrsfläche (Landesstraße)* auf. Nordöstlich dieser *Verkehrsfläche* erstrecken sich *Wohnbauflächen*. Im südwestlichsten Bereich quert eine Hochspannungsleitung (110 kV) das vorliegende Plangebiet und wird als *Hauptversorgungsleitung oberirdisch* gekennzeichnet. Außerdem verläuft hier, außerhalb des Geltungsbereiches, ein Weg, der als *Sonstige Verkehrsfläche* dargestellt ist (siehe nachfolgende Abbildung).



**Abb. 3:** Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal

Die vorgesehenen Festsetzungen eines *Sondergebietes* „Reiterhof“ sowie einer *Privaten Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung* „Weide und Auslauf“ sind auf dieser Grundlage nicht zulässig, da hier keine entsprechenden Darstellungen vorhanden sind. Um eine Übereinstimmung der vorbereitenden mit der verbindlichen Bauleitplanung zu erzielen und dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal im Parallelverfahren geändert.

Gemäß Mitteilung des Landkreises Osterholz vom 20.04.2021 (die mit den Niedersächsischen Landesforsten abgestimmt wurde), ist die derzeit dargestellte *Fläche für Wald* nicht mehr korrekt bzw. wurde seinerzeit hinsichtlich ihrer Lage nicht korrekt in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal übertragen. Den Nachweis hierfür lieferte eine Luftaufnahme aus dem Jahr 1977. Es wurde demzufolge dazu angeregt, den tatsächlich vorhandenen Waldbestand (mit einer Fläche von etwa 2.000 m<sup>2</sup>), der sich zentral im Plangebiet befindet, im Rahmen der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

Insofern sollen die südlichen Flächen des Geltungsbereiches im Rahmen der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes als *Sonderbauflächen* Zweckbestimmung

„Reiterhof“ und die nördlichen Bereiche (teilweise durch die entsprechende Fläche für Wald getrennt) als *Private Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „Weide und Auslauf“ dargestellt werden. Die erforderliche Vereinbarkeit zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird somit sichergestellt.



Abb. 4: 60. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren), Ausschnitt

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt noch keine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes vor.

### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das vorliegende Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Seebergen (Gemeinde Lilienthal), unmittelbar westlich der Seeberger Landstraße (Landesstraße 154), durch die das Plangebiet erschlossen ist. Über die L 154 kann in nordwestliche Richtung in rund 3 km die Landesstraße 133 erreicht werden, wodurch u. a. ein Anschluss an das Grundzentrum der Gemeinde Lilienthal besteht. Im (Nord-)Westen wird der Geltungsbereich durch die Seeberger-Dannenberger Wasserlöse (Gewässer 2. Ordnung; UHV Untere Wümme) begrenzt und im Süden größtenteils durch eine Waldfläche.

Die Umgebung des Plangebietes zeichnet sich, abgesehen von der südlich gelegenen Waldfläche, überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen aus. Bauliche Strukturen im näheren Umfeld finden sich lediglich vereinzelt entlang der Seeberger Landstraße, nordwestlich des Plangebietes an der Timmersloher Straße und östlich der L 154 an der Bergstraße - dem Siedlungsrand des Ortsteils Seebergen.

Das Plangebiet selbst ist rund 5,85 ha groß und lässt sich grob in zwei unterschiedliche Bereiche einteilen. Während der nördliche Teil überwiegend durch artenarmes Grünland und in den Randbereichen durch Strauch- und Gehölzstrukturen sowie Baumgruppen gekennzeichnet ist, weist der südliche Bereich dage-

gen die baulichen Strukturen sowie sonstige der Pferdehaltung zugewiesenen Flächen und Nutzungen auf. Einzelbäume und Baumgruppe befinden sich auch in diesem südlichen Bereich überwiegend in den Randbereichen, sodass der gesamte Geltungsbereich bereits in Teilen eingegrünt ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Haupthaus und Nebengebäude (baulicher Bestand bereits in der Preussischen Landesaufnahme enthalten), die sich zu einem Pferdezuchtbetrieb entwickelt bzw. „spezialisiert“ hat und in entsprechender Form seit über 15 Jahren am vorliegenden Standort betrieben wird. Dieser verfügt im Bestand über zwei gepflasterte Hofzufahrten, wodurch das Plangebiet von der Seeberger Landstraße (L 154) aus erschlossen ist. Über die Zufahrten können folglich auch die (ebenfalls gepflasterten) Hof- und Fahrflächen bzw. Stellplatzflächen erreicht werden.

In diesem straßenzugewandten Bereich befinden sich zwei eingeschossige Gebäude mit Satteldach sowie entsprechende Anbauten bzw. Nebenanlagen. Bei dem nördlichen dieser in Rede stehenden Gebäude handelt es sich um das „Haupthaus“ der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches, der ebenfalls über gepflasterte Wege zu erreichen ist, befindet sich das flächenmäßig größte Bauwerk, bei dem es sich um eine über 3.000 m<sup>2</sup> große Pferdetrainingshalle (Gebäudekomplex mit Trainingshalle, Pferdeboxen, Heu- und Strohlager, Maschinenraum, Seminarraum etc. - im Folgenden auch nur Reithalle genannt) handelt. Östlich angrenzend befinden sich Paddocks (eingezäunte Sandplätze), westlich dieser Reithalle – durch einen Graben getrennt – befindet sich ein teilweise durch Wallanlagen umschlossener Reitplatz. Bei den übrigen Flächen im Südwesten des Plangebietes handelt es sich um eine Gehölzfläche und um überwiegend unbebaute Freiflächenbereiche (artenarmes Intensivgrünland).

Die Paddocks, die Reithalle, der Reitplatz sowie die Grün- und Gehölzflächen im Süden des Plangebietes werden durch eine mit Sand beschaffene Traberbahn „eingefasst“ (im Sinne einer hufläufigen Ringerschließung) und sind hierdurch miteinander verbunden. Nördlich des Weges bzw. der Traberbahn, nahezu im zentralen Planbereich, wird auch die bestehende überdachte Führenanlage auf diese Weise fuß- bzw. hufläufig erschlossen.

Zwischen der Führenanlage und dem „Haupthaus“ befinden sich weitere Paddocks, begleitet durch Weideflächen und Einzelgehölze. Außerdem befinden sich an diesem Standort eine Wasserfläche (Teich) sowie eine Waldfläche (Eichen-Mischwald), welche in nördliche Richtung bis in den zentralen Planbereich in einen Gehölzstreifen übergeht.

## **6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Im Zuge eines Eigentümerwechsels soll der vorhandene landwirtschaftliche Pferdezuchtbetrieb auf dem Grundstück Seeberger Landstraße 16 in Lilienthal (Ortsteil Seebergen) - und damit im planungsrechtlichen „Außenbereich“ - zukünftig auch in gewerblichem Rahmen genutzt und geführt werden. Damit wäre dieser nicht mehr als rein landwirtschaftlicher Betrieb zu beurteilen und folglich keine

nach § 35 Abs. 1 BauGB „privilegierte“ bauliche Nutzung mehr. Da die nunmehr vorgesehene Nutzungserweiterung auf dieser Grundlage nicht genehmigungsfähig ist, sollen durch die vorliegende Bauleitplanung die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Auf den Flächen des Plangebietes sollen zukünftig Pferdehaltung, Pferdekauf und -verkauf betrieben werden, Ausbildung von Pferd und Reiter erfolgen, Training für Turniersport (internationales Reitsporttraining), Pferdeboxen vermietet werden usw. Der bestehende Betrieb soll in diesem Zusammenhang planungsrechtlich gesichert und in Teilen neu geordnet bzw. umstrukturiert werden, um die Betriebsabläufe zu verbessern und Wege zu verkürzen. Außerdem sind zweckgebundene bauliche Erweiterungen und Modernisierungen vorgesehen, die sich jedoch auf ein erforderliches Mindestmaß beschränken sollen. Demnach sind, abgesehen von einem potentiellen Neubau einer Bewegungshalle mit Futterlager sowie einer überdachten Mistplatte, Umbaumaßnahmen der bestehenden Anlagen vorgesehen. Zudem soll im südwestlichen Bereich des Plangebietes noch ein Wohnhaus für den Betriebsinhaber ermöglicht werden.

Um die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, sind sowohl eine Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, als auch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Reiterhof Seeberger Landstraße“ erforderlich.

Da das Plangebiet im RROP 2011 des Landkreises Osterholz als *Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“* dargestellt ist und auch der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal sowohl *Flächen für die Landwirtschaft* als auch *Flächen für Wald* darstellt, muss sich mit den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinandergesetzt werden. Dementsprechend prüfte die Gemeinde im Vorfeld der vorliegenden Planung, ob es für die Umwandlung von *Flächen für die Landwirtschaft* zu einer *Sonderbaufläche* innerhalb der Gemeinde Alternativen gibt. Diese könnten in einer Revitalisierung von Brachflächen, der Schließung von Baulücken oder in anderen Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen. Allerdings ist der in Rede stehende Standort für die Gemeinde Lilienthal alternativlos. Hauptgrund dafür ist, dass die vorliegenden Flächen seit Jahren entsprechend genutzt werden und ein Großteil der baulichen Anlagen bereits vorhanden und die verkehrliche Erschließung sichergestellt sind. Zudem bietet der Standort weitere Flächen für potentielle betriebliche Erweiterungen sowie Weide- und Auslaufflächen und besitzt darüber hinaus mit seiner Lage an der L 154 einen weiteren Standortvorteil.

Die *Vorranggebiete „Hauptverkehrsstraße“* und *„Straße mit regional bedeutsamen Busverkehr“* werden in ihrer Bedeutung moderat gestärkt, wodurch den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen Rechnung getragen wird (vgl. Kap. 4.1).

Darüber hinaus ist der Verkauf der vorliegenden Flächen an den neuen Eigentümer einerseits bereits abgeschlossen, sodass keine weiteren Areale angekauft werden müssen, andererseits stehen die an das Plangebiet angrenzenden Flä-

chen auch weiterhin uneingeschränkt einer entsprechenden landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung des Vorgenannten wird deutlich, dass keine städtebaulich geeigneten Alternativflächen besser geeignet wären, sodass in der Abwägung die Entscheidung ergeht, der geplanten Sondernutzung den Vorzug vor der landwirtschaftlichen Nutzung zu geben.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Als *Art der baulichen Nutzung* wird ein *Sonstiges Sondergebiet (SO)* gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzt.

Für *Sondergebiete* sind die zulässigen Nutzungen differenziert über textliche Festsetzungen zu regeln. Dementsprechend wird für das *Sondergebiet* bestimmt, dass dieses „vorwiegend dem Pensionsbetrieb für Pferde und Ponys, der reit-sportlichen Schulung und Ausbildung sowie dem Pferdeverkauf und der Vermietung von Pferdeboxen, einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen“ dient. Um alle der Zweckbestimmung dienenden Nutzungen abzusichern sowie planungsrechtlich vorzubereiten, werden die einzelnen Nutzungen und Anlagen konkret über die textlichen Festsetzungen definiert.

Für den vorliegenden Planungsfall ist hierbei zu berücksichtigen, dass auch Paddocks, der Reitplatz, die überdachte Mistplatte sowie die überdachte Föhranlage und alle Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO als *Sondergebiet* festzusetzen sind, da es sich bei ihnen bauordnungsrechtlich um bauliche Anlagen handelt. Die Errichtung / Unterbringung von Photovoltaikanlagen ist ebenfalls zulässig.

Alle von diesen Anlagen freibleibenden Bereiche werden dagegen als *Private Grünflächen* „Weide und Auslauf“, als *Wald* oder als *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Planungsfall durch die *Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse*, die *Höhe baulicher Anlagen* und die *maximal zulässige Grundfläche* bestimmt.

Die **Anzahl der zulässigen Vollgeschosse** orientiert sich an den bestehenden Gebäuden innerhalb des Plangebietes, da abgesehen von einem potentiellen Neubau einer Bewegungshalle (und einem Wohnhaus für den Betriebsinhaber) keine umfangreichen hochbaulichen Anlagen vorgesehen sind. Insofern wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal ein *Vollgeschoss* festgesetzt.

Da diese Vorgabe allein nicht ausreichend ist, um eine Höhenbeschränkung verbindlich zu regeln, wird zusätzlich die **maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen** bestimmt. Innerhalb des *Sondergebietes* „Reiterhof“ wird eine maximale Höhe von 8,5 m festgesetzt. Aufgrund der Tatsache, dass sich die Höhenfestsetzung am baulichen Bestand orientiert, im Plangebiet jedoch unterschiedliche Hö-

henverhältnisse der Geländeoberfläche vorherrschen, werden davon abweichende Ausnahmen in den textlichen Festsetzungen ergänzt. Diesen zufolge dürfen innerhalb der mit Ziffer 1 gekennzeichneten *überbaubaren Grundstücksfläche* abweichend maximal 11,5 m und innerhalb der mit Ziffer 2 gekennzeichneten *überbaubaren Grundstücksfläche* maximal 9,5 m hohe Anlagen entstehen. Zudem können geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) bis zu 1,0 m zugelassen werden, um unnötige Härten zu vermeiden. Bezugspunkt ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt (5,06 m ü. NHN) im Eingangsbereich der vorhandenen Reithalle.

Die **maximal zulässige Grundfläche** baulicher Hauptanlagen wird für das vorliegende *Sondergebiet* in Summe mit 6.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird der vorhandene bauliche Bestand abgedeckt und gleichzeitig die Entwicklung einer ca. 25 x 60 m großen Bewegungshalle ermöglicht. Es verbleibt zudem ein „Restpotential“ von etwa 1.000 m<sup>2</sup> für weitere der Zweckbestimmung dienende Entwicklungen (z. B. Errichtung einer überdachten Festmistlagerstätte oder eines Betriebsleiterwohnhauses).

Zur Berücksichtigung von Erschließungsflächen, Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist über die textliche Festsetzung ergänzend geregelt, dass eine Überschreitung der maximalen Grundfläche um bis zu 5.000 m<sup>2</sup> zulässig ist. Hierbei handelt es sich um einen Wert, der einerseits aufgrund der eingemessenen Topografie und der Planungsabsicht zur Entwicklung einer zusätzlichen Stellplatzfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes, andererseits aber auch mit einem „Sicherheitsaufschlag“ von 1.200 m<sup>2</sup> versehen wurde. Somit wird ein begrenzter Entwicklungsrahmen geschaffen, der über das derzeit geplante Nutzungskonzept hinausgeht. Insofern wird u. a. davon ausgegangen, dass die mit Sand beschaffenen Wege (die Traberbahn) weiterhin unversiegelt bleiben, allerdings wäre die Entwicklung einer Zuwegung zum südwestlichen Bereich des Sondergebietes umsetzbar, sofern hier bspw. ein Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden würde.

### 7.3 **Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / gesondert gekennzeichnete Fläche**

Bedingt durch die Sondernutzungsform ist im Plangebiet ein Sonderbau (Bewegungshalle mit 60 m Länge) vorgesehen und darüber hinaus bereits im Bestand eine Pferdetrainingshalle mit einer Gebäudelänge von deutlich über 50 m vorhanden. Daher gilt für das Plangebiet eine **abweichende Bauweise**, in der Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten jedoch die Vorschriften der offenen Bauweise.

In den nördlichen Bereichen des festgesetzten *Sondergebietes*, wo keine neuen Hauptanlagen vorgesehen sind, wird die Länge der Gebäudekörper allerdings über die festgesetzten **überbaubaren Grundstücksflächen** (ÜGF) begrenzt. Die Festsetzung dieser erfolgt weitgehend unter der Zielsetzung, die bestehende Bebauungsstruktur zu erhalten bzw. nur geringfügige Erweiterungspotentiale anzubieten. Demzufolge orientieren sich die *Baugrenzen* an den bestehenden Ge-

bäudegrenzen und es wird zwischen dem Gebäude / der Anlage und der *Baugrenze* durchgängig ein Abstand von 1,0 m festgesetzt. Lediglich im nordwestlichen Bereich des Hauptgebäudes (ÜGF mit der Ziffer 1) ergibt sich zwischen Gebäudewand und *Baugrenze* ein größerer Abstand, welcher aus der Tatsache resultiert, dass sich hier eine Holzterrasse befindet, die unmittelbar mit dem Gebäude verbunden ist. Damit ist sie keine Nebenanlage nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sondern als Teil der Hauptanlage zu bewerten.

Hinsichtlich der ÜGF mit der Ziffer 2, welche sich teilweise innerhalb der Bauverbotszone befindet, wird darauf hingewiesen, dass es sich um ein langjährig bestehendes und genehmigtes Gebäude handelt. Daher wird auf den Bestandsschutz verwiesen.

