

Stadt Rotenburg (Wümme)

Amt für Planung, Entwicklung und Bauen

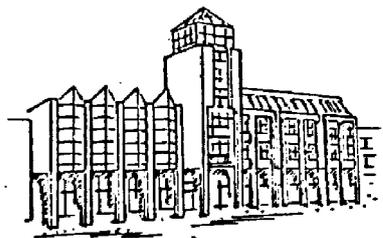


Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 94

- Gewerbegebiet Soltauer Str. südöstlich Hof
Königskamp –



Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Landes- und Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
2.3 Bodenablagerungen	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.3 Immissionsschutz.....	8
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	9
3.5 Verkehr	14
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	16
5. BODENORDNUNG	16
6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB	17
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	17
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	17
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	20
6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser	20
6.3.2 Schutzgut Klima/Luft	21
6.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	21
6.3.4 Schutzgut Landschaft	24
6.3.5 Schutzgut Mensch	24
6.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
6.3.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen).....	25
6.3.8 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	25
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	25
6.4.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ...	26
6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	27
6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	28
6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	28

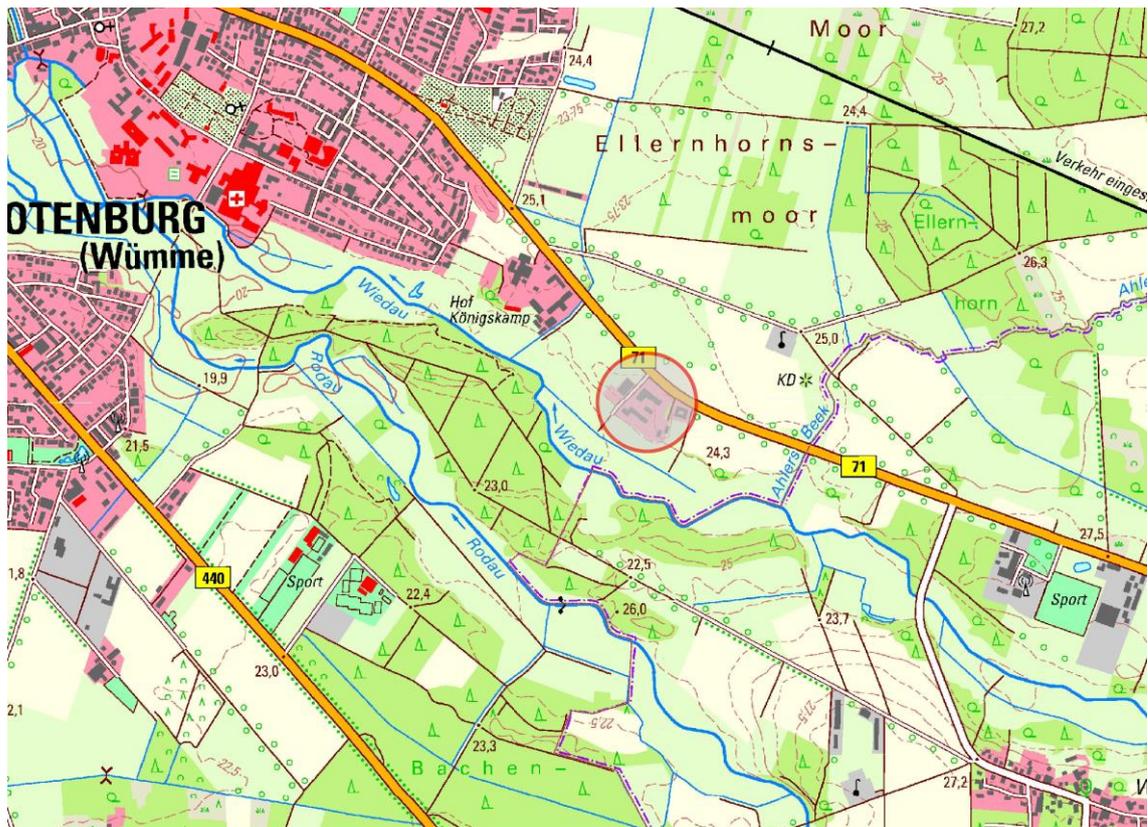
6.8	Ergebnis der Umweltprüfung	28
6.9	Zusammenfassung	28

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Rotenburg, in der Flur 38 der Gemarkung Rotenburg, südlich der B 71 südöstlich des Königskamps (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 27/3, 19, 20/2, 23 und 30/1 in einer Größe von ca. 2,68 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits gewerbliche Anlagen (ehemaliges Gelände des Blutspendedienstes, ALL-IN Werbung und Markgraf Immobilien Verwaltung). Die Freiflächen sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten des Plangebietes liegt eine Einrichtung der „Jugendhilfe Wümmetal“. Bis auf die nach Süden liegenden Grünlandflächen der Wümmeniederung werden die umliegenden Flächen vorwiegend ackerbaulich bewirtschaftet.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wurde Rotenburg dem Ordnungsraum Bremen, also dem verdichteten Raum um Bremen zugeordnet. Das inzwischen in Kraft getretene Landes-Raumordnungsprogramm 2008 spricht dagegen nur noch von „verdichteten Regionen“, die zeichnerisch nicht mehr dargestellt sind. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen.

Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Rotenburg ist 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. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen. Gemäß Kapitel 3.1 Ziffer 03 sind für die vorhandenen Betriebe planerische Voraussetzungen zur Erweiterung am Standort zu schaffen. Dabei sind ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten des örtlichen mittelständischen Gewerbes zu schaffen. Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Rotenburg im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist hier keine besondere Nutzung vorgesehen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet dar. Mit der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 94 ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bodenablagerungen

Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet bestehen derzeit nicht. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im Bebauungsplangebiet befinden sich bereits verschiedene gewerbliche Nutzungen (u.a. die Gebäude- und Betriebsflächen des ehemaligen DRK-Blutspendedienstes). Diese Gebäude sind zum größten Teil seit Jahren ungenutzt bzw. vermietet und sollen für eine neue gewerbliche Nutzung erschlossen werden. In Rotenburg an der Verdener Straße ist schon lange ein Baustoffhandel vorhanden. Dieser Baustoffhandel wird über die Anliegerstraße „Glummweg“ erschlossen. Diese Straße verläuft durch ein Wohngebiet. Durch den An- und Abfahrtsverkehr zu diesem Betrieb kommt es hier zu Konflikten mit den Anwohnern, so dass sich der Betrieb an seinem bisherigen Standort nicht mehr weiterentwickeln kann. Daher sucht der Betriebsinhaber -auch mit Unterstützung der Stadt Rotenburg- seit längerem ein geeignetes Grundstück für eine Betriebsverlagerung. Da hier einerseits Baustoffe an Firmen bzw. an Handwerker und andererseits an Privatkunden verkauft werden, ist es erforderlich, dass der Standort an einer übergeordneten Straße liegt. Nach der Suche von Grundstücken in Richtung Verden und Visselhövede wurde deutlich, dass hier keine Flächen zur Verfügung stehen. Eine Ansiedlung in Richtung Sottrum bzw. Gewerbegebiet „Hohenesch“ kommt nicht in Betracht, da dieser Betrieb bereits eine Niederlassung in Sottrum betreibt. Der Betriebsinhaber kann die Flächen des ehemaligen DRK-Blutspendedienst erwerben. Hierfür ist der Standort städtebaulich gut geeignet, da er bereits gewerblich vorgeprägt und über die Bundesstraße B 71 verkehrlich gut zu erreichen ist. Weiterhin sollen für die vorhandenen Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) sieht hier bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet vor. Da das Plangebiet planungsrechtlich gem. § 35 BauGB im Außenbereich liegt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aus den Lärm- und Verkehrsgutachten sowie der FFH- Vorprüfung geht hervor, dass durch die Ansiedlung eines Baustoffhandels keine so hohen Belastungen zu erwarten sind, dass das im F-Plan genannte Erscheinungsbild und Verkehrsaufkommen bezüglich des Landschaftsschutzgebietes nachteilig beeinträchtigt wird. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes ist gem. § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Ebenso ist aufgrund der Nutzung, der Größe und der vorliegenden Gutachten der Gewerbebetrieb in einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO zulässig.

Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme) ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes den vorhandenen Baustoffhandel und das Warenangebot in der Stadt Rotenburg zu erhalten und um den bestehenden städtebaulichen Missstand am Stadteingang von Rotenburg zu beseitigen. Ebenso ist es Ziel der Stadt Rotenburg, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung, Erweiterungen, Erhaltung und die Existenz der Betriebe zu sichern. Ebenso sollen Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden, um die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig. Diese Nutzungen sind hier in Stadtrandlage städtebaulich nicht sinnvoll.

Im Gewerbegebiet GE werden die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es soll weiterhin eine räumliche Steuerung von Spielhallen und Vergnügungsstätten im Rotenburger Stadtgebiet erfolgen. Diese Nutzungen sind hier in Stadtrandlage städtebaulich nicht sinnvoll. Innerhalb des Stadtgebietes bestehen genügend mögliche Standorte bzw. wo diese zulässig sind.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zulässig.

Nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Rotenburg sollen bestimmte zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb des Zentrums angesiedelt werden sollen. Dahingehend sind im Plangebiet folgende zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig:

- Bücher, Zeitschriften, Papier- u. Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Blumen
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Lampen, Leuchten
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik, Hausrat, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikinstrumente, Musikalien
- Uhren, Schmuck, Foto, Optik

- Spielwaren, Sportartikel, Campingartikel
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Apotheken, medizinisch orthopädischer Bedarf

Eine Ausnahmsweise stellen Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, des produzierenden oder des be- oder verarbeitenden Betriebes dar, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Somit werden die bereits ansässigen Betriebe berücksichtigt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind als Maß der baulichen Nutzung zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,8, Geschossflächenzahl von 1,6 und eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die vorhandene Bebauung und die geplante Ansiedlung des Baustoffhandels zu ermöglichen.

In der abweichenden Bauweise des Gewerbegebietes sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude über 50 m Länge zulässig, da in diesem Bereich des Plangebietes bereits längere Gebäude vorhanden sind bzw. ermöglicht werden sollen.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass sie einerseits einen ausreichenden Raum für die Unterbringung der erforderlichen Anlagen und Erweiterungen bieten und andererseits einen ausreichenden Abstand zu den festgesetzten Pflanzflächen und Bundesstraße einhalten.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, Ausstellungsflächen und Regallager für Materialien zulässig.

3.3 Immissionsschutz

Die Flächen im Plangebiet und die Umgebung befinden sich bislang im Außenbereich. Der bebaute Stadtrand von Rotenburg ist ca. 700 m entfernt. Es bestehen bereits Fahrverkehre zum Plangebiet, um die vorhandenen Betriebe zu beliefern etc. und somit eine Vorbelastung. Insgesamt betrachtet sind unzumutbare Geräuschemissionen, auch aufgrund der großen Entfernung zum Stadtrand, durch die Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Aufgrund der Vorbelastungen sowie zu erwartenden Emissionen innerhalb des Plangebietes wurden Emissionskontingente bestimmt und Richtungssektoren festgelegt, um die naheliegenden Immissionsorte zu berücksichtigen. Dahingehend sind nur Vorhaben zulässig, die die angegebenen Emissionskontingente nicht überschreiten. Die

Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.

