



Stadt Rotenburg (Wümme)

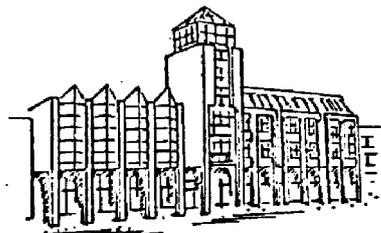
-Stadtplanungsamt-

Begründung

26. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 74

- Stockforthsweg –



Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung

1. Grundlagen	4
1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung	4
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Landes- und Regionalplanung	5
2.3 Flächennutzungsplan	6
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	7
4. Städtebauliches Planungskonzeption und Festsetzungen	9
4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept	9
4.2 Art und Maß der Nutzung	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Verkehrsschließung	10
5. Immissionsschutz	11
5.1 Geruchsmissionen	11
5.2 Lärmimmissionen – Gewerbelärm	12
5.3 Lärmimmissionen – Verkehrslärm	12
5.4 Lärmimmissionen – Sportanlagen	12
5.5 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange	12
6. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	13
6.1 Naturschutz und Landschaftspflege	13
6.2 Belange des besonderen Artenschutzes	15
6.3 Eingriffsregelung	16
6.3.1 Biotopbestandsaufnahme außerhalb des Plangebietes	16
6.3.2 Biotopbestandsaufnahme innerhalb des Plangebietes	17
6.3.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	20
6.3.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	23
7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	24
7.1 Ver- und Entsorgung	24
7.2 Brandschutz	24
7.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen	24
7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	24
8. Statistische Angaben	25
9. Verwendete Unterlagen	26

Teil II Umweltbericht

1. Grundlagen	27
1.1 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans	27
1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	27
2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	28
2.1 Schutzgut Mensch	28
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
2.3 Schutzgut Boden und Wasser	30
2.4 Schutzgut Klima/Luft	30
2.5 Schutzgut Landschaft	31
2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	31
2.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter	31
3. Prognose der zu erartenden Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	32
4. Maßnahmen zur Vermeidung zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf natur und Landschaft	32
4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen	32
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich	32
5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten	33
6. Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	33
7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	34
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung	34

Teil I: Begründung

1. Grundlagen

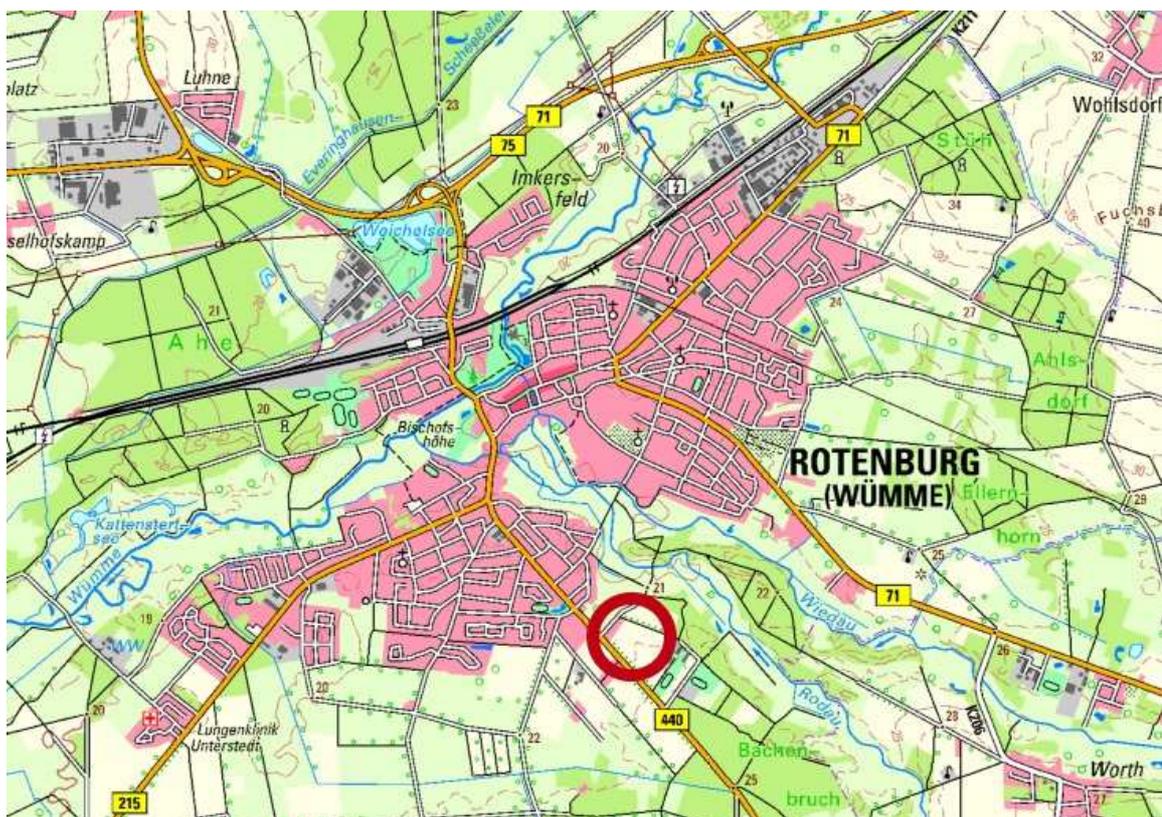
1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme).

Der räumliche Geltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7,05 ha. Folgende Flurnummern der Gemarkung Rotenburg sind erfasst: 19/1, 66/3 (Teilfläche), 96/1, 97, 99/8 (Teilfläche), 106 (Stockforthsweg, Teilfläche), 483/4 (Teilfläche).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 umfasst eine Fläche von ca. 7,92 ha. Folgende Flurnummern der Gemarkung Rotenburg sind erfasst: 19/1, 66/3 (Teilfläche), 96/1, 97, 99/8 (Teilfläche), 106 (Stockforthsweg, Teilfläche), 483/3 (Teilfläche B 400 / Visselhöveder Straße), 483/4 (Teilfläche).

Abb.1: Übersichtplan



1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Das Plangebiet ist un bebaut und wird intensiv ackerbaulich sowie als Pferdeweide genutzt. Das Areal ist weitgehend eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 22 m ü.NN. Eingegrenzt vom Plangebiet befinden sich östlich des Stockforthswegs Wohngebäude sowie die Anlagen einer Tierklinik mit Pferdestall und Nebengebäuden.

Südöstlich des Plangebietes liegen direkt angrenzend Kleingärten und abgeschirmt durch eine weitere Kleingartenzeile in ca. 100 m Entfernung die Anlagen des Rotenburger Reitvereins und in ca. 300 m die Sportanlagen des Rotenburger Tennisvereins. Nordwestlich des Plangebietes beginnt das Rotenburger Siedlungsgebiet am Hasseler Weg in ca. 100 m Entfernung, getrennt durch ein kleineres Waldstück und einem Entwässerungsgraben III. Ordnung, der Vorflutaufgaben für Flächen westlich der Bundesstraße 440 übernimmt. Die Bundesstraße 440 (Visselhöveder Str.) begrenzt das Plangebiet im Südwesten. Die Niederungsflächen von Rodau und Wiedau liegen nördlich des Plangebietes bzw. des Stockforthsweges. Ein zum Niederungsbereich gehörendes Waldgebiet liegt ca. 50 m nördlich bzw. östlich des Plangebietes.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz - NNatG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet keine besondere Funktion zugewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung. Die vorliegenden Planungen, die 26. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 74, stärken die Stadt Rotenburg in ihrer überörtlichen Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt und dienen somit auch der Verbesserung der Standortqualitäten für Unternehmen. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) sind die Teilflächen des Plangebiets, die unmittelbar westlich und östlich an den Stockforthsweg angrenzen, als gemischte Bauflächen dargestellt. Das östlich des Stockforthswegs gelegene Areal ist bereits mit Wohngebäuden und einer Tierklinik mit Nebengebäuden und Pferdeställen bebaut. Im Nordwesten schließen ebenfalls gemischte Bauflächen an.

Die restlichen, östlich und nordöstlich gelegenen Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teil A (Kernstadt)



In der Stadt Rotenburg besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung hierfür nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes entlang der Visselhöveder Straße entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbauflächen dargestellt.

Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung in Rotenburg (Wümme).