Im Hinblick auf die südlichen Bereiche des festgesetzten *Sondergebietes* wird ein etwas größerer „Spielraum“ für mögliche Entwicklungen geschaffen. Da der Reitplatz, die Reithalle und die Paddocks über Außenanlagen (Wege und Brücke) miteinander verbunden sind, zwischen Reitplatz und Halle der Neubau einer überdachten Mistplatte vorgesehen ist und unmittelbar westlich des Reitplatzes potentiell eine neue 25 m x 60 m große Bewegungshalle entstehen soll, wird hier eine zusammenhängende „Bauzone“ (mit Ziffer 3 gekennzeichnet) festgesetzt. Im äußersten Westen wäre zudem noch ausreichend Fläche für die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses verfügbar.

Ein Drittel der Fläche, die sich östlich der bestehenden Reithalle befindet und derzeit für Paddocks genutzt wird, soll zu Parkzwecken weichen. Da Parkplätze auch außerhalb von *überbaubaren Grundstücksflächen* zulässig sind, wird das „Baufenster“ in diesem Bereich um die entsprechende Fläche zurückgenommen und somit – im Hinblick auf die *Bauverbotszone* entlang der L 154 - auch den Vorgaben des Niedersächsischen Straßengesetzes teilweise Rechnung getragen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich auch bei Paddocks und dem Reitplatz um bauliche Hauptanlagen handelt, sind großflächige *überbaubare Grundstücksflächen* festgesetzt, um diese Anlagen planungsrechtlich zu ermöglichen. Um gegenüber den Bereichen, in denen Hochbauten errichtet werden sollen, eine Differenzierung zu erzielen, wurden entsprechende *überbaubare Grundstücksflächen* mit einem Raster **gesondert gekennzeichnet**, in denen hochbauliche Anlagen nicht zulässig sind. Ausgenommen wurden allerdings Tierfutteranlagen, Festmistlagerstätten, Offenställe und sonstige Unterstände, deren Grundflächen jeweils maximal 30 m<sup>2</sup> betragen dürfen.

Weiterhin wird geregelt, dass auf den *nicht überbaubaren Grundstücksflächen* Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig sind, da sich dort bereits entsprechende Anlagen befinden.

Um die vorhandenen vier Bäume, die ganz oder teilweise innerhalb einer *gesondert gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche* stocken, zu schützen, werden ergänzend *Wurzelschutzmaßnahmen* festgesetzt (vgl. Kap. 7.8).

#### 7.4 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Um im vorliegenden Planungsfall der Nutzung entsprechend auch betriebliches Wohnen sowie Wohnen für die Eigennutzung zuzulassen, ohne das Plangebiet über das übliche Maß hinaus zu verdichten, wird eine Festsetzung zur **maximalen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude** in den Bebauungsplan aufgenommen.

In dem *Sondergebiet „Reiterhof“* wird die *höchstzulässige Zahl der Wohnungen* innerhalb der mit Ziffer 1 gekennzeichneten *überbaubaren Grundstücksfläche* demzufolge auf sechs Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb der mit Ziffer 2 gekennzeichneten *überbaubaren Grundstücksfläche* des *Sondergebietes* auf zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

Da abgesehen von den bereits bestehenden wohnbaulich genutzten Gebäuden die Möglichkeit eröffnet werden soll, im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein zusätzliches Wohnhaus für den Betriebsinhaber (für den Eigenbedarf) zu errichten, wird ergänzend festgesetzt, dass die höchstzulässige Zahl der Wohnungen innerhalb der mit Ziffer 3 gekennzeichneten *überbaubaren Grundstücksfläche* des *Sondergebietes* auf zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt wird.

Besteht ein Baukörper aus mehreren selbstständig benutzbaren Gebäuden, sind für diesen Baukörper insgesamt die innerhalb der jeweiligen Ziffern festgesetzte maximale Anzahl an Wohnungen zulässig. In der Summe können innerhalb des Plangebietes damit maximal zehn Wohneinheiten für die betriebliche Nutzung, für das Personal sowie für den Eigenbedarf entwickelt werden.

#### 7.5 Erhalt von Einzelbäumen / Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im vorliegenden Bebauungsplan werden mehrere **Einzelbäume zum Erhalt** festgesetzt und geregelt, dass diese dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch artgleiche Nachpflanzungen (unter Einhaltung bestimmter Mindestpflanzqualitäten) an ungefähr gleichem Standort durch den Eigentümer zu ersetzen sind. Hierbei handelt es sich überwiegend um Stieleichen (elf Eichen und eine Esche), die das Ortsbild zum einen entscheidend prägen, zum anderen das Plangebiet in Teilen eingrünen und darüber hinaus als heimische Baumart eine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere besitzen. Die fünf zentral innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten *Einzelbäume* ergänzen die dort befindliche Waldfläche, sind jedoch als Hofgehölze anzusehen und schaffen einen Übergang zwischen Wald und südlich gelegener *überbaubarer Grundstücksfläche* (ÜGF).

Vier dieser Bäume stocken ganz oder teilweise innerhalb des im Bestand vorhandenen Paddocks. Da es sich bei den Paddocks ebenfalls um bauliche Hauptanlagen handelt, wurde eine *überbaubare Grundstücksfläche* festgesetzt, um die in Rede stehende eingezäunte Anlage planungsrechtlich abzusichern. Um gegenüber den Bereichen, in denen Hochbauten errichtet werden sollen, eine Differenzierung zu erzielen, wurde die ÜGF mit einem Raster **gesondert gekennzeichnet** und festgesetzt, dass hier (mit bestimmten Ausnahmen) hochbauliche Anla-

gen nicht zulässig sind (vgl. Kap. 7.3). Zum Schutz der Bäume wurden ergänzend *Wurzelschutzmaßnahmen* festgesetzt. Diesem zufolge sind in einem Abstand von 2,5 m zum Baumstamm keinerlei Versiegelungen sowie die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) zulässig. Zudem sind Abgrabungen und Auftragungen nur bis maximal 0,2 m statthaft (vgl. Kap. 7.8).

Darüber hinaus werden zur Erhaltung des Ortsbildes bzw. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie des Landschaftsbildes mehrere **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt. Für den dauerhaften Erhalt dieser Flächen wird verbindlich geregelt, dass Gehölzabgänge durch Nachpflanzungen vom Grundstückseigentümer mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen sind.

Ergänzend wird festgesetzt, dass in den derzeit gehölzfreien Bereichen der festgesetzten *Flächen mit Bindungen...* eine Anpflanzung mit Gehölzen (gemäß vorgegebenen Artenliste sowie Pflanzqualitäten und einer Mindestpflanzenzahl pro 2 m<sup>2</sup>) durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen ist, um das festgesetzte *Sondergebiet* nach Süden und Westen hin landschaftsgerecht einzugrünen. Zudem soll der Graben 2. Ordnung, der entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie teilweise innerhalb des vorliegenden Plangebietes verläuft, erhalten bleiben. Auch im Falle der genannten Neupflanzungen sind Abgänge für den dauerhaften Erhalt durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen.

Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind dabei nach dem anerkannten Stand der Technik zulässig, um einzelne Gehölze oder Teile davon, sofern sie sich negativ auf die geplante Sondernutzung, die Waldfläche oder die Landesstraße L 154 auswirken, auch herausnehmen / entfernen zu können.

Damit Durchfahrten und Durchgänge innerhalb der *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* zu den angrenzenden Weiden planungsrechtlich möglich sind, werden diese in einer Breite von jeweils maximal 5 m zugelassen.

## 7.6 Private Grünflächen „Weide und Auslauf“

Die umfangreich vorhandenen Weideflächen, die sich in den nördlichen Bereichen des Plangebietes erstrecken, werden als **Private Grünflächen** mit einer entsprechenden Zweckbestimmung „*Weide und Auslauf*“ festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird ergänzend geregelt, dass der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (wie z. B. Trail, Sandpfad, Weidezäune, Unterstände, Futterstationen, Offenställe) zulässig sind. Da es sich um einen gewerblich betriebenen Reiterhof handelt, und um keinen im Außenbereich privilegierten Betrieb, sind diese Gebietsfestsetzungen erforderlich, um die benannten baulichen Anlagen zulassen zu können.

Weiterhin ist eine randliche Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen zulässig, so dass bei Bedarf die Grünflächen auch an ihren Rändern mit Gehölzen (Sichtschutz und Schatten) eingefasst werden können.

### 7.7 Grundstücksein- und Ausfahrten

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Seeberger Landstraße (Landesstraße 154) und die beiden bereits vorhandenen Zufahrten. Die Festsetzung der Grundstücksein- und Ausfahrten soll die Anknüpfungspunkte, welche in das Plangebiet führen, definieren und eine städtebaulich geordnete sowie verkehrsgerechte Anbindung des Geltungsbereiches gewährleisten. Entsprechend der Bestandssituation werden die Zufahrten zum Plangebiet mit Breiten von 7,6 m und 8,2 m festgesetzt.

### 7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Aufgrund der Tatsache, dass es sich auch bei Paddocks um bauliche Hauptanlagen handelt und diese sich im Bereich der zentral gelegenen und zum Erhalt festgesetzten *Einzelbäume* befinden, erfordert die planungsrechtliche Absicherung der Paddocks die Festsetzung einer *überbaubaren Grundstücksfläche*. Um jedoch gleichzeitig auch die vorhandenen vier *Einzelbäume*, die sich ganz oder teilweise innerhalb einer *überbaubaren Grundstücksfläche* befinden, zu schützen, werden ergänzend **Wurzelschutzmaßnahmen** festgesetzt. Diesem zufolge sind in einem Abstand von 2,5 m zum Baumstamm keinerlei Versiegelungen sowie die Anlage von Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen etc.) zulässig. Zudem sind Abgrabungen und Auftragungen nur bis maximal 0,2 m statthaft.

Davon abgesehen ist es aufgrund der Lage im Außenbereich und der Großflächigkeit des *Sondergebietes* geboten, Lichtemissionen mit Auswirkungen auf die Umgebung so weit wie möglich zu vermeiden. Weiterhin sollen nachtaktive Tiere durch abgedichtete Beleuchtungskörper und Anforderungen an die Lichtart geschützt werden. Um dies planungsrechtlich verbindlich umzusetzen, sind **Regelungen zur Beleuchtung** Bestandteil des Bebauungsplanes. Ausnahmen sind allerdings dann zulässig, wenn die Sicherheit der Nutzer im Vordergrund steht.

### 7.9 Wasserflächen

Abgesehen von der Seeberger-Dannenberger Wasserlöse (Gewässer II. Ordnung; UHV Untere Wümme), die sich entlang der (nord-)westlichen Geltungsbereichsgrenze und teilweise innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches befinden, sind im Plangebiet ein weiterer Graben sowie ein Teich vorhanden, von denen letzteres als **Wasserfläche** mit der Zweckbestimmung „Teich“ festgesetzt wird. Der Graben, welcher sich im Bereich des Reitplatzes befindet, ist Bestandteil des *Sondergebietes* und dient der Oberflächenentwässerung. Insofern ist er als Nebenanlage gem. § 14 Baunutzungsverordnung anzusehen und wird folglich nicht als *Wasserfläche* festgesetzt.

### 7.10 Flächen für Wald

Im zentralen Planbereich, zwischen dem festgesetzten *Sondergebiet* „Reiterhof“ und der *privaten Grünfläche* „Weide und Auslauf“ stockt ein Waldbestand, der als **Fläche für Wald** in der Planzeichnung festgesetzt wird – obwohl der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal die Waldfläche eher im nördlichen Bereich des Plangebietes darstellt.

Gemäß Mitteilung des Landkreises Osterholz vom 20.04.2021 (die mit den Niedersächsischen Landesforsten abgestimmt wurde), ist die derzeit dargestellte *Fläche für Wald* jedoch nicht mehr korrekt bzw. wurde seinerzeit nicht korrekt in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal übertragen. Den Nachweis hierfür lieferte eine Luftaufnahme aus dem Jahr 1977. Es wurde dazu angeregt, den tatsächlich vorhandenen Waldbestand (mit einer Fläche von etwa 2.000 m<sup>2</sup>), der sich zentral im Plangebiet befindet, zu berücksichtigen.

## 8. FLÄCHENÜBERSICHT

Sondergebiet „Reiterhof“ (SO Reiterhof)	29.299 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen (Weide und Auslauf)	21.878 m <sup>2</sup>
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen...	4.790 m <sup>2</sup>
Flächen für Wald	2.065 m <sup>2</sup>
Wasserflächen (Teich)	443 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>58.475 m<sup>2</sup></b>

## 9. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 9.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

In § 1a BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen geregelt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen sind. Für die Belange des Umweltschutzes ist zudem gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und deren Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen. Die entsprechenden Ergebnisse können Kapitel 11 entnommen werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat. Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden durch die vollständige Versiegelung von Flächen beeinträchtigt.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 13.287 m<sup>2</sup> (siehe Kapitel 11.2.6.4). Dieser soll auf internen Flächen sowie externen Flächen gedeckt werden. Für die externe Kompensation wird die konkrete geeignete Fläche mit den dazugehörigen Maßnahmen im weiteren Planverlauf benannt.

### 9.2 Verkehr

Durch die mit der vorliegenden Bauleitplanung ermöglichte Nutzungserweiterung ist eine Veränderung der verkehrlichen Belastung in geringfügigem Maße zu erwarten. Diese ergeben sich zum einen durch die Zulässigkeit von nunmehr insgesamt zehn Wohneinheiten (betriebliches Wohnen sowie Eigennutzung), zum

anderen durch die Tatsache, dass Trainer und Menschen, die trainiert werden möchten sowie Züchter „von außerhalb“ kommen sollen. Demzufolge wird von einem moderaten Anstieg des Verkehrs ausgegangen, wodurch auch mehr Stellplatzflächen erforderlich werden.

Der Anschluss des Grundstücks an die Seeberger Landstraße (L 154) ist im Bestand sichergestellt und erfolgt ausschließlich über die vorhandenen Zufahrten bei km 13,208 und km 13,236. Somit werden die beiden Zufahrten zum Plangebiet entsprechend der Bestandssituation mit Breiten von 7,6 m und 8,2 m festgesetzt. Die Festsetzung der Grundstücksein- und Ausfahrten soll die Anknüpfungspunkte, welche in das Plangebiet führen, definieren und eine städtebaulich geordnete sowie verkehrsgerechte Anbindung des Geltungsbereiches gewährleisten. Im Zuge der 2006 erteilten Baugenehmigung (Az.: 63-74-06) wurde gleichzeitig auch eine Sondernutzungserlaubnis gem. §§ 18, 20 und 21 NStrG der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Verden) erteilt.

Durch die Nutzung der bestehenden Ein- und Ausfahrten kann weiterhin ein reibungsloser Ablauf der Zu- und Abfahrten erfolgen. Angesichts des geradlinigen Streckenverlaufs der Landesstraße ist eine gute Einsehbarkeit gewährleistet. Auf dem Gelände selbst soll eine Umfahrung gewährleistet werden, sodass auch ein Rückstau auf die L 154 ausgeschlossen werden kann. Entsprechend der raumordnerischen Zuweisung als *Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße* ist die L 154 ausreichend leistungsfähig, um zusätzliche Verkehre aufzunehmen.

Den straßenrechtlichen Anforderungen zufolge erfolgt eine Kennzeichnung der *Bauverbotszone*, sodass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 154 gewahrt bleibt.

Die Belange des Verkehrs werden daher nicht negativ berührt.

### 9.3 Forstwirtschaft

Die Belange der Forstwirtschaft sind dahingehend betroffen, als dass im zentralen Planbereich eine Waldfläche stockt und sich in direktem südlichem Anschluss an das Plangebiet eine weitere Waldfläche befindet.

Grundsätzlich sind gemäß der raumordnerischen Vorgaben Abstände von 100 m zu Waldflächen einzuhalten, um einerseits Gefährdungen durch Baumstürze (potentiell auch mit menschlichem und wirtschaftlichem Schaden) zu vermeiden, andererseits aber auch die Funktionen des Waldes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten.

Kennzeichnend für das Plangebiet ist eine langjährige Nähe von genehmigtem, baulichem Bestand zu den genannten Waldflächen, sodass hier selbst die üblicherweise zu berücksichtigenden Abstände von einer Baumknicklänge (ca. 30 m bis 35 m je nach Baumwüchsigkeit und Standort) nicht eingehalten werden können. Im vorliegenden Fall sind zwischen den nächstgelegenen *Baugrenzen* und der im Plangebiet festgesetzten *Fläche für Wald* lediglich Abstände von maximal 10 m festzustellen. Da es sich, wie bereits erwähnt, um eine Bestandssituation handelt, die – insbesondere bezogen auf die Reithalle und die Führanlage – seit über 15 Jahren am vorliegenden Standort vorherrscht und für die eine entspre-

chende Baugenehmigung zur Errichtung der vorhandenen Halle vorliegt, greift der Bestandsschutz, so dass auch ein geringerer Abstand als eine Baumknicklänge vertretbar ist. Hinsichtlich des „Haupthauses“ (*überbaubare Grundstücksfläche* mit der Ziffer 1), bei dem es sich um die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle handelt, ist sogar von einem noch weitaus längeren Bestehen auszugehen, da dieses Gebäude (sowie ein weiteres Nebengebäude) bereits in der Preussischen Landesaufnahme verzeichnet ist. Und auch hinsichtlich des Abstandes zwischen der Pferdetrainingshalle und der südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Waldfläche ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung der Halle auf die im Jahr 2006 erteilte Genehmigung des Landkreises Osterholz zurück geht. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass selbst im Falle eines umstürzenden Baumes dieser ggf. durch die Gehölze innerhalb der festgesetzten zwei Meter breiten *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* abgefangen werden könnte.

