



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**-Amt für Planung, Entwicklung  
und Bauen-**

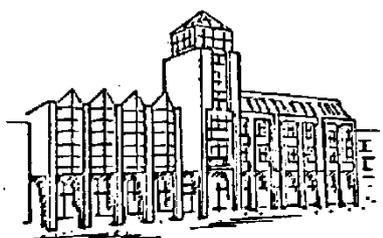
## **Begründung**

### **12. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt**

#### **Bebauungsplan Nr. 12**

**- Hesterkamp Ost –**

**(Mit Örtlichen Bauvorschriften)**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes .....	4
1.2	Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung .....	4
<b>2.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.3	Flächennutzungsplan .....	6
<b>3.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept .....	10
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Höhenlage der baulichen Anlage.....	11
4.5	Gestaltungsvorschriften.....	12
4.6	Ver- und Entsorgung .....	12
4.7	Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze .....	13
4.8	Immissionsschutz.....	13
4.9	Denkmalschutz und Archäologie.....	13
4.10	Wasserschutzgebiet .....	14
<b>5.</b>	<b>UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE .....</b>	<b>15</b>
<b>6.</b>	<b>UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB.....</b>	<b>17</b>

<b>Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>17</b>
<b>Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne .....</b>	<b>17</b>
<b>6.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes .....</b>	<b>19</b>
6.1.1 Schutzgut Boden und Wasser .....	19
6.1.2 Schutzgut Klima/Luft.....	21
6.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	21
6.1.4 Schutzgut Landschaft .....	27
6.1.5 Schutzgut Mensch .....	27
6.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	28
<b>6.2 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) .....</b>	<b>28</b>
<b>6.3 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....</b>	<b>28</b>
<b>6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>28</b>
<b>6.5 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) .....</b>	<b>29</b>
<b>6.6 Ergebnis der Umweltprüfung .....</b>	<b>29</b>
<b>6.7 Zusammenfassung .....</b>	<b>29</b>
<b>7. STATISTISCHE ANGABEN .....</b>	<b>31</b>

## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Unterstedt, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme)

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Unterstedt und des Bebauungsplanes Nr. 12, Hesterkamp Ost, umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Folgende Flurnummern der Gemarkung Unterstedt Flur 5 sind erfasst: 186/1, 188/2 sowie 256 (Straße am Hesterkamp).

Abb.1: Übersichtplan



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

Das Plangebiet ist unbebaut und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Das Areal ist weitgehend eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 38 m ü.NN. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich neuere Wohngebiete, die als allgemeine Wohngebiet durch Bebauungsplan überplant sind und der aktuellen Planung entsprechen. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an.

## **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 §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

### **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“.

Dem Ortsteil Unterstedt kommt eine Entlastungsfunktion der Kernstadt Rotenburg zugute. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen. Weiterhin wird das Gebiet als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit unter Abwägung vorhandener Planungsalternativen 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 Siedlungsentwicklung im Ortsteil Unterstedt soll ausschließlich den Bedarf der Eigenentwicklung abdecken und dadurch auch die Kernstadt entlasten, die ihrerseits die Nachfrage nach Bauland nicht abdecken kann. Die vorliegenden Planungen, die 12. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 12, stärken Unterstedt in seiner örtlichen Entwicklung und entlasten die Kernstadt. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B Unterstedt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der gesamte Bereich der Neuplanung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am westlichen und südlich angrenzenden Siedlungsrand wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Dieser Streifen bleibt erhalten und wird durch die vorliegende Planaufstellung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (12. Änderung, Teil B). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

#### **eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO**

dargestellt.

In der Stadt Rotenburg sowie im Ortsteil Unterstedt 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 südöstlichen Bereich des Ortsteils entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 12. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbauflächen dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teil B (Unterstedt)