Für das geplante Vorhaben des Baustoffhandels unterschreitet der prognostizierte Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den Immissionsorten im Geltungsbereich des Plangebietes um mindestens 4 dB. Eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums ist innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes sind bei dem Neubau von Gebäuden aufgrund des Verkehrslärmes im nordöstlichen Teilbereich Beeinträchtigungen zu erwarten. In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV des Bebauungsplanes müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung einhalten. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer ist der Einsatz von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sollten auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Auf die Übernahme des Lärmpegelbereiches V wurde verzichtet, da sich diese außerhalb der Baugrenzen befindet.

Das Gutachten (T&H Ingenieure: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet Soltauer Str. südöstlich Hof Königskamp in Rotenburg“, 29.07.2013) kann bei der Stadt eingesehen werden.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Der überplante Bereich ist durch die vorhandenen Nutzungen bereits weitestgehend überprägt. Des Weiteren befinden sich Grünflächen mit Einzelbaumbestand im Plangebiet. Der vorhandene Baumbestand kann im überwiegenden Bereich erhalten werden. Nördlich und westlich grenzen Ackerflächen an. Im Süden liegt das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ und das Landschaftsschutzgebiet Nr. 20, welche in einem kleinen Bereich angeschnitten werden.

Im Rahmen der Auslegung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises angeregt, dass sich die Schutzgebiete innerhalb des Plangebietes befinden, eine Überbauung ausgeschlossen werden soll und die Bereiche als Maßnahmenflächen festgesetzt werden sollen. Das Plangebiet richtet sich an den Grenzen des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich ebenfalls eine gewerbliche Baufläche vorsieht. Nach dem Kartenserver über Schutzgebiete des NLWKN liegt das Landschaftsschutzgebiet auch außerhalb des Plangebietes. Die Abgrenzung des Landkreises betrifft jedoch das Plangebiet und verläuft durch ein vorhandenes Gebäude und Nebenanlagen. Diese Abgrenzung scheint nach erneuter Abstimmung mit dem Landkreis die rechtsverbindliche Fassung zu sein. Dahingehend wird beim Landkreis eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Innerhalb des Plangebietes ist der Blutspendedienst sowie Nebenanlagen eines weiteren Gewerbebetriebes vorhanden. Für die derzeitigen Nutzungen bestehen rechtsverbindliche Baugenehmigungen. Nach der Abgrenzung des Landkreises verläuft das LSG

durch genehmigte Gebäude und befestigte Nebenanlagen. Hier besteht Bestandsschutz bzw. Vertrauensschutz. Wenn hier Wertminderungen eintreten, so hat die Stadt Rotenburg Entschädigungspflichten zu tragen.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, den städtebaulichen Missstand am Stadteingang von Rotenburg durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in Form der Ausweisung eines Gewerbegebietes und somit einer Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Nach der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes befindet sich innerhalb dieser bereits ein Gebäude, Parkplatzflächen, eine Rasenfläche und Gehölzbestand. Um die aktuelle Situation im Rahmen der Planung zu berücksichtigen wird hier ein Bereich des Landschaftsschutzgebietes überplant der bereits einschlägig überprägt ist. Mit der neu anzulegenden Strauch-Baumhecke wird das Plangebiet im Vergleich zum jetzigen Zustand zukünftig besser sichtverschattet sein als bisher. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete tritt nicht ein. Der Zustand wird durch den Erhalt und die Anpflanzungen verbessert.

Nach der FFH-Vorprüfung sind keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieses Gebietes zu erwarten. Grundsätzlich ist eine Bebauung innerhalb eines FFH-Gebietes nicht zwingend ausgeschlossen. Hier wird der betroffene Bereich zudem angepflanzt oder betrifft einen Bereich, der bereits bei der Kartierung des FFH-Gebietes eine untergeordnete Rolle spielte, da dieser sich abgezäunt auf einem gewerblich genutzten Grundstück befindet und im Wesentlichen bereits versiegelt oder eine Rasenfläche darstellt.

Des Weiteren wurde angeregt, dass weiterer Baumbestand nach Sichtung der Luftbilder zu erhalten ist, sowie die Eingriffsbilanzierung nachvollziehbarer dargestellt wird. In Anlage 1 und 2 werden die bereits überprägten Bereiche sowie die ortsbildprägenden heimischen Laubgehölze dargestellt. Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen Gewerbebestandes in Form einer neuen gewerblichen Nutzung. Eine Festsetzung von Baumbestand innerhalb des Plangebietes (ausgenommen der Randbereich des Plangebietes) ist bei der Neuentwicklung eines Gewerbegebietes städtebaulich nicht sinnvoll und schränkt den zukünftigen Gewerbetreibenden zu weit ein. Innerhalb des Plangebietes wurde der Baumbestand, der nach örtlicher Besichtigung landschaftsbildmindernde Funktionen übernimmt und als wesentlich ortsbildprägend erscheint als zu erhalten festgesetzt. Der nichtfestgesetzte Gehölzbestand wurde entsprechend in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die Entscheidung, ob der ortsbildprägende Einzelbaum (Eiche) im Norden zukünftig verbleibt, soll dem Eigentümer überlassen werden. Der nordöstliche Gehölzbestand befindet sich außerhalb des Plangebietes. Der Verlust des Gehölzbestandes ist im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung mit der Neuanpflanzung berücksichtigt.