Im Jahr 2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 81 – Zwischen Königin-Christina-Straße und Knickchaussee – im Westen der Stadt aufgestellt. In den Jahren 2011 bzw. 2012 folgten im Osten der Stadt die Bebauungspläne Nr. 50 D – Gebiet südwestlich der Neißestr. – und 50 E – Südlich der Saalestr.-. In allen drei Gebieten konnte die Stadt die ausgewiesenen Wohngrundstücke für den Einfamilienhausbau inzwischen veräußern. Auch zeichnet sich ab, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 95 – Lehmbrook – die letzten 3 Grundstücke in Kürze veräußert werden. Auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 – Zwischen Neuenlander und Dresdener Str. – von 2011, - ein Bebauungsplan der Innenentwicklung -, in dem an der neuen Wensebrocker Straße ca. 13 Bauplätze von Privat veräußert werden, sind bereits mehrere Grundstücke verkauft worden.

Es ist somit feststellbar, dass in der Stadt Rotenburg in der Kernstadt mittelfristig keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes im Stadtgebiet Rotenburg nicht gedeckt werden kann, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen.

Auch im Bereich der Veräußerung von Gebrauchtimmobilien für den Ein- bzw. Zweifamilienhausbau in der Kernstadt besteht seit mehreren Jahre eine unverändert hohe Nachfrage, so dass Leerstände größeren Umfangs in der Stadt Rotenburg (Wümme) bisher nicht festzustellen sind, wie die nachfolgende Verkaufsstatistik zeigt:

Tab.1: Übersicht über Verkäufe von Gebrauchtimmobilien

Stadt Rotenburg: Verkäufe von Gebrauchtimmobilien		
- nur Ein- und Zweifamilienhäuser -		
Jahr	Anzahl der Gebrauchtimmobilien	Wert in Mio. €
2010	70	9,3
2011	57	8,4
2012	58	8,6
bis 09/2013	48	7,2

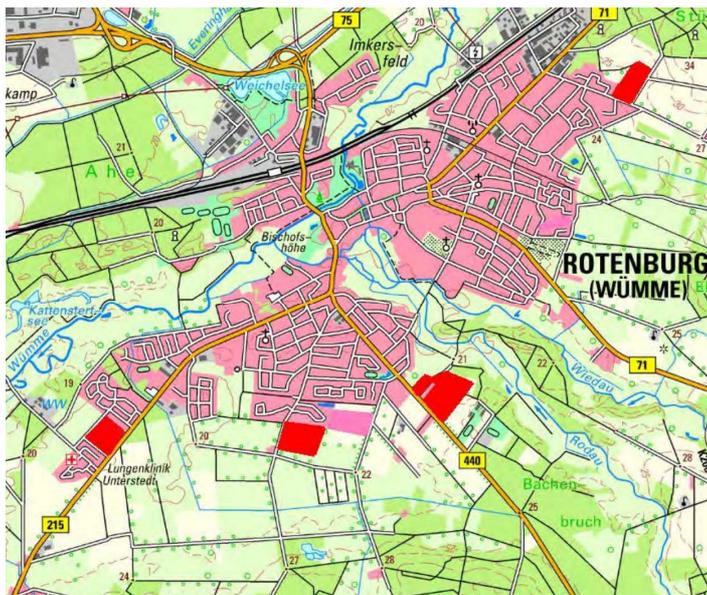
Die Nachfrage nach Bauland in der Kernstadt verteilt sich in etwa zu gleichen Teilen auf den Osten bzw. Westen der Stadt, da viele Interessenten aus familiären, beruflichen oder Ausbildungsgründen das eine oder das andere Gebiet als Wohnstandort bevorzugen. Die Stadt ist daher seit Jahrzehnten bemüht, Wohnangebote in beiden Stadtteilen durch Bau-

landausweisung zu schaffen. Zum Stand 09/2013 führt die Stadt eine Bewerberliste für Einfamilienhausgrundstücke, in der ca. 100 Bewerber/-innen eingetragen sind.

Der Rat der Stadt Rotenburg hat mit einem Grundsatzbeschluss festgelegt, die verbindliche Bauleitplanung erst nach Erwerb eines Großteils der zu beplanenden Flächen durchzuführen. Die Vermarktung der Grundstücke über die Stadt Rotenburg soll eine zügige Bereitstellung von Baugrundstücken sicherstellen, was u. a. auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Dieser Stand ist im Bereich Stockforthsweg erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im diesem Bereich, in dem bereits ein Siedlungsansatz vorhanden ist, entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Als alternative Flächen stehen derzeit Flächen im Bereich Kleekamp/Gut Gothard, östlich des Gräfelder Damms sowie nördlich der Brockeler Straße zur Verfügung.

Abb. 3: Übersicht Standortalternativen für Bauflächen



Die vergleichbaren Flächen greifen ebenfalls in den Außenbereich ein und sind lagemäßig weiter von der Kernstadt Rotenburg entfernt. Das westlich des Baugebiets gelegene Waldstück gliedert die Bauflächen und bildet ein typisches stadtländliches Gestaltungselement, wie es häufiger im Stadtgebiet Rotenburg, wie z.B. im Bereich Glumbach, zwischen Verdener Straße und Gut Gothard, anzutreffen ist.

Standortvorteile für die Alternativflächen sind insofern nicht erkennbar, zudem im Bereich um die Tierklinik schon ein Siedlungsansatz vorhanden ist, der unter Berücksichtigung der nordwestlich gelegenen Bebauung beidseits der Visselhöveder Straße städtebaulich weiterentwickelt wird.

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 26. Änderung des IV.Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt sowie dem Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich des Stockforthswegs ein neues Wohnquartier zu schaffen und die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den nordwestlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen bis zu dem Bereich der südöstlich angrenzenden Kleingartensiedlung. Westlich des Stockforthswegs, im Anschluss an den städtischen Siedlungsbereich ist eine etwas dichtere Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen. Östlich des vorhandenen Mischgebiets schließt eine Einzel- oder alternativ Doppelhausbebauung an. Nach Norden und Nordosten ist eine etwas lockerere Bebauung geplant um durch die etwas größeren eingegrüntem Gartenanteile sowie die anschließenden Pufferflächen der öffentlichen Grünflächen mit Wallhecke und Retentionsflächen eine bessere landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

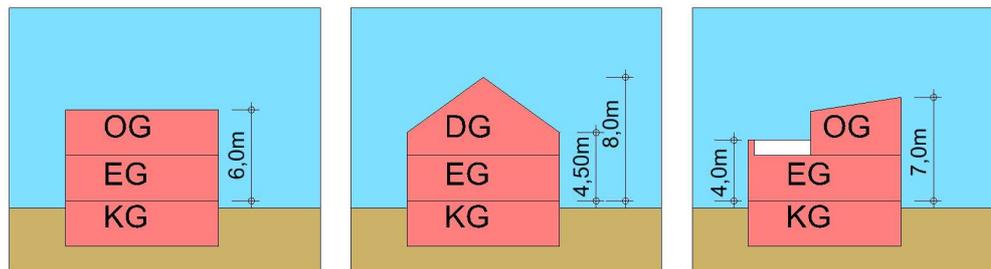
Das Baugebiet wird bedarfsgerecht in der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Gemäß den Regelungen des Bebauungsplans sind Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Das Allgemeine Wohngebiet ist in die einzelnen Bauquartiere WA 1 bis WA 7 gegliedert, die sich in Bauweise und im Maß der Nutzung unterscheiden.

Im Bebauungsplan wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen geregelt. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhen, jeweils bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bestimmt. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte sind die Festsetzungen differenziert geregelt: Den Bauflächen mit den etwas kleineren Grundstückszuschnitten im WA 1, WA 4, WA 5, WA 6, und WA 7 wird eine GRZ von 0,30 zugeordnet, den Bauflächen im WA 2 und WA 3 mit den größeren Grundstückszuschnitten wird eine GRZ von 0,25 zugeordnet, um hier eine eher vertikale statt horizontale bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Ergänzend werden im WA 1 ohne weitere Beschränkungen 2 Vollgeschosse zugelassen, um im Reihenhausbereich einen großzügigen gestalterischen Spielraum zu bieten. In allen anderen Baugebieten sind entweder bei einer Wandhöhe von 6,0m und Flachdachbauweise 2 Vollgeschosse ohne zusätzliche Dachaufbauten oder alternativ bei einer Wandhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 8,0 m in Verbindung mit geneigtem Dach 1 Vollgeschoss zulässig. Die Alternativen sind beispielhaft anhand der nachfolgend dargestellten Schemaschnitte erläutert:

Abb. 4: Schemaschnitte

Schemaschnitte:



Festsetzungen:

FD	WH _F 6,0
----	---------------------

Beispiel:
Flachdach

GD	WH _F 4,50
	FH _F 8,0

Beispiel:
Sattel- oder Walmdach

GD	WH _F 4,50
	FH _F 8,0

Beispiel:
Pulldach

Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,45 überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sind so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist.