### **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 Im Ortsteil Unterstedt von Rotenburg (Wümme).

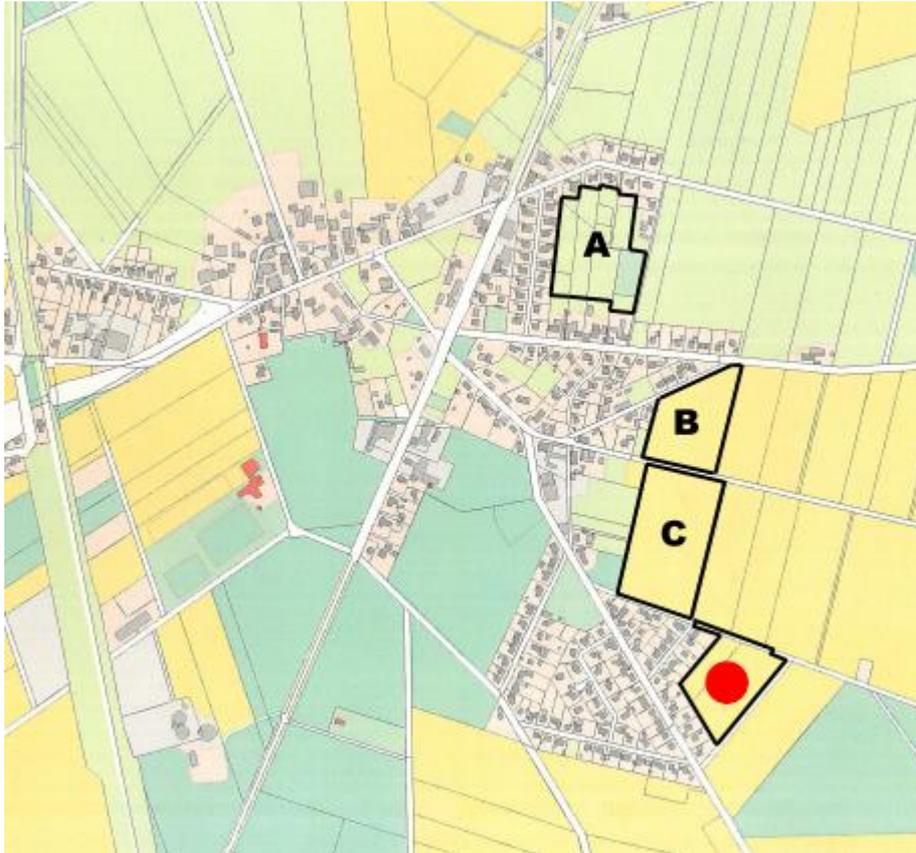
Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 von Unterstedt, nördlich des Reithenweges, aufgestellt. Anfang 2005 trat der Bebauungsplan Nr. 1 von Unterstedt, zwischen Schwedenkamp und Neubauerstraße / Am Kohlhof, in Kraft. Zuletzt wurde im Rahmen der Nachverdichtung der Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt, Hemberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg aufgestellt. Die Bauplätze der aufgestellten Bebauungspläne sind zwischenzeitlich alle bebaut. Die noch verfügbaren Bauplätze des Bebauungsplanes Nr. 7 sind nicht im Eigentum der Stadt Rotenburg. Hier handelt es sich in der Regel um Hinterliegerbauplätze, die von den Eigentümern nach Bedarf bebaut werden.

Es ist somit feststellbar, dass im Ortsteil Unterstedt kurzfristig keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes in Unterstedt nicht gedeckt werden kann, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Im Ortskern von Unterstedt ist die Neuausweisung von Baugebieten bzw. eine Nachverdichtung durch Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgrund von Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe nicht möglich. Leerstände sind in Unterstedt aufgrund der zumeist erst in den letzten Jahrzehnten entstandenen Siedlungen nicht zu verzeichnen.

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 Hesterkamp Ost 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 im Süden 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 westlich und südlich des Reitherweges (A), zwischen Schwedenkamp und Neubauerstraße (B) und zwischen Neubauerstraße und Hesterkamp (C) zur Verfügung.

Abb. 3: Übersicht Standortalternativen für Bauflächen



Die nördliche Fläche A ist Teil einer Senke und bei Regenereignissen in kurzer Zeit feucht. Die Fläche ist klein parzelliert und die Eigentümer nicht bereit zum Verkauf ihrer Grundstücke. Das baugebiet müsste über den Reitherweg aufwendig erschlossen werden.

Die mittlere Fläche B ist ebenso wie die südliche Alternativfläche C für einen Erwerb durch die Stadt nicht verfügbar. Die Fläche C ist weiterhin zu umfangreich für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung von Unterstedt und würde im westlichen Bereich einen städtebaulich unverträglichen Innenbereich schaffen. Beide Alternativflächen greifen ebenfalls in den Außenbereich ein und werden landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des südlich vorhandenen Siedlungsansatzes im Plangebiet, ergeben sich keine Standortvorteile für die Alternativflächen.

Insgesamt liegt der Stadt eine Liste mit ca. 20 Bauwilligen vor, die in Unterstedt den Wunsch haben zu bauen. Ebenso sind die aktuellen Eigentümer des Plangebietes zu berücksichtigen, so dass die Neuplanung den vorhandenen Bedarf gerade abdecken kann.

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 12. Änderung des IV.Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt sowie dem Bebauungsplan Nr. 12 „Hesterkamp Ost“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich von Unterstedt ein neues Wohnquartier zu schaffen und die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den südwestlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen. Die Festsetzungen orientieren sich an den umliegenden Wohngebieten und stellen eine Einfügung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang sicher. Die 19 Bauparzellen weisen exklusive der Flächen für die privaten Grünflächen eine Größe zwischen ca. 760 und 950 m<sup>2</sup> auf.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich für das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht.

Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im Baugebiet für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren. Da das Planstraßennetz entsprechend dieser Nutzungen bemessen und festgesetzt wurde, ist die zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen soll eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden. Im eingeschossigen Bereich wird diese vor allem durch Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung oder Doppelhäuser gekennzeichnet sein.

Die Grundfläche wird mit 0,2 festgesetzt und entspricht damit dem westlich und südlich anschließenden Wohnquartier. 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 0,30 überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Wohngebiete ein, wo ebenfalls maximal ein Vollgeschoss festgesetzt wurde.

### **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 Plangebiet 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- oder Doppelhäuser festgesetzt.