Ungeachtet dessen hat auch der Grundstückseigentümer seiner Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und dafür Sorge zu tragen, den Zustand der Bäume innerhalb des Geltungsbereiches regelmäßig zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen zu ergreifen, damit im Falle eines Windwurfes kein Gefahrpotenzial für Dritte entstehen kann. Dies wurde in der Vergangenheit bereits so praktiziert, so dass davon auszugehen ist, dass auch in der Zukunft entsprechend gehandelt wird.

Die Belange der Forstwirtschaft werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht negativ berührt, da es sich einerseits prinzipiell um eine bestehende Situation handelt, die auf demselben Grundstück und im ähnlichen Ausmaß fortgeführt wird und andererseits der Wald (gem. NWaldLG) innerhalb des Planbereiches entsprechend als *Fläche für Wald* im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Es ist zudem positiv herauszustellen, dass die Lage der tatsächlichen Waldfläche im Zuge der 60. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, nun korrekt dargestellt wird (vgl. Kap. 4.2).

#### **9.4 Landwirtschaft / Immissionsschutz**

Obgleich große Teile des vorliegenden Planbereiches im Flächennutzungsplan als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt sind und sich das Plangebiet gem. RROP 2011 innerhalb eines *Vorbehaltsgebietes „Landwirtschaft“* befindet, werden die landwirtschaftlichen Belange durch den Bebauungsplan Nr. 146 „Reiterhof Seeberger Landstraße“ nicht negativ berührt. Zwar wird der in Rede stehende Betrieb zukünftig in gewerblichem Rahmen geführt, die Flächen des Geltungsbereiches verbleiben jedoch faktisch weiterhin in einer „landwirtschaftlichen“ Nutzung.

Ein Großteil der südlich gelegenen Flächen des Plangebietes erfährt bereits seit vielen Jahren eine entsprechende bauliche Nutzung. Bei den nördlich gelegenen Flächen handelt es sich im Bestand überwiegend um Pferdeweiden, die als solche weiterhin erhalten bleiben und daher entsprechend als *Private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *„Weide und Auslauf“* festgesetzt werden, sodass insgesamt keine tatsächlich ackerbaulich genutzten Flächen aus der Nutzung genom-

men werden. Davon abgesehen ergab eine Überprüfung der Beikarten zum RROP 2011, dass das landwirtschaftliche, standortbezogene, natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial des Gebietes als „sehr gering“ und bezüglich des Grünlands als „mittel“ einzustufen ist. Auch ist ein positiver Einfluss der Landwirtschaft auf das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft oder auf Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als Weideflächen sowie der bereits vorhandenen Bebauung in den südlichen Bereichen des Plangebietes, nicht erkennbar.

Durch den Betrieb des Reiterhofes können sowohl Geruch-, Schall- als auch Staubemissionen auftreten. Da es sich um eine ehemalige Hofstelle handelt, die jahrzehntelang als Reiterhof genutzt wurde, ist nicht davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung einhergehende negative Auswirkungen auf die Umgebung entstehen. Ortsübliche Immissionen (Geruch und Schall), die im Rahmen der Bewirtschaftung der (landwirtschaftlich) genutzten Weideflächen entstehen, sind mit dem Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.

Die Belange der Landwirtschaft / des Immissionsschutzes werden nicht nachteilig berührt.

## **9.5 Freizeit und Erholung**

Die Belange von Freizeit und Erholung werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da infolge der Nutzungserweiterung bzw. Intensivierung ein attraktives Freizeitangebot im Segment der naturbezogenen Erholung planungsrechtlich gesichert und das Angebotsspektrum weiterentwickelt werden kann.

## **9.6 Ver- und Entsorgung**

Da es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um die Flächen eines ehemaligen Pferdezuchtbetriebes (privilegierte landwirtschaftliche Nutzung) handelt, der rund 15 Jahre entsprechend betrieben wurde und nun weiterentwickelt werden soll, ist das Plangebiet bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde und Landkreis bzw. den sonst zuständigen Versorgungsträgern entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen angeschlossen.

Für die Entsorgung des Mistes besteht aktuell ein Vertragsverhältnis mit einem ansässigen Landwirt, der diesen einer ordnungsgemäßen Verwertung zuführt. Für die Lagerung des Mistes ist, wie bereits erwähnt, eine Neuerrichtung einer überdachten Mistplatte vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung der Reithalle erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch die geplante Bewegungshalle an die bestehenden Leitungen anknüpfen kann.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass bereits zwei Hydranten entlang der Landesstraße im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhanden sind. Damit ist die Grundversorgung mit Löschwasser bereits im Bestand sichergestellt.

Negative Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die vorliegende Planung nicht gesehen.

## 9.7 Wasserwirtschaft / Hochwasserschutz

Im (Nord-)Westen wird der Geltungsbereich durch die Seeberger-Dannenberger Wasserlöse (Gewässer II. Ordnung; UHV Untere Wümme) begrenzt. Sie befindet sich nur teilweise innerhalb des vorliegenden Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem ein weiterer Graben sowie ein Teich. Der Teich, der im vorliegenden Bebauungsplan als *Wasserfläche* festgesetzt ist, wird im Rahmen der Planungskonzeption nicht angetastet. Für den vorhandenen Graben im südlichen Bereich ist jedoch eine Anpassung vorgesehen. Der Bereich zwischen Reitplatz und Reithalle (südlich der Überwegungsbrücke) soll für die Neuerrichtung einer überdachten Mistplatte weichen, stattdessen wird der nördlich gelegene Abschnitt (nördlich dieser Überwegungsbrücke) aufgeweitet, um für den entsprechenden Ausgleich des Rückhalteraaumes zu sorgen.

Hinsichtlich der Entwässerung soll das Oberflächenwasser entsprechend den Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Oberflächenentwässerung für den Bestand bereits sichergestellt ist. Für weitere Flächenversiegelungen muss der in Rede stehende Graben allerdings gegebenenfalls noch ertüchtigt / erweitert werden, um für zusätzliche Kapazitäten zu sorgen. Gegebenenfalls könnten anfallende Regenspitzenergebnisse auch durch Aufnahme im vorhandenen Teich aufgefangen werden. Die Möglichkeiten der Entwässerung innerhalb des Plangebietes, welche die Erweiterungsmaßnahmen miteinbeziehen, werden im weiteren Verfahren im Rahmen eines noch zu erarbeitenden Oberflächenentwässerungskonzeptes untersucht.

Das Plangebiet befindet sich laut der Gefahrenkarten des NLWKN außerhalb des Küstengebietes Weser (siehe nachfolgende Abbildung).



**Abb. 5: Abgrenzung des Küstengebietes Weser Niedersachsen, das Plangebiet ist schwarz umrandet (Quelle: Nds. Umweltkarten)**

Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz* (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

Da sich das vorliegende Plangebiet laut der Gefahrenkarten des NLWKN außerhalb des Küstengebietes Weser befindet und außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes liegt, ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses sehr gering.

Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind demnach sehr unwahrscheinlich.

Die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes werden nicht negativ berührt.

## **10. NACHRICHTLICHE HINWEISE**

### **Besonderer Artenschutz**

Gemäß den Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, 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.

### **Bauverbotszone entlang der L 154**

Im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 154 "Seeberger Landstraße" dürfen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Werbeanlagen. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt (§ 24 Abs. 1 NStrG).

**Niederschlagswasser**

Gemäß § 96 Abs. 3 NWG sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

**Militärische Altlasten**

Eine Luftbildauswertung wurde in Auftrag gegeben. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung vorliegt. Sollten bei anstehenden Erdarbeiten Land- und Luftkampfmittel, wie z.B. Granaten, Panzerfäuste, Minen oder Munition, gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

**Altablagerungen**

Altablagerungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Müllablagerungen, Altablagerungen bzw. Altstandorte (kontaminierte Betriebsflächen) oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden, ist der Landkreis Osterholz als Untere Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen.

**Archäologische Denkmalpflege**

Sollten im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, so ist dies unverzüglich dem Landkreis Osterholz, dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Gemeinde anzuzeigen (§ 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet.

**Schutz von Bäumen und Sträuchern bei Bauarbeiten**

Bei Bauarbeiten im Kronentraufbereich der festgesetzten Gehölze ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

**Hochspannungsleitung**

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine oberirdische Leitungstrasse 110 kV. Auflagen und Vorschriften der DB Energie GmbH innerhalb der Leitungsschutzzone sind hier zu beachten.

**Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Lilienthal eingesehen werden.

**Ergänzende Hinweise**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschä-

digung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und / oder streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind

- a) Rodungs- und Fällarbeiten von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Gehölzbeseitigungen innerhalb dieses Zeitraumes das Nichtvorhandensein von dauerhaften und besetzten Nistplätzen sowie von durch Vögel oder Fledermäuse besetzten Baumhöhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

Vor Beginn von Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar sind Gehölze auf Baumhöhlen und ggf. darin überwinternde Arten sowie auf dauerhafte Nistplätze zu überprüfen.

- b) Abriss- oder Baumaßnahmen an Bestandsgebäuden sind vor ihrer Durchführung im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Fledermausarten in der Zeit der Wochenstubenbildung (Mai und Juni) sowie auf das Vorkommen von dauerhaften und besetzten Nistplätzen zu überprüfen.

- c) Zusätzlich sind zur Vermeidung der Tötung besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG) auch die Beseitigungen von Stillgewässern innerhalb der Laichzeiten und Aktivitätsphasen von Amphibien (Ende Februar bis Ende Oktober) zu vermeiden. Vor Durchführung von Beseitigungen während der Laichzeiten und Aktivitätsphasen sind die Bestandsgewässer auf Vorkommen von Amphibien zu kontrollieren.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

## **11. UMWELTBERICHT**

### **11.1 Einleitung**

#### **11.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans**

Im Rahmen der Bauleitplanung sehen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen die Beachtung der Belange von Natur und Landschaft, dokumentiert durch einen Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB (BauGB, 2017) vor. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Da die Aufstellung der Bauleitpläne, im vorliegenden Fall die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Reiterhof Seeberger Landstraße“, im sogenannten „Parallelverfahren“ erfolgt, werden die Ausführungen des vorliegenden Umweltberichtes auf den „Detaillierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt.

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen etwa 5,85 ha großen Landschaftsausschnitt im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Seebergen innerhalb der Gemeinde Lilienthal, der östlich von der Seeberger Landstraße (Landesstraße 154) begrenzt wird. Im Nordwesten wird der Geltungsbereich durch die Seeberger-Dannenberger Wasserlöse (Gewässer 2. Ordnung; UHV Untere Wümme) begrenzt und im Süden größtenteils durch eine Waldfläche.

Bei dem Plangebiet selbst handelt sich um einen Pferdezuchtbetrieb, der sich in zwei unterschiedliche Bereiche gliedern lässt: Während der nördliche Teil vorwiegend durch Grünlandflächen geprägt ist, die in den Randbereichen auch Gehölzstrukturen aus Baumgruppen und Sträuchern aufweisen, zeigt der südliche Bereich des Plangebietes dagegen die baulichen Strukturen sowie die sonstige der Pferdehaltung zugehörigen Flächen und Nutzungen auf. Hierzu zählen neben der Reithalle mit Trainingshalle, Pferdeboxen, Heu- und Strohlager, Maschinen- und Seminarraum auch Paddocks, Reitplätze, eine Führenanlage, eine Traberbahn sowie ein Wohn- und ein ehemaliges Scheunengebäude. Einzelne Bäume sowie Baumgruppen befinden sich auch in diesem südlichen Bereich überwiegend in den Randbereichen, sodass der gesamte Geltungsbereich bereits teilweise eingegrünt ist. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind zudem ein kleinerer Laubwald, ein Teich sowie eine weitere Wasserfläche vorhanden, die für eine Durchgrünung des Plangebietes sorgen.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist der Abbildung 1, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

Planungsziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, den an diesem Standort seit über 15 Jahren ausgeübten landwirtschaftlichen Pferdezuchtbetrieb planungsrechtlich zu sichern und darüber hinaus für eine zweckgebundene bauliche Erweiterung und Modernisierung zu sorgen. Durch den jüngsten Eigentümerwechsel soll der bisher landwirtschaftlich Pferdezuchtbetrieb künftig auf gewerblicher Basis weitergeführt werden. Mit der Aufhebung der landwirtschaftlichen Privilegierung wäre eine Nutzungserweiterung auf Grundlage des § 35 BauGB allerdings nicht mehr möglich. Daher werden mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, so dass hier auch zukünftig

die Pferdehaltung, der Pferdekauf und -verkauf, die Ausbildung von Pferd und Reiter sowie die Vermietung von Pferdeboxen möglich sind. Neben der bestehenden Pferdezucht soll auch weiterhin ein qualitativ hochwertiges Freizeitangebot für den Reitsport geschaffen und so auch die Attraktivität von Lilienthal als Freizeitstandort gestärkt werden. Darüber hinaus soll am vorliegenden Standort auch für den internationalen Pferdesport eine Trainingsmöglichkeit etabliert werden.

Zentrale Planungsaussagen der hier behandelten Bauleitplanung sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellungen einer *Sonderbaufläche (S)* „Reiterhof“, einer *Privaten Grünfläche* „Weide und Auslauf“ sowie einer *Fläche für Wald*. Zudem wird im Flächennutzungsplan eine *oberirdische Versorgungsleitung* nachrichtlich gekennzeichnet.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lilienthal ist das Plangebiet bisher überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Lediglich im zentralen bis nördlichen Bereich ist eine *Fläche für Wald* gekennzeichnet.

Auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 146 ist die Festsetzung eines „Sondergebietes“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ vorgesehen. Außerdem werden *Private Grünflächen* mit der Zweckbestimmung „Weide und Auslauf“, eine *Wasserfläche* (Teich) sowie eine *Fläche für Wald* festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan *Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern*.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 146 besteht bisher kein verbindlicher Bebauungsplan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die zulässige Grundfläche im *Sondergebiet* beträgt maximal 6.800 m<sup>2</sup>. Hierbei wird eine Überschreitung von 5.000 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen zugelassen, so dass insgesamt eine Bebauung auf 11.800 m<sup>2</sup> im Plangebiet ermöglicht wird. Des Weiteren werden unterschiedliche maximale Höhen baulicher Anlagen festgesetzt. So wird in den überwiegenden Bereichen des *Sondergebietes* eine maximale Höhe von 8,5 m festgesetzt, diese Höhe trägt der Reithalle als flächenmäßig größtem Gebäude im Plangebiet Rechnung. Für das Bestands-Hauptgebäude, dessen überbaubare Grundstücksfläche mit der Ziffer 1 versehen ist, wird aufgrund des Bestandes eine maximale Höhe von 11,5 m bzw. im Bereich des Nebengebäudes mit der Ziffer 2 eine Höhe von maximal 9,5 m zugelassen. Weiterhin werden im Plangebiet insgesamt 10 Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Personal zugelassen.

Die differenzierten Regelungen sind den Planzeichnungen der Bauleitpläne sowie den Begründungen zu entnehmen.

### 11.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen<sup>3</sup> dargelegt.

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen:

#### 11.1.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Osterholz (Landkreis Osterholz, 2000) stammt aus dem Jahr 2000. Für das Gebiet der Bauleitplanung trifft er folgende Aussagen:

**Tab. 1: Aussagen des LRP Osterholz zum Plangebiet**

<b>Für Arten und Lebensgemeinschaften wichtige Bereiche</b>	Plangebiet: Keine Darstellungen / Bewertungen Angrenzende Bereiche: Keine Darstellungen / Bewertungen
<b>Für Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft wichtige Bereiche</b>	Plangebiet: Keine Darstellungen / Bewertungen Angrenzende Bereiche: Nordöstlich vom Plangebiet und hierbei östlich der Seeberger Landstraße befindet sich ein Bereich mit <i>bedeutender Qualität für das Landschaftsbild (wichtiger Bereich der Kategorie C)</i> . Hierbei handelt es sich um die Niederung zwischen Heidberg und Seebergen (8.3/2).
<b>Für Boden, Wasser, Klima / Luft wichtige Bereiche</b>	In Bezug auf das Schutzgut Wasser sind das Plangebiet selbst sowie die Bereiche westlich und östlicher der Seeberger Landstraße als <i>Bereiche mit Bedeutung für die Grundwassererneuerung (Grundwasser-Neubildungsrate über 200 mm/a)</i> gekennzeichnet.
<b>Entwicklungs- und Maßnahmenkarte</b>	Für das Plangebiet sowie die angrenzenden Bereiche sind keine Entwicklungen oder Maßnahmen vorgesehen.