Um die Beeinträchtigungen der zukünftigen Gebäude und Nebenanlagen jedoch zu vermindern wurde aus diesen Gründen eine bis zu 8m breite Anpflanzung vorgesehen, um die Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete und die freie Landschaft zu minimieren. Des Weiteren wurde die Baugrenze so gewählt, dass diese den vorhandenen Gebäudebestand umfasst. Aufgrund der bereits bestehenden Parkplätze im

Süden werden die genannten Nutzungen wie Stellplätze, Garagen, Umfahrungen etc. auch in der nichtüberbaubaren Fläche zugelassen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Eingrünung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet selbst ist für das Landschaftsbild durch die bauliche Überprägung von geringer Bedeutung. Jedoch wird es von einem Landschaftsraum umgrenzt, der für die Landschaft von höherer Bedeutung ist.

Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich in dem unversiegelten Bereich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Rodung einzelner Bäume und die Beseitigung einer Strauch-Baumhecke entstehen zudem erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Diese sind jedoch ausgleichbar.

Im Zuge der Überplanung des Gewerbegebietes werden bauliche Anlagen errichtet und sich die Flächen für Lager erhöhen. Die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sorgen jedoch weiterhin für einen Luftaustausch, so dass ggf. leichte Temperaturerhöhungen ausgeglichen werden. Durch die Umnutzung des Gebietes ergeben sich daher keine wesentlichen Belastungen für das Klima.

Ausgleichmaßnahmen sind daher für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Pflanzen erforderlich. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes mit einer Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Zudem gibt es Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstandenen erheblichen Beeinträchtigungen werden vollständig ausgeglichen.

Aufgrund des anliegenden FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt. Die FFH-Vorprüfung hat ergeben, dass sich mit der Ausweisung des Gewerbegebietes keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ ableiten lassen. Die Erhaltungsziele werden durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt.

Artenschutz

Der §39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach §44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt

sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind.

Nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des §44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

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

Besonderer Artenschutz Pflanzen

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dabei wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt.

Besonderer Artenschutz Tiere

Säugetiere

In dem Plangebiet ist ein Vorkommen von besonders- bzw. streng geschützten Säugetierarten (Fledermäuse) nicht auszuschließen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen (einzelne Laubbäume) können einen für mehrere Fledermausarten geeigneten Lebensraum darstellen. Um ein Tötungs- und Störungsrisiko von Fledermauspopulationen zu vermeiden sind die vorhandenen Vegetationsstrukturen auf eventuelle Quartiere von

Fledermäusen vor der Rodung zu untersuchen. Eine Gefährdung bzw. Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ist mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, da in der Umgebung und im Plangebiet weiterhin ähnliche Strukturen vorzufinden sind. Somit kann eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Säugetierarten durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Vögel

Alle heimischen Brutvogelarten gelten als besonders geschützt. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen, entlang der Straße im Norden und die Gehölze im Osten und Süden des Plangebietes, eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im städtischen Bereich vermehrt auftreten.

Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen ist der Baumbestand außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden, sodass ein Tötungs- und Störungsrisiko vermieden wird. Aufgrund der zukünftig innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen und den umliegenden ähnlichen Vegetationsstrukturen verbleiben ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Umgebung, sodass die ökologischen Funktionen weiterhin erfüllt bleiben. Dahingehend ergeben sich mit der Planung keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte bezüglich der geschützten Vogelarten.

Amphibien, Reptilien und weitere geschützte Arten

Im Plangebiet kommen keine Gewässer vor, so dass dieser ggf. nur als Teillebensraum für Amphibien geeignet ist. Geeignete Laichgewässer sind im südlichen näheren Umfeld des Plangebietes in ca. 100m Entfernung vorhanden. Dort befindet sich ein Graben, der in die Wiedau mündet. Eine eventuell vorhandene Amphibienpopulation wäre durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht in ihrem Bestand gefährdet, sodass relevante Beeinträchtigungen geschützter Amphibien nicht zu erwarten sind.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Reptilien und weiterer artenschutzrelevanter Arten (Heuschrecken, Insekten, etc.) sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Fazit

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass mit der Umsetzung der Planung Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG (durch zeitliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) nicht zu erwarten sind. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind bei Umsetzung der Planung zu beachten.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß §19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

Ausgleich

Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum-Strauch-Hecke zu pflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,5m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5-7 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (November – April) nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes. Die Anpflanzungen sind vom Vorhabenträger dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 71 „Soltauer Straße“. Um die Lage des Plangebietes an der Bundesstraße zu berücksichtigen, ist entlang der B 71 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von baulichen Anlagen in Form von Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. In der Baubeschränkungszone ist mit einem Abstand von 40 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (2) FStrG keine Werbeanlagen zu errichten, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Straße wird auf 7m verbreitert, um das Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können und um einen reibungslosen Gegenverkehr zu gewährleisten.

Im Einmündungsbereich der Zu- u. Ausfahrt zur B 71 sind Sichtdreiecke gem. RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 10m / 210m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

Aufgrund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen ohne Signalregelung leistungsfähig und mit einer guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass eine Abbiegespur erforderlich wird. Die entsprechenden Planungen, Vereinbarungen und Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes.

Das Gutachten (Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert: Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Soltauer Str. südöstlich Hof Königskamp“ in der Stadt Rotenburg, Januar 2014) kann bei der Stadt eingesehen werden.

Die Gemeinde Hemsbünde hat zur Auslegung die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 94 versagt, weil das erhöhte Verkehrsaufkommen (Zuliefer- und Kundenverkehr) durch das Hoheitsgebiet der Gemeinde Hemsbünde abfließt. Des Weiteren sieht sie die Durchführung einer aktuellen Verkehrszählung als erforderlich an, weil durch die weiteren geplanten Anlagen (Verlegung des Tierheims und Einrichtung eines Tierfriedhofes) vermutet wird, dass der Verkehr stark ansteigt und die Feinstaubbelastung signifikant zunimmt. Das erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen sollte in die Verkehrsprognose der Stadt Rotenburg einfließen.