### **4.3 Höhenlage der baulichen Anlage**

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 Meter über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Durch die geplanten Einzelbaumaßnahmen auf den Grundstücken wird die natürliche Geländeoberfläche durch Aufschüttungen verändert werden: Dies wird sich insbesondere im Höhenverhältnis der Grundstücke zueinander und zur zugeordneten Planstraße auswirken. Es ist deshalb auch insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstücksentwässerung in einem Gebiet, in dem hohe Grundwasserstände sind, von Bedeutung, dass die Höhenlagen der Gebäude sich lediglich in einem engen Rahmen bewegen, um zu vermeiden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen durch erheblich voneinander abweichende Gebäude- und damit verbundene Grundstückshöhen entstehen. Es wird daher eine Maximalhöhe für die Erdgeschoss-Sohlen (Betonsohle ohne Estrich) der Gebäude festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe der zugeordneten Planstraße ist.

### **4.4 Verkehrserschließung**

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Meter zulässig ist. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die

Siedlung überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein Ringstraßensystem. 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 Planstraße weist eine Breite von 6,50 Meter auf und solle verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

#### **4.5 Gestaltungsvorschriften**

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu erstellen. Die Dacheindeckungsmaterialien beider Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung 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 auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Die Aussage des vorliegenden Bodengutachtens vom 29.08.2014 lässt auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen in die Regenwasserkanalisation in der Straße „Hempberg“ geführt und von dort zum bestehenden Regenrückhaltebecken im Norden von Unterstedt abgeleitet.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Für die drei Baugrundstücke im nördlichen Abschnitt des WA 2 ist am Beginn der GFL Fläche ein Bereich von ca. 15 m<sup>2</sup> für Stellflächen für Abfallbehälter und gelbe Säcke vorgesehen.

#### **4.7 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze**

An den äußeren Grenzen des Plangebietes verlaufen verschiedene Grün- und Gehölzstreifen.

Im Osten des Baugebietes besteht eine einseitige Baumallee. Diese soll erhalten werden. Zu ihrem Erhalt wird ein 5 Meter breiter Schutzstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Daneben wird weiter westlich ein 5 Meter breiter privater Grünstreifen festgesetzt der mit 3 reihigen Hecken zu bepflanzen ist. Insgesamt wird das Baugebiet mit einem 10 Meter breiten Grünstreifen nach Osten eingegrünt.

Der 10 Meter breite bestehende Grünstreifen im Westen und Süden außerhalb des Geltungsbereiches bleibt erhalten. Nach Norden soll im Zuge des späteren Straßenausbaus die Pflanzung von Obstbäumen als Straßenbäume die Eingrünung komplementieren.

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz etwa 200 Meter weiter westlich ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

#### **4.8 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### **4.9 Denkmalschutz und Archäologie**

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugeneh-

migung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

#### **4.10 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone 3, des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Ein Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.

## 5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das neue Plangebiet am südöstlichen Siedlungsrand Unterstedt zeigt sich als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Baugebietes „Zwischen Hempberg und Hesterkamp“. Die vorhandene Gehölzkulisse im Südosten begrenzt eindeutig eine mögliche Siedlungsausdehnung und schafft damit eine Ortsbild prägende Eingrünung zur freien Landschaft. Die optimale Eingrünung des bestehenden Baugebietes im Südwesten und Nordwesten unterstützt zusätzlich eine Untergliederung der Siedlungsstruktur und trägt zur Durchgrünung der dörflichen, weniger verdichteten Strukturen bei, neben der kleinklimatischen Optimierung.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf relativ intensiv genutzte Ackerflächen, die noch vor einigen Jahren als Grünland Bestand hatten. Die fortgesetzte Veränderung der Landschaft hat hier wie überall stattgefunden, mit hohem Düngereintrag und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Wind- und Wassererosionen sind in diesem Bereich hoch bis sehr hoch (LRPI 2003). Ohne Bebauung könnte von einer weiteren Nutzungsintensivierung ausgegangen werden.

Die Fläche ist folglich vorbelastet und eine Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Eine Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren, indem auch die vorhandenen Gehölzstrukturen im Südosten, Südwesten und Nordwesten als zu erhalten festgesetzt werden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist erheblich, weil sich die Siedlungsgrenze weiter in die freie Landschaft ausdehnt. Allerdings ist am Siedlungsrand die Erholungsnutzung und Naturerfahrung für Kinder auf kurzen Wegen möglich.

Für das Schutzgut Boden sind Beeinträchtigungen zu erwarten, da durch Versiegelung der Boden seine natürlichen Eigenschaften (Regulation der Wasserrückhaltung, Schadstofffilter, klimatischer Einfluss, landschaftsprägendes Element, Lebensraumfunktion) verliert. Diese Eigenschaften sind jedoch durch die vorhandene, intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Zu den wertvollen, großflächigen Waldgebieten Grafeler Holz und Kleiner Hammerloh als teilbereich des Landschaftsschutzgebietes „Grafeler Holz, Hammerloh und Lintel“ (LSG 131) sind ausreichende Abstände vorhanden. Auch zum avifaunistisch wertvollen Bereich im Nordosten Unterstedts ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Hier schließen sich wertvolle, kleinflächig strukturierte Grünlandbereiche mit Feldgehölzen an, die ebenfalls Bestandteil des LSG sind.

Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich Ackerflächen mit Untergliederung durch Feldgehölze und Baumreihen.

Abb. 4 : Luftbild



## 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.

### **Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme), mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung im Bereich Unterstedt zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

### **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:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)
- Landschaftsplan der Stadt Rotenburg Wümme (1992)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005

### **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 Biotop 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 des Landkreises Rotenburg (Wümme) (LRP, 2003)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

#### Karte I: Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Ackernutzung stark eingeschränkt. Angrenzend sind sowohl Waldbereiche mit mäßig eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, neben Grünland, mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorhanden, die zum Teil als avifaunistisch wertvolle Bereiche eine hohe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften haben.

#### Karte II: Landschaftserleben (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)

Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben sind im Plangebiet eingeschränkt und im Teilaspekt Ruhe durch die B 215 eingeschränkt. Der Erlebniswirksame Raumtyp ist durch Ackernutzung geprägt, in den Randbereichen außerhalb des Plangebietes sind Grünland und Wald prägende Elemente.

#### Karte III: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im LRP sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte innerhalb des Plangebietes dargestellt. Jedoch in ca. 100m Entfernung befindet sich das 2004 ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Grafeler Holz, Hammerloh und Lintel“ im Südosten des Plangebietes.

#### Karte IV: Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet hat allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft zu berücksichtigen und ist ein Gebiet mit vorrangigen Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz. Umliegend an das Plangebiet weist der LRP im Südwesten allgemeine Anforderung an Siedlung, Gewerbe und Industrie und im Nordosten an die Forstwirtschaft mit Erhalt der teilweise besonders wertvollen Waldbereichen im Hammerloh aus.

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

- Biotopkartierung 2014 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011) und die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013).
- Kartenserver LBEG ([www.nibis.lbeg.de](http://www.nibis.lbeg.de))

### **6.1 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.

#### **6.1.1 Schutzgut Boden und Wasser**

##### *Boden und naturräumliche Zuordnung*

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Bereich der Ahauser Geest, ein sandiges Grundmoränengebiet der Achim-Verdener Geest, in der vereinzelt flache Mulden mit Hochmoorbildung (Großes und Weißes Moor) vorkommen. Das überwiegend schwachwellige bis hügelige Relief ermöglicht Ackernutzung, in den angrenzenden Niederungen ist intensive Grünlandbewirtschaftung möglich. Verstreut sind Waldflächen zu finden.

Der Bodentyp, der innerhalb des Plangebietes vorkommt, ist gemäß der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (1:50.000) der Podsol, der ein geringes Wasserhaltevermögen aufweist, und der ursprünglich ein nährstoffarmer Boden ist. Durch ackerbauliche Nutzung hat sich ein hohes Nährstoffniveau eingestellt, so dass sich die Eigenschaften und Struktur des Bodens gegenüber dem Ausgangszustand stark verändert haben und als anthropogen überformt gelten.

Mit Grund und Boden soll gemäß §1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ackerbaulich genutzt. Er weist bereits eine erhebliche Vorbelastung infolge der intensiven Bewirtschaftung und der damit auch verbundenen stofflichen Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel bereits ein verändertes Bodenprofil und Bodeneigenschaften auf.

##### Bewertung

Mit der Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von Boden ergeben sich in dem unversiegelten, bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulator für den Boden und Wasserhaushalt (Reinigungswirkung, Wasserrückhaltung, Temperaturengleich etc.), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und geht als landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft verloren.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch die Begrenzung der Grundflächenzahl GFZ auf 0,2 verrechnet und bilanziert.

### *Wasser*

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser ist nach Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### *Grundwasser*

Die Grundwasserstände liegen angrenzend am Plangebiet nach dem Bodengutachten (Worpsweder Baugrundgesellschaft mbH, 2001) zwischen 3,80m und 4,15m unter Gelände, Sickerwasser bei 1,80m. Der Kf-Wert, der die Durchlässigkeit von Regenwasser im Boden bewertet, liegt im optimalen Bereich 10 hoch minus 5. Von einer uneingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet kann daher ausgegangen werden.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet und innerhalb bedeutender Grundwasserneubildungsbereiche, die im langjährigen Mittel laut Hydrogeologische Karte von Niedersachsen (1:200.000), 301 – 350 mm/a betragen und damit als hoch einzustufen sind. Die Grundwasserüberdeckung ist im Plangebiet mittel bis hoch.

#### *Oberflächenwasser*

Natürliche oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Abführung des Oberflächenwassers erfolgt teilweise flächig in offenen flachen Gräben im Südwesten und Südosten des Plangebietes.

Im Plangebiet ist die Wind- und Wassererosionsgefährdung sehr gering trotz Sandboden und leichter Hanglage. Auf den weiter im Nordwesten angrenzenden Ackerflächen ist dagegen mit geringer Wind- und Wassererosionsgefährdung zu rechnen.

### Bewertung

Durch die Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes nur noch eingeschränkt versickern. Das Niederschlagswasser ist nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rotenburg grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu verrieseln oder zu versickern. Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zum Regenrückhaltebecken im Nordosten Unterstedts geführt, wo es teilweise dem Grundwasser wieder zugeführt wird. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur erweiterten Versickerung des Oberflächenwassers wird zu gegebener Zeit beantragt.