Im WA 1 sind nach den Regelungen des Bebauungsplans nur Hausgruppen, also Reihenhäuser, zulässig, in den restlichen Bauquartieren ist alternativ Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. Das Baugebiet wird bedarfsgerecht in der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die charakteristische Siedlungsstruktur im Sinne einer Einfamilienhausbebauung zu sichern, werden in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude die Gebäude ausschließlich als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt.

4.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein Ringstraßensystem, das im nördlichen Teilbereich das im ursprünglichen Planungskonzept vorgesehene Stichstraßensystem ersetzt. Der Vorteil ist eine optimierte Erschließung ohne Wendekreise und Sackgassen, die nicht nur im täglichen Verkehrsablauf, sondern auch für Müllabfuhr, Notdienste und Feuerwehr eine bessere Benutzbarkeit gewährleisten. Die Planstraßen B,C,D sollen in der Planfolge als gemischte Verkehrsflächen mit einer Ge-

sambreite von 6,50 m ausgebaut werden. Der bisherige Stockforthsweg sowie die Planstraße A werden als Sammelstraße in einer Breite von 5,50 m mit einem 2,50 m breiten begleitenden Fuß- und Radweg, der in Teilbereichen durch einen Grünstreifen abgesetzt ist, geplant. Das Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass es grundsätzlich nach Osten erweitert werden kann. Im öffentlichen Raum sind nur im Bereich des WA 1 Stellplätze vorgesehen. Die privaten Stellplätze sind nach dem Stellplatzschlüssel des Bebauungsplans, der sich an der Satzung zu den Örtlichen Bauvorschriften über die Anzahl der notwendigen Einstellplätze in der Innenstadt orientiert, zu ermitteln und nachzuweisen.

Die weiterführende Anbindung der Straße Stockforthsweg erfolgt über die Visselhöveder Straße (B 440). Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung ist eine entsprechende verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Neubaugebiets „Stockforthsweg“ an die Visselhöveder Straße (B 440) in der Stadt Rotenburg in Auftrag gegeben worden. Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung ist, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen ohne Signalregelung leistungsfähig und mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Für den Ausbau des Knotenpunktes ist ein Vorschlag zur Gestaltung der Verkehrsanlagen entwickelt worden. Dieser ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß FStrG wird im Bebauungsplan eine 20 m breite Bauverbotszone entlang der Visselhöveder Straße (B440), gemessen ab Hinterkante des bestehenden Gehweges, nachrichtlich dargestellt.

5. Immissionsschutz

Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung stellt die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt dar, wobei vor allem die dem Wohnen dienenden Baugebiete schutzbedürftig sind. Aufgrund der von der Visselhöveder Straße sowie der Tierklinik ausgehenden Immissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden, um mögliche Immissionsschutzkonflikte zu bewältigen. Die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse der Untersuchung sind in den nachfolgenden Ausführungen dargestellt.

5.1 Geruchsmissionen

Im engeren Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Tierklinik, eine Reitverein sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinder- und Pferdehaltung, im weiteren Umfeld weitere zwei Pferde haltende Betriebe. Nach den Ergebnissen des Geruchsgutachtens von Prof.Dr. Oldenburg, Oederquart, kommt es im Nahbereich der Tierklinik unter den gegebenen Annahmen zu einer Überschreitung des für Wohngebiete geltenden Grenzwertes von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit an Geruchsmissionen. Unter der Voraussetzung, dass die Häuser nicht im Bereich der Grenzwertüberschreitung errichtet werden, ist eine Ausweisung der geplanten Wohnbebauung hinsichtlich der Geruchsmissionen möglich.

5.2 Lärmimmissionen – Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind die umliegenden Betriebe hinsichtlich ihrer Emissionen gutachterlich untersucht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei einer Errichtung einer zweiten Außenwandschale im Bereich Pferdeboxen/Stall durch den regulären Betrieb der Tierklinik an den untersuchten Immissionsorten keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Da die Tierklinik nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt und deswegen keine entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können, wird zwischen der Stadt Rotenburg (Wümme) und dem Eigentümer der Tierklinik die Errichtung vertraglich gesichert.

Zudem sind in der Untersuchung Abstandsflächen festgelegt worden, auf denen nachts (22 – 6 Uhr) keine immissionsrelevanten Nutzungen stattfinden dürfen. Nach dem Bebauungsplankonzept werden im Bereich dieser Abstandsflächen im WA 1 die Garagen mit ihren Zufahrten vorgesehen, südöstlich der Tierklinik werden in diesem Bereich öffentliche Grünflächen, die z.T. als Kinderspielplatz genutzt werden, vorgesehen.

5.3 Lärmimmissionen - Verkehrslärm

Immissionsschutzfachlich relevante Geräusche durch den Straßenverkehr sind vor allem von der Visselhöveder Straße (B440) zu erwarten. Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens sowie der aufgrund der Planänderung erforderlichen Ergänzung des Gutachtens haben ergeben, dass die Orientierungswerte im WA 1 tags eingehalten werden können, nachts aber um bis zu 6 dB(A) überschritten werden. Im Bereich des WA 6 sind in Teilbereichen tags und nachts Überschreitungen festzustellen.

Im Bebauungsplan sind zum Schutz der Anwohner als planerische Konfliktlösung 5,0 m hohe Lärmschutzwälle entlang der Visselhöveder Straße vorgesehen. Zusätzlich müssen neben einer ausreichend bemessenen Schalldämmung der Außenbauteile die Grundrisse so organisiert werden, dass keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume über die lärmbeaufschlagten Fassaden belüftet werden müssen. Alternativ kann ein baulicher Schallschutz in Form von verglasten Laubengängen, vorgelagerten Wintergärten oder integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen etc. erfolgen.

5.4 Lärmimmissionen – Sportanlagen

Östlich des Plangebiets befinden sich die Anlagen eines Tennisclubs sowie eines Reitclubs. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens ist festzustellen, dass die zu berücksichtigenden Beurteilungspegel für Sportlärm tags und nachts eingehalten werden.

5.5 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet

nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Die Flächen südlich und östlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Temporäre Geruchs-, Lärm und Staubemissionen, die trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis auftreten können, sind zu dulden.

6. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden sind eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen, da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung des Bodens und der Schutz der wichtigsten natürlichen Bodenfunktionen und der damit unmittelbar zusammenhängenden Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist deshalb die Grünordnung in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 74 integriert.

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet grenzt teilweise am Stockforthsweg und im Osten an ein Schutzgebiet der Europäischen Union, das „Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 38 –Wümmeniederung-, welches nicht nur die Wümmeniederung sondern auch die Bachläufe und Niederungsbereiche von Rodau und Wiedau erfasst. Da im Vorfeld der Planung nicht ausgeschlossen werden konnte, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, ergab sich aufgrund der Regelungen des § 34 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Erfordernis, den Plan bereits vor seiner Aufstellung auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu überprüfen. Diese FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Mai 2012 vorgelegt und ergab, dass nur drei der Erhaltungsziele für das Schutzgebiet beeinträchtigt werden, dass aber in keinem Fall die Beeinträchtigungen das Maß der Erheblichkeit erreichen. Zur Vermeidung und Verminderung von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden in der Untersuchung Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung definiert, die in die Bauleitplanung einfließen bzw. beim Verkauf der Baugrundstücke getroffen werden.

Das Plangebiet liegt ca. 110 m südöstlich des derzeitigen Siedlungsrandes der Stadt Rotenburg am Hasseler Weg getrennt durch ein Waldstück (s. auch Abb.1: Luftbild). Der für eine Bebauung überplante Bereich beinhaltet ackerbauliche Nutzungen im Norden und im Osten des Plangebietes (ca. 4,2 ha) und als Pferdeweide genutzte Grünlandflächen westlich des Stockforthsweges (ca. 0,5 ha). Im Plangebiet selbst werden eindrucksvolle Aspekte im Landschaftsbild lediglich durch die beidseitige Baumallee an der Visselhöve-

der Straße (B 440) und die Feldgehölzreihen am Stockforthsweg entlang der Grenze zum FFH-Gebiet und am Verbindungsweg zwischen Stockforthsweg und Reitanlage gesetzt.

Abb. 5: Luftbild



Weder im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) noch im Landschaftsplan der Stadt werden dem Plangebiet besondere Funktionen zugewiesen. Es wird lediglich betont, dass die Entwicklung artenreicher Säume entlang von Wegen, Straßen und Nutzungsgrenzen und damit die Entwicklung des Biotopverbundes gefördert werden soll.