#### 11.1.2.2 Landschaftsplan

Für das gesamte Gebiet der Gemeinde Lilienthal wurde 1982 ein Landschaftsplan erarbeitet, der mittlerweile als veraltet anzusehen ist. Daher werden für die vorliegende Planung die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes zu Grunde gelegt.

#### 11.1.3 Schutzgebiete und -objekte

Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete usw.) sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das rund 1.600 m südlich entfernte Landschaftsschutzgebiet *Wümmeniederung mit Dünen und Seitentälern* (LSG VER 055).

Als geschütztes Objekt ist im Bereich des zentral gelegenen Laubwaldes mit dem Vorkommen der Europäischen Stechpalme (*Ilex aquifolium*) eine Pflanzenart im Plangebiet vorhanden, die nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) sowohl in Niedersachsen als auch deutschlandweit zu den besonders geschützten Arten zählt (vgl. § 1 Satz 1 BArtSchV).

<sup>3</sup> Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

Weitere geschützte Objekte (gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale etc.) befinden sich im Plangebiet nicht.

#### **11.1.4 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Die vorstehenden Ziele und die Umweltbelange wurden in der Planung bereits dadurch berücksichtigt, dass ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt wurde, da es sich um einen bestehenden Betriebsstandort handelt. Somit wurde ein möglichst umweltverträglicher Standort gewählt, für den unter anderem keine neue Erschließung und Infrastruktur errichtet werden muss.

Um zu dokumentieren, wie die vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtet wurden, wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des Plangebietes durchgeführt.

### **11.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **11.2.1 Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft**

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

##### Beschreibung

Zentrale Datengrundlage für die folgende Beschreibung des Plangebietes bildet eine Biotoptypenkartierung, die im Mai 2021 durch die Instara GmbH durchgeführt wurde. Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) angewendet. Die Wahl der Datengrundlage Biotoptypen basiert auf der Annahme, dass diese zu einem hohen Grad geeignet sind, den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden und ist gängige Praxis im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ auf Grund der Betrachtung so genannter „Schutzgüter“.

Folgende Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts berücksichtigt:

- Menschen
- Fläche
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern.

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der Biotoptypenkartierung von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

### Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 (Breuer, 2006) verwendet worden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).<sup>4</sup>

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Fläche, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

**Tab. 2: Wertstufen nach BREUER**

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

#### **a) Menschen**

Das Plangebiet unterliegt mit dem seit über 15 Jahren hier ansässigen Pferdezuchtbetrieb einer überwiegend sportlichen bzw. freizeitgebundenen Nutzung, so dass das Plangebiet einen Beitrag zur menschlichen Erholung und Gesundheit bietet und zudem eine Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt aufweist, da

<sup>4</sup> Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 – 2 – 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer-Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe I nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe V bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

mit dem Reiterhof alle Altersklassen angesprochen werden und gemeinsam Sport treiben können. Mit der reitsportlichen Nutzung handelt es sich zudem um ein naturnahes Freizeitangebot bzw. ein Angebot für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Darüber hinaus ergeben sich durch die sportlichen und freizeitgebundenen Nutzungen auch Arbeitsplätze. Damit besitzt der überwiegende Teil des Plangebietes diesbezüglich eine große Bedeutung.

Ortsprägende, markante Strukturen, die das Heimatgefühl der Anwohner prägen, sind zudem in Form von größeren Einzelbäumen im Plangebiet, dem Vorkommen von Gehölzstrukturen entlang der Plangebietsgrenzen, einen im zentralen Bereich des Plangebietes gelegenen kleineren Laubwald sowie einem Teich vorhanden und können einen Beitrag zur menschlichen Erholung leisten.

⇒ Aufgrund der Bedeutung als Arbeitsstandort, der Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie der Bedeutung als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

#### **b) Fläche**

Unter dem Schutzgut Fläche ist im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist.

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend der aktuellen Nutzung um einen Reiterhof- Pferdezuchtbetrieb mit den dazugehörigen Gebäuden und Anlagen. Des Weiteren bestehen auch landwirtschaftlich genutzte Weiden sowie eine Waldfläche im Plangebiet. Unabhängig von der Bestandssituation umfasst die Flächeninanspruchnahme insgesamt ca. 5,85 ha.

Durch die Nutzung als Pferdezuchtbetrieb ist eine Vorbelastung für das Schutzgut Fläche durch die bereits vorhandene Flächeninanspruchnahme für Gebäude, Anlagen, Strukturen und Nutzungen gegeben. Hierbei handelt es sich um Überbauungen sowie Versiegelungen für Gebäude, Nebenanlagen, Wege und Reit-sportanlagen. Die genehmigten Bestandsversiegelungen nehmen hierbei eine Fläche von etwa 0,7 ha ein.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) und die unbelasteten landwirtschaftlichen Flächen sowie die Waldfläche eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche.

#### **c) Pflanzen und Tiere**

Die folgende Beschreibung der Bedeutung des untersuchten Raumes als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere findet auf der Basis der Biotoptypen des Untersuchungsgebietes statt, siehe Anlage. Die Erfassung erfolgte am 20. Mai 2021.

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2019) und basiert im Wesentlichen auf dem Kriterium „Bedeutung als Lebensraum für

Pflanzen und Tiere“. Daneben finden die Kriterien „Gefährdung“, „Seltenheit“ sowie „Naturnähe“ Eingang in die Bewertung.

### **Eichen-Mischwald feuchter Sandböden (WQF)**

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein kleinerer und im Vergleich zur Umgebung etwas höher gelegener Waldbestand, der sich aus den Baumarten Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Moor-Birke (*Betula pubescens*) und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) zusammensetzt. Der Baumbestand ist hierbei als eher aufgelockert zu betrachten und der Anteil an Totholz sehr gering. An einigen der Bäume sind des Weiteren Vogelnistkästen angebracht worden.

In der Strauchschicht finden sich einzelne Jungpflanzen der Rotbuche (*Fagus sylvatica*) sowie die Straucharten Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und die geschützte Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*). In der Krautschicht kommen des Weiteren die Arten Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Schöllkraut (*Chelidonium majus*) vor. Im südlichen Bereich des Waldbestandes ist zudem flächig das Drüsige Springkraut (*Impatiens glandulifera*) vorhanden, welches zu den invasiven Neophytarten zählt.

Dieser Biotoptyp ist zudem dem FFH-LRT 9190 „Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus*“ zugeordnet.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Eichen-Mischwald feuchter Sandböden* eine besondere Bedeutung (Wertstufe V) zugemessen.

### **Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)**

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Einzelbäume, die sowohl in Gruppen als auch in Reihen stocken. Die Gehölze dienen dabei zur inneren Durchgrünung sowie zur randlichen Eingrünung des Plangebietes. Teilweise stehen einige Bäume auch im grenznahen Bereich, das heißt außerhalb des Plangebietes, und sorgen aber ebenso für eine Eingrünung.

Im Wesentlichen handelt es sich bei diesem Biotoptyp um die Art Stiel-Eiche (*Quercus robur*). Daneben kommen vereinzelt auch Arten wie Moor-Birke (*Betula pubescens*), Pappel (*Populus spec.*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) und Feldahorn (*Acer campestre*) vor. Die Bäume weisen dabei Stammdurchmesser von 0,25 m 1,0 m bis auf.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein „Misch-Biotoptyp“, der sich neben *Einzelbäumen* (HBE) auch aus dem Biotoptyp *Sonstige Weidefläche* (GW) zusammensetzt und als Auslaufläche für die Pferde dient. Die dort stockenden Einzelbäume weisen im Stammbereich teilweise Verbisschäden auf.

Auch nördlich der Reithalle befindet sich ein „Misch-Biotoptyp“ aus den beiden Biotypen *Einzelbaum* (HBE) und *Artenreicher Scherrasen* (GRR). Hier sind zusammen zehn Bäume der Arten Blutbuche (*Fagus sylvatica f. purpurea*) und der Obstbaumarten Kulturapfel (*Malus domestica*) und Sauerkirsche (*Prunus cerasus*) vorhanden, die jeweils noch jüngeren Alters sind und zur Eingrünung der Reithalle dienen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Biotoptyp *Einzelbaum / Baumgruppe* keine Wertstufe zugewiesen, sondern bei einer Überplanung des Biotoptyps eine Ersatzpflanzung (E) vorgesehen.

### **Naturnahes Feldgehölz (HN)**

Im südwestlichen Geltungsbereich und an der östlichen Plangebietsgrenze stocken Gehölzbestände, die überwiegend aus heimischen Baum- und Straucharten bestehen.

Ähnlich wie beim Biotoptyp *Einzelbaum* (HBE) ist bei dem *Naturnahen Feldgehölz* an der östlichen Plangebietsgrenze in erster Linie die Baumart Stiel-Eiche (*Quercus robur*) anzutreffen. Als strauchige Gehölze sind des Weiteren Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und die geschützte Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*) anzutreffen. Als krautige Pflanzen kommen darüber hinaus die Arten Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Vogelwicke (*Vicia cracca*), Gewöhnliche Vogelmiere (*Stellaria media*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*) vor. Außerdem gibt es zwei kleinere Erdhügel im südlichen Bereich, die vermutlich im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Garten und der Lagerung von Gartenmaterialien und -abfällen entstanden sind.

Der Gehölzbestand im südwestlichen Bereich des Plangebietes, der ebenfalls dem Biotoptyp *Naturnahes Feldgehölz* zugeordnet wird, weist im Vergleich zum östlichen Gehölzbestand vornehmlich Moor-Birken (*Betula pubescens*) und Gemeine Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) auf. Die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) sowie weitere Gehölze der Arten Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und die geschützte Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*) sind nur in einem recht geringen Anteil vorhanden. Im Unterwuchs befinden sich die Arten Waldmeister (*Galium odoratum*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*) und einzelne Farne (*Polypodiopsida spec.*). Auch in diesem Gehölzbestand werden teilweise Materialien wie Holz oder Steine gelagert.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Naturnahen Feldgehölze* eine besondere bis allgemeine Bedeutung (Wertstufe IV) zugemessen.

### **Baumhecke (HFB)**

An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich in dessen nördlichem Bereich eine Baumhecke, die sich aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*), Weiden (*Salix spec.*) und Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) zusammensetzt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Baumhecke* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

### **Strauch-Baumhecke (HFM)**

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie an der westlichen Plangebietsgrenze in dessen südlichem Bereich stocken Moor-Birken (*Betula pubescens*) bzw. Pappeln (*Populus spec.*), die zusammen eine lockere *Strauch-Baumhecke*

bilden. Insbesondere die Abstände zwischen den Gehölzen an der südlichen Plangebietsgrenze sind durch weite Wuchsstandorte gekennzeichnet.

Um den westlichen Reitplatz herum sind auf einem etwa 1,5 m hohen Wall weitere Bäume und Sträucher mit den Arten Moor-Birke (*Betula pubescens*), Feldahorn (*Acer campestre*) Weiden (*Salix spec.*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) vertreten, die mit dem Biotoptyp *Artenreicher Scherrasen* (GRR) einen „Misch-Biotoptyp“ bilden.

Im zentralen Bereich des Plangebietes sind, ebenfalls als „Misch-Biotoptyp“, östlich und südlich der Reithalle die beiden Biotoptypen *Strauch-Baumhecke* (HFM) und *Artenreicher Scherrasen* (GRR) anzutreffen. Dabei handelt es sich hier um Gehölze jüngeren Alters, die als Ziergehölze für eine eingrünende Wirkung der Reithalle sorgen sollen. Als Arten sind hierbei Blutbuche (*Fagus sylvatica f. purpurea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Essigbaum (*Rhus typhina*), Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*) sowie die Obstbaumarten Kulturapfel (*Malus domestica*) und Sauerkirsche (*Prunus cerasus*) vorzufinden. Außerdem sind hier östlich der Reithalle auch Sträucher wie Johannisbeere (*Ribes spec.*), Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*), Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Gewöhnlicher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*), Lebensbaum (*Thuja spec.*) anzutreffen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Strauch-Baumhecke* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

### **Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)**

Bei diesem Biotoptyp im zentralen Bereich des Plangebietes handelt es sich um ein künstlich angelegtes Stillgewässer in Form eines Teiches, der mit einer Folie ausgekleidet und mit einem Drahtzaun umgeben ist. Der Teich ist somit anthropogenen Ursprungs und wurde vermutlich zur Regenrückhaltung hergestellt. Während der Kartierung war im Bereich der Wasserfläche lediglich die Kleine Wasserlinse (*Lemna minor*) als schwimmende Vegetation vorhanden gewesen, diese nahm allerdings mehr als der Hälfte der Wasseroberfläche ein. Submerse Vegetation, also Vegetation unterhalb der Wasserfläche, ist nicht vorhanden. Der Uferbereich ist mit Ausnahme einiger Schilfrohrpflanzen (*Phragmites australis*) vegetationsfrei und durch die vorhandene Folie naturfern gestaltet. Daneben gibt es entlang des Ufers einen Holzsteg sowie ein größeres Teich-Vogelhaus, das beispielsweise von Enten genutzt werden kann, zur Zeit der Kartierung aber nicht von Vögeln bewohnt war.

Darüber hinaus befindet sich eine weitere Wasserfläche mit diesem Biotoptyp nördlich und östlich vom Reitplatz, die zur Oberflächenentwässerung der Reithalle genutzt wurde. Während der Erfassung war dieser Bereich wasserführend und fast vollständig gefüllt. Im Bereich der Wasserfläche selbst ist die Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*), entlang der Böschungen Gewöhnliches Schilf (*Phragmites australis*) sowie Weidengehölze (*Salix spec.*) vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Sonstigen naturfernen Stillgewässer* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

### **Graben (FG)**

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze fließt ein Graben. Hierbei handelt es sich um die Seeberger-Dannenberger Wasserlöse (Gewässer II. Ordnung; UHV Untere Wümme), die sich allerdings nur teilweise innerhalb des vorliegenden Plangebietes befindet. Zum Zeitpunkt der Kartierung im Mai 2021 wies der Graben einen eher naturnahen Zustand auf, war dabei aber nur gering wasserführend.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Graben* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

### **Artenarmes Extensivgrünland (GE)**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes handelt es sich um einen Grünlandbereich, der vom Reiterhof weniger intensiv genutzt wird. Während der Kartierung zeigte sich hier eine recht hochstehende Vegetation mit den Grasarten Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) und Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*). Auch kommen Kräuter wie der Gewöhnliche Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), der Breitwegerich (*Plantago major*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), die Vogelmiere (*Stellaria media*) und das Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) vor.

Sehr selten finden sich Kennarten des mesophilen Grünlandes wie der Schmalblättrige Wegerich (*Plantago lanceolata*), das Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Wiesenklée (*Trifolium pratense*). Die Vorkommen dieser Arten reichen in keinem Fall aus, die Bestände einem anderen Biotoptyp zuzuordnen.

In diesem Bereich sind im Vergleich zum Biotoptyp *Artenarmes Intensivgrünland* (s.u.) keine offenen Bodenstellen vorhanden sowie auch keine Dunghaufen der Pferde.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Artenarmen Extensivgrünland* eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe III) zugemessen.

### **Artenarmes Intensivgrünland (GI)**

Die diesem Biotoptyp zugeordneten Grünlandflächen weisen eine artenarme Vegetation auf, die sich weit überwiegend aus verschiedenen Gräsern wie dem Einjährigen Rispengras (*Poa annua*), dem Gemeinen Rispengras (*Poa trivialis*) und dem Deutschen Weidelgras (*Lolium perenne*) zusammensetzt. Kräuter wie der Gewöhnliche Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), der Breitwegerich (*Plantago major*), die Acker-Kratz-Distel (*Cirsium arvense*), die Vogelmiere (*Stellaria media*) und das Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) kommen ebenfalls vor.

Sehr selten finden sich Kennarten des mesophilen Grünlandes wie der Schmalblättrige Wegerich (*Plantago lanceolata*) und das Gänseblümchen (*Bellis perennis*). Die Vorkommen dieser Arten reichen in keinem Fall aus, die Bestände einem anderen Biotoptyp zuzuordnen.