Aufgrund der ausreichenden Versickerung des Oberflächenwassers und der Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, da das Oberflächen- und Grund-

wasser durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet ist. Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **6.1.2 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Ortschaft Unterstedt und unterliegt vorrangig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Dahingehend sind durch die vorhandenen Nutzungen nur geringe Immissionsbelastungen zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen und das im Nordosten gelegene, weiträumige Waldgebiet des Grafeler Holzes, Hammerloh und Lintel dienen als Frischluftentstehungsgebiete, die für einen guten Temperatur- und Luftaustausch sorgen und Schadstoffe filtern.

Das Klima ländlicher Siedlungen mit aufgelockerter Baustruktur ist entscheidend durch das unmittelbar angrenzende Freiklima geprägt. Lufthygienische Belastungen treten in Form von Straßenlärm und Geruchsbelästigungen durch Tierhaltung auf.

#### Bewertung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Lage im Siedlungsrandbereich mit zahlreichen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen neben hoher Durchgrünung der Siedlung und der relativ kleinen Baufläche unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### *Pflanzen*

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

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.

### **A Acker 11.1**

Bedingt durch intensive Ackerbaunutzung mit hohem Nährstoffeintrag und Spritzmitteleinsatz zeigt der Getreideacker (Roggen) eine relativ artenarme Ausprägung. In den Randbereichen sind allerdings verstärkt typische

Ackerbegleitflora mit Kornblume (*Centaurea cyanus*) und Saatwucherblume (*Chrysanthemum segetum* L.), beides Arten der Roten Liste Niedersachsen als derzeit nicht gefährdet eingestuft, zu finden. Weitere häufigere Arten sind Vogelmiere (*Stellaria media*), Gemeine Schafgabe (*Achillea millefolium*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Stechender Holzzahn (*Galeopsis tetrahit*), Rauhaar-Wicke (*Vicia hirsuta*), Gemeines Greiskraut (*Senecio vulgaris*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Windenknöterich (*Fallopia convolvulus*) und Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*).

### **Wertstufe 1**

#### Bewertung

Die Ackerflächen der Wertstufe 1 werden fast vollständig – bis auf den Randbereich im Südosten - 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 Gesamtbiotopbilanzierung berücksichtigt.

Es ergibt sich bezogen auf die voll versiegelten Flächen ein erheblicher Kompensationsbedarf.

Im Südosten wird parallel zum bestehenden Feldgehölz auf einer Breite von 5m ein Feldgehölz der Wertstufe 3 angelegt. Die Wertsteigerung geht in die Bilanzierung ein.

### **UHM Halbruderale Gras- Staudenflur mittlerer Standorte 10.4.2**

Der das Plangebiet im Nordosten begrenzende Feldweg ist durch einen beidseitig begleitenden Feldrain mit Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen- Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Weißklee (*Trifolium repens*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Wiesenrispengras (*Poa pratensis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Rauhaar-Wicke (*Vicia hirsuta*), Schmalblättrige Wicke (*Vicia angustifolia*), Feldehrenpreis (*Veronica arvensis*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gemeine Schafgabe (*Achillea millefolium*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Hirten-täschelkraut (*Capsella bursa pastoris*) besonders artenreich ausgebildet.

### **Wertstufe 3**

#### Bewertung

Durch Siedlungserweiterung geht diese Fläche der Wertstufe 3 vollständig verloren und wird zum Teil durch Straßenbaumaßnahme als voll versiegelte Fläche der Wertstufe 0 in Anspruch genommen. Der am äußeren Rand befindliche Bereich wird nach den Baumaßnahmen eine wesentlich geringere Wertstufe erreichen. Die Bilanzierung wird in der Gesamtbiotopbewertung berücksichtigt.

### **GRT Trittrasen 12.1.4**

Der Feldweg hat eine typische Ausprägung mit Arten der Trittrasengesellschaft. Durch starke Beanspruchung hat sich ein Rasen mit Weidelgras (*Lolium perenne*), Kamille (*Matricaria discoidea*), Rundblättrigem Wegerich (*Plantago major*), Einjährigem Rispengras (*Poa annua*), Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) entwickelt, neben offenen Fahrspuren ohne Bewuchs.

## **Wertstufe 1**

### Bewertung

Der Bereich wird voll versiegelt und geht damit vollständig als Lebensraum verloren. Mit der Wertstufe 0 für versiegelte Flächen wird der Feldweg in der Gesamtbewertung bilanziert.

### Biotope außerhalb des Plangebietes

Im Südosten begrenzt ein artenreiches, teilweise lückiges Feldgehölz mit Mirabelle (*Prunus domestica subsp. syriaca*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Waldkiefer (*Pinus silvestris*), Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gemeiner Blasenstrauch (*Colutea arborescens*, als Neophyt eingebürgert) das Plangebiet. Es schließt sich einer der Kulturpfade der Stadt Rotenburg an.