Das Landschaftsbild wird in der Regel beeinträchtigt durch das Vorschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich. Durch die bereits bestehenden zuvor genannten Feldgehölzreihen an den Straßen und Wegen tritt diese Folgewirkung in diesem Gebiet jedoch deutlich in den Hintergrund. Die bestehenden Gehölzreihen bilden bereits eine ideale Eingrünung des Siedlungsrandes sowie einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft. Dieses wird im Plangebiet gebührend berücksichtigt, indem die Feldgehölze als zu erhalten festgesetzt werden sollen und ein zusätzlicher Randstreifen von 5m Breite zu den Baugrundstücken zur Förderung der Krautstrauchschicht, aber auch zur Sicherung des bestehenden, wertvollen Baumbestandes, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen wird (Bereich nördlich der Planstraße A). Die Planstraße A wird im Bereich des Grundstückes Stockforthsweg 4 aus der vorhandenen unbefestigten Wegetrasse

nach Süden verlegt, um den Wuchs- und Wurzelraum des Baumbestandes am Nordrand des Weges nicht zu gefährden.

An der B 440 wird ein Lärmschutzwall in 5 m Höhe hinter der Baumallee errichtet, der bepflanzt werden wird.

An der nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes nördlich der Planstraße A und der dort geplanten Wohnbebauung wird in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vorgeschlagen, einen mindestens 2 m hohen Erdwall zum FFH-Gebiet hin aufzuschütten, um vom zukünftigen Wohngebiet ausgehende Störwirkungen auf das FFH-Gebiet zu reduzieren. Durch diese Vorkehrung sollen Störwirkungen durch in den Gärten und auf den Straßen und Wegen sich aufhaltende Menschen und Haustiere weitgehend vermieden werden. Um auch baubedingte Störwirkungen weitgehend zu vermeiden, sind die Erdwälle aufzuschütten, bevor mit dem Bau von Gebäuden und der Versorgungs- und Erschließungsinfrastruktur begonnen wird. Gleichzeitig stellen die Erdwälle auch einen gewissen Schutz vor illegalen Ablagerungen von Gartenabfällen im FFH-Gebiet dar. Dieser Empfehlung wird im Plangebiet an der Nordwestgrenze (Grenze zum FFH-Gebiet am Stockforthsweg) gefolgt. An der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebietes wird diese Empfehlung nicht durch einen Erdwall sondern durch die Anlage eines lang gestreckten Regenwasserrückhaltebeckens umgesetzt, das eingezäunt und begrünt wird und das somit eine vergleichbare Schutzwirkung entfaltet.

Im Westen des Plangebietes wird ein Abstand von mind. 40 m zwischen Bebauung und Waldrand am Gewässer 3. Ordnung eingehalten. Die dazwischen liegenden Flächen bleiben als Grünland bestehen. Das in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung noch als Bauland ausgewiesene Grundstück westlich der Einmündung Stockforthsweg/ Planstraße A bzw. nördlich des WA 1 wird nicht in das Plangebiet einbezogen. Das FFH-Gebiet grenzt damit in diesem Abschnitt nicht direkt an das Plangebiet.

6.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung in Form einer Potentialabschätzung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Ein relevanter Lebensraumverlust ist nicht zu erwarten, da der weitaus überwiegende Anteil der überplanten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt ist und die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Stockforthswegs und der Planstraße A weitestgehend erhalten werden.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele dieser Arten die spezifischen Lebensraumstrukturen weitgehend aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist aber nicht zu rechnen, soweit die im Bebau-

ungsplan festgelegten Minimierungsmaßnahmen und Hinweise Beachtung finden und entsprechend umgesetzt werden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erbrachte hinreichende Erkenntnisse für die sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) verzichtet werden kann.

6.3 Eingriffsregelung

6.3.1 Biotopbestandsaufnahme außerhalb des Plangebietes:

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Landschaftseinheit Botheler Niederung, ein Teilbereich der Wümmeniederung, südlich des Rotenburger Siedlungsgebietes. Die Talsandgebiete im Süden des Wümmebeckens sind von einzelnen Grundmoränenkuppen durchsetzt und von den Fließgewässern Rodau und Wiedau durchzogen sind. Im Westteil des Untersuchungsgebietes befinden sich Grünlandbereiche, in Richtung Süden folgen intensiv genutzte Ackerflächen. Im Nordosten grenzen kleinere Nadel-, Laub- und Mischwaldflächen an, bevor die Niederung der Rodau beginnt, die im direkten Norden fast bis an das Plangebiet heranreicht. Eine bestehende Splittersiedlung aus drei Wohnhäusern mit Nebengebäuden und einer Tierklinik (Visselhöveder Str. 29 und 31 und Stockforthsweg 2 und 4) wird vom Plangebiet umschlossen.

Während das Plangebiet selbst aufgrund der bereits bestehenden Splittersiedlung und der landwirtschaftlichen Nutzungsintensität auf den Ackerflächen sowie der östlich angrenzenden Freizeitnutzungen (Pferde- und Tennissportanlagen, Kleingartenzeilen) in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild bereits stark eingeschränkt wurde, hat der nördlich beginnende Niederungsbereich von Rodau und Wiedau wegen der kleinteiligen Landschaftsstrukturen mit vielen naturnahen Biotopen sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturschutz.

Der nördliche Abschnitt des Rodautales ist westlich vom Stockforthsweg reich an Nassgrünland (GNR, GNW, GNF) und sumpfige Grünlandbrachen (NSG, NRW, NRG). Hier sind die gefährdeten Arten Sumpf-Dotterblume (*Caltha palustris*), Faden-Binse (*Juncus filiformis*) und Wasser-Greiskraut (*Senecio aquaticus*) neben artenreichen Hochstauden nicht selten. Dies sind die floristisch wertvollsten Flächen im Untersuchungsgebiet, die teilweise durch Beweidung und 1-2 schürige Mahd extensiv genutzt werden. Östlich des Stockforthsweges bachaufwärts wird der kleinteilig, durch Einzelbäume und Weidengebüsche gegliederte offene Grünlandbereich durch mesophiles Grünland (GMZ) mit hoher Präsenz von Wiesenarten wie Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratense*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Knautgras (*Dactylis glomerata*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*) ergänzt. Entsprechend ist die Nutzung hier intensiver.

Die Flächen gehören auf Grund der hohen floristischen Bedeutung zum Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. 038 „Wümme und Nebenbäche“ und sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG-ROW 20 „Untere Rodau Wiedau Niederung“. Mit einer alten, markanten Eichen-Baumreihe und Weg begrenzen sie im Nordwesten das Plangebiet.

Es folgt im Westen an das Plangebiet angrenzend die natürliche Talkante der Niederung mit Resten einer Hartholzauwe, die durch alte Stieleichen (*Quercus robur*) neben Weiden (*Salix spec.*), Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) charakterisiert wird. Im Anschluss an diese Talkante war ein Mischwald flächig ausgebildet, der allerdings in den letzten ca. 5 Jahren durchforstet und nur mit wenigen Buchen (*Fagus sylvatica*) aufgeforstet wurde. Birken, Spätblühende Traubenkirsche und Brombeere bilden hier einen dichten, undurchdringlichen Bestand. Am südlichen Rand des Waldes befindet sich ein Nadelgehölz mit Fichten.

Als Abgrenzung zum FFH - Gebiet wurde eine alte Streuobstwiese und Birkengruppe nachträglich aus der Bebauungsplanung herausgenommen. Sie ist ein guter Puffer zum FFH - Gebiet, hat eine hohe ökologische Bedeutung und stellt als Siedlungsstrukturelement einen guten Übergang zum Siedlungsraum dar. Das Grünland im Bereich der Streuobstwiese ist als artenarmes, intensiv beweidetes Grünland einzustufen, das sich in südlicher Richtung außerhalb und innerhalb des Plangebietes fortsetzt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die B 440 begrenzt. Es folgen im Osten ein als Ortsrandeingrünung dienendes Kleingartengebiet und Ackerflächen. Das Plangebiet verläuft entlang des vorhandenen Feldweges bis zum Wald, der das Baugebiet im Osten und Norden umschließt. Dieser hat nach der FFH - Verträglichkeitsuntersuchung von Mai 2012 eine hohe Wertigkeit. Die überwiegend mit Kiefern bestockten Waldflächen tendieren zum Eichen-Mischwald, der sich bereits in der zweiten Baumschicht zeigt. Damit handelt es sich um Entwicklungsflächen des Lebensraumtyps „Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandboden“ (LRT 9190). Der einzige eichendominierte Bestand, der bereits dem LRT 9190 zugeordnet werden kann, ist leider dicht mit Douglasie unterpflanzt worden. Er grenzt unmittelbar an das Baugebiet im Osten an. Ein Verschlechterungsverbot, z. B. durch Abfallbeseitigung – am Siedlungsrand leider häufig zu beobachten - ist hier zu vermeiden.