Durch die Pferdebeweidung sind darüber hinaus einige Bereiche, insbesondere in Gatternähe, zertreten und damit vegetationsfrei. Zudem gibt es mehrere Bereiche, die von den Pferden zur Kotablagerung genutzt werden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Artenarmen Intensivgrünland* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

### **Sonstige Weidefläche (GW)**

Im zentralen Plangebiet befindet sich ein Bereich, der als Auslaufläche für Pferde dient und überwiegend einen offenen Boden ohne Vegetation zeigt. Neben dem offenen Boden sind hier einige Bäume vorhanden, so dass dieser Bereich die Zuordnung zu einem „Misch-Biototyp“, bestehend aus *Sonstiger Weidefläche* (GW) und *Einzelbaum* (HBE), erhält.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Sonstigen Weidefläche* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

### **Artenreicher Scherrasen (GRR)**

Die Scherrasen im Plangebiet weisen zwar eine recht artenreiche Vegetation auf, unterliegen gleichzeitig aber auch einer intensiven und häufigen Pflege, so dass sie zur Zeit der Kartierung alle kurz gemäht waren. Neben dem Einjährigen Rispengras (*Poa annua*) und dem Gemeinen Rispengras (*Poa trivialis*) finden sich Kräuter wie der Gewöhnliche Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), das Gänseblümchen (*Bellis perennis*), der Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), der Gundermann (*Glechoma hederacea*) und das Gänse-Fingerkraut (*Potentilla anserina*).

Darüber hinaus tritt der *Artenreiche Scherrasen* (GRR) immer in Kombination mit einem weiteren Biototyp als „Misch-Biototyp“ zusammen auf, weil in diesen Bereichen entweder Gehölze mit dem Biototyp *Einzelbaum* (HBE) bzw. dem Biototyp *Strauch-Baumhecke* (HFM) oder auch der Gartenbereich mit dem Biototyp *Neuzeitlicher Ziergarten* (PHZ) vorhanden sind.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Artenreichen Scherrasen* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

### **Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)**

Hierbei handelt es sich um einen angelegten Ziergarten östlich des Wohngebäudes. Der Ziergarten besteht einerseits aus einem Beet mit den Straucharten Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Japanischer Staudenknöterich (*Reynoutria japonica*) und Lebensbaum (*Thuja spec.*), das sich in Richtung zur Seeberger Landstraße befindet, sowie andererseits aus einer zur Zeit der Kartierung frisch gemähten Rasenfläche mit den Arten Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Vogelmiere (*Stellaria media*) und Kleiner Storchschnabel (*Geranium pusillum*).

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Neuzeitlichen Ziergarten* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

### **Reitsportanlage (PSR)**

Bei diesem Biototyp handelt es sich einerseits um die Reithalle im Süden des Plangebietes und um ein kleineres, rundes Gebäude mit einer Führanlage nördlich der Reithalle sowie andererseits um Reitplätze westlich und östlich der Reit-

halle. Die *Reitsportanlagen* stellen sich als Gebäudeflächen bzw. als vegetationslose Sandflächen dar und werden jeweils für den Reitunterricht genutzt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der *Reitsportanlage* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

#### **Lagerplatz (OFL)**

Zwei Lagerflächen, die einerseits für landwirtschaftliche Maschinen und Materialien sowie andererseits für das Abstellen von Pferdeanhängern genutzt werden, befinden sich im südwestlichen bzw. im südöstlichen Bereich des Plangebietes. Die Lagerflächen weisen dabei offene Bodenbereiche auf.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Lagerplatz* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

#### **Befestigter Weg (OVW)**

Ausgehend von der Zufahrt an der Seeberger Landstraße führt ein gepflasterter Weg, der sich auch weiter zwischen dem Wohnhaus und dem Nebengebäude fortzieht. Auch der Bereich zum Reithalleneingang sowie der Bereich um die Reithalle selbst sind gepflastert. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist des Weiteren die sog. „Traberbahn“ aus Sand vorhanden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Befestigten Weg* eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugemessen.

#### **Ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft (OD)**

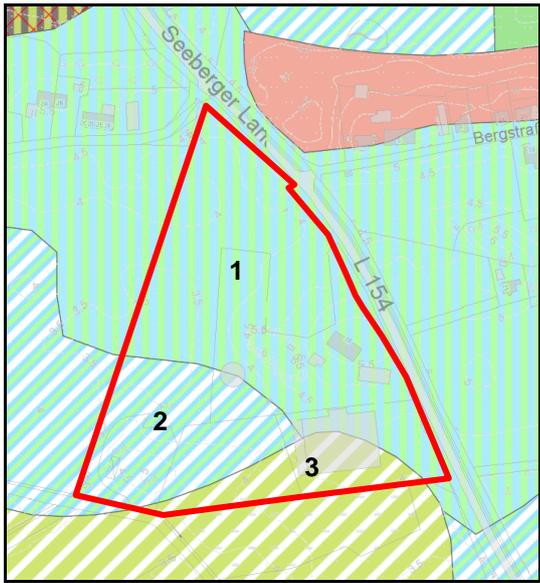
Im Plangebiet liegen Gebäudeflächen in Form eines Wohnhauses mit dazugehöriger Holzterrasse sowie eines Nebengebäudes im östlichen Bereich des Plangebietes, bei denen es sich um die tradierten Gebäude der ehemaligen Hofstelle handelt. Des Weiteren befinden sich zwei kleine Gebäude im zentralen und im südwestlichen Bereich des Plangebietes, die zur Lagerung von Stroh und weiteren landwirtschaftlichen Materialien und Geräten genutzt werden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem *Ländlich geprägten Dorfgebiet / Gehöft* eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) zugemessen.

**d) Boden**

Folgende Daten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformati-  
onssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) ent-  
nehmen:

**Tab. 3: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindli-  
chen Böden**

<b>Bodentyp 1:</b>	Tiefer Gley mit Erd- niedermoorauflage	
<b>Bodenlandschaft</b>	Talsandniederungen	
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Talsandniederungen und Urstromtäler	
<b>Bodenregion</b>	Geest	
<b>Bodentyp 2:</b>	Mittlerer Tiefum- bruchboden aus Moorgley	
<b>Bodenlandschaft</b>	Talsandniederungen	
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Talsandniederungen und Urstromtäler	
<b>Bodenregion</b>	Geest	
<b>Bodentyp 3:</b>	Tiefer Tiefumbruch- boden aus Hochmoor	
<b>Bodenlandschaft</b>	Moore und lagunäre Ablagerungen	
<b>Bodengroßlandschaft</b>	Moore der Geest	
<b>Bodenregion</b>	Geest	

**Abb. 6: Bodentypen des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung zählt zu der naturräumlichen Haupteinheit der „*Hamme-Oste-Niederung*“ und hier wiederum zu der naturräumlichen Einheit der „*Worpsweder Moore*“ sowie zur naturräumlichen Untereinheit der „*Heidberger Schweiz*“. Diese ist durch eine weiträumige Niederungslandschaft mit moorigen Böden gekennzeichnet, die als geomorphologische Besonderheit zudem inselartige Flusssüden aus der Eiszeit aufweist, die wiederum sandige Bodenverhältnisse zeigen.

Im Plangebiet ist, wie für die „*Heidberger Schweiz*“ typisch, aufgrund der Niederungsplage mit hohen Grundwasserständen überwiegend der Bodentyp Gley vorhanden, der durch die nassen Verhältnisse zusätzlich mit einer Auflage aus Erdniedermoor bedeckt ist. Gleyböden sind generell grundwasserbeeinflusst und verfügen über einen relativ hohen Nährstoffgehalt. Ausgehend von einem hoch

anstehenden Grundwasser und einem humiden Klima konnte sich hier im Laufe der Zeit der Bodentyp Niedermoor entwickeln. Niedermoorböden zeichnen sich dabei durch einen hohen Anteil an organischem Material sowie einem Überschuss an Wasser aus und weisen somit feuchte bis nasse Bodenverhältnisse auf. Ein Erdniedermoor zeigt zudem aufgrund von Entwässerungsmaßnahmen bereits stärkere Zersetzungen, man spricht hierbei von einer „Vererdung“ des Moores.

Um auf den relativ nassen Moor- und Gleyböden eine höhere Ertragsleistung zu erreichen und die Bewirtschaftung zu erleichtern, wurde vermutlich ca. Anfang des 20. Jahrhunderts als Meliorationsmaßnahme der sog. „Tiefumbruch“ betrieben, so dass im übrigen Plangebiet die Bodentypen „Mittlerer Tiefumbruchboden aus Moorgley“ und „Tiefer Tiefumbruchboden aus Hochmoor“ anzutreffen sind. Dadurch kam es zu einer Umschichtung des natürlichen Bodenprofils, indem der Moorboden mit dem darunterliegenden Mineralboden überkippt wird. Das Hochbringen des Mineralbodens soll die Durchlässigkeit, die Wasserkapazität sowie die Durchwurzelbarkeit des Bodens verbessern, so dass er landwirtschaftlich nutzbarer wird.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung im Plangebiet ist es des Weiteren zu einschneidenden Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse gekommen. Damit zeigt der Boden hier nur noch einen geringen Natürlichkeitsgrad auf. Wesentlich natürlicher, d.h. lediglich gering bis mäßig überprägt, dürften sich die Bodenstandorte des weiteren Plangebietes darstellen, die als Grünflächen (zum Beispiel die Pferdeweiden und die Gehölzstrukturen) genutzt werden oder mit Wald bestanden sind.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe) verwendet. Eine besondere Bedeutung der Böden des betrachteten Landschaftsausschnittes kann aufgrund der deutlichen Überprägung des Standortes durch die bestehenden Versiegelungen und der Nutzung nicht erkannt werden.

⇒ Den gegenwärtig versiegelten und verdichteten Böden wird eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zugemessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### **e) Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und Oberflächenwasser.

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befinden sich ein Stillgewässer als auch Grenzgräben, die jeweils überwiegend wasserführend sind. Die Gewässer sind hierbei alle anthropogenen Ursprungs und dienen zur Oberflächenentwässerung, so dass sie einer dauerhaften Unterhaltungspflege unterliegen.

Hinsichtlich der Bedeutung eines Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und/oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Die drei Bodentypen im Plangebiet, die vorwiegend aus organischem Material bestehen, verfügen mit einem bindigen Substrat über eine verminderte Aufnahmefähigkeit von Niederschlagswasser. Demgegenüber stehen erhöhte Fähigkeiten in Bezug auf die Bindung und Pufferung von Nähr- und Schadstoffen. Aufgrund der Kultivierung des Moor- und Gleybodens und der durchgeführten, zur Verbesserung der Bodeneigenschaften dienenden Maßnahme des „Tiefumbruchs“ mit entsprechender Entwässerung, sind die Bodenfunktionen jedoch als eingeschränkt einzustufen.

Durch die bestehenden Versiegelungen und Verdichtungen im Plangebiet ist die Sickerfähigkeit der Böden in diesen Bereichen stark eingeschränkt, während im übrigen Geltungsbereich die unversiegelten Böden noch ihre Fähigkeit zur Versickerung besitzen.

Das Gebiet ist nach den Angaben der niedersächsischen Umweltkarten weder Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes, noch eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für die Trinkwassergewinnung. Somit ist es für die Bedeutung von Grundwasser für die menschliche Nutzung nicht ausschlaggebend.

⇒ In der Zusammenschau wird dem Geltungsbereich in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### f) **Klima / Luft**

Das Plangebiet gehört zur klimaökologischen Region „Küstennaher Raum“ und ist maritim geprägt. Die maritimen Einflüsse bewirken einen ausgeglichenen Temperaturverlauf, hohe Niederschlagswerte und hohe Windgeschwindigkeiten. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer kühl und regnerisch. Die nachfolgende Tabelle fasst die wichtigsten Klimadaten des Landkreises Osterholz zusammen.

**Tab. 4: Klimadaten des Landkreises Osterholz**

mittlere Windgeschwindigkeiten	4-5,5 m/s
vorherrschende Windrichtung im Jahresdurchschnitt	50 % SW-NW
Lufttemperatur im Jahresmittel	8,6 °C
mittlere Jahresschwankungen der Lufttemperatur	16,5-17,5 °C
Anzahl der Sommertage im Jahr (Maximumtemp. 25 °C)	15-25
Anzahl der Frosttage im Jahr (Minimumtemp. 0 °C)	60-80
mittlere Jahressumme der Sonnenscheindauer	1.500-1.550 Std.
mittlere jährliche Niederschlagshöhe	700-825 mm
Rel. Feuchte im Jahresmittel	83 %
Schwülebildung	5-7 Tage im Juli und August
mittlere Zahl der Tage mit Nebel im Jahr	72

Das Mesoklima im Untersuchungsraum wird in erster Linie durch die Art der Bodennutzung bestimmt. Im vorliegenden Fall herrschen durch die versiegelten Flächen zum Teil veränderte Verhältnisse vor, die das Klima beeinträchtigen.

Den Bäumen und dem Waldbestand im Untersuchungsgebiet kommt für das lokale Klima insofern eine Bedeutung zu, als dass sie zu einer Verringerung der Windgeschwindigkeiten beitragen und durch eine höhere Verdunstungsleistung ausgleichend auf die versiegelten Flächen im Plangebiet wirken. Auch die Gräben und der Teich im Plangebiet sorgen mit ihren offenen Wasserflächen für eine höhere Luftfeuchtigkeit und besitzen damit eine ausgleichende Wirkung, die sich bei extremen Temperaturen positiv auf das lokale Klima auswirkt.

Im Plangebiet bestehen durch die angrenzende Seeberger Landstraße, aber auch durch die Fahrverkehre im Plangebiet selbst, insbesondere bei Anlieferungen von Heu und Futtermitteln oder den An- und Abfahrten der Reiter, Vorbelastungen des Schutzgutes. Aufgrund der gegebenen Windgeschwindigkeiten ist dennoch von einer geringen Belastung auszugehen. Durch den vorhandenen Pferdezuchtbetrieb können zudem für den ländlichen Raum typische Geruchsimmissionen in der Umgebung auftreten, diese sind aber nur im Bereich der Mistlagerung wahrscheinlich und als insgesamt sehr gering einzustufen.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Klima/Luft für den Geltungsbereich der vorliegenden Planung daher eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuweisen.

#### **g) Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000) zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Weiterhin ist bei der Bewertung des Landschaftsbildes von Bedeutung, in welchem Maße eine Freiheit von Beeinträchtigungen besteht. Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden.

Typisch für die naturräumliche Einheit der „*Worpsweder Moore*“ war ursprünglich eine großflächige Hochmoorlandschaft, in der im Jahre 1750 durch den Moor-Kommissar Findorff mit einer planmäßigen Kultivierung begonnen und das Land somit entwässert und dadurch für eine Bewirtschaftung nutzbar gemacht wurde. Hierzu entstand ein weitverzweigtes Grabennetz, das in die Hamme entwässerte. Das ursprüngliche Hochmoor ist dadurch heutzutage fast ausnahmslos urbar gemacht worden und wird vornehmlich als Grünland genutzt. Des Weiteren liegen die Geländehöhen der „*Worpsweder Moore*“ zwischen 5 m und 10 m ü. NN, womit ein recht flaches Relief vorherrscht. Entlang der entstandenen Straßendörfer (Moorbreitstreifensiedlungen) wirkt der Naturraum zudem insgesamt stark zersiedelt und zerschnitten. Die dazugehörige naturräumliche Untereinheit der „*Heidberger Schweiz*“, in der sich das Plangebiet sowie die nähere Umgebung befindet, zeigt in seiner heutigen Nutzungsstruktur ebenfalls in den ebenen Lagen überwiegend Grünland- und nur vereinzelt Ackerflächen. Auf den Dünen innerhalb der „*Heidberger Schweiz*“ wurden zudem häufig Kiefern aufgeforstet.

Das Landschaftsbild des Plangebietes sowie seiner näheren Umgebung ist durch die in den letzten Jahrzehnten erfolgte Siedlungserweiterung im Ortsteil Seebergen bereits überprägt. Allerdings zeigen die tatsächlichen Flächennutzungen noch den ursprünglichen Nutzungsmix. Prägend sind hierbei vor allem die einzeln über das Plangebiet verteilten Gehölzbestände, die zur Reitsportanlage gehörenden Grünlandflächen sowie das Stillgewässer. Damit besitzt das Plangebiet bezogen auf das Kriterium Natürlichkeit eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Auch der Umgebung, und hier vor allem die in der Nähe befindlichen Grünlandflächen, die teilweise mit Gehölzen durchzogen sind, kommt aufgrund der natürlichen Entwicklung diese Bedeutung zu.

Das Plangebiet weist mehrere Gehölzbereiche auf. Hierzu zählen sowohl ein kleinerer Laubwald im zentralen Bereich des Plangebietes, als auch mehrere Baumreihen sowie Einzelgehölze vornehmlich an den Plangebietsgrenzen. Bei den Gehölzarten handelt es sich in erster Linie um Stiel-Eichen, daneben kommen auch Birken und Nadelgehölze vor. In den Gehölzbereichen kann von einer höheren

Artenvielfalt ausgegangen werden. Die unterschiedlichen Gehölze sowie die Grünlandflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes stellen sich als landschaftstypische Strukturen dar. Dem Plangebiet kommt daher hinsichtlich des Kriteriums Vielfalt eine allgemeine Bedeutung zu.