In den vorhandenen Gehölzlücken hat sich ein besonders artenreicher, magerer Wegrain mit kleinflächiger Magerrasenausprägung entwickelt. Hier sind neben Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Rauhaa-Wicke (*Vicia hirsuta*), Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Kornblume (*Centaurea cyanus*), Feldstiefmütterchen (*Viola arvensis*), Drahtschmiele (*Avenella flexuosa*), Bauernsenf (*Teesdalia nudicaulis*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Gras-Sternmiere (*Stellaria graminea*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*), Rotschwengel (*Festuca rubra*), Gemeine Schafgabe (*Achillea millefolium*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Gemeine Hainbinse (*Luzula campestris*), Schafschwengel (*Festuca ovina*), Margerite (*Leucanthemum vulgare*), Rundblättriger Storchschnabel (*Geranium rotundifolium*), Gemeines Leinkraut (*Linaria vulgaris*), Brennessel (*Urtica dioica*) zu finden.

Der Bereich dient der Biotopvernetzung und Gliederung der Kulturlandschaft. Zur Ortseingrünung und zur Erhaltung wird das vorhandene Feldgehölz um eine 5m breite Neuanpflanzung ergänzt.

Die im Süden und Westen angrenzende, 1995 entstandene Siedlung hat als Abgrenzung eine vorbildhafte, 10m breite Ortrandeingrünung, die nunmehr eine andere Rolle spielt. Sie dient wie zuvor der Biotopvernetzung, hat dann zusätzlich noch eine stark gliedernde Funktion.

## **Gesamtbilanzierung des Kompensationsbedarfes**

Fläche	Größe	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich-WE
<b>Verkehrsflächen (Hesterkamp und Planstraße)</b>							
	1.382	13.1.11 Weg (OVW)	2	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-2	<b>-2.764</b>
	1.960	11.1 Acker (A)	1	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-1	<b>-1.960</b>
Summe	<b>3.342</b>						
<b>Grünflächen</b>							
	1.000	2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)	3	2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)	3	0	<b>0</b>
	983	11.1 Acker (A)	1	2.10.5 Neuangelegte Feldhecke (HFX)	2	1	<b>983</b>
Summe	<b>1.983</b>						
<b>Allgemeines Wohngebiet WA a 0,2</b>							
30%	4.847	11.1 Acker (A)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	<b>-4.847</b>
70%	11.311	11.1 Acker (A)	1	12.6.6 Heterogenes Hausgarten-gebiet (PHH)	1	0	<b>0</b>
Summe	<b>16.158</b>						<b>-4.847</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>21.483 m²</b>					<b>Ausgleichsbedarf</b>	<b>-8.588</b>

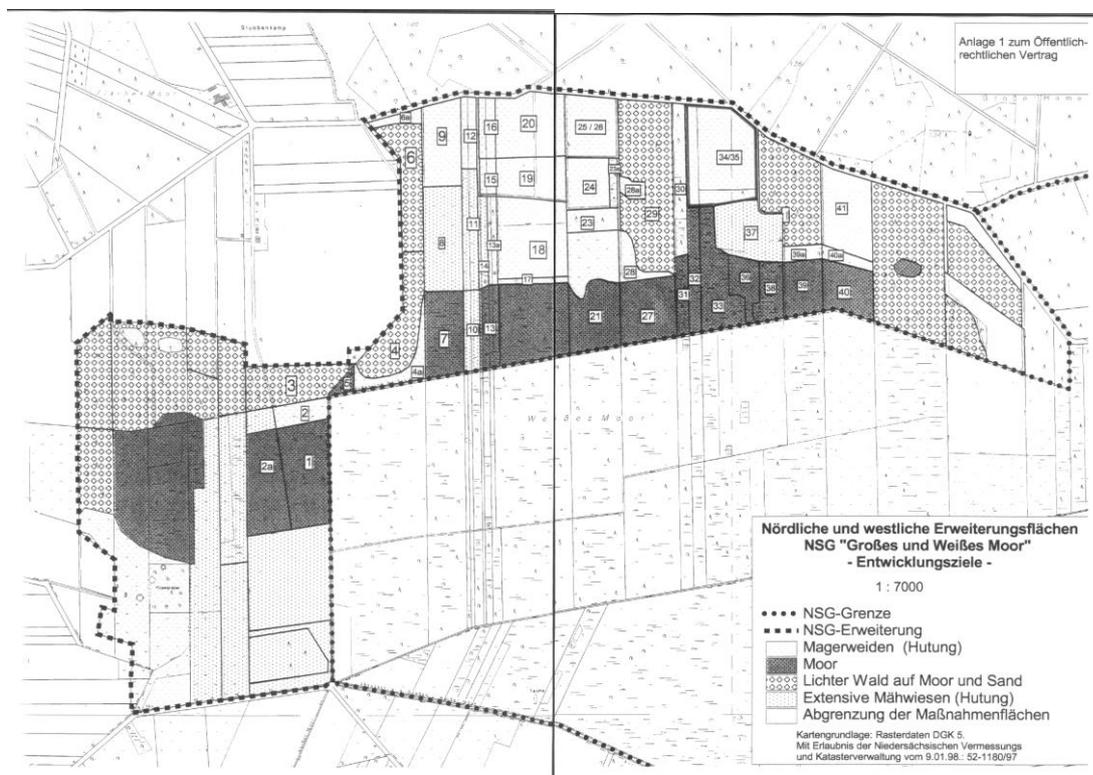
Für die Biotopie im Plangebiet ergeben sich aufgrund seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften erheblichen Beeinträchtigungen. Die Biotoptypen sind von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und gem. Tabelle 2 in Höhe von 8.588 WE (Werteinheiten) im Kompensationsflächenpool Unterstedt auszugleichen.