Zwischen Wald und Plangebiet im Norden liegt eine artenreiche, den Waldrand begleitende halbruderale Gras-Staudenflur trockener Standorte, die einen fließenden Übergang zum Wald schafft. Ein Teilbereich wird mit Pferden extensiv beweidet.

6.3.2 Biotopbestandsaufnahme innerhalb des Plangebietes:

Die Biotopkartierung im Sommer 2013 und die Erfassung der Randbereiche im Winter 2014 erfolgte gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Olaf von Drachenfels, 2011) und die Bewertung der Biotoptypen nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013):

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,

W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,

W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.

Versiegelte Flächen und Biotoptypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.

AZ Sonstiger Acker (11.1.6)

Im Norden und Osten des Plangebietes wird der überwiegende Teil von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Maisacker eingenommen. Die anthropogen stark veränderten Bodeneigenschaften, Bodenstruktur und Nährstoffverhältnisse begünstigen eine artenarme Zusammensetzung der Vegetation mit dem Verdichtungsanzeiger Gemeiner Quecke (*Agropyron repens*), Gemeiner Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Stickstoffliebenden Pflanzen wie Vogelmiere (*Stellaria media*) und typischen Maisunkräutern wie Hühnerhirse (*Echinochloa crus-galli*), Flohknöterich (*Polygonum persicaria*), Hirtentäschelkraut (*Capsella bursa-pastoris*), Weiße Melde (*Chenopodium album*), Ackerspark (*Spergula arvensis*) und Säureanzeiger Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*). Die Krautbestände sind nicht flächig ausgebildet, sondern beschränken sich auf wenige Arten am Ackerrand.

Wertstufe 1.**Bewertung:**

Die Ackerflächen der Wertstufe 1 werden fast vollständig als Heterogenes Hausgartengebiet der Wertstufe 1 in Anspruch genommen, die Gebäude und Straßen als voll versiegelte Fläche mit der Wertstufe 0 bilanziert und in der Gesamtbiotopbewertung berücksichtigt.

Entlang der B 440 wird ein ca. 13 m breiter Streifen zur Anlage eines Lärmschutzwalles in Anspruch genommen und bepflanzt.

Im Westen des Plangebietes entsteht als Schutz des angrenzenden FFH-Gebietes eine 10 m breite, mit Sträuchern bepflanzte Wallhecke.

Siehe Tabelle 2

HBA Baumreihe (2.13.3) mit halbruderaler Gras Staudenflur (10.4.3)

Besonders landschaftsprägende, alte Baumbestände grenzen das Plangebiet im Süden entlang des FFH-Gebietes ab und unterteilen das Gebiet entlang des in West Ost Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges. Sie dienen als Wege- und Straßenbegrenzung und gliedern die Nutzflächen. Die dominierende Baumart ist die Stieleiche (*Quercus robur*), neben einzelnen Sandbirken (*Betula pendula*), Zitterpappeln (*Populus tremula*) und Vogelkirschen (*Prunus avium*). In der Strauchschicht sind Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hasel (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus agg.*), leider auch Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Efeu (*Helix hederata*) und Geißblatt (*Lonicera caprifolium und periclymenum*) vertreten. Die Krautschicht, die teilweise artenreiche, Gehölze begleitende, dichte Staudensäume bildet, besteht aus Stechender Holzzahn (*Galeopsis tetrahit*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Quecke (*Agropyron repens*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Goldrute (*Solidago virgaurea*), Weißklee (*Trifolium repens*), Zottelwicke (*Vicia villosa*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Graugrüne Sternmiere (*Stellaria glauca*), Weiße Lichtnelke (*Silene pratensis*), Gemeines Leinkraut (*Linaria vulgaris*) und Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*).

Einstufung wegen großkroniger Bäume über 10 m Kronendurchmesser und artenreicher Krautschicht: **Wertstufe 4.**

Bewertung:

Ca. 450 m Gehölzbestand – mittig des Plangebietes - wird durch Festsetzung erhalten, d. h. eine nachhaltige, dem Baumschutz dienende Sicherung ist damit gewährleistet und bei nicht vermeidbarer Entnahme (Fällung zur Verkehrssicherheit) von Bäumen ist eine gleichwertige Nachpflanzung verpflichtend. Zur Sicherung des Baumbestandes wird zusätzlich ein ca. 5 m breiter Randstreifen angelegt, in dem sich eine halbruderale Gras Staudenflur entwickeln kann oder es werden Sträucher angepflanzt. Bilanzierung siehe Tabelle 2

An zwei Stellen wird der Baumbestand für die Ringerschließung des nördlichen Baugebietes in einer Breite von ca. 6 m unterbrochen. Dieser Eingriff ist nicht vermeidbar und wird in der Gesamtbilanz berücksichtigt.

Der halbruderale Gras Staudensaum entlang der B 440 wird in einer Breite von ca. 5 m als Wall angelegt und entsprechend bilanziert.

Siehe Tabelle 2

GIT Intensivgrünland trockener Mineralböden (9.6.1)

Im Westen des Plangebietes hat sich durch intensive Weidenutzung mit Pferden ein artenarmer Grünlandbiotoptyp entwickelt. Es dominieren auf dem trockenen bis frischen, grundwasserfernen Boden die Gräser Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*) und Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*). Die häufigsten Zweikeimblättrigen sind Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Gemeines Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Weißklee (*Trifolium repens*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), aber auch magere Verhältnisse anzeigende Arten wie Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Schafgabe (*Achillea millefolium*) wurden erfasst.

Teilweise sind hier Bereiche durch erhebliche Trittbelastungen vegetationslos oder nur spärlich bewachsen. Kennzeichnende Pflanzenarten sind Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*), Strahlenlose Kamille (*Matricaria discoidea*) und Vogelmiere (*Stellaria media*) bei Nährstoffeintrag durch Kot.

Wertstufe 2.

Bewertung:

Das intensiv genutzte Grünland der Wertstufe 2 wird vollständig als Heterogenes Hausgartengebiet der Wertstufe 1 in Anspruch genommen, die Gebäude und Straßen als voll versiegelte Fläche mit der Wertstufe 0 bilanziert und in der Gesamtbiotopbewertung berücksichtigt.

Siehe Tabelle 2

OV Verkehrsfläche (13.1)

Die Straße „Stockforthsweg“ verläuft entlang der Tierklinik und der bestehenden Splitter-siedlung aus drei Wohnhäusern mit Nebengebäuden. Sie wird entsprechend dem erhöhten Verkehrsaufkommen ausgebaut. Dabei wird ein Grünstreifen – artenarmer Scherrasen der Wertstufe 1 - voll versiegelt.

Wertstufe 0**Bewertung:**

Bei der Verbreiterung der Straße ergibt sich bei der Bilanzierung gemäß Tabelle 2 ein Ausgleichsbedarf.

OVW Weg (13.1.11)

Der unbefestigte Rad-, Fuß- und Wirtschaftsweg mit eingeschränktem Fahrverkehr hat stellenweise Trittrasenvegetation und ist vegetationslos ausgebildet (Wertstufe 1). Der Wegeseitenraum mit halbruderalem Gras-Staudensaum der Wertstufe 3 begleitet den Weg beidseitig.

Wertstufe 2**Bewertung:**

Bei dem Ausbau der Straße ergibt sich ein Ausgleichsbedarf gemäß Tabelle 2.

6.3.3 Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:**HWN Neu angelegte Strauch-Wallhecke (2.9.6)**

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine mit Sträuchern angepflanzte Wallhecke angelegt. In einer Höhe von 2 m sollen vom zukünftigen Wohngebiet ausgehende Störungen auf das FFH-Gebiet reduziert werden. Auch baubedingte Störwirkungen sollen weitgehend vermieden werden, indem die Aufschüttung des Walls vor Baubeginn incl. Versorgungs- und Erschließungsinfrastruktur durchgeführt wird.

Parallel zur B 440 wird auf einer Breite von 18 m ein Erdwall aufgeschüttet, der Lärmschutzfunktion übernehmen soll. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten, heimischen Sträuchern. Auf großkronige Bäume wird verzichtet, um starken Schattenwurf zu vermeiden und die Nutzung von Solaranlagen zu ermöglichen.

Wertstufe 3

Die Bilanzierung ist Tabelle 2 zu entnehmen.