Das Plangebiet sowie dessen nähere Umgebung wird mindestens seit dem Ende des 19. Jahrhunderts genutzt. Die preußische Landesaufnahme aus dem Jahr 1898 zeigt bereits zwei Gebäude im östlichen Bereich des Plangebietes. Zudem zeigt die historische Karte im Bereich des kleinen, zentral gelegenen Laubwaldes eine Dünen-Signatur und weist hiermit auf ein bewegteres Relief hin, welches auch heutzutage so noch vor Ort erkennbar ist, da der Laubwald im Vergleich zu seiner Umgebung etwas höher liegt. Das verbleibende Plangebiet wird in der preußischen Landesaufnahme als Wiese gekennzeichnet, die im südlichen Bereich scheinbar auch feuchter/ sumpfiger war. Lediglich im Norden und Süden des Plangebietes waren vereinzelt Nadel- bzw. Laubgehölze vorhanden. Der heute im zentralen Bereich stockende Wald sowie das östlich davon gelegene Stillgewässer sind hingegen noch nicht in der historischen Karte vermerkt. Des Weiteren sind auch die heutigen Straßen und Wege bereits erkennbar. Die Seeberger Landstraßen war bereits Ende des 19. Jahrhunderts vorhanden, wenngleich die heutige Wohnbebauung östlich der Straße, mit Ausnahme eines bereits zur damaligen Zeit vorhandenen Gebäudes, noch nicht existierte. Insgesamt kommt dem Kriterium historische Kontinuität eine allgemeine Bedeutung zu.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild des Plangebietes sowie der näheren Umgebung durch die nahe gelegenen, „modernen“ Siedlungsbereiche, die sich vor allem in östliche Richtung bzw. östlich der Seeberger Landstraße befinden. Die Emissionen durch die angrenzende Seeberger Landstraße haben ebenfalls eine beeinträchtigende Wirkung auf das Plangebiet. Hierdurch werden die bestehenden Bedeutungen gemindert.

⇒ Zusammenfassend ist dem Schutzgut Landschaftsbild für das Plangebiet sowie die nördlich und westlich angrenzenden Siedlungsbereiche eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) beizumessen.

#### **h) Biologische Vielfalt**

Kennzeichnend für das geplante Gebiet ist das Vorkommen von mehreren Lebensraumtypen, die anhand ihrer Strukturen auf eine höhere Artenvielfalt schließen lassen. Hier sind vor allem Gehölzbestände und die Oberflächengewässer mit (Stillgewässer und Gräben) zu nennen, denen im Sinne der Sicherung der örtlichen biologischen Vielfalt eine Bedeutung zugemessen wird.

⇒ Im Ergebnis wird dem Plangebiet daher in Bezug auf das hier behandelte Schutzgut eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### **i) Sonstige Sach- und Kulturgüter**

⇒ Bedeutende Sach- und Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Damit bleibt dieses Schutzgut in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

**j) Schutzgebiete- und -objekte**

Schutzgebiete und -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind im Plangebiet nicht vorhanden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Schutzgebiete- und -objekte in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

**k) Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

## 11.2.2 Zusammenfassende Darstellung

**Tab. 5 : Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft**

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Fläche</b>	unbelasteter Teil des Plangebietes	2
	belasteter Teil des Plangebietes	1
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<i>Eichen-Mischwald feuchter Sandböden (WQF)</i>	V
	<i>Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)</i>	E
	<i>Naturnahes Feldgehölz (HN)</i>	IV
	<i>Baumhecke (HFB)</i>	III
	<i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i>	III
	<i>Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)</i>	II
	<i>Graben (FG)</i>	II
	<i>Artenarmes Extensivgrünland (GE)</i>	III
	<i>Artenarmes Intensivgrünland (GI)</i>	II
	<i>Sonstige Weidefläche (GW)</i>	I
	<i>Artenreicher Scherrasen (GRR)</i>	II
	<i>Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)</i>	I
	<i>Reitsportanlage (PSR)</i>	I
	<i>Lagerplatz (OFL)</i>	I
	<i>Befestigter Weg (OVW)</i>	I
<i>Ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft (ODL)</i>	II	
<b>Boden</b>	versiegelte Flächen	1
	verbleibender Geltungsbereich	2
<b>Wasser</b>	Grundwasser	2
	Oberflächenwasser	2
<b>Luft/Klima</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang

\*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung  
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.  
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.  
 Regenerationsfähigkeit: ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit)      + Biototypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.  
 Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

### 11.2.3 Besonderer Artenschutz

Neben der vorstehenden „klassischen“ Eingriffsregelung bedarf es im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes einer Berücksichtigung des Besonderen Artenschutzes. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten ist das Vorkommen von bestandsgefährdeten<sup>5</sup> besonders geschützten Arten nicht bekannt. Durch die Gehölzbestände sowie den Teich ist ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten (Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten) im Plangebiet allerdings nicht gänzlich auszuschließen. Daher wird das Vorkommen dieser Arten mittels einer Potentialabschätzung (Begehung am 20.05.2021 durch die Instara GmbH) genauer untersucht, um insbesondere das Vorkommen bestandsgefährdeter europäischer Vogel-, Fledermaus- und Amphibienarten zu berücksichtigen. Ziel des besonderen Artenschutzes ist die Verhinderung von Tötungen, Verletzungen und Störungen der geschützten Arten sowie die Verhinderung einer Zerstörung oder sonstigen Beeinträchtigung der Ruhestätten der Arten.

Als potentiell vorkommende **Brutvogelarten** sind vor allem siedlungs- und störungstolerante Heckenbrüter sowie andere typische Siedlungsarten zu nennen. Es handelt sich dabei ausschließlich um Arten, die in Siedlungsgebieten häufig vorkommen und eine gewisse Toleranz gegenüber anthropogenen Bewegungen sowie Schallbelastungen besitzen. Hierzu zählen Vogelarten wie beispielsweise Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) oder Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*). Da im Zuge der vorgesehenen Planung weiterhin Gehölze zum *Erhalt von Bäumen und Sträuchern* bzw. eine *Fläche für Wald* festgesetzt werden und somit nicht betroffen sind, bleibt die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin bestehen. Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für die Avifauna. Ein Verbotstatbestand ist nicht gegeben.

Bezüglich des potenziellen Vorkommens von **Fledermäusen** innerhalb des Plangebietes ist ebenfalls eher mit Arten zu rechnen, die häufiger in Siedlungsflächen bzw. anthropogen genutzten Bereichen auftreten und somit weniger störungsempfindlich sind. Dazu zählen Arten wie Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Zwerg-Fledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Gehölze im Plangebiet stellen sowohl ein Leitelement zur Orientierung der Fledermäuse bei Jagdflügen dar, als auch ein mögliches Nahrungshabitat. Die vorhandenen Gebäude können zudem als potentielle Quartiere für Fledermäuse dienen. Aufgrund der gegebenen Eignung der Gehölze für Fledermäuse sowie der nach wie vor vorgesehenen Festsetzung zum *Erhalt von Bäumen und Sträuchern* bzw. der *Fläche für Wald* können Verbotstatbestände infolge von Störungen jagender Fledermäuse ausgeschlossen werden. Sollte es bei den bestehenden Gebäuden zu einem Abriss oder zu Umbauten kommen, sind vor Beginn der Umsetzung die Gebäude

---

<sup>5</sup> Entsprechend der „Roten-Listen“ Niedersachsen und Bremens sowie Deutschlands. Die Reduktion auf bestandsgefährdete besonders geschützte Arten erfolgt in Anlehnung an die Empfehlungen von BREUER, die in dem Beitrag zur Tagung der Niedersächsischen Straßenbauverwaltung am 30.08.2005 unter dem Titel „Besonders und streng geschützte Arten, Konsequenzen für die Zulassung von Eingriffen“ veröffentlicht wurden.

auf mögliche Quartiere von Fledermäusen durch eine geeignete Fachperson zu überprüfen, um so Verbotstatbestände zu vermeiden. Sollten Quartiere vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Osterholz abzustimmen. Insgesamt hat das Gebiet eine durchschnittliche Bedeutung für Fledermäuse. Ein Verbotstatbestand ist nicht gegeben.

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von **Amphibien** aufgrund des Teiches und des Wasserfläche nördlich und östlich des Reitplatzes nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Als potentielle Arten sind hierbei Erdkröten (*Bufo bufo*), Grasfrösche (*Rana temporaria*) und Teichmolche (*Lissotriton vulgaris*) möglich. Diese Arten sind dabei als wenig spezialisiert einzustufen und stellen keine besonderen Ansprüche an ihren Lebensraum, so dass sie nicht auf die Strukturen des Plangebietes sowie deren Umgebung unbedingt angewiesen sind. Zudem sind diese drei Arten in der Roten Liste der Amphibien in Niedersachsen als „ungefährdet“ bewertet. Da der im Plangebiet vorhandene Teich als *Wasserfläche* festgesetzt wird und damit erhalten bleibt und auch durch die festgesetzten *Flächen zum Erhalt* geeignete Gehölzstrukturen weiterhin bestehen bleiben, ist die ökologische Funktion der potentiell vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gegeben. Insgesamt hat das Gebiet eine mittlere Bedeutung für Amphibien. Ein Verbotstatbestand ist nicht gegeben.

Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten, der bestehenden Nutzungen und der vorhandenen Biotoptypen ist ein Vorkommen weiterer geschützter Arten nicht zu erwarten. Außerdem enthält der Bebauungsplan Hinweise zu den Vorschriften des Besonderen Artenschutzes, um Verbotstatbestände bei seiner Umsetzung zu vermeiden.

#### **11.2.4 Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung wäre eine Umsetzung der geplanten Umstrukturierung sowie eine betriebliche Erweiterung nicht möglich. Die Flächen im Plangebiet würde in diesem Fall voraussichtlich weiterhin den derzeitigen Biotoptypen zuzuordnen sein. Insgesamt würde dem Plangebiet bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung weiterhin eine mit der heutigen Bedeutung vergleichbare Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zukommen.

#### **11.2.5 Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung**

##### **11.2.5.1 Darstellung der grundlegenden vorhabenbezogenen Auswirkungen**

###### **Baubedingte Beeinträchtigungen**

Während der Bauphase kommt es in Folge der Bautätigkeiten zu temporären Lärm- und Schadstoffemissionen (Abgase, Staub), optische Reize durch sich bewegende Baufahrzeuge sowie zu Erschütterungen im direkten Umfeld des Baustellenbereichs, die sich negativ auf die Schutzgüter auswirken können. Allerdings beschränken sich die Immissionen überwiegend auf den jeweiligen Baustellenbereich der Baufenster, so dass sie sich nicht im gesamten Plangebiet auswirken. Darüber hinaus sind Bautätigkeiten nur durch Erweiterungsmaßnahmen im südwestlichen Bereich des Plangebietes zu erwarten, womit hierdurch

anteilig nur ein kleiner Bereich des Plangebietes betroffen ist. Erhebliche Beeinträchtigungen sind daher in Folge der baubedingten Immissionen insgesamt gesehen nicht zu erwarten.

Durch die Verwendung schwerer Baumaschinen kann es bei empfindlichen Standorten Beeinträchtigungen verschiedener Schutzgüter (z. B. Boden, Fläche, Tiere und Pflanzen, Grundwasser) in unterschiedlichem Ausmaß geben. Das gleiche gilt bei weiteren Baumaßnahmen, die Einfluss auf den Boden haben. Beispiele hierfür sind temporäre Abgrabungen, Aufschüttungen oder Befestigungen sowie Grundwasserhaltung.

#### **Anlagenbedingte Beeinträchtigungen**

Als anlagenbedingte Beeinträchtigungen, die sich in Folge der geplanten Bebauung einstellen, sind vor allem die Flächeninanspruchnahme für Gebäude und reitsportliche Anlagen zu nennen. Zudem kommt es zu einer Versiegelung von Bodenstandorten sowie zur Abgrabung und Aufschüttung von Boden. In Folge ist eine Verminderung der Sickerfähigkeit des Bodens und eine Beseitigung von Biotoptypen zu erwarten. Da das Plangebiet bereits eine Bebauung aufweist und Erschließungsmaßnahmen stattgefunden haben, ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für Infrastrukturanlagen.

#### **Betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

Aufgrund der anteilig geringen zusätzlichen Bebauung ist auf den angrenzenden Straßen mit keinem höheren Verkehrsaufkommen und damit verbunden mit keinen höheren Schallimmissionen zu rechnen. Die im Plangebiet bereits vorkommenden nutzungsbedingten Schallimmissionen sowie die Schadstoffimmissionen durch Fahrverkehre werden zudem aufgrund der relativ windexponierten Lage und der insgesamt kleinflächigen zusätzlichen Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen zur Folge haben.

Der Abfall wird für das Wohngebäude weiterhin in üblicher Menge und Zusammensetzung entstehen. Abtransport und Entsorgung werden von einem lokalen Abfallentsorgungsunternehmen durchgeführt. Für die Entsorgung des Mistes besteht zudem mit einem ansässigen Landwirt aus der Umgebung ein Vertragsverhältnis, der diesen einer ordnungsgemäßen Verwertung zuführt.

### **11.2.5.2 Voraussichtliche schutzgutbezogene Beeinträchtigungen**

#### **a) Menschen**

Mit der vorgesehenen Festsetzung als *Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ trägt das Plangebiet weiterhin als Freizeitstandort zur menschlichen Erholung und Gesundheit sowie zur Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt bei, da mit der Festsetzung die Möglichkeit geschaffen wird, dass alle Altersgruppen zusammen kommen und gemeinsam Sport betreiben können. Auch die Bedeutung als Arbeitsstätte bleibt weiterhin bestehen. Damit besitzt das Plangebiet nunmehr insgesamt eine große Bedeutung für den Menschen.

Mit den Festsetzungen zum *Erhalt von Bäumen und Sträuchern* sowie von *Gewässern* und der *Fläche für Wald* ist zudem auch das ortsprägende Bild im Plan-

gebiet nach wie vorhanden, womit weiterhin ein Gefühl von Heimat vermittelt wird.

Bei den zeitweilig auftretenden Geruchsimmissionen durch die Bewirtschaftung des Reiterhofes sowie auf den umliegenden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen handelt es sich um Immissionen, die üblicherweise im ländlichen Raum vorkommen. Hinzu kommen Immissionen von angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen, die auf den Reitbetrieb einwirken.

⇒ Durch die weiterhin bestehende Bedeutung als Arbeitsstandort, der Bedeutung für Erholung und Gesundheit sowie als ortsprägende Struktur / Einheit im Sinne von Heimat, kann dem Gebiet in der Summe weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für den Menschen zugewiesen werden.

### **b) Fläche**

Im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene für bauliche Nutzungen, insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich zu senken. Zu berücksichtigen sind hier vor allem Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß.

Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme für die Absicherung und Erweiterung der bestehenden Reitsportanlage auf insgesamt etwa 5,85 ha. Der Flächenausweisung steht ein konkreter Bedarf gegenüber. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist hierbei nur innerhalb des rund 2,9 ha großen *Sondergebietes* „Reiterhof“ vorgesehen. Die übrigen Flächen im Plangebiet (*Private Grünfläche, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen...*, *Fläche für Wald, Wasserfläche*) bleiben in ihrer jetzigen Struktur erhalten und damit weiterhin unbelastet.

Eine Minimierung des Flächenverbrauchs wird im vorliegenden Planungsfall durch die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten auf einer bereits genutzten Fläche erreicht. Die Inanspruchnahme noch nicht genutzter Flächen für den Neubau von Gebäuden würde auch durch die Bereitstellung der zusätzlichen Infrastruktur insgesamt eine höhere Flächeninanspruchnahme erzielen.

Die Möglichkeiten der Flächeneinsparung auf Ebene der Bauleitplanung werden ausgeschöpft und dabei Minimierungen von Versiegelungen so weit wie möglich ergriffen, vgl. Kapitel „Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung“. Weitere Möglichkeiten der Flächeneinsparung und des Bodenschutzes sind bei der konkreten Umsetzungsplanung und baulichen Ausführung zu berücksichtigen.

⇒ Aufgrund der bestehenden Vorbelastung besitzt das Plangebiet weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1), den unbelasteten Flächen kommt zukünftig weiterhin eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) für das Schutzgut Fläche zu.