Die Anregungen der Gemeinde Hemsbünde werden nicht berücksichtigt und zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 71. Bundesstraßen dienen dazu, den überörtlichen Verkehr aufzunehmen. Die Stellungnahme der Gemeinde Hemsbünde wird erstaunt zur Kenntnis genommen, da hier im Plangebiet bereits Betriebe vorhanden sind, ein Verkehrsgutachten einschließlich einer Prognose erstellt worden ist und die Gemeinde Hemsbünde selber Gewerbegebiete bzw. große Gewerbebetriebe an der B 71 angeschlossen sind. Die Verlegung des Tierheims und Einrichtung eines Tierfriedhofes sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 94. Die für das Verkehrsgutachten angenommenen Zahlen der Straßenverkehrszählung gelten als aktuell und aussagekräftig. Ein Feinstaubgutachten ist nicht erforderlich, da es sich (wie in Hemsbünde auch) um ein Gewerbegebiet und nicht Industriegebiet handelt und die Planung keinen unverhältnismäßigen Verkehr für ein kleines Gewerbegebiet verursacht. Die Anregung, dass das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen in die Verkehrsprognose der Stadt Rotenburg einfließt wird zur Kenntnis genommen. Es liegt eine Verkehrsprognose vor.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher versickert werden. Das Plangebiet ist bereits heute schon bebaut und das Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert. Dieses ist auch weiterhin im Plangebiet so vorgesehen. Sollten durch bauliche Maßnahmen Erlaubnisanträge erforderlich sein, so werden diese bei der Durchführung des Bebauungsplanes gestellt. Ebenso kann aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen eine Rückhaltung auf den Grundstücken erfolgen. Somit ist eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers gesichert.

- **Löschwasserversorgung**

Derzeit ist lediglich ein Hydrant in der B 71 im geforderten Radius von 300 m vorhanden. Um eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen ist eine weitere Löschwasserentnahmestelle herzurichten.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt teilweise durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Der ehemalige Blutspendedienst hat einen Anschluss an Wasser, Strom und Gas. Die im Plangebiet weiteren Betriebe sind an einer Verteilung an das Gelände des Blutspendedienstes angeschlossen. Dieses ist privatrechtlich gesichert. Sollte dieses geändert werden sind entsprechende Gespräche zwischen den Betriebsinhabern und den Stadtwerken Rotenburg zu führen. Die Versorgung der Betriebe ist in jedem Fall gesichert.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. UMWELTBERICHT GEMÄß § 2A BAUGB

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

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Im Plangebiet befinden sich derzeit die Gebäude des ehemaligen DRK-Blutspendedienstes und verschiedene gewerbliche Nutzungen. Die Gebäude sind zum größten Teil seit Jahren ungenutzt bzw. vermietet und sollen für eine neue gewerbliche Nutzung erschlossen werden. Ein Baustoffhandel aus Rotenburg sucht schon seit geraumer Zeit nach einem geeigneten Grundstück, da der bisherige Standort keine Entwicklung mehr zulässt. Hierfür ist das Plangebiet ein geeigneter Standort, da er bereits gewerblich vorgeprägt und über die Bundesstraße 71 verkehrlich gut zu erreichen ist. Weiterhin sollen für die vorhandenen Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden.

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme), mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen, Erhaltung, Neuansiedlung und die Existenz der Betriebe zu sichern, Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen und die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes wird auf Punkt 3.1 der Begründung verwiesen.

6.2 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 (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005,

FFH-Richtlinie (FFH-RL)

EG-Richtlinien sind Rahmenvorschriften, die in nationales Recht übernommen und ausgefüllt werden müssen. FFH-Richtlinie und EG- Vogelschutzrichtlinie sind mit den §§31 - 36 BNatSchG in bundesdeutsches Recht übernommen worden.

Das Plangebiet liegt im und in räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, das gemäß § 32 Bundesnaturschutzgesetz durch Beschluss der Landesregierung ausgewählt wurde, um es nach Artikel 4 Abs. 1 der FFH-Richtlinie als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorzuschlagen.

Eine Prüfpflicht gilt nach dem § 34 BNatSchG. Es ist zu prüfen, ob durch die baulichen Anlagen im Außenbereich bzw. den durch ermöglichten Nutzungen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet 38 zu erwarten sind, die erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auslösen könnten. Dabei hat die FFH-Vorprüfung ergeben, dass sich mit der Ausweisung des Gewerbegebietes keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ ableiten lassen. Die Erhaltungsziele werden durch die Ausweisung des Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt.

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

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

Darin nennt §37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

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

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

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

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

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet und die angrenzenden Ackerflächen im Osten, Westen und Norden sind in ihrer Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt und besitzen nur eine geringe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften. Die unmittelbar angrenzenden Flächen im Süden sind in ihrer Leistungsfähigkeit wenig eingeschränkt und haben eine sehr hohe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften. Die nordwestlichen Grünlandflächen sind mäßig eingeschränkt und haben eine hohe Bedeutung.

Karte II: Landschaftserleben (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)

Das Plangebiet ist der Industrie und dem Gewerbe zugeordnet. Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben sind bei den umliegenden Flächen wenig eingeschränkt und im Teilaspekt Ruhe durch die B71 eingeschränkt. Die Ackerflächen im Osten sind auf das Landschaftserleben eingeschränkt und es befindet sich dort ein negativ geprägter Blickpunkt.

Karte III: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der südliche Bereich des Plangebietes liegt im FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 und südlich angrenzend befinden sich ein wertvolles Biotop nach der landesweiten Biotopkartierung und zwei § 30 Biotope NNA TG.

Karte IV: Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet hat die Allgemeinen Anforderungen an Industrie und Gewerbe. Die angrenzenden südlichen und nordöstlichen Flächen haben die Anforderungen das Grünland zu erhalten und zu verbessern. Die Ackerflächen im Osten, Westen und Norden sind ein Gebiet mit vorrangigen Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz.