### Ökokonto und Flächenpool "Großes und Weißes Moor" (GWM) in Unterstedt

Eingriffsplanung nach BNatSchG, BauGB und NWaldLG	Ausgleichsbedarf in Werteinheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss/Fehlbedarf(-)	Datum
B-Plan Nr. 74 - Stockforthsweg	-6.943	Fl. 2 (n. PflK-GWM) Flächengr.: 9600 qm	19.200		Mai 14
B-Plan Nr. 12 - Hesterkamp Ost -	-8.588				Sep 14
	<b>-15.531</b>		<b>19.200</b>	<b>3.669</b>	

Der Stadt Rotenburg stehen dort Flächen zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung, die einen Ausgleichsflächenpool i. S. von § 135a BauGB (siehe Kartenausschnitt) 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, soweit der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes möglich ist, durch die Aufwertung der Flächen Nr. 2 des Pflegekonzeptes festgelegt worden. Danach sind auf der o. g. Fläche auszugleichende Werteinheiten in Höhe von **8.588 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 Tendenzen eines hochwertigen trockenen Borstgrasrasens entwickelt haben.



## Tiere

### Säugetiere

Von den besonders- bzw. streng geschützten Säugetierarten könnten aufgrund der Lebensraumbedingungen im Plangebiet und der Umgebung Fledermausarten mit Bindung an Siedlungsbiotopen vorkommen. Dazu gehören die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und der Abendsegler, die die Ackerfläche als Nahrungsraum nutzen. Diese Arten brauchen Gebäude als Sommer-, Winterquartier und Wochenstube, sowie die linienhaften Landschaftselemente der freien

Landschaft – Feldgehölze und Obstbaumreihen - , die eine Verbindung zu den zusammenhängenden Waldflächen herstellen. Mit der Verwirklichung der Planung werden Voraussetzungen geschaffen, die baubedingt eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Langfristig kann sich jedoch durch Erhalt alter Bäume außerhalb des Plangebietes und durch Sicherung der Wegeseitenräume, durch Einschränkung der Flächenversiegelung, durch Fassaden- und Dachbegrünung (= Förderprogramm der Stadt Rotenburg) und durch Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln innerhalb des Plangebietes ein positiver Effekt entwickeln.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich vergleichbare Teillebensräume, die als Nahrungshabitat genutzt werden können.

### Vögel

Alle heimischen Brutvogelarten gelten als besonders geschützt. Die vorhandenen Habitatstrukturen mit Feldgehölzen außerhalb des Plangebietes, artenreichen Saumstrukturen und Ackerflur sind für europäische Vogelarten als Brut-, Nahrungs- und Ruhehabitat geeignet.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen der Getreideackerfläche, der Feldgehölze und des Siedlungsraumes eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz und Nahrungsraum. Es sind Arten, die auch umliegend im dörflichen Bereich vermehrt auftreten, neben Arten, die die offene und halboffene Kulturlandschaft benötigen. Es ist nicht beabsichtigt, den vorhandenen Gehölzbestand im Plangebiet zu beseitigen, sondern es werden Maßnahmen getroffen, die der nachhaltigen Erhaltung des Bestandes, durch die mit Sträuchern zu bepflanzende Verbreiterung um 5 m, dienen.

Unter den heutigen Bewirtschaftungsformen sind Ackerflächen leider für typische Feldvögel (Feldlerche, Goldammer) nicht optimal. Sollten tatsächlich noch diese Vogelarten im Plangebiet vorkommen, so verbleiben ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Umgebung, sodass die ökologischen Funktionen weiterhin erfüllt bleiben.

Mit der Ergänzung des bestehenden Feldgehölzes im Südosten des Plangebietes wird ein neuer Lebensraum geschaffen, der sich in Zukunft als Lebens- und Reproduktionsraum für Vögel der offenen Landschaft und der Feldheckenbewohner anbietet. Dahingehend ergeben sich mit der Planung bezogen auf Vögel keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte.

### Amphibien, Reptilien und weitere geschützte Arten

Im Plangebiet, angrenzend und auch in weiterer Entfernung kommt kein Stillgewässer vor, welches für Amphibien einen potentiellen Lebensraum darstellt.

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

### Bewertung

Für das Schutzgut Tiere bestehen durch den geplanten Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen, die baubedingt auftreten. Durch Optimierung der vorhandenen Gehölzstrukturen durch Maßnahmen der Erhaltung, Sicherung und Ergänzung von Gehölzen findet ein Ausgleich statt. Darüber hinaus wird in den nächsten Jahren bei einer möglichen, weiteren Erweiterung der Siedlungsfläche über eine in West Ost Richtung verlaufende Anpflanzung von Obstgehölzen nachgedacht, um die vorhandenen Feldgehölze zu vernetzen.