SXG Stillgewässer in Grünanlage (4.22.7)

Als Schutz vor Störungen des zukünftigen Wohngebietes auf das naturschutzfachlich hochwertige FFH-Gebiet wird im Norden und Nordosten innerhalb einer Grünanlage ein Regenrückhaltebecken angelegt. Das anfallende Niederschlagwasser innerhalb des Plangebietes – ohne die Baugrundstücke - wird hier versickert, um den Wasserhaushalt des angrenzenden FFH-Gebietes nicht zu beeinträchtigen.

Wertstufe 2

Die Bilanzierung ist Tabelle 2 zu entnehmen.

PZ Sonstige Grünanlage (12.12)

Eine gärtnerisch gestaltete Grünanlage umschließt das Regenrückhaltebecken und schließt im Norden an den halbruderalen Gras Staudensaum an. Es dient gleichermaßen als Puffer für das FFH-Gebiet. Lagerung von Müll und Gartenabfällen, Freizeitaktivitäten und intensive gärtnerische Nutzung ist hier ausgeschlossen.

Eine zweite Grünanlage begrenzt die Tierklinik. Sie wird aus Immissionsgründen entlang des Grenzverlaufs bepflanzt und enthält einen naturnah gestalteten Spielplatz.

Wertstufe 2

Die Bilanzierung ist Tabelle 2 zu entnehmen.

Tabelle 2: **Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Fl.	Größe	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich-WE
Verkehrsflächen (Stockforthweg, Planstraßen, Rad- und Fußwege, B440)							
A	2450						
B	122						
C	344						
J t/w.	1000						
	3916	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	0	0
D	84						
F	142						
L t/w.	159						
E+H	82						
G+K	70						
M	43						
	580	9.6.1 Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)	2	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-2	-1160
J t/w.	1551	13.1.11 Weg	2	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-2	-3102
N	1868						
O	2703						
L t/w.	4721	11.1.6 Sonstiger Acker	1	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-1	-4721
Summe	10768						

Grünflächen							
1a	12822	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	12.12 Sonstige Grünanlage (PZ) mit Stillgewässer (SXG)	2	1	12822
1b	1363	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	2.9.6 Neu angelegte Strauch-Wallhecke (HWN)	3	2	2726
2 tw.	329						
3 tw.	335						
4	252						
	916	2.13.3 Baumreihe (HBA)	4	2.13.3 Baumreihe (HBA)	4	0	0
2 tw.	325						
3 tw.	200						
	525	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	10.4.3 Halbruderales Gras-Staudenflur (UHT)	3	2	1050
5	35	10.4.3 Halbruderales Gras-Staudenflur (UHT)	3	10.4.3 Halbruderales Gras-Staudenflur (UHT)	3	0	0
6	51						
7	160						
8	140						
9	181						
11	1747						
12	547						
	2826	12.1 Scher- und Trittrassen (GR)	1	12.1 Scher- und Trittrassen (GR)	1	0	0
10 tw.	300						
13a tw.	800						
	1100	2.13.3 Baumreihe (HBA)	4	2.13.3 Baumreihe (HBA)	4	0	0
13b	3353	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	12.12 Sonstige Grünanlage (PZ) mit naturnahen Spielplatz (PS)	2	1	3353
10 tw.	1011	9.6.1 Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)	2	2.9.6 Neu angelegte Strauch-Wallhecke (HWN)	3	1	1011
13a tw.	1254	10.4.3 Halbruderales Gras-Staudenflur (UHT)	3	2.9.6 Neu angelegte Strauch-Wallhecke (HWN)	3	0	0
13a tw.	900	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	2.9.6 Neu angelegte Strauch-Wallhecke (HWN)	3	2	1800
		11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	12.4 Einzelbäume (HE) für 46 Grundstück, a 10m ² , 4 Bäume für Reihenhaussiedlung	2	1	500
Summe	26105						
Allgemeines Wohngebiet WA 1 - WA 3 a 0,25							
WA 1	5481						
WA 2	10149						
WA 3	7605						
	23235						
37,5%	8713	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	-8713
62,5%	14522	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	1	0	0
Allgemeines Wohngebiet WA 4 - WA 7 a 0,30							
WA 4	5988						
WA 5	7217						
WA 6	3085						
WA 7	1314						
	17604						
45%	7922	10.1.1 Sandacker (AS)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	-7922
55%	9682	10.1.1 Sandacker (AS)	1	12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	1	0	0
Summe	40839						-9485

6.3.4 Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

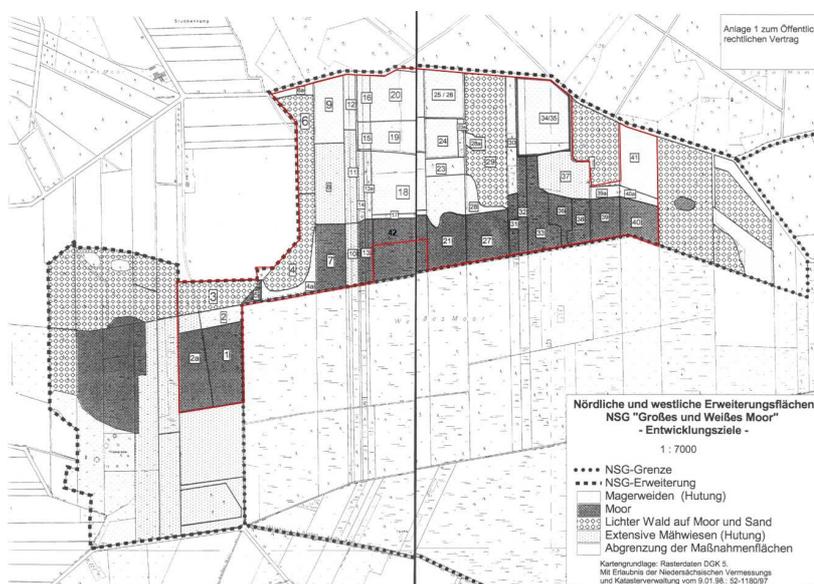
Weitere Ausgleichsmaßnahmen, soweit sie nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, sollen im Ausgleichsflächenpool der Stadt im Großen und Weißen Moor in Unterstedt erfolgen.

Der Stadt Rotenburg stehen dort Flächen zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung, die einen Ausgleichsflächenpool i. S. von § 135a BauGB (siehe Kartenausschnitt, Abb. 6) darstellen. Hierzu liegt ein Pflegekonzept „Großes und Weißes Moor“ vor, das Aussagen über die zu entwickelnden Maßnahmen enthält. Das Konzept ist mit der damals zuständigen Oberen und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Gemäß nachfolgender Tabelle sind externe Ausgleichsmaßnahmen durch die Aufwertung der Flächen Nr. 2 des Pflegekonzeptes festgelegt worden. Danach sind auf den u. g. Fläche auszugleichende Werteinheiten in Höhe von **9485 WE** verrechnet worden. Als Maßnahmen zur Aufwertung der bestehenden Fläche ist die Umwandlung von Acker-/Grünlandbrache auf Tiefumbruchboden der Wertstufe 2 in ein Heide- oder Magerrasen-Stadium der höheren Wertstufe 4. Zur Optimierung der Wasserverhältnisse, die Voraussetzung für eine Hochmoorrenaturierung sind, wurde bereits 2004 der zentrale Entwässerungsgraben geschlossen. Seitdem wird die relativ feuchte Fläche einmal im Jahr gemäht. Im Rahmen des Monitorings zur Erfolgskontrolle von Kompensationsmaßnahmen hat 2007 die Biotopkartierung des Büro Jordan ergeben, dass sich auf der Fläche schon ein hochwertiger trockener Borstgrasrasen entwickelt hat.

Tab. 3: Ökokonto

Ökokonto und Flächenpool "Großes und Weißes Moor" (GWM) in Rotenburg-Unterstedt					
Eingriffsplanung nach BNatSchG, BauGB und NWaldLG	Ausgleichsbedarf in Werteinheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss/Fehlbedarf(-)	Datum
B-Plan nr. 74 - Stockforthsweg	-9.485	Fl. 2 (n. PflK-GWM) Flächengr.: 9600 qm	19.200		Feb 14
	-9.485		19.200	9.715	

Abb. 6: Erweiterungsflächen NSG „Großes und weißes Moor“



7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen satzungsgemäß zu versickern. Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken entlang der Nordgrenze des Plangebietes geführt. Das Becken dient der Versickerung, erhält jedoch einen Notüberlauf in den Graben, der im Wirtschaftsweg zur Rodau führt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7.2 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie den Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

7.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass einfache und unproblematische Baugrundverhältnisse vorliegen, da bis 5 m Tiefe nur gut gelagerte Sande auftreten. Die Bodenprobe haben keinerlei Schadstoffe nach der Parameterliste der LAGA ergeben.

Werden dennoch bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem fachkundigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen, die zuständigen Fachstellen sind umgehend zu informieren.

7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

8. Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – 26.Änderung des IV.FNP Teil A	ca. 7,05 ha	
Größe des Plangebiets – B-Plan Nr. 74	ca. 7,92 ha	100%
Allgemeines Wohngebiet – WA 1 bis WA 7	ca. 4,08 ha	ca. 51,5%
Verkehrsflächen (einschließlich B 440)	ca. 1,12 ha	ca. 14,15%
öffentliche Grünflächen	ca. 2,72 ha	ca. 34,35%

9. Verwendete Unterlagen

Verwendete Unterlagen:

- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Neubaugebiets „Stockforthsweg“ an die Visselhöveder Straße (B 440) in der Stadt Rotenburg (Wümme), Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, Februar 2014
- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt-Nr. 13-058-GH-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, 08.08.2013
- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt-Nr. 13-058-GH-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, Ergänzende Stellungnahme zur vorgesehenen Planungsänderung, 04.02.2014
- Geruchsimmissionen – Gutachten zur Neuaufstellung des B-Planes „Stockforthsweg“ in 27356 Roptenburg/Wümme, Gutachten 13.203, Prof.Dr. sc.agr.Jörg Oldenburg, Oederquart, 09.Juli 2013
- Baugebiet Stockforthsweg, Stadt Rotenburg (Wümme), FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Prof. Dr. Thomas Kaiser, alw – Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel, Mai 2012
- BP-Gebiet „Stockforthsweg“ in Rotenburg (Wümme), Umwelttechnische Untersuchungen, Ergebnisbericht, Geologie und Umwelttechnik, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 15.05.2013

Teil II: Umweltbericht

1. Grundlagen

Um die erheblichen Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sowie die damit verbundenen einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert. Ebenso erfolgt hier eine Zusammenfassung der Belange des besonderen Artenschutzes.

1.1 Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans

Durch die 26.Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A sowie den Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ beabsichtigt die Stadt Rotenburg, einerseits eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen.

Die bauliche Erweiterung erfolgt unmittelbar im Anschluss an den Baubestand im Bereich des Stockforthswegs. Durch die Anordnung öffentlicher Grünflächen in Verbindung mit den daran anschließenden Grundstücken mit großzügigen Garten- und Grünanteilen erfolgt eine bestmögliche Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft.

Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

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

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) Anhänge in der aktuellen Fassung 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)

- Regelungen der Immissionsschutzgesetzgebung

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotopkartierung im Jahre 2013 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011),
- Kartenserver LBEG (www.nibis.lbeg.de)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)

1.2.1 FFH-Richtlinie

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Es gilt die Prüfpflicht nach dem § 34 BNatSchG. Es ist zu prüfen, ob durch geplanten Nutzungen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet 38 zu erwarten sind, die erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auslösen könnten. Dabei hat die FFH-Vorprüfung ergeben, dass das Vorhaben zwar zur Beeinträchtigung von drei Erhaltungszielen führt, diese Beeinträchtigungen aber auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, sofern die vorgeschlagenen Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung beachtet werden.

1.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Die in BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden in der vorliegenden Planung Berücksichtigung. Bezüglich des speziellen Artenschutzes wurde eine Vorabschätzung vorgenommen. Dazu wurden vorhandene Grundlagen wie Artenschutzkartierung, Biotopkartierung, Arten- und Biotopschutzprogramm ausgewertet, eine Geländebegehung durchgeführt. Es ist sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt werden und für die weiteren streng geschützten Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, der § 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG nicht einschlägig ist.

1.2.3 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Im Landschaftsrahmenplan sind zum Plangebiet folgende Aussagen enthalten:

Karte I: Arten und Lebensgemeinschaften

Für das Plangebiet selbst sowie die westlich, südlich und östlich angrenzenden Bereiche sind als Bereiche gekennzeichnet, die in ihrer Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stark eingeschränkt sind und nur eine geringe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften besitzen. Die angrenzenden Flächen im nördlichen und nordöstlichen Bereich sind in ihrer Leistungsfähigkeit mäßig bis wenig eingeschränkt und haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften.

Karte II: Landschaftserleben (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)

Der Bereich des Plangebiets entlang der B 440 ist hinsichtlich der Voraussetzungen für das Landschaftserleben stark eingeschränkt. Der unmittelbar daran angrenzende Bereich wird dem Siedlungsraum zugeordnet, die nördlich anschließenden Flächen weisen eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben aus.

Karte III: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) oder EU-Recht. Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Bereich liegt im FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, Landschaftsschutzgebiet Nr. 20.

Karte IV: Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet weist im südlichen Bereich die Allgemeinen Anforderungen an Siedlung, Industrie und Gewerbe auf. Die nördlichen und östlichen Flächen sind hinsichtlich der Landwirtschaft als Gebiete mit vorrangigen Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz dargestellt.

1.2.4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor. Soweit erforderlich finden die entsprechenden Regelungen im Bebauungsplan Berücksichtigung.

2. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

2.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld und Erholung

Das geplante Baugebiet umschließt ein im FNP als gemischte Baufläche dargestelltes Quartier mit einer Tierklinik. Lärmbelastungen entstehen durch die Visselhöveder Straße (B440), die das Plangebiet im südwestlichen Bereich begrenzt. Den geplanten Wohngebieten kommt eine hohe Bedeutung als Wohnstätten zu. Privatgärten in diesem Bereich dienen auch der Erholung. Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die Erholung. Das Wohngebiet wird durch unterschiedlich ausgeformte Grünflächen mit Gehölzen ges-

taltet. Innerhalb des Wohngebietes ist ein Spielplatz geplant. Im nördlichen Bereich des Stockforthswegs schließt ein Wirtschaftsweg an, der auch zur Erschließung des Niederungsbereichs der Rodau und für die Naherholung dient.

Bewertung

Mit vorübergehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes ist in dem bereits bestehenden Siedlungsbereich während der Bauphase durch den Baustellenbetrieb und damit verbundenen Lärmbelastungen zu rechnen. Langfristig entstehen durch das Wohngebiet keine neuen erheblichen Lärmbelastungen für den bestehenden Siedlungsbereich. Die bestehenden Lärmbelastungen durch die Visselhöveder Straße (B440) werden durch einen Lärmschutzwall im Bereich der öffentlichen Grünflächen reduziert. Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen (Lärm, Gerüche) durch gewerbliche Immissionen werden die gemäß Gutachten vorgegebenen Mindestabstände bzw. baulichen Maßnahmen berücksichtigt. Weitere Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit nicht bekannt und in der Planfolge auch nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch verbleiben somit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche

Es sind keine rechtskräftig festgesetzten Schutzgebiete nach BNatSchG von der Planung betroffen.

Arten und ihre Lebensräume

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus Grünlandbereichen mit Weidenutzung sowie intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Landschaftsprägende, alte Baumbestände grenzen das Plangebiet im Süden entlang des FFH-Gebietes ab und unterteilen das Gebiet entlang des in West Ost Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges. Sie dienen als Wege- und Straßenbegrenzung und gliedern die Nutzflächen.

Artnachweise aus der Artenschutzkartierung liegen im Geltungsbereich nicht vor. Während der Geländebegehung erfolgten keine Nachweise von geschützten oder schützenswerten Pflanzen- oder Tierarten. Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und naturschutzfachlichen Vorbelastungen (Siedlungsdichte, Verkehrsbelastungen) sind Vorkommen von störungsempfindlichen Arten nicht zu erwarten.

Bewertung

Mit der Ausweisung des Bebauungsplanes ist ein Flächenverlust verbunden. Betroffen sind ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Verluste werden ausgeglichen. Bezüglich des speziellen Artenschutzes wurde eine Vorabschätzung vorgenommen. Es ist sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt werden und für die weiteren streng geschützten Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, der § 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG nicht einschlägig ist.

2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Landschaftseinheit Botheler Niederungen, einem Teilbereich der Wümmeniederung, südlich des Rotenburger Siedlungsgebiets. Die Bodentypen, die innerhalb des Plangebietes vorkommen, sind gemäß der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (1:50.000), im überwiegenden Bereich der Podsol und im Süden des Plangebietes der Gley. Der vorherrschende Bodentyp ist der Podsol. Die Böden der landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aufgrund der intensiven Nutzung naturschutzfachlich von geringer Bedeutung. Informationen zu Vorbelastungen des Bodens, z.B. Altlastenverdachtsflächen, liegen nicht vor.

Bewertung

Durch das Vorhaben gehen die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen und somit Boden mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Durch die Anlage der Wohnhäuser, Zufahrten und Verkehrswege kommt es zu einer Neuversiegelung. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als ausgleichbar gewertet und können durch die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (siehe auch Begründung Ziffer 6.3)

Wasser

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Grundwasser wird in den fluvialen Sanden geführt. Der Grundwasserspiegel ist frei ausgebildet und ist durchgehend in Tiefenlagen von 1,8 bis 2,5 m unter GOK anzutreffen. Entsprechend der Topographie ist von einer nordnordwestlich gerichteten Fließrichtung des Grundwassers auszugehen. Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens lassen auf geeignete Bodenverhältnisse für eine Versickerung des Oberflächenwassers schließen.

Bewertung

Trotz der höheren Versiegelung stehen ausreichend Flächen zur Versickerung oder ggf. Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Verfügung, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.4 Schutzgut Klima/Luft

Die im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen wirken sich bzgl. des lokalen Klimas ausgleichend aus.

Die lufthygienische Situation wird im Wesentlichen durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs der Visselhöveder Straße, der Tierklinik und der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen und landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Insofern gilt das Schutzgut Klima/ Luft aufgrund der Vorbelastungen insgesamt als beeinträchtigt.

Bewertung

Die vom Vorhaben betroffenen bestehenden Ackerflächen haben eine Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion. Durch die geplante Wohnbebauung, Straßen und Wege wird ein großer Teil der Flächen versiegelt. Durch flächige Versiegelungen im Untersuchungsgebiet kommt es lokal zu Temperaturanstiegen und minimalen Veränderungen der Luftqualität. Die lockere Wohnbebauung in Verbindung mit der Anordnung großzügiger Grünflächen ermöglicht jedoch eine gute Durchlüftung des neu entstehenden Wohngebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt liegen die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.5 Schutzgut Landschaft

Das Relief im Geltungsbereich ist geprägt durch das relativ ebene Gelände. Mit Ausnahme der landschaftsbildprägenden alten Baum- und Gehölzbestände entlang des Stockforthswegs und der Planstraße A ist das Plangebiet weitgehend aufgrund der bereits bestehenden Splittersiedlung und der landwirtschaftlichen Nutzungsintensität auf den Ackerflächen sowie der östlich angrenzenden Freizeitnutzungen (Pferde- und Tennissportanlagen, Kleingartenzeilen) in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild bereits stark eingeschränkt ist. Der nördlich beginnende Niederungsbereich von Rodau und Wiedau, der sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet, hat wegen der kleinteiligen Landschaftsstrukturen mit vielen naturnahen Biotopen sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturschutz.

Bewertung

Der Baum- und Gehölzbestand wird mit wenigen Ausnahmen gesichert und erhalten. Zur Sicherung des Baumbestands werden ausreichend breite Grünzonen angelegt. Das Landschaftsbild wird durch die Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Grünflächen neu gestaltet. Zu den nördlich gelegenen FFH-Gebieten werden eine Strauch-Wallhecke sowie ein Retentionsbecken in öffentlichen Grünflächen angelegt, die als Puffer gegenüber den FFH-Gebieten dienen. Insgesamt ergeben sich mit der Überplanung des Gebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaft. Eine Kompensation für dieses Schutzgut ist nicht erforderlich.

2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A sowie des Bebauungsplans Nr. 74 „Stockforthsweg“ nicht vorhanden.

2.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch den geplanten Bebauungsplan nicht zu erwarten.

3. Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ist bis auf Weiteres von einer gleich bleibenden Nutzung des Gebietes auszugehen. Das Gebiet wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Daher sind bei einer Null-Lösung keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen auf das Untersuchungsgebiet zu erwarten.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild ab. Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine funktionsgerechte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau von Boden
- Eingrünung des Gebietes zur Einbindung in die Umgebung
- Festsetzung zum Erhalt und zur Neupflanzung von Bäumen auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Orientierung von Höhenentwicklung und Geschosszahl der Gebäude am Bestand
- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung durch Maßstab und Stellung der Baukörper

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und

Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele, kann ein Eingriff in Natur und Landschaft in der Folge des Bebauungsplans Nr. 74 nicht gänzlich vermieden werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (Begründung Ziffer 6.3) sowohl innerhalb als auch außerhalb der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB werden voll erfüllt.

5. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Als alternative Flächen stehen derzeit Flächen im Bereich Kleekamp/Gut Gothard, östlich des Gräfelder Damms sowie nördlich der Brockeler Straße zur Verfügung. Die vergleichbaren Flächen greifen ebenfalls in den Außenbereich ein und sind lagemäßig weiter von der Kernstadt Rotenburg entfernt. Standortvorteile für die Alternativflächen sind insofern nicht erkennbar, zudem im Bereich um die Tierklinik schon ein Siedlungsansatz vorhanden ist, der unter Berücksichtigung der nordwestlich gelegenen Bebauung beidseits der Visselhöveder Straße städtebaulich weiterentwickelt wird.

Durch die Angliederung des Gebietes an die bestehenden Siedlungsstrukturen kann ein Eingriff in die freie Landschaft vermieden und die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter reduziert werden, da bereits Vorbelastungen vorliegen.

6. Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur. Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes sind die in Kapitel 9 der Begründung angegebenen Unterlagen sowie Ortsbesichtigungen.

Die vorliegende Umweltprüfung erstreckt sich über die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB angegebenen Umweltschutzbelange.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Ergebnisse der Be- und Entlastungsprognose wurden auf der Grundlage des Entwurfes der 26.Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A sowie des Bebauungsplanes Nr. 74 ermittelt und dargestellt. Bei Bedarf werden diese im Laufe des Verfahrens für jeden Belang weiter konkretisiert.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Unter Beachtung der oben beschriebenen Maßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter zu erwarten. Im Rahmen des Monitoring sind die erheblichen Auswirkungen zu überwachen, die noch nicht vorhersehbar sind.

Zur Überwachung der umweltfachlichen Maßnahmen, wie z.B. Herstellung der Strauch-Wallhecke im Norden des Plangebiets, während der Baudurchführung wird eine Umwelt-Baubegleitung empfohlen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung für den Bereich Stockforthsweg.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A umfasst eine Fläche von ca. 7,05 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 umfasst eine Fläche von ca. 7,92 ha.

Mit vorübergehenden Beeinträchtigungen des **Schutzgutes Mensch** ist in den bestehenden Siedlungen während der Bauphase durch den Baustellenbetrieb und damit verbundenen Lärmbelastungen zu rechnen. Langfristig entstehen durch das Wohngebiet keine neuen erheblichen Lärmbelastungen für die bestehenden Siedlungen. Die bestehenden Immissionsbelastungen durch die Visselhöveder Straße und den Betrieb der Tierklinik werden durch entsprechende Maßnahmen, wie z. B. Lärmschutzwall, reduziert. Für das Schutzgut Mensch verbleiben keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Beim Schutzgut **Pflanzen und Tiere** kommt es zum Verlust von Flächen mit ausschließlich geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Bezüglich des speziellen Artenschutzes ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt werden und für die weiteren streng geschützten Arten, die keinen gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus aufweisen, der § 19 Abs. 3 S. 2 BNatSchG nicht einschlägig ist.

Bezüglich des Schutzgutes **Boden** gehen durch das Vorhaben landwirtschaftlich genutzte Flächen und somit Boden mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Durch die Anlage der Wohnhäuser, Nebenanlagen, Zufahrten und Verkehrswege kommt es zu einer Neuversiegelung.

Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern oder des Landschaftswasserhaushaltes sind durch die Planung nicht zu erwarten. Erheblich nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut **Wasser** können ausgeschlossen werden.

Beim Schutzgut **Klima/Luft** kommt es zur Versiegelung von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion für die bestehenden Siedlungsbereiche. Die lockere Wohnbebauung ermöglicht eine gute Durchlüftung des neu entstehenden Wohngebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes **Landschaft** wird die Topografie im Zuge der Baumaßnahme weitestgehend erhalten. Im Westen wird parallel zur Visselhöveder Straße aus Lärmschutzgründen ein Wall, im nördlichen Bereich aus naturschutzfachlichen Gründen eine Strauch-Wallhecke, angelegt. Da das Wohngebiet im unmittelbaren Anschluss an einen bestehenden Siedlungsansatz geplant ist, kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild wird durch die Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen und privaten Grünflächen neu gestaltet.

In Bezug auf das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** gehen die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Geltungsbereich verloren. Die bestehende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bleibt im Zuge der Planung erhalten. Kultur- oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Das geplante Vorhaben verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden. Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (siehe Begründung Ziffer 6.3) entsteht ein Ausgleichserfordernis. Der Eingriff wird innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge der 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 74 „Stockforthsweg“ in planungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind.

Rotenburg, den 2014

.....
Der Bürgermeister

Stand: 02/2014