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.

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)

6.3 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.

6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Botheler Niederungen mit dem Übergang zu den Rotenburger Geestinseln. 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. Dieser ist in der Agrarwirtschaft ein ertragsarmer Boden. Die Bodeneigenschaften sind sandig, nährstoffarm, sauer und stehen einem optimalen Wachstum der meisten Nutzpflanzen entgegen. Der Gley ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden. Der hohe Grundwasserstand und das niedrige Redoxpotential wirken als begrenzende Faktoren für eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Eigenschaften und Strukturen der Böden dürften aufgrund der baulichen Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand stark verändert sein und als anthropogen überformt gelten.

Bewertung

Eine Beeinträchtigung erfolgt durch die zusätzliche mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher als Grünfläche genutzten Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologische Karte von Niedersachsen (1:200.000), im überwiegenden Plangebiet 201-250mm/a und ist damit als mittel einzustufen. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Grund-

wasserneubildungsrate 51 - 100mm/a und damit als sehr gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als hoch eingestuft.

Bewertung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut und versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser versickert bereits jeweils auf den Grundstücken. Dies ist auch weiterhin im Plangebiet so vorgesehen. Trotz der geringfügig höheren Versiegelung stehen ausreichend Flächen zur Versickerung oder ggf. Rückhaltung des Niederschlagswassers zur Verfügung, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße 71 und in einer Entfernung von ca. 800m zum Siedlungsrand der Stadt Rotenburg (Wümme). Der größte Teil des Plangebietes ist bereits durch bauliche Anlagen und Versiegelungen bereits vorgeprägt. Umgrenzt wird das Plangebiet von Grünland und ackerbaulichen Flächen. Diese dienen als Frischluftentstehungsgebiete, die für einen guten Luftaustausch sorgen. Das Schutzgut Klima/Luft gilt aufgrund der Vorbelastungen der baulichen Anlagen und Versiegelung insgesamt als beeinträchtigt.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Lage im Außenbereich mit zahlreichen landwirtschaftlichen Flächen und der geringfügigen Erweiterung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Plangebiet beinhaltet überwiegend Gewerbeflächen (OGG) und Scher- und Trittrasen (GR). Vereinzelt stehen im Süden und im Norden des Plangebietes auf dem Scher- und Trittrasen Einzelbäume (GR mit HBE), vorwiegend Eichenbäume. Inmitten des Plangebietes gibt es eine sonstige Grünanlage ohne Altbaumbestand (PZA), welche früher einen repräsentativen Eingang zum ehemaligen Blutspendedienst darstellte. Im Südwesten befindet sich eine Strauch-Baumhecke (HFM). Der überwiegende Bereich des ehemaligen Blutspendedienstes und der ansässigen Firmen ist bebaut und versiegelt. Umliegend befinden sich im südlichen Bereich verschiedene Grünlandflächen, diese liegen zum größten Teil innerhalb des FFH Gebietes. Im Westen und Norden befinden sich angrenzend Ackerflächen (AS) und weitere Grünlandflächen. Entlang der B 71 befindet sich ein Strauch-Baumhecke (HFM).

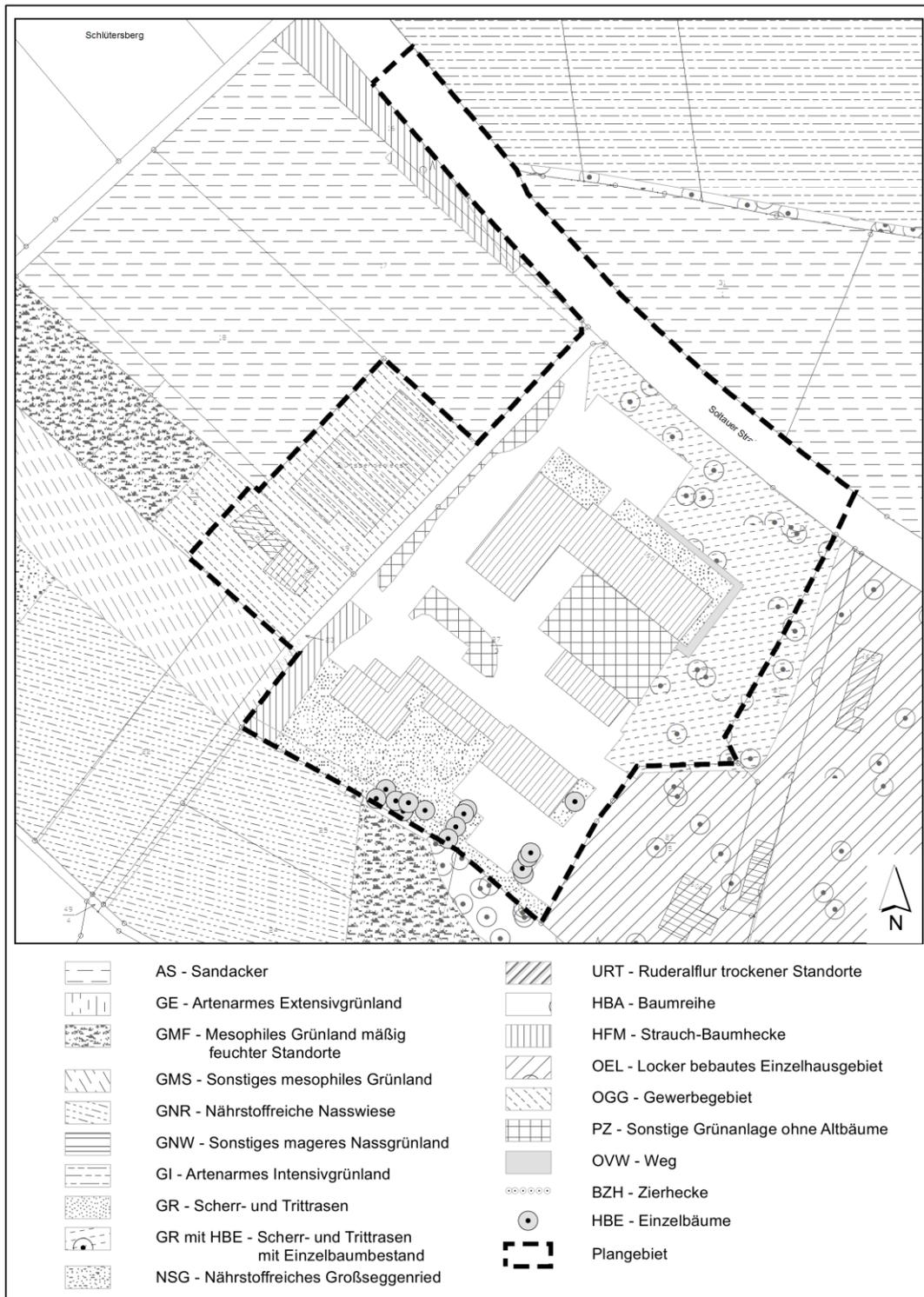


Abb.2: Biotoptypen und Nutzungen

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biototyp mit sehr hoher Bedeutung,
 W 4 = Biototyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biototyp mit mittlerer Bedeutung,
 W 2 = Biototyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biototyp mit sehr geringer Bedeutung.
 Versiegelte Flächen und Biototypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.

Biototyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zustand	Kompen- sations- bedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Scher- und Trittrasen (GR)	1	1	-
- Scher- und Trittrasen mit Einzelbaumbestand (GR / HBE)	1 / E	1	300 m ²
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	1	200 m ²
- Gewerbegebiet (OGG)	1	1	-
- Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	2	1	-
- Zierhecke (BZH)	1	1	-
Außerhalb des Plangebietes			
- Sandacker (AS)	1	1	-
- Artenarmes Extensivgrünland (GE)	3	3	-
- Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)	5	5	-
- Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)	4	4	-
- Nährstoffreiche Nasswiese (GNR)	5	5	-
- Sonstiges mageres Nassgrünland (GNW)	5	5	-
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	2	-
- Nährstoffreiches Großseggenried (NSG)	-	-	-
- Ruderalflur trockener Standorte (URT)	3	3	-
- Baumreihe (HBA)	-	-	-
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	3	-
- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1	1	-

Die betroffenen Biototypen im Plangebiet sind bis auf die Strauch-Baumhecke (HFM) und der Einzelbaumbestand (HBE) von geringer bis sehr geringer Bedeutung. Die beiden genannten Biototypen besitzen jeweils eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaft. Insgesamt sind dennoch die Lebensraumqualitäten des Plangebietes als mäßig bis gering einzustufen. Dennoch ist durch die Verringerung des Biotopwertes der Strauch-Baumhecke und des Einzelbaumbestandes eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Pflanzen vorhanden. Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Tiere

Das Plangebiet hat aufgrund der fast vollständigen Bebauung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Die Nutzungsintensität und Störeinflüsse sind durch die

Bebauung und der B71 als sehr hoch anzusehen (siehe Punkt 3.5 Belange von Natur, Landschaft und Klima (Artenschutz)).

Bewertung

Für das Schutzgut Tiere bestehen durch den geplanten Eingriff keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Artenvielfalt ist eingeschränkt bis stark eingeschränkt. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sind die Gehölze außerhalb der Brut- und Setzzeit zu entfernen und die vorhandenen Bäume auf eventuelle Quartiere von Fledermäusen vor der Rodung zu untersuchen. Eine Kompensation für dieses Schutzgut ist somit nicht erforderlich.

6.3.4 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung und die Lärmemissionen der Bundesstraße überprägt. Die im Plangebiet befindenden baulichen Anlagen des ansässigen Gewerbes stellen eine deutliche Vorbelastung dar. Umliegend wird das Landschaftsbild von den landwirtschaftlichen Flächen, in Abwechslung von Acker und Grünland, geprägt. Die Grünlandflächen südlich des Plangebietes im FFH-Gebiet „Wümmeniederung“ besitzen eine hohe Bedeutung.

Bewertung

Das Plangebiet wird durch die gewerbliche Vorbelastung eine geringe Bedeutung auf das Landschaftsbild zugeordnet. Mit der Überplanung des Gebietes ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft im Vergleich zum Ist-Zustand. Die Anpflanzung sowie der teilweise Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird sich zudem positiv auswirken, da das Plangebiet auf die umliegenden Bereiche eingegrünt wird. Eine Kompensation für dieses Schutzgut ist nicht erforderlich.

6.3.5 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Die nächstgelegenen wohnbaulichen Nutzungen befinden sich südöstlich des Plangebietes (Jugendhilfeeinrichtungen Wümmetal) und im Nordwesten der Hof Königskamp von den Rotenburger Werken. Das Wohnumfeld ist geprägt durch die landwirtschaftlichen und z.T. gewerblichen Nutzungen sowie die Bundesstraße 71.

Erholung

Das Plangebiet und die umliegenden Flächen sind nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm ein Vorsorgegebiet für die Erholung.

Bewertung

Das Wohnumfeld ist geprägt durch die gewerbliche und umliegend durch landwirtschaftliche Nutzung. Mit dem geplanten Baustoffhandel kommt es zu einem höheren Verkehrsaufkommen. Durch eine Abbiegespur sowie Schalltechnische

Maßnahmen können Beeinträchtigungen auf die Schutzfunktionen vermieden werden. Die Erholungsnutzung, bedingt durch die Lage einer bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, besitzt nur eine untergeordnete Funktion.

6.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind, bis auf die vorhandene Bebauung, innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

6.3.7 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der gewerblich genutzten Fläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubeentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

6.3.8 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde der überwiegende Bereich des Plangebietes, weiterhin brachliegen und nur eingeschränkt genutzt werden. Der westliche Bereich würde weiterhin gewerblich genutzt werden.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

6.4.1 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung besitzt,
- der gewerblich geprägt ist,
- der bereits durch bauliche Anlagen vorbelastet ist,
- der bereits ausgebaute Wege nutzt

Mit dem Erhalt von Baum- und Strauchstrukturen können weitere nachteilige Auswirkungen vermieden werden.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und das Einbringen von Fremdmaterialien)
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust der Baum-Strauchhecke und Einzelbäume)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter 3.4 „Belange von Natur, Landschaft und Klima“ der Begründung unter dem Punkt Ausgleich beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Inform. D. Naturschutz Nieders. 1/2006).

Schutzgut Boden und Wasser

Plangebiet gesamt: ca. 26.800 m²

Davon:

- Gewerbegebiet: ca. 20.630m²
- Straßenfläche: ca. 4.390 m²
- Bereits bebaute und versiegelte Flächen: ca. 15.140 m²
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern: ca. 540m²
- Anpflanzungen im Plangebiet: ca. 1.240m²

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Plangebietes wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80% ausgegangen.

$$\text{ca. } 20.630 \text{ m}^2 \times 0,8 = \text{ca. } 16.500 \text{ m}^2$$

$$16.500 \text{ m}^2 - \text{ca. } 15.140 \text{ m}^2 \text{ (bereits bebaut und versiegelt)} = 1.360 \text{ m}^2$$

Betroffenes Schutzgut: Boden und Wasser

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

$$\text{Ausgleichsbedarf: ca. } 1.360 \text{ m}^2 \times 0,5 = \underline{\text{ca. } 680 \text{ m}^2}$$

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes durch eine neu zu pflanzende Baum-Strauchhecke.

Schutzgut Pflanzen

Der Verlust der Baum-Strauchhecke (ca. 200 m²) und der wertvollen Einzelbäume (15 Bäume x 20m² = ca. 300m²) werden innerhalb des Plangebietes durch die neu anzupflanzende Baum-Strauchhecke ausgeglichen.

Ausgleichsbedarf Schutzgut Pflanzen:

$$\text{Baum-Strauchhecke ca. } 200 \text{ m}^2 + \text{Einzelbäume ca. } 300 \text{ m}^2 = \underline{\text{ca. } 500 \text{ m}^2}$$

Fazit

Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben im Plangebiet verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Pflanzen erfolgt mit einer Anpflanzung innerhalb des Plangebietes auf einer Fläche von 1240 m². Dahingehend wird der erforderliche Ausgleichsbedarf von 680m² (Schutzgut Boden) und 500 m² (Schutzgut Pflanzen) vollständig erbracht.

6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Standortwahl erfolgte unter der Prämisse, dass das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist, jedoch kaum noch genutzt wird und somit eine Bauruine darstellt. Des Weiteren befindet sich in Rotenburg an der Verdener Straße schon lange ein Baustoffhandel. Dieser Baustoffhandel wird über die Anliegerstraße „Glummweg“ erschlossen. Diese Straße verläuft durch ein Wohngebiet. Durch den An- und Abfahrtsverkehr zu diesem Betrieb kommt es hier zu Konflikten mit den Anwohnern, so dass sich der Betrieb an seinem bisherigen Standort nicht mehr weiterentwickeln kann.

Mit der Verlagerung des Betriebes in das Plangebiet kann sowohl der Bereich am alten Standort als auch das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Es wurden keine Verfahren angewendet.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 umgesetzten Anpflanzung auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung werden als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg hinterlegt.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

6.9 Zusammenfassung

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme), mit der Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 94 die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungen, Erhaltung, Neuansiedlung und die Existenz der Betriebe zu sichern, Arbeitsplätze zu erhalten und auch neu zu schaffen und die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Die Standortwahl erfolgte unter der Prämisse, dass einerseits der Standort wieder genutzt wird und andererseits der Baustoffhandel aus einem konfliktreichen Gebiet in einen bereits vorbelasteten Bereich umgesiedelt werden kann.

Das Gewerbegebiet wird sich zukünftig in diesen Bereich einfügen. Durch den Erhalt sowie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert.

Unzuträgliche Immissionsbelastungen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist durch bauliche Anlagen und Versiegelungen bereits stark überprägt. Mit einer zusätzlich möglichen Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch den Verlust von Baum- und Strauchstrukturen sind Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Diese sind jedoch ausgleichbar.

Des Weiteren können durch die Eingrünung des Plangebietes im Osten und Süden Beeinträchtigungen vermieden und ausgeglichen werden. Zudem besitzt die Anpflanzung einen positiven Effekt auf das Landschaftsbild, da das Plangebiet von den wertvollen Bereichen im Süden verschattet wird.

Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt innerhalb des Plangebietes. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Pflanzen als vollständig ausgeglichen.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Rotenburg, den 2014

.....
Der Bürgermeister

Stand: 04/2014



16

17

18

$\frac{31}{1}$

$\frac{20}{2}$

19

23

$\frac{27}{3}$

$\frac{27}{4}$

25

$\frac{27}{5}$

24

Am Institut



Plangebiet



Bereits bebaute Flächen



Anlage 1



Bestandsaufmaß des prägenden
 Laubbaumbestandes
 Anlage 2