#### **6.1.4 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird durch offene landwirtschaftliche Flächen - nach dem Landschaftsplan von 1992 als Alte Ackerflur dargestellt - und vom Siedlungsrand geprägt. Die vorhandenen Feldgehölzstrukturen, die oftmals in Nordsüd Richtung verlaufend Winderosionen vermindern sollen, gliedern diese Bereiche und sorgen für ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Die angrenzenden, aufgelockerten, großen Waldbestände fördern ebenfalls den Landschaftsgenuss. Besondere Aspekte des Landschaftsbildes werden aber auch durch die besondere topographische Lage im Gebiet – im Landschaftsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der nahegelegene Bereich der Hügelgräber als markante Geländeerhebung (Berg) bezeichnet - geprägt.

##### Bewertung

Das Landschaftsbild hat durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen in Verbindung mit den gliedernden Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung. Durch die vertretbare Abrundung der bestehenden Siedlung wird das weitere Vorschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich in der Regel das Landschaftsbild beeinträchtigt. Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die der Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes dienen und der relativ kleinen Flächeninanspruchnahme lässt sich eine Kompensation für dieses Schutzgut erreichen.

#### **6.1.5 Schutzgut Mensch**

##### *Wohnumfeld und Erholung*

Das Wohnumfeld am Ortsrand Unterstedt ist geprägt durch die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung. Es findet dennoch eine intensive Naherholung statt, die durch o. g. vielseitige Gliederung des Erholungsraumes erheblich zum Genuss des Landschaftserlebens beiträgt.

##### Bewertung

Das Wohnumfeld ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Eine wesentliche Steigerung der verkehrlichen Situation ist nicht zu erwarten. Die Erholungsnutzung hat am Siedlungsrand eine besondere Funktion. Für das Schutzgut Mensch bestehen durch den geplanten Eingriff geringe Beeinträchtigungen durch den Verlust an Erholungsraum durch Vorschieben der Siedlungsgrenze. Gleichzeitig trägt Erholungsnutzung in der freien Landschaft zur Beunruhigung bzw. Zerstörung der Tier- und Pflanzenwelt bei. Durch zusätzliche

Anpflanzungen, die auch der Biotopvernetzung dienen, wird diesem Aspekt berücksichtigt.

### 6.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund älterer archäologische Fundmeldungen in etwa 100m Entfernung ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodendenkmalen zu rechnen. Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

## 6.2 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
<b>Boden und Wasser</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben von Boden, Verringerung der Grundwasserneubildung	Vernichtung, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	<b>Landschaft</b>
	Verstärkte Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches durch Vorschieben der Siedlungsgrenze
	<b>Klima/Luft</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung, Verringerung des Luftaustausches
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Überprägung und Verlust des Landschaftsraumes	Geringe Einschränkung des Landschaftserlebens

## 6.3 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich mit Tendenz der Nutzungsintensivierung genutzt werden.

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

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 relativ geringe Bedeutung besitzt,
- der landwirtschaftlich geprägt ist und
- bei dem bereits vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung)
- des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (durch Verlust und Beeinträchtigung der Lebensräume)
- des Schutzgutes Landschaftsbild (durch Siedlungserweiterung)
- des Schutzgutes Mensch

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen im Flächenpool, sowie innerhalb und der näheren Umgebung des Plangebietes umzusetzen. Sie dienen der Biotopvernetzung, der Förderung von artenreichen Staudensäumen entlang der Einzelbäume und Fördern die Erhaltung des bestehenden Baumbestandes.

### **6.5 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung VI umgesetzten Anpflanzung auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“. Die Ergebnisse der Überprüfung werden als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg hinterlegt.
- Im Flächenpool der Stadt findet im Abstand von 10 Jahren eine Biotopkartierung statt. Darüber hinaus sind Dauerquadrate angelegt worden, die im Rahmen eines Monitorings alle zwei Jahre untersucht werden. Fehlentwicklungen werden somit rechtzeitig festgestellt und die Nutzung entsprechend angepasst.

### **6.6 Ergebnis der Umweltprüfung**

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

### **6.7 Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Siedlungserweiterung im Außenbereich geschaffen werden. Dementsprechend sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Bauleitplanung zu schaffen. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die vorgesehene Fläche wird als Wohngebiet festgesetzt. Die Erhaltung und Optimierung des Baumbestandes durch Ergänzung soll die Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindern und der Erholungsnutzung dienen.

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden teilweise in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bereits stark überprägt. Ausgleichsmaßnahmen finden sowohl im Plangebiet und angrenzend als auch im Kompensationsflächenpool Großes und Weißes Moor statt.

Durch die verbesserte Eingrünung des Plangebietes können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Pflanzen ausgeglichen werden. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich zudem unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Diese sind durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl kompensiert. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen innerhalb des Plangebietes und im Kompensationsflächenpool Unterstedt.

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

## 7. STATISTISCHE ANGABEN

Größe des Plangebiets – 12.Änderung des IV.FNP Teil B	ca. 2,15 ha	ca. 100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,62 ha	ca. 75%
Verkehrsflächen	ca. 0,33 ha	ca. 15%
Grünflächen	ca. 0,20 ha	ca. 10%

Rotenburg, den 2015

.....

Der Bürgermeister

Stand: 02/2015