### c) **Pflanzen und Tiere**

Aufgrund der bereits bestehenden baulichen Nutzung des Plangebietes sind in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere die Biotoptypen

- *Sonstiger Einzelbaum* (HBE),
- *Naturnahes Feldgehölz* (HN),
- *Artenreicher Scherrasen* (GRR),
- *Sonstige Weidefläche* (GW),
- *Sonstiges naturfernes Stillgewässer* (SXZ) und
- *Graben* (FG)

teilweise durch eine Überplanung zu Gunsten einer baulichen Nutzung betroffen. Durch die Festsetzung eines *Sondergebietes „Reiterhof“* ist eine Beseitigung der vorhandenen Biotoptypen zulässig, so dass ein Verlust dieser Lebensräume möglich ist. Als Lebensräume mit einer höheren Wertigkeit sind davon die zwei erstgenannten Biotope betroffen, für die von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auszugehen ist. Anders verhält es sich bei den vier letztgenannten Biotopen, die nur eine allgemeine bis geringe bzw. geringe Bedeutung als Lebensraum besitzen. Hier ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Da im Plangebiet eine *Fläche für Wald*, eine *Wasserfläche*, eine *Private Grünfläche „Weide und Auslauf“*, *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* sowie von Gewässern und *zu erhaltende Einzelbäume* festgesetzt sind und damit erhalten bleiben, sind die Biotoptypen

- *Eichen-Mischwald feuchter Sandböden* (WQF),
- *Sonstiges naturfernes Stillgewässer* (SXZ),
- *Graben* (FG),
- *Artenarmes Extensivgrünland* (GE),
- *Artenarmes Intensivgrünland* (GI),
- *Einzelbaum* (HBE)
- *Strauch-Baumhecke* (HFM) und
- *Baumhecke* (HFB)

durch die vorliegende Planung hingegen nicht betroffen und erfahren keine erhebliche Beeinträchtigung und somit keine Änderung ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung.

Aufgrund der umfangreichen Nutzung sowohl im Plangebiet, als auch durch die östlich gelegene Bebauung sowie durch die Seeberger Landstraße (L 154) als Erschließungsstraße unterliegt das Plangebiet einem gewissen Störungsdruck. Daher ist davon auszugehen, dass mit der geplanten Erweiterung, kein relevanter Anstieg des Störungspotentials bezogen auf das Schutzgut Tiere erfolgen wird.

⇒ *Den Biotoptypen Sonstiger Einzelbaum (HBE), Naturnahes Feldgehölz (HN), Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ) und Sonstige Weidefläche (GW)*

kommt in Teilbereichen zukünftig nur noch eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu.

#### **d) Boden**

Durch die Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 146 wird überwiegend der bauliche Bestand festgeschrieben, so dass es bei den bereits versiegelten Bereichen zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kommt. Andererseits werden bisher nicht genutzte Bereiche in Anspruch genommen. Hier gehen Bodenfunktionen, wie zum Beispiel die Wasserspeicherfähigkeit und die Pufferwirkung teilweise oder ganz verloren, so dass die Beeinträchtigung als erheblich angesehen werden kann. Zudem ist innerhalb der zukünftig versiegelten Bereiche von einer degenerativen Bodenentwicklung auszugehen.

⇒ Im Ergebnis ist den bereits versiegelten Bereichen weiterhin eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzumessen, aber nunmehr auch den zukünftig versiegelten Böden. Für alle von Eingriffen freibleibenden Bodenstandorte (z. B. *Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Privaten Grünflächen (Weide und Auslauf)*) kann davon ausgegangen werden, dass deren allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten bleibt.

#### **e) Wasser**

Aufgrund der bestehenden Bebauung / Versiegelung kommt es nur durch die mit der Bauleitplanung ermöglichten neuen Bauvorhaben zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Hier ist von einer Verminderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit auszugehen. In Anbetracht der in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser geringen Flächenausdehnung der für eine zusätzlich Überbauung zugelassenen Böden wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich angesehen.

Da die ordnungsgemäße Entsorgung des Oberflächenwassers bereits im Bestand erfolgreich praktiziert wird, soll sie auch weiterhin innerhalb des Plangebietes erfolgen. Im Zuge der weiteren Planung ist daher ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen, welches konkret prüft, ob das zusätzliche Oberflächenwasser aufgrund von weiteren Versiegelungen in den Teich sowie die Gräben eingeleitet werden kann oder neuer Retentionsraum zu schaffen ist.

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird der Teich zudem als *Wasserfläche* festgesetzt und damit gesichert. Der Teich dient hierbei zur Regenwasserrückhaltung. Da der Teich in seinen Strukturen erhalten bleibt, ist hier mit keiner Beeinträchtigung für das Schutzgut Oberflächenwasser zu rechnen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden somit nicht erwartet.

⇒ Im Ergebnis ist dem betrachteten Gebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser sowie Oberflächenwasser auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzumessen.

#### **f) Klima / Luft**

Da das Plangebiet, ausgenommen der landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nach Norden ca. die Hälfte des Plangebietes einnehmen, schon Bebauung aufweist, ist hier bereits von einer veränderten klimatischen Situation auszugehen.

Weiterhin wirkt sich auch die östlich verlaufende Seeberger Landstraße als Emissionsquelle negativ auf das lokale Klima aus.

In Anbetracht der geringen Ausdehnung der zusätzlich zulässigen Bebauung ist allerdings nicht davon auszugehen, dass sich erhebliche Auswirkungen ergeben werden.

Positiv zu bewerten ist des Weiteren, dass über das Plangebiet verteilt *Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern* sowie eine *Fläche für Wald* und eine *Wasserfläche* festgesetzt werden, die sich günstig auf das Schutzgut Klima / Luft auswirken.

⇒ Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass das betrachtete Gebiet auch künftig in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2) sein wird.

#### **g) Landschaftsbild**

Aufgrund der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes, aber auch in der näheren Umgebung wird sich die relativ kleinflächige zusätzliche Bebauung nicht nachteilig auf das Landschaftsbild auswirken. Positiv zu bewerten ist zudem, dass innerhalb des Plangebietes weiterhin Pflanzstreifen festgesetzt werden, in denen die heimischen und standortgerechten Gehölzen zu erhalten sind und so nach wie vor für eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sorgen. Die im zentralen Bereich des Plangebietes festgesetzte *Fläche für Wald* sorgt außerdem ebenfalls für eine geeignete Durchgrünung. Darüber hinaus wird eine *Wasserfläche* festgesetzt, wodurch in diesem Bereich der vorhandene Teich erhalten bleibt.

⇒ Im Ergebnis kommt dem betrachteten Gebiet auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

#### **h) Biologische Vielfalt**

Durch die vorliegende Planung kommt es insbesondere im Bereich der Gehölzbestände zu einer Veränderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten.

Da dieser Biotoptyp in der vorliegenden Ausprägung keine seltenen Arten mit hohem Spezialisierungsgrad vorweist und die potentiell vorkommenden Arten zum überwiegenden Teil weiterhin im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung vorkommen, ist eine Beeinträchtigung der örtlichen biologischen Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Dem Schutzgut Biologische Vielfalt wird auch in Zukunft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugerechnet.

#### **i) Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Da Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte sowie bedeutende Wechselwirkungen weder im Plangebiet, noch in der Umgebung vorhanden sind, ergeben sich keine Auswirkungen.

### 11.2.5.3 Zusammenfassende Darstellung

**Tab. 6: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft**

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Fläche</b>	unbelasteter Teil des Plangebietes	2	2
	belasteter Teil des Plangebietes	1	1
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<i>Eichen-Mischwald feuchter Sandböden (WQF)</i>	V	V
	<b>Einzelbaum / Baumgruppe (HBE)</b>	<b>E</b>	<b>E / I</b>
	<b>Naturnahes Feldgehölz (HN)</b>	<b>IV</b>	<b>IV / I</b>
	<i>Baumhecke (HFB)</i>	III	III
	<i>Strauch-Baumhecke (HFM)</i>	III	III
	<i>Sonstiges naturfernes Stillgewässer (SXZ)</i>	II	II
	<i>Graben (FG)</i>	II	II
	<i>Artenarmes Extensivgrünland (GE)</i>	III	III
	<i>Artenarmes Intensivgrünland (GI)</i>	II	II
	<i>Sonstige Weidefläche (GW)</i>	I	I
	<i>Artenreicher Scherrasen (GRR)</i>	II	I
	<i>Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)</i>	I	I
	<i>Reitsportanlage (PSR)</i>	I	I
	<i>Lagerplatz (OFL)</i>	I	I
	<i>Befestigter Weg (OVW)</i>	I	I
	<i>Ländlich geprägtes Dorfgebiet / Gehöft (ODL)</i>	II	II
<b>Boden</b>	<b>zukünftig zusätzlich versiegelbare Flächen</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
	planungsrechtlich versiegelbare Flächen	1	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
<b>Wasser</b>	Grundwasser	2	2
	Oberflächenwasser	2	2
<b>Luft/Klima</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Biologische Vielfalt</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

\* Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung  
 Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutung.  
 Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung.  
 Regenerationsfähigkeit: ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Regenerationszeit) + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

## 11.2.6 Eingriffsbilanz

### 11.2.6.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 BauGB wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend<sup>6</sup> darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

---

<sup>6</sup> In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig betroffenen Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes bzw. die zu beachtenden normativen Vorgaben des § 8a BNatSchG verkannt werden.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan „abzusichern“. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG) sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden „Wertverlust“ zu ermitteln.

#### Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer „allgemeinen Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden

mit „besonderer Bedeutung“ und 1:0,5 bei den „übrigen Böden“, unabhängig von dem Grad der Versiegelung.

- Erhebliche Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden sind einzeln auszugleichen. Die übrigen erheblich beeinträchtigten Schutzgüter dürfen zusammen ausgeglichen werden.
- Schutzverordnungen, wie z. B. Besonders Geschütztes Biotop, Naturschutzgebiet, führen als Rechtsnorm nicht kausal zu einer Andersbehandlung gegenüber nicht entsprechend geschützten Gebieten / Landschaftselementen.
- In Bezug auf (Einzel-)Bäume sieht das Modell von BREUER den Verzicht auf Wertstufen vor. Hier ist ein Ausgleich durch art- und anzahlgleiche Neupflanzungen zu erbringen.

#### **11.2.6.2 Darlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“.

In der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Beschränkung der maximalen Höhe baulicher Anlagen auf ein Maß von 8,5 m, womit Bezug auf die Höhe der Bestandsgebäude genommen wird. Lediglich für die gekennzeichneten Gebäude mit der Ziffer 1 und 2 wird abweichend eine maximal zulässige Höhe von 11,5 m bzw. 9,5 m festgesetzt. Damit sollen die Gebäude im Plangebiet insgesamt auf die notwendige Höhe beschränkt werden, um Eingriffe in das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten. Als Bezugshöhe ist ein im Plangebiet zeichnerisch gekennzeichnete Bezugspunkt (5,06 m ü. NHN) im Eingangsbereich der vorhandenen Reithalle festgesetzt.
- Um dennoch negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Bebauungsplan eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in Form von *Flächen zum Erhalt, zu erhaltenden Einzelbäumen* sowie einer *Fläche für Wald* festgesetzt.
- Mit der festgesetzten *Wasserfläche* wird der vorhandene Teich und dessen Uferbereich erhalten.
- Inanspruchnahme eines Standortes, der sich bereits in menschlicher Nutzung befindet.
- Ausnutzung bestehender Infrastrukturanlagen, insbesondere der Zufahrt und der versiegelten Flächen im Bestand, auch für die geplante bauliche Erweiterung. Damit soll eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für diese Maßnahmen möglichst vermieden werden.
- Differenzierung zwischen Bereichen in denen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit Hochbauten bebaut werden dürfen und denjenigen, in denen nur andere bauliche Anlagen (Reitplätze, Paddocks, Zäune, Führanla-

gen etc.) zulässig sind, um das Landschaftsbild vor Beeinträchtigungen zu schützen.

- Um Lichtemissionen zu vermeiden sind insbesondere für nachtaktive Tiere Regelungen zur Beleuchtung festgesetzt. So sind für die Platzbeleuchtung im Sondergebiet nur Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zulässig, die eine vollständige Abschirmung gegenüber nicht zu beleuchteten Räumen sowie eine Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen gewährleisten. Die Leuchten sind darüber hinaus so niedrig wie möglich anzubringen und dürfen sich nicht über 60°C erhitzen.
- Alle Exemplare der geschützten Pflanzenart Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*) werden aus dem zu Gunsten einer Bebauung überplanten Biototyp *Naturnahes Feldgehölz* (HN) im südwestlichen Bereich des Plangebietes entnommen und innerhalb des Plangebietes im Bereich des an der östlichen Plangebietsgrenze gelegenen *Naturnahes Feldgehölz* sowie im Bereich des Biototyps *Eichen-Mischwald feuchter Sandböden* (WQF) wieder eingepflanzt.

### 11.2.6.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, sind von elf betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden. Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes sind die aktuelle Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die bislang erteilten Baugenehmigungen maßgeblich.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erhebliche Beeinträchtigungen betreffen die Biototypen:

- *Einzelbaum* (HBE) mit der Überplanung von zwei Kastanien- und drei Ahornbäumen im zentralen Bereich des Plangebietes ( $5 \times 25 \text{ m}^2 = 125 \text{ m}^2$ ).
- *Strauch-Baumhecke* (HFM), die sich um den westlichen Reitplatz bzw. um die nördlich davon gelegene Wasserfläche befindet. Hierbei handelt es sich um eine  $1.758 \text{ m}^2$  große „Misch-Fläche“ aus den zwei Biototypen HFM und GRR, so dass die Hälfte davon als Kompensationsbedarf in Ansatz gebracht wird. Daraus ergibt sich eine Fläche von  $879 \text{ m}^2$ .
- *Strauch-Baumhecke* (HFM), die sich nördlich und östlich des Reitplatzes bzw. nördlich und südlich der Reithalle befindet. Die zusammen  $1.870 \text{ m}^2$  große Fläche bildet ebenfalls eine „Misch-Fläche“ aus den beiden Biototypen HBE und GRR, so dass auch hier die Hälfte als Kompensation herangezogen wird. Somit ergibt sich eine Fläche von  $935 \text{ m}^2$ .
- *Naturnahes Feldgehölz* (HN) im südwestlichen Bereich des Plangebietes ( $2.371 \text{ m}^2 \times 2 = 4.742 \text{ m}^2$ ).

Die nachstehende Tabelle stellt darüber hinaus die Kompensationsmaßnahmen aus der Baugenehmigung für den „Neubau einer Trainingshalle für Pferde mit Pferdeboxen sowie Heu- und Strohlager mit Geräteraum“ (Aktenzeichen: 63-74-06) aus dem Jahr 2006 sowie die Umsetzung derer im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 146 gegenüber.

**Tab. 7: Gegenüberstellung der Kompensationsmaßnahmen aus der Baugenehmigung der Reithalle im Plangebiet**

<b>Kompensationsmaßnahmen aus der Baugenehmigung (Az: 63-74-06)</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Erfolgte Umsetzung im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 146 „Reiterhof Seeberger Landstraße“</b>	<b>verbleibender Kompensationsbedarf</b>
<i>1) Streuobstwiese in der Fläche zwischen Hallenneubau und Traberbahn-Ostkurve zur Straße (ca. 20 Apfelbäume, 4 Pflaumenbäume und 6 Kirchbäume)</i>	1.500 m <sup>2</sup>	246 m <sup>2</sup>	1.254 m <sup>2</sup>
<i>1b) extensiv genutzter Randstreifen</i>	300 m <sup>2</sup>	umgesetzt	0 m <sup>2</sup>
<i>2a) Hochstamm-Anpflanzungen zwischen Nebengebäude und neuer Halle (10 Linden)</i>	200 m <sup>2</sup>	nicht umgesetzt	200 m <sup>2</sup>
<i>2b) Hochstamm-Anpflanzungen zwischen Stellplätzen am Wendehammer (6 Linden)</i>	120 m <sup>2</sup>	nicht umgesetzt	120 m <sup>2</sup>
<i>3) Hochstamm-Anpflanzungen an Containerflächen zur Entmistung (6 Buchen)</i>	120 m <sup>2</sup>	nicht umgesetzt	120 m <sup>2</sup>
<i>4.1) Entwicklung eines extensiven Uferrandstreifens mit Stieleichen und Buchen am Westgiebel des dort verlaufenden Grabens in Nord-Südrichtung</i>	320 m <sup>2</sup>	umgesetzt	0 m <sup>2</sup>
<i>4.2) Dreiecksfläche mit Hainbuchen gegenüber Weg-Standort Mistcontainer</i>	120 m <sup>2</sup>	nicht umgesetzt	120 m <sup>2</sup>
<i>4.3) extensiver Streifen als Uferrand westseitig zum Graben und Koppel</i>	800 m <sup>2</sup>	teilweise umgesetzt auf 115 m <sup>2</sup>	685 m <sup>2</sup>
<i>5) Alleearartige Hochstamm-Anpflanzungen aus Linden bzw. Eichen</i>	1.040 m <sup>2</sup>	teilweise umgesetzt, aber nicht beidseitig	520 m <sup>2</sup>
<i>6a) Anpflanzung am Westgrundstücksrand</i>	1.950 m <sup>2</sup>	umgesetzt	0 m <sup>2</sup>
<i>6b) Anpflanzungen in Heisterqualität in Verlängerung von 6a) neben der Westkurve der Traberbahn</i>	300 m <sup>2</sup>	umgesetzt	0 m <sup>2</sup>
<i>6c) Pflanzstreifen parallel zu Traberbahn an der Südseite zwischen Graben bis zum</i>	400 m <sup>2</sup>	umgesetzt	0 m <sup>2</sup>

<i>vorh. Baumbestand</i>			
7a) 4 „Pflanzinseln“ in der Koppel (im Nordteil), pro „Pflanzinsel“ 100 m <sup>2</sup> mit 5 Schwarzerlen bzw. Birken	400 m <sup>2</sup>	nicht umgesetzt	400 m <sup>2</sup>
7b) weitere Bepflanzung mit „Pflanzstreifen“ in der Koppel (im Nordteil), Länge von 120 m und Breite von ca. 10 m mit 20 Stieleichen oder Linden	400 m <sup>2</sup>	nicht umgesetzt	400 m <sup>2</sup>
7c) letzte gewählte Alternative, Ergänzung in vorh. Baumbestand im nördlichen Koppelbereich zur Landesstraße als Lückenschluss	200 m <sup>2</sup>	nicht umgesetzt, aber laut Genehmigung auch nicht erforderlich	0 m <sup>2</sup>
8) „Pflanzstreifen“ in der Koppel (Nordteil) mit Breite von 8 m mit 2. Reihe, 20 Bäume	400 m <sup>2</sup>	nicht umgesetzt	400 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>8.570 m<sup>2</sup></b>		<b>4.219 m<sup>2</sup></b>

Damit ergibt sich durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 146 als notwendiger Ausgleich für das *Schutzgut Pflanzen und Tiere* eine Fläche von 6.681 m<sup>2</sup> (= 125 m<sup>2</sup> + 4.742 m<sup>2</sup> + 879 m<sup>2</sup> + 935 m<sup>2</sup>) sowie als verbleibender Bedarf für noch nicht umgesetzte Kompensationsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der Reithalle eine Fläche von 4.219 m<sup>2</sup>. In der Summe errechnet sich somit ein Kompensationsbedarf von 10.900 m<sup>2</sup> (= 6.681 m<sup>2</sup> + 4.219 m<sup>2</sup>).

⇒ Somit ergibt sich hinsichtlich des *Schutzgutes Pflanzen und Tiere* ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 10.900 m<sup>2</sup>.

#### Schutzgut Boden

Im insgesamt etwa 29.299 m<sup>2</sup> großen Sondergebiet (SO) „Reiterhof“ werden die versiegelbaren Flächen in absoluten Zahlen festgesetzt. Für den vorliegenden Geltungsbereich wird die maximal zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen auf 6.800 m<sup>2</sup> begrenzt. Zudem wird hierbei eine Überschreitung von 5.000 m<sup>2</sup> zugelassen, womit im Plangebiet insgesamt 11.800 m<sup>2</sup> bebaut werden dürfen. Abzüglich der schon bestehenden Versiegelungen von 7.026 m<sup>2</sup> für genehmigte Gebäude sowie Flächen mit Bestandsschutz verbleibt demnach eine Fläche von 4.774 m<sup>2</sup> (11.800 m<sup>2</sup> - 7.026 m<sup>2</sup>), für die zukünftig eine Versiegelung im Sondergebiet zusätzlich zulässig ist und für die entsprechend ein Ausgleich zu schaffen ist.

Nach BREUER (1994) soll bei Eingriffen in das Schutzgut Boden bei Böden mit „Allgemeiner Bedeutung“ (für den Naturschutz), das Kompensationsverhältnis 1 : 0,5 betragen.

⇒ Im Ergebnis errechnet sich somit hinsichtlich des Schutzgutes Boden ein Kompensationsflächenbedarf von 2.387 m<sup>2</sup>.

## Ergebnis

Der Ausgleichsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Boden beträgt insgesamt **13.287 m<sup>2</sup>**.

### 11.2.6.4 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung sind sowohl Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch externe Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

#### Interne Kompensation

Bei der internen Kompensation handelt es sich um die in der Planzeichnung festgesetzte *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* entlang der westlichen sowie entlang der südlichen Plangebietsgrenze, die eine Fläche von 933 m<sup>2</sup> bzw. von 749 m<sup>2</sup> einnehmen. Da in diesen beiden Flächen teilweise schon Gehölze stocken, die auch weiterhin erhalten bleiben sollen, können folglich nur die Bereiche ohne derzeitigen Gehölzbestand eine Anpflanzung erfahren und als interne Kompensation herangezogen werden. Hierfür wurden die Abstände zwischen den bestehenden Kronentraufbereichen gemessen, was den derzeit bestehenden „Lücken“ zwischen den schon stockenden Gehölzen entspricht. Hierbei ergibt sich für die an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzte *Fläche mit Bindungen...* eine Länge von 101 m, womit sich auf der vorgesehenen Breite von 4 m eine Fläche von 404 m<sup>2</sup> errechnet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist auf einer Länge von 242 m momentan noch kein Gehölzbestand vorhanden, so dass hier auf der geplanten Breite von 2 m eine Fläche von 484 m<sup>2</sup> als interne Kompensation zur Verfügung steht. Damit können in den zwei genannten Bereichen zusammen 888 m<sup>2</sup> als interne Kompensation beansprucht werden.

Als Ausgleichsmaßnahme sind für die 888 m<sup>2</sup> innerhalb der *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze durch den Grundstückseigentümer in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode standortgerechte Laubbäume und -sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Entwicklungsziel ist eine frei wachsende Strauch-Baumhecke. Den textlichen Festsetzungen sind weitere Details zu der Maßnahme zu entnehmen.

Mit dieser Maßnahme kann der Verlust von Gehölzbiotoptypen teilweise ausgeglichen werden. Durch die vorgesehene Bepflanzung auf 888 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes wird sich an diesem Standort ebenso eine landschaftliche Eingrünung und langfristig eine natürliche Bodengenese einstellen.

Im Ergebnis verbleibt damit folgender Kompensationsbedarf:

Schutzgut	Interne Kompensation	Verbleibender Kompensationsbedarf
Pflanzen und Tiere	888 m <sup>2</sup>	10.012 m <sup>2</sup>
Boden	0 m <sup>2</sup>	2.387 m <sup>2</sup>
Summe	<b>888 m<sup>2</sup></b>	<b>12.399 m<sup>2</sup></b>

#### Externe Kompensation

Der externe Kompensationsbedarf von 12.399 m<sup>2</sup> für die *Schutzgüter Pflanzen und Tiere* sowie *Boden* steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret fest und wird im weiteren Planverfahren bestimmt.

#### **11.2.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte mittelfristig der Nachfrage nach geeigneten Reitsportanlagen und dem damit verbundenen Angebot zur ruhigen Erholung in der Natur in der Gemeinde Lilienthal nicht mehr entsprochen werden. Auch das vor Ort angebotene, qualitative Ausbildungsangebot und die durchzuführenden Lehrgänge wären dann nicht möglich. Infolgedessen würden Reitsportinteressierte aus der Gemeinde Lilienthal andere Reiterhöfe, auch außerhalb des Gemeindegebietes, aufsuchen. Ein Verzicht auf die Planung hätte des Weiteren zur Folge, dass ein gänzlich neuer Betrieb an anderer Stelle entwickelt werden müsste, so dass auch der internationale Reitsport, der hier als Alleinstellungsmerkmal gilt, womöglich nicht innerhalb der Gemeinde Lilienthal verwirklicht werden kann. Aus diesen Gründen stellt ein Verzicht auf die vorliegende Planung für die Gemeinde Lilienthal keine geeignete Alternative dar.

Für den ausgewählten Standort spricht unter anderem, dass das Plangebiet bereits lange Jahre als Pferdezuchtbetrieb genutzt wurde sowie die Lage mit einer guten Anbindung. Eine Erschließung an die Seeberger Landstraße ist bereits vorhanden. Andere Standorte stellen für die Gemeinde Lilienthal aus diesen Gründen keine Alternative dar.

### 11.2.8 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j)

Das Plangebiet wird zukünftig weiterhin als Reitsportbetrieb mit dazugehörigen Anlagen sowie Gebäuden genutzt. Es wird vorausgesetzt, dass die Baumaßnahmen dem aktuellen „Stand der Technik“ entsprechen und die Gebäude bzw. Anlagen somit kaum anfällig für stabilitätsbedingte Unfälle sind. Hinzu kommt eine sehr geringe Wahrscheinlichkeit, dass diese Region Deutschlands von Erdbeben betroffen sein wird. Daher werden negative Auswirkungen durch Erdbeben ausgeschlossen.

Das Überschwemmungsgebiet der Wümme erstreckt sich nordwestlich des Ortsteiles Seebergen und liegt etwa 500 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Das Plangebiet liegt bei einer Höhe von etwa 4,0 m ü. NHN, die östliche Grenze des Überschwemmungsgebietes ebenfalls etwa bei 4,0 m ü. NHN (Umweltkarten Niedersachsen, NIBIS). Das Plangebiet befindet sich nach Angaben der Umweltkarten Niedersachsen aber nicht in einem sog. „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Innerhalb solcher Risikogebiete ist ein signifikantes Hochwasserrisiko vorhanden, so dass bei einem Hochwasserereignis mit einer geringen Wahrscheinlichkeit (HQextrem) Überschwemmungen auch über festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete hinausgehen. Da das vorliegende Plangebiet allerdings außerhalb eines Risikogebietes liegt, kann hier ein erhöhtes Hochwasserrisiko ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund werden negative Auswirkungen durch Überschwemmungen ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus laut der Gefahrenkarten des NLWKN außerhalb des Küstengebietes Weser (siehe auch Kapitel 9.7). Am 01.09.2021 ist zum Zwecke des Hochwasserschutzes die *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz* (BRPHV) in Kraft getreten. In dieser sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die nun zusätzlich zu den Regelungen des LROP und RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.

Da sich das vorliegende Plangebiet laut der Gefahrenkarten des NLWKN außerhalb des Küstengebietes Weser befindet und außerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes liegt, ist die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses sehr gering. Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind demnach sehr unwahrscheinlich.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien sowie dem aktuellen Stand der Technik hinsichtlich des Brandschutzes errichtet werden, so dass Gebäudebrände soweit wie möglich vermieden werden. Gewerbe- oder Industriebetriebe, die mit explosionsgefährdeten Stoffen oder leicht entzündlichen Materialien umgehen, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht ansässig. Das Brandrisiko wird für das Plangebiet daher als gering eingestuft. Bei einem möglichen Brand kann es durch Luftverunreinigungen zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Klima / Luft sowie Pflanzen und Tiere kommen. Da es sich um zeitweilige Verunreinigungen handelt und die Menschen in der Umgebung diesbezüglich üblicher-

weise rechtzeitig gewarnt werden und wildlebende Tiere fliehen können, handelt es sich um Auswirkungen geringer Schwere. Es kann jedoch im schlimmsten Fall bei Bränden von Gebäuden auch zu Todesfällen von Menschen und Tieren kommen. Bedenkenswert ist jedoch, dass die genannten Gefahren durchaus zum allgemeinen Lebensrisiko gezählt werden können.

Im Plangebiet werden keine Abfälle erzeugt werden, von denen ein größeres Unfallrisiko für die Schutzgüter ausgeht. Für die Entsorgung des Mistes besteht mit einem ansässigen Landwirt aus der näheren Umgebung ein Vertragsverhältnis, der diesen einer ordnungsgemäßen Verwertung zuführt. Ebenfalls wird kein größeres Unfallrisiko für die erzeugten Verkehre auf die Schutzgüter einhergehen.

Die Auswirkungen des Klimawandels für diese Region sind bisher nur für wenige Klimafaktoren untersucht worden. So gilt ein Anstieg der Temperatur und damit verbunden ein Rückgang der Frost- und Eistage als wahrscheinlich. Für andere klima- und katastrophenrelevante Faktoren, wie die Windgeschwindigkeit sowie Häufigkeit und Intensität von Niederschlagsereignissen, ist jedoch nach dem aktuellen Stand der Forschung deren jährliche Änderung bis Ende des 21. Jahrhunderts (2071-2100) im Vergleich zu heute (1961-1990) unklar (Norddeutsches Klimabüro, 2021). Wie oben bereits dargestellt, weist das Plangebiet ein sehr geringes Überschwemmungsrisiko auf. Die Wahrscheinlichkeit für Sturmereignisse, die über das übliche Maß in Nordwestdeutschland hinausgehen, ist nicht bekannt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass das Risiko sich nicht wesentlich vom Risiko der Nachbarregionen unterscheidet.

### **11.3 Zusätzliche Angaben**

#### **11.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Zur Bestandsaufnahme der Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, 2021) verwendet. Die Erfassung der Biotoptypen wurde am 20.05.2021 durchgeführt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osterholz sowie den Kartenserver der Niedersächsischen Umweltkarten (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2021) sowie den Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2021) zurückgegriffen.

In Bezug auf den besonderen Artenschutz wurde für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse und Amphibien eine Potentialabschätzung vorgenommen.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete und überwiegend intensiv genutzte Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft hinreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den „*Naturschutzfachlichen Hin-*

weisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Breuer, 2006).

Bei der Zusammenstellung der dem Umweltbericht zu Grunde gelegten Angaben sind keine Probleme aufgetreten.

### **11.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Plan-Umsetzung betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB erfolgt durch die Gemeinde. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

### **11.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll für den seit über 15 Jahren betriebenen Pferdezuchtbetrieb im Ortsteil Seebergen in der Gemeinde Lilienthal eine weitere Entwicklung und Modernisierung durchgeführt und damit sowohl ein freizeitorientiertes Angebot in der Gemeinde Lilienthal gesichert und gestärkt werden, mit dem eine ruhige Erholung in der Natur einhergeht, als auch der internationale Reitsport an diesem Standort etabliert werden.

Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung in dem Bereich des Plangebiets, der derzeit noch nicht bebaut / reit-sportlich genutzt ist, erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hat.

Von den erheblichen Auswirkungen der Planung sind lediglich die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden betroffen.

In der Summe ergibt sich in Folge dieser Beeinträchtigungen ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 13.287 m<sup>2</sup>. Dieser soll sowohl auf internen als auf externen Flächen gedeckt werden. Bei den internen Kompensationsflächen handelt es sich um eine insgesamt 888 m<sup>2</sup> große Fläche innerhalb der festgesetzten *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*, die bislang in einigen Abschnitten noch keinen Gehölzbestand aufweisen. Mit der dort vorgesehenen Anpflanzung soll ein Beitrag zur Artenvielfalt geleistet und gleichzeitig für eine geeignete Eingrünung gesorgt werden.

Für die verbleibenden 12.399 m<sup>2</sup> als externe Kompensation steht zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkrete Fläche und Maßnahme fest. Dies ist im weiteren Verlauf des Bebauungsplanes vorgesehen.

#### 11.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB. (4. Mai 2017). Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch den Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Breuer, W. (Januar 2006). Ergänzung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In *Beiträge zur Eingriffsregelung V* (Bd. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, S. 72). Hannover: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz.
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). (2021). *NIBIS® Kartenserver*. Abgerufen am 16.09. 2021 von <http://nibis.lbeg.de/cardomap3>
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP). (2008, zuletzt geändert durch die Verordnung in der Fassung vom 26.09.2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl Nr. 20/2017, S. 378).
- Landkreis Osterholz. (2000). Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osterholz. (Landkreis Osterholz - Der Oberkreisdirektor, Hrsg.) Osterholz-Scharmbeck.
- Norddeutsches Klimabüro. (2021). *Norddeutscher Klimaatlas*. (I. Dr. Meinke, Hrsg.) Abgerufen am 16.09.2021 von <http://www.norddeutscher-klimaatlas.de>
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osterholz (RROP). (2011) Landkreis Osterholz (Hrsg.), Osterholz-Scharmbeck.
- von Drachenfels, O. (Januar 2012). Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen. *Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/12*, S. 60.
- von Drachenfels, O. (März 2021). Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021. (Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Hrsg.) *Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4*, S. 336.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Lilienthal ausgearbeitet:

Bremen, den 14.03.2022

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

.....

### **Verfahrenshinweise:**

#### **1. Öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Lilienthal hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... in der Wümme-Zeitung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

#### **2. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Lilienthal hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister

.....

Diese Abschrift stimmt mit der Urschrift überein.

Lilienthal, den .....

Der Bürgermeister

Im Auftrage: