



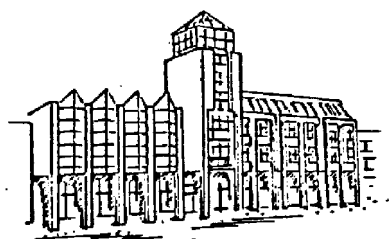
**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**-Stadtplanungsamt-**

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 C**

**- Hohenesch-**

**Westlicher Rand -**



|                                                                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TEIL I: BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                                                       | <b>5</b>  |
| <b>1.0 Lage und Grenzen des Plangebietes .....</b>                                                        | <b>5</b>  |
| <b>2.0 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| <b>3.0 Darstellung des Flächennutzungsplanes .....</b>                                                    | <b>5</b>  |
| <b>4.0 Erforderlichkeit und Planungsziele.....</b>                                                        | <b>6</b>  |
| <b>5.0 Planinhalt .....</b>                                                                               | <b>7</b>  |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                                       | 7         |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung.....                                                                        | 8         |
| 5.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen .....                                         | 8         |
| 5.4 Verkehrserschließung.....                                                                             | 9         |
| 5.5 Ver- und Entsorgung .....                                                                             | 10        |
| 5.6 Grün- und Freiflächen.....                                                                            | 11        |
| <b>6.0 Altlastenverdachtsfläche .....</b>                                                                 | <b>12</b> |
| <b>7.0 Bauschutzbereich.....</b>                                                                          | <b>14</b> |
| <b>8.0 Denkmalschutz .....</b>                                                                            | <b>14</b> |
| <b>9.0 Flächenbilanz.....</b>                                                                             | <b>14</b> |
| <b>TEIL II: UMWELTBERICHT.....</b>                                                                        | <b>15</b> |
| <b>1.0 Einleitung .....</b>                                                                               | <b>15</b> |
| 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes.....                                        | 15        |
| 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und<br>Fachplanungen und ihre Berücksichtigung..... | 16        |
| <b>2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>                                        | <b>18</b> |
| 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der<br>Umweltmerkmale.....                     | 18        |
| 2.1.1 Schutzgut Mensch .....                                                                              | 18        |
| 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....                                                                   | 19        |
| 2.1.3 Schutzgut Boden .....                                                                               | 25        |

|           |                                                                                                                      |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.1.4     | Schutzgut Wasser.....                                                                                                | 25        |
| 2.1.5     | Schutzgut Luft und Klima.....                                                                                        | 26        |
| 2.1.6     | Schutzgut Landschaftsbild.....                                                                                       | 27        |
| 2.1.8     | Zusammenfassende Umweltauswirkungen .....                                                                            | 28        |
| 2.2       | Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....                                                                       | 29        |
| 2.2.1     | Durchführung der Planung.....                                                                                        | 29        |
| 2.2.2     | Nichtdurchführung der Planung .....                                                                                  | 29        |
| 2.3       | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum<br>Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen ..... | 29        |
| 2.3.1     | Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....                                                                    | 29        |
| 2.3.2     | Schutzgut Mensch .....                                                                                               | 30        |
| 2.3.3     | Schutzgut Tiere und Pflanzen.....                                                                                    | 31        |
| 2.3.4     | Schutzgut Boden .....                                                                                                | 32        |
| 2.3.5     | Schutzgut Wasser.....                                                                                                | 32        |
| 2.3.6     | Schutzgut Luft und Klima.....                                                                                        | 32        |
| 2.3.7     | Schutzgut Landschaftsbild.....                                                                                       | 32        |
| 2.3.8     | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....                                                                        | 33        |
| 2.3.9     | Ausgleichsmaßnahmen .....                                                                                            | 33        |
| 2.4       | Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                                             | 36        |
| <b>3.</b> | <b>Zusätzliche Angaben.....</b>                                                                                      | <b>37</b> |
| 3.1.      | Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....                                                                      | 37        |
| 3.2.      | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....                                                                | 38        |
| 3.3.      | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                        | 38        |

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes außerhalb des Plangebietes

Tabelle 3: Ökokonto und Flächenpool "Großes und Weißes Moor" in Unterstedt (vgl. Pflegekonzept (PflK-GWM), Stand Dez. 2000)

Anlage 1: Bilanzierung des Ausgleichsbedarfes – Flächenzuordnungen

Anlage 2: Schallgutachten

**Abkürzungen:**

|             |                                                                 |
|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| BauGB       | Baugesetzbuch                                                   |
| BauNVO      | Baunutzungsverordnung                                           |
| BImSchG     | Bundesimmissionsschutzgesetz                                    |
| BMZ         | Baumassenzahl                                                   |
| FNp         | Flächennutzungsplan                                             |
| GRZ         | Grundflächenzahl                                                |
| LuftVG      | Luftverkehrsgesetz                                              |
| NBauO       | Niedersächsische Bauordnung                                     |
| BNatSchG    | Bundesnaturschutzgesetz                                         |
| NAGBNatSchG | Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz |
| TF          | Textliche Festsetzungen                                         |
| TA Lärm     | Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm                      |
| TA Luft     | Technische Anleitung zum Schutz gegen Luftschadstoffe           |
| GIRL        | Geruchsimmissionsrichtlinie                                     |
| FStrG       | Bundesfernstraßengesetz                                         |
| WE          | Werteinheiten                                                   |

# **TEIL I: BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

## **1.0 Lage und Grenzen des Plangebietes**

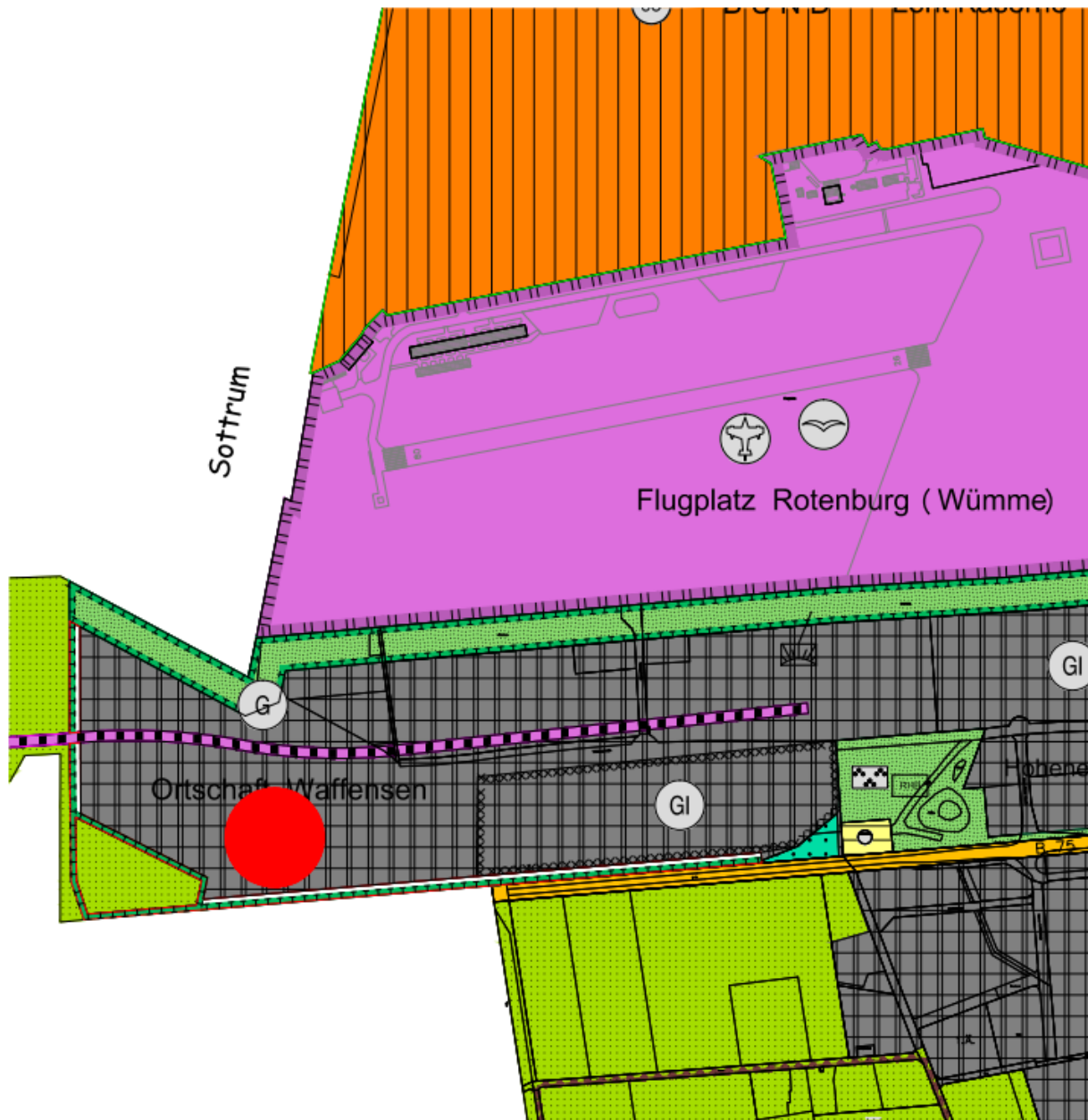
Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Rotenburg und grenzt unmittelbar an den Westrand des bestehenden Gewerbegebietes Hohenesch-West. Der Standort liegt außerhalb der zusammenhängenden Ortslage. In seiner Nähe befinden sich die Siedlung Luhne im Osten, die Siedlung Kesselhofskamp im Süden und die Ortschaft Waffensen im Westen. Südlich vom Geltungsbereich verläuft die Bundesstraße B75, östlich vom Standort Hohenesch führt die Bundesstraße B71 zur ca. 10 km entfernten Bundesautobahn A 1. Im Norden schließt das Gelände des Verkehrslandeplatzes Rotenburg an.

## **2.0 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand**

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Nur am südlichen und südwestlichen Rand befinden sich Gehölzflächen.

## **3.0 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet ist unbeplant. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden und Süden wird das Plangebiet eingegrenzt von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Südwesten wird eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf hält sich im Wesentlichen an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und ist daher aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.



#### 4.0 Erforderlichkeit und Planungsziele

Mittelzentrale Aufgabe Rotenburgs ist es, ausreichend Flächen für gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen, um damit zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen beizutragen. Die planungsrechtliche Sicherung der Planflächen erfolgt vorsorglich, konkrete Ansiedlungsvorhaben stehen derzeit nicht an. Im Stadtgebiet stehen Flächen, auf denen mittelfristig Industriebetriebe angesiedelt werden können, nicht ausreichend zur Verfügung.

Die Flächenpotentiale im benachbarten eingeschränkten Industriegebiet Hohenensch West sind nahezu aufgebraucht. Einige Firmen haben sich Grundstücke gesichert, um mittelfristige Firmenerweiterungen realisieren zu können. Es ist absehbar, dass in

Kürze alle verfügbaren Flächen für Gewerbe und Industrie veräußert sind. Die Stadt kann derzeit daher für potentielle Investoren keine Grundstücke anbieten. Die im Standortwettbewerb erforderliche Flexibilität bei der Flächenbereitstellung macht eine ausreichende Flächenbevorratung notwendig. Im Zusammenhang mit dem Flurbereinigungsverfahren Waffensen ist die Stadt teilweise in den Besitz der Flächen eingewiesen worden, andere hat die Stadt direkt erworben. Insgesamt tritt als Eigentümerin auf.

## **5.0 Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Alle Baugebietsflächen sind als eingeschränkte Industriegebietsflächen festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich generell nach §9 BauNVO. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nach §1 Abs.5 BauNVO in der Festsetzung Nr. II.1 wurde - wie in den anderen Teilbereichen des Gewerbebestandes Hohenesch - zum Schutz der innerstädtischen Funktionen vorgenommen. Ausgenommen sind nicht Innenstadt relevante Sortimente, die im Einzelhandelskonzept für die Stadt Rothenburg vom 27.05.2010 genannt werden. Hierzu zählen der KFZ-bezogene Einzelhandel, Bodenbeläge, Tiernahrung und Zoobedarf, Baumarkt- und Gartenmarktbedarf sowie Möbel. Für diese Sortimente sind aufgrund ihres hohen Platzbedarfes Standorte im Gewerbegebiet städtebaulich wünschenswert. Da der Gewerbekomplex außerhalb des Siedlungsgefüges liegt, wird mit dem prinzipiellen Ausschluss aller Einzelhandelseinrichtungen auch dem Grundsatz der Raumordnung gefolgt, durch eine geeignete Zuordnung der verschiedenen Raumnutzungen zur Verkehrsvermeidung beizutragen (§2 Abs.2 Nr. 12 ROG).

Aus der Nähe zum Verkehrslandeplatz können sich Einschränkungen der zulässigen Nutzungen ergeben, die im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren zu regeln sind. Der Geltungsbereich liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes, und es ist für jede Baumaßnahme die Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde einzuholen (siehe Teil I, Punkt 7.0). Mit einer Unzulässigkeit muss ggf. dann gerechnet werden, wenn infolge produktionsbedingter Staub- oder Rauchausstöße oder durch das Auftreten von Vogelschwärmen bei der Lagerung/Verarbeitung organischer Stoffe Behinderungen oder Gefährdungen des Flugverkehrs zu befürchten sind.

Die Industriegebietsflächen sind durch Festsetzung maximal zulässiger Flächenschalleistungspegel eingeschränkt und gegliedert; danach liegen die Tag und Nachtwerte jeweils 5 dB(A) über denen eines Gewerbegebietes. (ausführlicher dazu: Teil II, Punkt 2.1.1 Schutzgut Mensch)

Auf den Baugebietsflächen sind Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig. Damit soll Immissionskonflikten vorgebeugt werden, die ggf. zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Industriebetriebe führen könnten.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Maßfestsetzungen entsprechen denen der benachbarten Abschnitte des Gewerbe- und Industriestandortes Hohenesch West. Dabei findet auch Berücksichtigung, dass sich das Gebiet außerhalb des Siedlungszusammenhanges am Ortseingang Rotenburgs befindet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes, eine Erlaubnis der Luftfahrtbehörde ist für jedes Bauvorhaben daher in jedem Fall zwingend erforderlich. Die Bauhöhenbeschränkung auf 20 m über Gelände und die Ausnahmeregelungen für betriebstechnisch erforderliche Überschreitungen bis zu einer Höhe von maximal 30 m über Gelände sind aus Sicht der Behörde grundsätzlich unbedenklich.

## **5.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Anordnung der Baugrenzen entlang der Planstraßen wird ebenfalls nach dem Muster der benachbarten Baugebietsabschnitte vorgenommen. Im Bereich zwischen zwei parallel verlaufenden Baugrenzen sind nach Festsetzung Nr. V nur Lagerplätze und offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig. Der Abstand zwischen den beiden Baugrenzen beträgt zwischen 3 und 7m. Auf die Festsetzung eines Abstandes von 12 m entlang der zentralen Ost-West Straße, um einen Korridor für eine ggf. erst langfristig erforderlich werdende Verlängerung des Anschlussgleises zu sichern, wird verzichtet (siehe auch Teil I, Punkt 5.4). Die Abstände der Baugrenzen zu den vorhandenen Gehölzstreifen wie auch zu den Neupflanzungen betragen 3 m.

Mit den Festsetzungen soll eine flexible Bebaubarkeit der Baugrundstücke gewährleistet bleiben, um ein breites Spektrum an Unternehmen mit unterschiedlichen Betriebsanforderungen anzusprechen.

Die Textliche Festsetzung Nr. IV (siehe auch Teil I, Punkt 5.6) bestimmt, dass 15% der Grundstücksfläche zu begrünen sind. In die Berechnung dieser Fläche können die nach Textlicher Festsetzung Nr. IV.2 anzulegenden 3m breiten Pflanzstreifen mit Einzelbäume und Staudensäumen entlang der Erschließungsstraße einbezogen werden.

#### **5.4 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets an die Bundesstraße B 75 erfolgt zum einen über die bereits vorhandene Anbindung „Ernst – Rinck - Straße“. Eine weitere Anbindung ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches zur Bundesstraße 75 vorgesehen. Diese soll erst verwirklicht werden, wenn der Bedarf in den geplanten Erweiterungsflächen dies erfordern. Die verkehrstechnische Untersuchung der Ingenieursgemeinschaft Dr. -Ing. Schubert vom Mai 2015 trifft die Aussage, dass keine lichtsignalgesteuerte Verkehrsführung an der geplanten Einmündung notwendig ist. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h wird empfohlen. Grundsätzlich steht die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Bundesstraße im Vordergrund. Die Textliche Festsetzung Nr. VI regelt daher ein Zu- und Abfahrtsverbot zu den / von den Grundstücken entlang der Bundesstraße.

Die innere Erschließung wird über die Verlängerung der Carl-Göx-Straße nach Westen, die „Trinidadstraße“, gesichert. Von der neuen Ost-West Haupteerschließungsstraße zweigen eine Stichstraßen nach Norden und Süden ab. Entlang dieser Stichstraßen lassen sich kleinteilige Grundstücke abgrenzen. Im Straßengrundstück befinden sich zudem Ver- und Entsorgungsleitungen.

Alle Planstraßen sind für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Am Ende der Stichstraßen ist jeweils ein Wendekreis angeordnet, der für die größten nach der StVZO zugelassenen Fahrzeuge befahrbar sind.

Der Kreuzungsbereich zwischen der Haupteerschließungsstraße und der abzweigenden Stichstraße ist platzartig aufgeweitet und den anderen am Gewerbebestandort Hohenesch-Nord befindlichen Kreuzungssituationen sowohl gestalterisch, als auch in seiner Dimensionierung angepasst. Das Verkehrswegenetz ist somit einheitlich gegliedert.

Die Straßenverkehrsfläche ist im Querschnitt mit 11,50 m festgesetzt. Sie ist nicht nach Straßenverkehrs-, Fuß- und Radwegeflächen differenziert, jedoch wird von einem kombinierten Fuß- und Radweg und einem einseitigen Parkstreifen ausgegangen. Eine endgültige Zuordnung erfolgt im Straßenbauentwurf.

Der Bebauungsplan Nr. 42 B setzt weiter östlich an der Nordseite des westlichen Astes der Haupteerschließungsstraße eine Fläche für Bahnanlagen fest. Der vorliegende Entwurf verzichtet auf eine diesbezügliche Festsetzung, da zum einen die Kosten hierfür den erzielbaren Nutzen übersteigen und weiterhin der Bedarf im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet nicht gegeben ist. Aufgrund der nun vorliegenden abschließenden Planung ergibt sich auch keine weitere Notwendigkeit für ein neu zu bauendes Industriegleis.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgungsnetze für Elektroenergie, Strom und Wasser sind durch die Stadtwerke Rotenburg bedarfsgerecht zu erweitern. Ein möglicherweise erforderlicher Standort für eine Trafo- und eine Gasregelstation ist im Verfahren zu klären.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dachflächen ist gemäß städtischer Satzung bei geeignetem Untergrund zu versickern. Erfahrungen für den Bereich des Bebauungsplan Nr. 42 B weiter östlich zeigen eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens. In z.T. geringer Tiefe stehen sehr dicht gelagerte Geschiebelehmte mit hohem Feinkornanteil (unter 0,06 mm) an. Bei der Nassanalyse war daher keine genaue Bestimmung des  $K_f$  – Wertes möglich. Es ist eine Größenordnung von unter  $10^{-7}$  m/s anzunehmen. Die versickerungsfähigen Decksandschichten schwanken in ihrer Mächtigkeit und weisen eine durchschnittliche Tiefe von 1,40 m auf. Wegen der zu erwartenden Ausbildung eines Stauwasserhorizontes sind am Standort die Voraussetzungen zur Niederschlagsversickerung kaum gegeben.

Wie in den angrenzenden Bereichen des Gewerbestandortes Hohenesch sollen jedoch auch dann, wenn keine Versickerung möglich ist, auf den Grundstücken für mindestens 50% des zu erwartenden Oberflächenwassers eine private Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden. Bei einem durchschnittlichen Grundwasserspiegel von mehr als 1,80m unter Gelände (bei der Bodenuntersuchung

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 B ist der freie Grundwasserspiegel bis zur Tiefe von 4,00m unter Gelände nicht angetroffen worden) ist dies in aller Regel realisierbar. Die Abflussmengen lassen sich so drosseln.

Für die Rückhalteanlagen sind je nach baulicher Ausbildung (Regenwassermulde, Regenwasserrückhaltebecken etc.) ein Erlaubnis- bzw. Genehmigungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die zentrale Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über das Regenwasserrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 A. Der Standort für das Rückhaltebecken „Hohenesch Nord-West“ ist die im Bebauungsplan Nr.42A westlich vom vorhandenen Becken festgesetzte Grünfläche. Aus diesem Becken erfolgt eine gedrosselte Abgabe in den Regenwasserkanal/-graben südlich der B75, der das Wasser zum zentralen Regenwasserrückhaltebecken „Hohenesch Süd“ führt.

Die Löschwasserversorgung für die neuen Baugebietsflächen ist durch die Stadtwerke Rotenburg bzw. die Stadt sicherzustellen.

## **5.6 Grün- und Freiflächen**

Das Plangebiet wird an seinem südlichen Rand durch einen Gehölzstreifen zur Bundesstraße B 75 abgegrenzt. Der alte Baumbestand befindet sich teilweise auf dem Straßengrundstück der Bundesstraße, teilweise im Bereich des Bebauungsplanes und soll erhalten bleiben.

Der lichte Abschnitt des Gehölzstreifens entlang der Bundesstraße (ohne Baumbewuchs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) wird nicht verdichtet, da die sichtbare Präsenz an der Bundesstraße von potenziellen Bauherren als wichtiger Standortvorteil angesehen wird .

Am nördlichen Gebietsrand ist eine neu anzulegende Grünfläche festgesetzt. Er soll als Sukzessionsfläche entwickelt werden und ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Detaillierte Angaben zur Initialpflanzung enthält die Textliche Festsetzung Nr. IV.4. Die Unterbrechung durch eine Wendeanlage am Ende der geplanten Stichstraße sichert eine möglicherweise erforderlich werdende Verkehrsverbindung nach Norden.

Im Bebauungsplan Nr. 42 B bemisst sich der Grünstreifen auf 50 Meter. Hier ist eine 18 Meter breite Rollbahn für Flugzeuge enthalten, die im vorliegenden Plangebiet nicht mehr benötigt wird. Dadurch verringert sich der Grünstreifen auf 32 Meter.

Am Westrand wird von einer einfassenden Begrünung abgesehen, da eine vorhandene Straße das Baugebiet einfasst. Eine Begrünung im Süden auf den Baugrundstücken ist vorgesehen.

Die innere Begrünung des Plangebietes ist zum einen durch verschiedene Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksgrenzen gesichert, an den äußeren Grenzen entlang der Planstraßen durch TF Nr. IV.2. Zusammen mit weiteren, individuell zu bestimmenden Grundstücksflächen, die begrünt werden sollen, müssen diese Bepflanzungen insgesamt eine Fläche von 15% der privaten Grundstücksfläche einnehmen (TF Nr. IV.1). Diese Mindestausstattung an Grünstrukturen sichert eine Gliederung und optische Aufwertung des Standortes. Damit wird außerdem ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet. Die unversiegelten Flächen und deren Bepflanzung wirken zudem positiv auf das Kleinklima im hochversiegelten Gewerbegebiet. Gerade blattreiche Pflanzungen erhöhen die Luftfeuchtigkeit im Gebiet und binden Staub.

Die Pflanzstreifen entlang der Vorgartenzonen dürfen nur durch Zu- und Abfahrten unterbrochen werden. Eine ausreichende Entwicklung der dort festgesetzten Bäume ist durch die Anordnung der Baugrenzen gewährleistet. Mit der räumlichen Aufweitung des Kreuzungsbereiches in Verbindung mit der straßenbegleitenden Bepflanzung entsteht – ähnlich wie bereits im östlichen Teil des Gewerbegebietes - eine Platzsituation, die sowohl eine komfortable verkehrliche Nutzung ermöglicht als auch eine hohe städtebauliche Qualität sicherstellt.

Zur langfristigen Sicherung der Bepflanzungen schreibt die Festsetzung IV.3 eine dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Abgang vor.

Die Eingriffsbetrachtungen nach §1a BauGB sind Bestandteil des Umweltberichtes.

## **6.0 Altlastenverdachtsfläche**

Im südlichen Geltungsbereich des östlichen Bebauungsplanes Nr. 42 B wurden im damaligen Verfahren aufgrund von militärischen Auseinandersetzungen im II. Weltkrieg Altlastenverdachtsflächen vermutet. Weitergehende Untersuchungen

bestätigten diese Vermutungen jedoch nicht. Das vorliegende Verfahren geht deshalb davon aus, dass im Plangebiet solche Verdachtsflächen ausgeschlossen werden können. Zur weiteren Erläuterung wird im Folgenden der Wortlaut der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 B aufgeführt, der im weiteren Verfahrensablauf wieder gestrichen werden soll:

„Der Geltungsbereich liegt im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes Rotenburg, der im zweiten Weltkrieg Ort militärischer Auseinandersetzungen war. Im Jahre 1994 wurde im Auftrag der Landesregierung am Standort eine Gefährdungsabschätzung zu Rüstungsaltslasten durchgeführt. Auf einer ca. 3,7 ha großen Fläche im Süden des Plangebietes bestand danach ein Verdacht auf Rüstungs- bzw. militärische Altslasten. Die Vermutungen bezogen sich auf den möglichen Standort eines Tanklagers, sowie zweier Verdachtsstandorte für Munitionslager. Die Verdachtserhebung gründete sich ausschließlich auf Aufzeichnungen der Alliierten. Aus Luftbildern, die unmittelbar nach Kriegsende erstellt wurden, ging hervor, dass entlang der heutigen B75 Ablagerungen vorgenommen worden waren. Eine abschließende Einschätzung des Gefährdungspotenzials war nicht abgegeben worden.

Im Frühjahr 2005 ist die im o.g. Gutachten ermittelte Altslastenverdachtsfläche durch geomagnetische Sondierungen weiter untersucht worden. In den Bereichen erhöhter magnetischer Aktivität wurden Bohrungen abgeteuft bzw. Schürfen angelegt und Bodenproben entnommen. In den Handschürfen und Bohrungen wurde lediglich gewachsener Boden angetroffen, der im Oberbodenbereich leichte anthropogene Beeinflussungen aufwies. Diese Beeinflussungen sind im bewachsenen südlichen Grünstreifen auf oberflächliche ungeordnete Müllablagerungen, wie sie z.B. durch vorbeifahrende und rastende Kfz-Fahrer verursacht werden, zurückzuführen. Hinweise auf Auffüllungen oder Abgrabungen, unterirdische oder oberirdische Bauwerke oder Tankanlagen, Bunker, Munitions- oder andere Lager ergaben die Bodenprobenahmen nicht. Die untersuchten Bodenproben wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf, Kontaminationen wurden nicht vorgefunden. Aus den vorliegenden Ergebnissen ist eine Gefährdung von Schutzgütern nicht ableitbar. Weitere Maßnahmen sind aufgrund der vorliegenden Ergebnisse nicht erforderlich. Die zuständige Behörde, der Landkreis Rotenburg (Wümme), hat eine Zweitschrift des Gutachtens erhalten. Der Standort wird im Altslastenkataster des Landkreises nicht geführt.“

## 7.0 Bauschutzbereich

Für den Verkehrslandeplatz Rotenburg ist nach §17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ein beschränkter Bauschutzbereich festgelegt worden, in dem auch der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Für die im Umkreis von 1,5 km um den Landebahnbezugspunkt vorgesehenen Bauvorhaben ist die Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde zwingend erforderlich.

Gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch ist eine Einzelfallprüfung immer erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen infolge der damit verbundenen Sicherheitsrisiken für die Luftfahrt durch Rauchausstoß o.ä. kann ebenfalls nur im Einzelfall beurteilt werden (siehe auch Teil I, Punkt 5.1).

## 8.0 Denkmalschutz

Im gesamten Plangebiet ist mit Bodendenkmalen im Sinne des § 3 Abs.4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes zu rechnen. Werden bei den Tiefbauarbeiten entsprechende Funde festgestellt, ist die Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich zu informieren. Es ist mit Auflagen zur Sicherung der Denkmale oder Ausgrabung zu rechnen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

## 9.0 Flächenbilanz

|                                                              |            |                |
|--------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Industriegebiete (bebaubare und nicht überbaubare Flächen):  | ca.        | 12,54 ha       |
| Öffentliche Grünflächen bestehende Gehölze und Maßnahmenfl.: | ca.        | 2,51 ha        |
| Landwirtschaftliche Fläche:                                  | ca.        | 1,66 ha        |
| Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (straßenbegleitend)         | ca.        | 0,44 ha        |
| Straßenverkehrsfläche:                                       | ca.        | 1,97 ha        |
| <b>Gesamtfläche:</b>                                         | <b>ca.</b> | <b>19,12 h</b> |

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **1.0 Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Rotenburg und grenzt unmittelbar an den Westrand des bestehenden Gewerbegebietes Hohenesch-Nord. Der Standort liegt außerhalb der zusammenhängenden Ortslage. In seiner Nähe befinden sich die Siedlung Luhne im Osten, die Siedlung Kesselhofskamp im Süden und die Ortschaft Waffensen mit der Siedlung Lerchenkamp im Westen. Südlich vom Geltungsbereich verläuft die Bundesstraße B75, östlich vom Standort Hohenesch führt die Bundesstraße B71 zur ca. 10 km entfernten Bundesautobahn A 1. Im Norden schließt das Gelände des Verkehrslandeplatzes Rotenburg an.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Industriegebietsflächen soll gewährleistet werden, dass im Stadtgebiet Rotenburg ausreichend Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung stehen. Mit diesen Angeboten sollen die Voraussetzungen zur Entfaltung eines differenzierten Arbeitsplatzangebotes geschaffen werden.

Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen richtet sich in den festgesetzten Baugebieten nach dem im § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgeschriebenen Nutzungskatalog für Industriegebiete. Die Gebiete sind durch die Festsetzung zulässiger Flächenschallleistungspegel nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe gegliedert. Dies ist zum Schutz der benachbarten Wohnnutzungen erforderlich. Betriebsbezogenes Wohnen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig, um damit Nutzungskonflikte zwischen Industriebetrieben und Wohnen zu vermeiden.

Das Maß der Nutzung entspricht den für Rotenburger Gewerbe- und Industriegebiete üblichen Nutzungsmaßen. Die Höhe baulicher Anlagen muss aus luftfahrttechnischen Gründen beschränkt werden, wodurch auch gleichzeitig eine bessere Einbindung des Gebietes in die Landschaft erreicht wird.

Anzulegende Grünflächen im Norden und der Erhalt eines Gehölzstreifens entlang der B75 sollen sicherstellen, dass sich das Gebiet gestalterisch in die landschaftliche Umgebung einfügt. Weiterhin sind zur Strukturierung innerhalb des Plangebietes und

Biotopvernetzung verschiedene Pflanzstreifen entlang der Planstraßen anzulegen. Insgesamt sind 15 % der privaten Grundstücksflächen zu begrünen.

## **1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

Maßgebliche

Fachgesetze:

Die Aufstellung des gegenständigen Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414). Darin enthalten und somit beachtlich sind zahlreiche umweltrelevante Regelungen, wie z.B. die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB, die bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Einen direkten Bezug zum **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** stellt der §1a Abs.3 BauGB her, indem er die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung inhaltlich vorschreibt. Die Ausführungen hierzu werden in Punkt 2.3.9 vorgenommen.

Im Plangebiet waren Altlastenverdachtsflächen zu untersuchen, so dass das **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 in Verbindung mit der **Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV )** vom 12. Juli 1999 zur Anwendung zu bringen war.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist die städtische **Abwasserbeseitigungssatzung** vom 23.06.1992 i.d.F. vom 28.08.2001 maßgeblich.

Fachplanungen:

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 (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)
- 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 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 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 stark eingeschränkt, bis auf einen Grünlandbereich, bei dem die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nur eingeschränkt ist. Hier wird die Erhaltung bzw. Verbesserung empfohlen.

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

Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben sind im Plangebiet stark eingeschränkt und auch im Teilaspekt Ruhe eingeschränkt. Der Erlebniswirksame Raumtyp ist durch Ackernutzung geprägt, der im Bereich des Plangebietes durch Gehölze strukturiert ist.

#### Karte III: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im LRP sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte innerhalb des Plangebietes dargestellt. Jedoch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Südwesten ein gesetzlich geschütztes Biotop.

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

Im Plangebiet sind allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft dargestellt und es ist ein Gebiet, indem vorrangige Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz empfohlen werden. In dem Grünlandbereich und angrenzenden Bereich außerhalb des Plangebietes weist der LRP im Südwesten die Erhaltung und Verbesserung aus.

#### **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. Mehr dazu siehe Punkt 2.1.1

## **2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Der Bebauungsplan sichert neue Flächen zur Ansiedlung von Arbeitsstätten auf bisher landwirtschaftlich genutzten, unverbauten Flächen. Es sind Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen zu erwarten, aber auch Betrachtungen zur Aufenthaltsqualität und damit zu den zukünftigen Arbeitsbedingungen im neuen Gewerbegebiet anzustellen. Den zu erhaltenden und neu anzulegenden Grünstrukturen im Plangebiet kommen neben ihren wichtigen landschaftsökologischen Funktionen somit auch kleinklimatische Regulierungsfunktionen in den hochversiegelten Gebieten zu. Mit den neuen gewerblichen Nutzungen werden außerdem Emissionen verbunden sein, deren Auswirkungen auf die angrenzende Siedlung Lerchenkamp sowie auf die Ortschaft Waffensen zu untersuchen und in die Planung einzubinden sind.

#### **Bewertung**

#### **Erholungsfunktionen:**

Die neu zu bebauende Fläche geht als offene, unverbaut Fläche verloren. Dem Plangebiet kommt jedoch aufgrund seiner bisherigen Funktion als landwirtschaftliche Nutzfläche in Verbindung mit seiner Lage (Nachbarschaft zum Verkehrslandeplatz)

sowie infolge der Vorbelastungen durch bereits bestehende Gewerbegebietsflächen nur eine geringe Bedeutung als Erholungsbereich für die Einwohner zu.

Bewertung der Immissionssituation:

Im Rahmen der Flächennutzungsplanungen für den Gewerbestandort Hohenesch sind die zu erwartenden Immissionssituationen in der Luhner Siedlung, der Siedlung Kesselhofskamp und in Waffensen untersucht worden. Dabei wurde der gesamte Gewerbe- und Industriekomplex Hohenesch in die Betrachtungen einbezogen. Das Gutachten liefert die notwendigen Grundlagen für die immissionsschutzbezogenen Festsetzungen, durch die die Immissionen auf das dem Schutzcharakter der betroffenen Gebiete entsprechende Maß begrenzt werden.

Die mit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Immissionen werden möglicherweise zu einer Verschlechterung der derzeitigen Situation auf den Wohngrundstücken führen. Diese sind jedoch im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums ohne Ausgleich hinzunehmen, wenn die Einhaltung der nach städtebaulichen Maßstäben zulässigen Emissionen gewährleistet ist. Dies ist durch die festgesetzten maximal zulässigen Flächenschallleistungspegel planerisch sicher gestellt.

Verkehrslärbetrachtungen müssen sich im vorliegenden Fall ausschließlich auf den Neubau der Planstraßen beziehen. Alle zu betrachtenden Verkehrswege liegen innerhalb des Plangebietes und sind so weit von bestehenden Wohnbebauungen entfernt, dass erhebliche Auswirkungen infolge von zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen dort nicht zu erwarten sind. Wohnnutzungen im Baugebiet selbst sind nicht zulässig.

### **2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile des Ökosystems. Sie tragen zum Funktionieren des Naturhaushaltes, zur Erhaltung der Luftqualität und zur Schönheit des Lebensumfeldes bei. Durch Änderung bzw. Intensivierung von Flächennutzungen ist die Vielfalt von Tier- und Pflanzenarten gefährdet. Bodenbelastungen bzw. -veränderungen, Luftverunreinigungen, Lärmeinwirkungen, Irritationen infolge der künstlichen Lichteinwirkungen, Einflüsse auf das Grundwasser, Zerstörung von Verbindungswegen bewirken Beeinträchtigungen bis hin zum vollständigen Verlust von Lebensräumen.

In der Bauleitplanung ist daher der weitgehende Erhalt von Lebensräumen zu gewährleisten. Wenn dies sich nicht mit dem vorgesehenen Ziel der Planung vereinbaren lässt, ist so weit wie möglich ein Ausgleich durch Neuschaffung geeigneter Lebensräume im Plangebiet selbst zeitnah zu gewährleisten.

Nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Naturschutz und Landespflege in Niedersachsen, Olaf v. Drachenfels, 2011) wurde im Mai 2015 die Biotoptypenkartierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgenommen und nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages, 2013 bewertet.

Folgende Biotoptypen wurden festgestellt:

#### 11.1 Acker (A)

Das überwiegend aus Ackerflächen bestehende Plangebiet teilt sich in Mais- und Getreide-Ackerflächen auf. Wenig artenreich sind die Getreide-Ackerflächen im Nordwesten des Plangebietes mit bestandsprägenden, aufgelaufenem Getreide und wenigen einjährigen Wildkräutern, wie Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum maritimum*), Gemeine Quecke (*Agropyron repens*), Vogelmiere (*Stellaria media*) Ackermintze (*Mentha arvensis*) und Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosa*). Im westlich angrenzenden Untersuchungsgebiet setzt sich die Ackernutzung mit ähnlicher floristischer Ausprägung fort.

Auf den im Süden und Nordosten angrenzenden Mais-Ackerflächen, die zuvor eingesät wurden, sind ähnliche Unkrautbestände mit zusätzlichen Hirsearten zu erwarten.

#### 9.7 Grünland-Einsaat (GA)

Im südöstlichen Viertel des Plangebietes ist als Grünland-Neueinsaat nach Umbruch ein artenarmer Bestand mit Weidelgras (*Lolium perenne*) erkennbar. Ackerbegleitkräuter wie oben beschrieben sind hier zu finden.

#### 13.1.11 Weg (OVW) und 10.4 Halbruderales Gras-Staudenflur (UH)

Das Plangebiet wird durch einen fast diagonal verlaufenden, zentralen, unbefestigten Sandweg gegliedert. Die Wegeoberfläche besteht aus sandigem offenem Substrat, neben einem artenreichen Bewuchs mit Gemeine Schafgäbe (*Achillea millefolium*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Rotschwingel

(*Festuca rubra*), Klettenlabkraut (*Galium aparine*), Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*) und einigen Hochstauden im Randbereich mit Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Rote Lichtnelke (*Silene dioica*), Frühlingsg्रेiskraut (*Senecio vernalis*), Tüpfelhartheu (*Hypericum perforatum*) und Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und nährstoffreiche sowie auf Verdichtung hinweisende Verhältnisse mit Vogelmiere (*Stellaria media*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*).

An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes ist der Feldrand ähnlich ausgestattet und es gesellen sich einzelne Gehölze wie die Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Grauweide (*Salix cinerea*) und eine Birke (*Betula pendula*) hinzu.

#### 2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)

Entlang der Bundesstraße B75 ist neben den einzeln stehenden, alleeartigen Linden (*Tilia cordata*) außerhalb des Plangebietes eine artenreiche Strauch-Baumhecke innerhalb mit Stieleiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*), Zitterpappel (*Populus tremula*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) neben einer ausgeprägten, den Straßenentwässerungsgraben begleitenden Strauchschicht mit Grauweide (*Salix cinerea*), Salweide (*Salix caprea*), Spätblühender Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und in der Kraut- Strauchschicht Brombeere (*Rubus spec.*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Hain-Rispengras (*Poa nemoralis*), Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Gemeine Quecke (*Elymus repens*) ausgebildet, die das Plangebiet im Süden eingrünt.

Die Strauch-Baumhecke setzt sich in Richtung Norden fort und begrenzt das Grünland auch an der gegenüber liegenden Seite. Hier ist ergänzend zum o. g. Bestand Knoblauchsrauke (*Alliaria petiolata*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Klettenlabkraut (*Galium aparine*) in der Krautschicht und die Baum-Strauchschicht mit markanten Weißdornbüschen (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu finden.

#### 2.13 Einzelbaum (HB)

Am Rand der Grünlandfläche steht eine markante, einzelne Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Kronendurchmesser von mehr als 10 m und im Zentrum des Plangebietes eine einzelne Birke (*Betula pendula*).

#### 2.7.1 Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte (BFR)

Innerhalb des Maisackers im Nordosten des Plangebietes liegt ein dichtes, dominantes, feuchtes Weidengebüsch mit Grauweide (*Salix cinerea*), gesäumt durch Nährstoffanzeiger wie Brennnessel (*Urtica dioica*), Gemeine Quecke (*Elymus repens*) und Klettenlabkraut (*Galium aparine*). Feldsteine und altes Ölfass sind Anzeichen für illegale Entsorgung und Verfüllung einer ehemaligen feuchten Senke.

#### 2.8.3 Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch (BRS)

Eine Gehölzgruppe mit Zitterpappel (*Populus tremula*) als dominante Baumart und Einzelbäumen wie Birke (*Betula pendula*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) begrenzen das Plangebiet in der südlichen Mitte. Die Krautschicht ist vergleichbar mit der o. g. Strauch-Baumhecke.

#### 9.1.1 Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF )

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine extensiv genutzte Grünlandfläche auf mäßig feuchtem und mäßig stickstoffversorgtem Boden. Während mesophile Arten wie Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und Großer Sauerampfer (*Rumex acetosa*) bestandsprägend vorkommen, sind auch Feuchtigkeit anzeigende Arten wie Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*) häufig vertreten. Weitere Begleiter sind Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Gemeines Hornkraut (*Cerastium holosteoides*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*) und Wiesenrispengras (*Poa pratensis*).

Im Nordwesten schließt sich ein artenarmer Brennnessel-Gierschsaum mit Klettenlabkraut (*Galium aparine*) und Himbeere (*Rubus idaeus*) an.

#### 9.4.2 Sonstiger Flutrasen (GFF)

In enger Verzahnung mit dem mesophilen Grünland ist ein ehemaliges Grabensystem begleitend, Staunässe anzeigender Flutrasen mit Knickfuchsschwanz (*Aleopercurus geniculatus*) dominant ausgebildet. Begleiter sind Wiesenschaumkraut

(*Cardamine pratensis*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*) und Wiesenfuchsschwanz (*Aleopecurus pratensis*).

Außerhalb des Plangebietes schließen sich leicht reliefartige Ackerflächen (A) im Norden an. Im Westen begrenzt ein kleinflächiger Eichenmischwald (WQ) mit einem nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop und weitere Ackerflächen das Plangebiet. In der Nähe der Bundesstraße B75 (OV), die beidseitig durch einen teilweise lückigen Baumbestand gesäumt ist, grenzt eine Siedlung Lerchenkamp (OD) aus den 50- /60er Jahren. Im Osten schließt sich das bestehende Gewerbegebiet (OG) an und im Nordosten folgt der Segelflugplatz (OVF).



### Lebensraum für Tiere

Bis auf die Grünlandfläche im Südwesten werden die Flächen im Plangebiet selbst und die sich anschließenden Flächen des Untersuchungsgebietes ausschließlich ackerbaulich intensiv genutzt. Sie sind nur von geringer Bedeutung für die Tierwelt, wenn auch zeitweise eine von den Gehölzbeständen ausgehende Belebung stattfinden kann. Der Bereich nordöstlich des Plangebietes hat durch häufige Mahd

des Geländes und durch Flugverkehr vom und zum Verkehrslandeplatz nur geringe Lebensraumqualitäten. Dagegen besitzen die Gehölzbiotope im Süden des Plangebietes, entlang der Bundesstraße B75, noch Lebensraumqualitäten für zahlreiche, weniger störungsempfindliche Tierarten, besonders Kleintiere, Vögel, Fledermäuse und Insekten. Für größere Tierarten stellt die Verkehrsachse eine erhebliche Barriere dar. Ein Austausch mit naturnahen Gebieten der im Südosten anschließenden Niederung, die im weiteren Verlauf in einen wertvollen Niedermoorbereich (Kohrs Knick) mit Feuchtwäldern und Feuchtgrünland mündet, ist jedoch nicht auszuschließen. Insgesamt ist das Gebiet als Tierlebensraum durch die Bundesstraße und Gewerbegebiete vorbelastet anzusehen, aber dennoch sind die vorhandenen Gehölzstrukturen geeignet, einen Beitrag zur Biotopvernetzung zu leisten. Eine hohe Bedeutung hat der feuchte Grünlandbereich im Südwesten des Plangebietes, der in direkter Verbindung zum § 30 Biotop steht. Feuchtigkeit abhängige Tierarten, wie Amphibien, Libellen und Insekten sind zu erwarten, neben Arten der halboffenen Landschaft.

#### Bewertung:

Das Plangebiet ist durch vergleichsweise wenig wertvolle Biotoptypen geprägt. Es handelt sich dabei um Ackerflächen, die überwiegend intensiv bewirtschaftet werden. Die Flächen als typischer Lebensraum für wenig spezialisierte Arten sind in der weiteren Umgebung, besonders im Westen noch in ausreichendem Maße vorhanden. Eine Verbindung zu naturnahen Biotopen im Süden und im Südwesten ist vorhanden und wird durch Erhaltung des Baumbestandes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die besondere Ausprägung des Sandweges mit seiner begleitenden halbruderalen Gras- und Staudenflur ist vielseitig ausgebildet trotz Düngereintrag und Störungen beim Überfahren. Dennoch ist die Bedeutung für die Biotopvernetzung damit als hoch einzuschätzen. Diese Strukturen gehen bei der Realisierung vollständig verloren.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht Fläche verloren, die dem Biototyp Acker zugeordnet wurde. Hierbei handelt es sich um einen naturfernen Biototyp, der allgemein nur von geringerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist. Auf Grund seiner Lage am Rand der Baumhecke ist die

Bedeutung für Störungsunempfindliche Tierarten durch Verlust des Lebensraumes höher einzuschätzen.

Infolge der umfangreichen Versiegelungen ist ein erheblicher Eingriff in die Lebensräume der Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß §1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden ackerbaulich genutzt. Sie weisen bereits eine erhebliche Vorbelastung infolge der intensiven Bewirtschaftung und der damit auch verbundenen stofflichen Einträge bereits ein gestörtes Bodenprofil und gestörte Bodeneigenschaften auf.

Es handelt sich im Plangebiet überwiegend um Podsolböden, die ein geringes Wasserhaltevermögen aufweisen. Im Westen gibt es Übergänge zu Pseudogley-Braunerde mit höherem Wasserhaltungsvermögen. Das Plangebiet weist eine leichte Hanglage auf. Die tiefste Stelle befindet sich innerhalb der mäßig feuchten Grünlandfläche.

Bewertung:

Aufgrund der bereits bestehenden starken Überformung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist bei den Böden im Plangebiet nur von einer vergleichsweise geringen Wertigkeit hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auszugehen. Die bauliche Inanspruchnahme der stark beeinträchtigten Flächen zerstört jedoch die noch bestehenden Funktionen des Bodens (Reinigungswirkung, Wasserrückhaltung, Temperatenausgleich etc.) vollständig und stellt damit einen erheblichen Eingriff dar, der in die Betrachtung des Vorhabens einbezogen wird.

Im Bereich des Grünlandes findet keine Inanspruchnahme statt.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

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

Die Grundwasserstände liegen im Plangebiet tiefer als 1,80 m unter Gelände. Ausgehend von der Tatsache, dass in weniger als 1,40 m Tiefe Geschiebelehmsschichten als Staukörper wirken, ist mit der Ausbildung eines

Stauwasserhorizontes zu rechnen, der die Versickerungsleistungen erheblich einschränken dürfte. Von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss daher ausgegangen werden. (siehe auch Teil I, 5.5)

Das Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet und auch nicht innerhalb bedeutender Grundwasserneubildungsbereiche.

Bei der Erkundung möglicher Altlasten sind die Beprobungen auf der Verdachtsfläche auch auf grundwassergefährdende Stoffe hin untersucht worden. Es liegen keine Anhaltspunkte für Umweltgefährdungen infolge von Altlasten vor. (siehe auch Teil I, Punkt 6.0)

Natürliche oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Abführung des Oberflächenwassers erfolgt teilweise in offenen Gräben als Straßenentwässerungsgraben (nur außerhalb des Geltungsbereiches) und auf der Grünlandfläche mit geringer Wasser abführender Wirkung. Es wird in zwei zentralen Rückhaltebecken (Hohenesch-Nordwest und Hohenesch-Süd) zwischengespeichert und anschließend (gedrosselt auf 1 l/s) in den Everinghausen-Scheeßeler-Kanal eingeleitet (siehe Teil I, Punkt 5.5)

#### Bewertung

Mit der Versiegelung ist eine erhebliche Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine dezentrale Versickerung nur zum Teil (mindestens 50 %) gegeben. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. VII wird jedoch geregelt, dass das zentral abzuführende Regenwasser vor seiner Einleitung in den Kanal auf den Grundstücken zwischen zu speichern ist. Die Regenwasserbewirtschaftung der gewerblichen Flächen erfolgt durch ein System mehrerer Rückhaltungen einschließlich der damit verbundenen Vorklärunge, durch die eine gedrosselte Abgabe in den Vorfluter erfolgen kann. Damit wird einer Überlastung der Vorflut - auch bei Starkregenereignissen - entgegengewirkt.

#### **2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

Die an das Plangebiet grenzende Wümmeniederung ist für die Frischluftbildung und den Luftaustausch von hoher Bedeutung, aber auch Ackerflächen haben einen wesentlichen Einfluss auf den Temperatúrausgleich. Entlang der Bundesstraße B 71

hat der vorhandene Baumbestand eine hohe lufthygienische Ausgleichsfunktion, aber er bremst auch den Luftaustausch, da er die Frischluftschneise der Wümme quert. Aufgrund der geringen Hangneigung ist zusätzlich von einer geringen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Luft und Klima auszugehen. Die geplante Flächenversiegelung könnte jedoch zu einer erheblichen Aufheizung führen und sich damit kleinklimatisch negativ auf das angrenzende Gewerbegebiet und auch die Siedlung Lerchenkamp auswirken.

Die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriegebieten kann auch mit luftverunreinigenden Emissionen verbunden sein. Eine Aussage hierzu ist jedoch erst anhand der konkreten Vorhabenbeschreibung im Rahmen des Ansiedlungsverfahrens möglich.

Von einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht auszugehen.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist Bestandteil einer noch relativ abwechslungsreichen, vielfältigen Kulturlandschaft, die zwar von einer relativ intensiven landwirtschaftlichen Nutzung geprägt ist, aber das Landschaftsbild dennoch positiv durch Strukturreichtum beeinflusst. Kleinflächig betrachtet ist die Ackerfläche von geringer Bedeutung. Im Süden befindet sich ein ca. 15 m breiter Gehölzstreifen als Strukturelement, der den Straßenkörper der Bundesstraße eingrünt, die aber dennoch eine erhebliche Vorbelastung für das Schutzgut Landschaftsbild darstellt. Das angrenzende Gewerbegebiet sorgt ebenfalls für einen gestörten Landschaftsgenuss.

Am Ortseingang Rotenburgs gelegen ist das Plangebiet von zwei Bundesstraßen aus einsehbar. Insbesondere von der Bundesstraße B 71 im Süden ist aufgrund des leicht abfallenden Geländes ein guter Blick auf das Baugebiet gegeben.

Bewertung:

Dem Landschaftsbild kommt aus landschaftsökologischer Sicht eine eher geringe Bedeutung zu. Aus städtebaulicher Sicht hingegen entstehen gestalterische Ansprüche aus der Lage am Ortseingang, durch die dem Gebiet eine gewisse Bedeutung als „Visitenkarte“ Rotenburgs zukommt.

### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im gesamten Bereich ist aufgrund historischer Besiedelung mit Bodendenkmalen zu rechnen.

### 2.1.8 Zusammenfassende Umweltauswirkungen

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

| Schutzgut             | Beurteilung der Umweltauswirkungen                                                                                         | Erheblichkeit                         |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Mensch                | Immissionsbelastung durch gewerbliche Nutzung                                                                              | nicht erheblich                       |
|                       | Verlust des Erholungsraumes                                                                                                | wenig erheblich                       |
| Pflanzen und Tiere    | Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chancen zur Erhaltung von Potenzialen für vorhandene Lebensräume            | erheblich                             |
| Boden                 | Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Oberflächenwasserretention, Filtervermögen)                   | erheblich                             |
|                       | Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung                                              |                                       |
|                       | Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und damit Verringerung des Schadstoffeintrages                                    |                                       |
| Wasser                | Reduzierung der Grundwasserneubildung                                                                                      | erheblich                             |
|                       | Beschleunigung des Wasserabflusses                                                                                         |                                       |
|                       | Verlust von Oberflächenwasserretention                                                                                     |                                       |
| Luft und Klima        | Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Bebauung und Bodenversiegelung                                                 | wenig erheblich                       |
| Landschaftsbild       | Neustrukturierung des Landschaftsbildes durch Erhaltung der bestehenden Gehölzkulisse und Ergänzung durch Initialpflanzung | wenig erheblich                       |
| Kultur- und Sachgüter | Ggf. historische Siedlungsreste                                                                                            | nicht erheblich (z.Z. nichts bekannt) |

Bewertungskategorien: erheblich – wenig erheblich – nicht erheblich

## **2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Durchführung der Planung**

Die Realisierung der Planung löst die unter Punkt 2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser aus. Die auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einwirkenden unvermeidbaren Eingriffe werden bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser im Plangebiet selbst und die Schutzgüter Pflanzen und Tiere im Ausgleichsflächenpool „Großes und Weißes Moor“ in Unterstedt ausgeglichen (siehe Punkt 2.3.9).

### **2.2.2 Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Beeinträchtigungen der Bodenstruktur infolge der Bodenbearbeitung und des Untergrundes infolge von Einträgen ließen sich - im Rahmen der Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft - nicht vermeiden. Eine weitere Nutzungsintensivierung wäre möglich. Auch mit einer möglicherweise zulässigen, nach § 35 BauGB privilegierten baulichen Nutzung müsste grundsätzlich gerechnet werden.

Auf den Grundstücken der angrenzenden betroffenen Siedlungen müssten zusätzliche Immissionen bei Realisierung einer anderweitig zulässigen Bebauung ( i. d. R. privilegierte Vorhaben im Außenbereich) hingenommen werden, die ggf. ebenfalls Immissionen verursachen würden.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der zu befürchtenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Beschränkung der Lärmimmissionen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft durch Initialbepflanzung und Entwicklung Halbruderaler Gras- und Staudenflur im Norden
- 15 % Eingrünung der Gewerbegrundstücke
- Biotopvernetzung entlang der Grundstücksgrenzen und Planstraßen durch Einzelbäume und Staudensäumen
- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes im Süden und z. T. im Westen
- Begrünung des Plangebietes im Norden durch Initialbepflanzung und Bildung von Halbruderalen Gras-Staudensäumen
- Sicherung des Feuchtgrünlands durch verbindlichen Nutzungsvertrag

### **2.3.2 Schutzgut Mensch**

Die auf benachbarte Wohngrundstücke einwirkenden Lärmimmissionen werden durch die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel im Plangebiet so begrenzt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind (Textliche Festsetzung III). Dabei sind auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die neuen Bauflächen Flächenschallleistungspegel ermittelt worden, bei denen auch an den am stärksten betroffenen Immissionsorten die städtebaulichen Orientierungswerte eingehalten werden können. In den als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzten Baugebietsflächen werden die Nachtwerte nur 5 bis 8 dB(A) über denen eines Gewerbegebietes liegen können, die Tagwerte 5 bis 10 dB(A). Im Ansiedlungsverfahren ist für den konkreten Fall die grundsätzlich anzunehmende Einhaltung der Flächenschallleistungspegel von den Antragstellern nachzuweisen. Mit der Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte sind keine erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen infolge von gewerblichen Schallimmissionen zu erwarten, da der bestehende Baumbestand als zu erhalten festgesetzt ist.

Auswirkungen infolge von möglichen Luftverunreinigungen sollen auf der Ebene des Bebauungsplanes planerisch nicht behandelt werden. Die Erfüllung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für das jeweilige Einzelvorhaben werden im Ansiedlungsverfahren nach den einschlägigen Bestimmungen für die Vorhabenprüfungen (TA Luft, Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL) ermittelt. Eine

ausreichende Sicherung der Schutzansprüche in den benachbarten Wohngebieten ist somit gegeben.

Der Erholungsraum geht unwiederbringlich verloren, ist allerdings durch vorhandene Bebauung schon erheblich vorbelastet.

### **2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind umfangreiche Bepflanzungsvorgaben festgesetzt, durch die eine räumliche sowie zeitliche Wiederherstellung der infolge der Planungen beeinträchtigten Funktionen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so weit wie möglich erfolgen soll. Durch den Erhalt der Gehölze am Südrand des Geltungsbereiches und die Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird sichergestellt, dass der Eingriff gemindert und teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen wird. Hierbei ist in erster Linie die 32 m breite Sukzessionsfläche an der Grenze zum benachbarten Verkehrslandeplatz zu nennen, die als Eingrünung des Baugebietes gleichzeitig auch zur Biotopvernetzung beiträgt. Auf Grund der Größe der Fläche, der ungestörten Entwicklungsmöglichkeit zur Halbruderalen Gras- und Staudenflur und der Anpflanzung von Initialgehölzgruppen bildet sich ein wertvolles ökologisches Potenzial für die Tier- und Pflanzenwelt. (Textliche Festsetzung Nr. IV, 4.)

Die Pflanzungen auf den Grundstücksflächen dienen der Sicherung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen und Durchgrünung des Gebietes. Die straßenbegleitenden Einzelbäume fördern durch eine Verzahnung der Eingriffsflächen mit der Landschaft die Landschaftsbildfunktionen und so auch die städtebaulich-gestalterischen Qualitäten. Der Einsatz von Staudenpflanzungen statt Bodendecker bietet Insekten Nahrung und gleichzeitig attraktive Blühaspekte. Als „Trittsteine“ für die Tierwelt tragen diese Maßnahmen zur Biotopvernetzung bei. (Textliche Festsetzung IV, 1bis 4).

Die genaue Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §21 Abs. 1 BNatSchG), der außerhalb des Plangebietes realisiert werden soll, erfolgt im Punkt 2.3.9.

#### **2.3.4 Schutzgut Boden**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Inanspruchnahme entsprechen denen eines typischen Industriegebietes. Eine effektive Auslastung der Flächen mit gleichzeitiger Sicherung eines Mindestanteiles an – auch bepflanzten - Freiflächen steht nicht im Widerspruch zur Bodenschutzklausel, sondern reduziert die Auswirkungen des notwendigen Eingriffes. Die Inanspruchnahme bereits vorbelasteter Flächen sichert dabei auch den Erhalt wertvollere Landschaftsbereiche (z. B. Wümmeniederung, Kohrs Knick) an anderer Stelle. Mit der Standortwahl wird somit dem Vermeidungsgebot teilweise Rechnung getragen.

Die genaue Ermittlung der Eingriffsflächen im Plangebiet ist den Betrachtungen zur Eingriffsregelung ist Punkt 2.3.9 zu entnehmen.

#### **2.3.5 Schutzgut Wasser**

Der mit den nicht vermeidbaren Versiegelungen verbundene Eingriff in den Kreislauf des Wassers könnte durch Versickerung vermindert werden. Die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rotenburg sieht eine Versickerung auf den Grundstücken daher grundsätzlich vor. Auf Grund der nur bedingt geeigneten Untergrundverhältnisse für eine Versickerung kann eine Festsetzung jedoch nicht getroffen werden. Zur Verzögerung des Abflusses in das zentrale Regenwasserkanalsystem ist jedoch eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Grundstücksflächen nachzuweisen. (Textliche Festsetzung Nr. VII, siehe Teil I, Punkt 5.5).

#### **2.3.6 Schutzgut Luft und Klima**

Durch die Erhaltung des straßenbegleitenden Gehölzsaumes, die Anpflanzung im Norden des Plangebietes und die straßenbegleitende Anpflanzung werden die veränderten lufthygienischen Verhältnisse ausreichend ausgeglichen (Vergl. 2.3.2).

#### **2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild**

Am nördlichen Gebietsrand wird mit der Festsetzung des 32 m breiten Pflanzstreifens der Übergang zum weitläufigen Gelände des Verkehrslandeplatzes gestaltet. Ein vollständiges „Verstecken“ des Gewerbegebietes nach außen ist jedoch weder möglich noch planerisch gewollt. Die meisten ansiedlungswilligen Unternehmen legen großen Wert auf die Sichtbarkeit ihrer Betriebe und sehen dies als eine wichtige Standortvoraussetzung an. Die gegenläufigen Ziele von

Landschaftsökologie/Ortsbildpflege einerseits und Wirtschaft andererseits sind in der Planung zu berücksichtigen.

So bleibt der an der Bundesstraße B75 im Süden bereits bestehende dichte Gehölzstreifen vollständig bestehen, obwohl er dort den - von den Investoren gewünschten - Blick auf das Gebiet verstellt. Der ca. 300 m lange Abschnitt mit einem Baumbestand teilweise auf dem Straßengrundstück und zum Teil am Rand des Gewerbegebietes soll aus den o.g. Gründen nicht ergänzt werden. In diesem Beritt ist eine Sukzession erwünscht, die Gleichzeitig dem Schutz der Bäume dient. Entlang der B 75 wird durch den dort bestehenden Baumbestand bis hin zur Ortslage Waffensen eine Sicht auf den Standort weitgehend verstellt, so dass von dort aus keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes gegeben ist.

Im Osten schließen sich die bereits bebauten Flächen an.

Die Durchgrünung des Standortes ist durch zahlreiche Festsetzungen zum Erhalt und zur Bepflanzung von Freiflächen gesichert. Die Straßen werden entlang der privaten Grundstücke begrenzt durch 3 m breiten Begrünungen mit Einzelbäumen 2. Ordnung und Staudenpflanzungen. Es entsteht darüber hinaus ein Netz von Gehölzstreifen, das die Bauflächen auflockern und gliedern wird.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung auf maximal 20m über Gelände begrenzt. Dies ist auf den, dem Verkehrslandeplatz benachbarten Flächen aus Flugsicherheitsgründen erforderlich, stellt aber auch eine Verminderung des Eingriffes in die Landschaft dar. Mit der Festsetzung der Baumassenzahl von 4,0 bleibt der Bebauungsplan deutlich hinter der nach BauNVO für Industriegebiete zulässigen Höchstgrenze. Der Entwicklung allzu massierter Baukörper wird damit vorgebeugt.

### **2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bei den Bauarbeiten aufgefundene Bodenfunde mit ggf. kulturhistorischem Hintergrund sind der Unteren Denkmalbehörde beim Landkreis Rotenburg zu melden (siehe auch Teil I, Punkt 8.0).

### **2.3.9 Ausgleichsmaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Plangebiet selbst wird durch Festsetzungen von Pflanzflächen (Gehölzbestand im Süden des Plangebietes), durch Erhaltung von wertvollen Flächen (Pflegevertrag: Mesophiles Grünland mit Flutrasen) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Anpflanzung im Norden) ein Ausgleich mit sowohl räumlichem wie zeitlichem Bezug sichergestellt. Grundlage für die Quantifizierung der Eingriffs-/Ausgleichspotenziale stellt die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013) dar. Anhand dieser Arbeitshilfe wurde nach Berücksichtigung des Ausgleichs im Plangebiet die Berechnung des außerhalb des Plangebietes zu realisierenden Ausgleichsbedarfes vorgenommen. Eine Übersicht zu den Eingriffsflächen, die sich aus der Verschneidung der Flächennutzungen vor und nach dem Eingriff ergeben, ist der Begründung beigelegt.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

| Fl.                                            | Größe        | alte Nutzung                                              | Wert | neue Nutzung                                             | Wert | Diff | Ausgleich-WE |
|------------------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------|------|------|--------------|
| Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen |              |                                                           |      |                                                          |      |      |              |
|                                                | <b>13604</b> | 9.1.1 Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)  | 3    | 9.1.1 Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) | 3    | 0    | 0            |
|                                                | <b>2513</b>  | 9.4.2 Sonstiger Flutrasen (GFF)                           | 4    | 9.4.2 Sonstiger Flutrasen (GFF)                          | 4    | 0    | 0            |
|                                                | <b>9423</b>  | 2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)                            | 3    | 2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)                           | 3    | 0    | 0            |
|                                                | 9111         | 11.1 Acker (A)                                            | 1    | 2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)            | 3    | 2    | 18222        |
|                                                | 468          | 13.1.11/10.4 Weg / Halbruderale Gras-Staudenflur (OVW/UH) | 3    | 2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)            | 3    | 0    | 0            |
|                                                | 3153         | 11.1 Acker (A)                                            | 1    | 2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)            | 3    | 2    | 6306         |
|                                                | 2330         | 11.1 Acker (A)                                            | 1    | 2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)            | 3    | 2    | 4660         |
|                                                | <b>22770</b> |                                                           |      |                                                          |      |      |              |
|                                                | 1162         | 11.1 Acker (A)                                            | 1    | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)                     | 3    | 2    | 2324         |
|                                                | 255          | 11.1 Acker (A)                                            | 1    | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)                     | 3    | 2    | 510          |
|                                                | 869          | 11.1 Acker (A)                                            | 1    | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)                     | 3    | 2    | 1738         |
|                                                | 394          | 11.1 Acker (A)                                            | 1    | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)                     | 3    | 2    | 788          |
|                                                | 394          | 11.1 Acker (A)                                            | 1    | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)                     | 3    | 2    | 788          |
|                                                | 472          | 9.7 Grünlandeinsaat (GA)                                  | 1    | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)                     | 3    | 2    | 944          |
|                                                | 748          | 9.7 Grünlandeinsaat (GA)                                  | 1    | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)                     | 3    | 2    | 1496         |

|                              |               |                                                            |   |                                          |      |       |               |
|------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------|------|-------|---------------|
|                              | 594           | 9.7 Grünlandeinsaat (GA)                                   | 1 | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)     | 3    | 2     | 1188          |
|                              | 337           | 9.7 Grünlandeinsaat (GA)                                   | 1 | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)     | 3    | 2     | 674           |
|                              | 44            | 13.1.11/10.4 Weg / Halbruderales Gras-Staudenflur (OVW/UH) | 3 | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)     | 3    | 0     | 0             |
|                              | 43            | 13.1.11/10.4 Weg / Halbruderales Gras-Staudenflur (OVW/UH) | 3 | 12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)     | 3    | 0     | 0             |
|                              | <b>5312</b>   |                                                            |   |                                          |      |       |               |
| <b>Verkehrsflächen</b>       |               |                                                            |   |                                          |      |       |               |
|                              | <b>5216</b>   | 11.1 Acker (A)                                             | 1 | 13.1 Verkehrsfläche (OV)                 | 0    | -1    | -5216         |
|                              | <b>5548</b>   | 9.7 Grünlandeinsaat (GA)                                   | 1 | 13.1 Verkehrsfläche (OV)                 | 0    | -1    | -5548         |
|                              | <b>167</b>    | 13.1.11/10.4 Weg / Halbruderales Gras-Staudenflur (OVW/UH) | 3 | 13.1 Verkehrsfläche (OV)                 | 0    | -3    | -501          |
| <b>Gewerbefläche GFZ 0,7</b> |               |                                                            |   |                                          |      |       |               |
| 85%                          | <b>3467</b>   | 13.1.11/10.4 Weg / Halbruderales Gras-Staudenflur (OVW/UH) | 3 | 13.11 Industrie- und Gewerbekomplex (OG) | 0    | -3    | <b>-10401</b> |
| 15%                          | <b>612</b>    | 13.1.11/10.4 Weg / Halbruderales Gras-Staudenflur (OVW/UH) | 3 | 13.3 Unversiegelte Flächen (TF)          | 1,25 | -1,75 | <b>-1071</b>  |
| 85%                          | <b>56481</b>  | 11.1 Acker (A)                                             | 1 | 13.11 Industrie- und Gewerbekomplex (OG) | 0    | -1    | <b>-56481</b> |
| 15%                          | <b>9967</b>   | 11.1 Acker (A)                                             | 1 | 13.3 Unversiegelte Flächen (TF)          | 1,25 | 0,25  | <b>2498</b>   |
| 85%                          | <b>35427</b>  | 9.7 Grünlandeinsaat (GA)                                   | 1 | 13.11 Industrie- und Gewerbekomplex (OG) | 0    | -1    | <b>-35427</b> |
| 15%                          | <b>6252</b>   | 9.7 Grünlandeinsaat (GA)                                   | 1 | 13.3 Unversiegelte Flächen (TF)          | 1,25 | 0,25  | <b>1563</b>   |
|                              | <b>176759</b> |                                                            |   |                                          |      |       | <b>-70952</b> |

#### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:

Der Stadt Rotenburg stehen außerhalb des Plangebietes Flächen zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung, die einen Ausgleichsflächenpool i.S. von § 135a BauGB 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 als Ausgleichsmaßnahmen die Aufwertung der Flächen Nr. 24, 25/26 und 28 erforderlich. Danach werden auf den Flächen die

auszugleichenden Werteinheiten in Höhe **von 70.952 WE** verrechnet. Auf der Fläche Nr. 24 und 25/26 wurde ein Wildacker mit angrenzendem Feldgehölz der Wertstufe (2) durch Einsaat mit Regiosaatgut in eine Bienenwiese der Wertstufe (4) entwickelt. Die Stadt Rotenburg Wümme ist Mitglied im Bündnis für biologische Vielfalt seit 2012 und förderte seitdem abweichend vom Pflegekonzept Maßnahmen, die den Honig- und Wildbienen dienen. Die Fläche Nr.28, eine Sandheide und Kiefernwald der Wertstufe (4) wurde in eine trockene Sandheide der Wertstufe (5) überführt, indem hier nach Entkusselung der Kiefern die weitere Pflege durch großflächige Beweidung mit Rindern und Ponys zur Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft beitragen soll.

Tabelle 3: Ökokonto und Flächenpool "Großes und Weißes Moor" in Unterstedt (vgl. Pflegekonzept (PflK-GWM), Stand Dez. 2000)

| Eingriffsplanung nach BNatSchG, BauGB und NWaldLG | Ausgleichsbedarf in Werteinheiten | Ausgleichsmaßnahmen                                                                                                                                                           | Kompensationspotential in Werteinheiten | Überschuss/Fehlbedarf(-) | Datum  |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------|
| B-Plan Nr.42 C<br>- Hohenesch West -              | -70952                            | Fl. Nr. <b>24</b> (n. PflK-GWM)<br>Flächengr.: 15.037 qm<br>Fl.Nr. <b>25/26</b> (n.PflK-GWM)<br>Flächengr. 17.683 qm<br>Fl. Nr. <b>28</b> (n. PflK-GWM)<br>Flächengr. 7000 qm | 30074<br>35366<br>7000                  |                          | Jun 15 |
|                                                   | -70952                            |                                                                                                                                                                               | <b>72.440</b>                           | <b>1.488</b>             |        |

## 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung stellt die planungsrechtliche Sicherung der im Flächennutzungsplan ermittelten Vorzugsflächen für die gewerbliche Entwicklung Rotenburgs dar. Der Standort Hohenesch ist der bedeutendste Industriestandort in der Kernstadt, an dem auch größere Grundstücke für die Ansiedlung von Industriebetrieben bereitgestellt werden können. Die bereits beplanten Bereiche östlich vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind weitgehend bebaut.

Die Umgebung Rotenburgs ist durch eine hohe landschaftsökologische Qualität – mehrere Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete - gekennzeichnet, so dass es nur wenig Entwicklungspotenziale für Bauflächen gibt, bei denen nicht in wertvolle

Bereiche von Natur und Landschaft eingegriffen werden muss. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, bei der keine besonderen Anforderungsprofile eines ansiedlungswilligen Betriebes beachtet werden müssen, wird der Sicherung der planungsrechtlich bereits vorbereiteten Flächen der Vorzug vor Ausweisung neuer Flächen gegeben.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Biotopkartierung zur Bestimmung des Eingriffsumfanges wurde im Mai 2015 vorgenommen. Die Beurteilung der Ausgleichswerte erfolgt auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag, 2013.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind darin die flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt worden, bei denen die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gewährleistet ist.

Da im Plangebiet Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Rüstungs- bzw. militärischen Altlasten aus dem zweiten Weltkrieg gegeben sind, wurden im Frühjahr 2005 orientierende Untersuchungen durchgeführt. Es wurden keine Anhaltspunkte für Altlasten festgestellt.

Im Zusammenhang mit den Altlastenuntersuchungen wurden gleichzeitig die Versickerungseigenschaften des Untergrundes gutachterlich untersucht.

Alle Gutachten dienen der planerischen Vorbereitung und wurden zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und den Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Grundlage der Gutachten sind Erhebungen, Prognosen und Annahmen. Es lassen sich einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite und Intensität nur gutachterlich beschreiben, da eine endgültige Entwicklung nicht vollständig vorhergesehen werden kann. Der Planung können nur hinreichend wahrscheinliche Prognosen und Berechnungen zugrunde gelegt werden, durch die eine umweltverträgliche Realisierung der Bauvorhaben ausreichend gewährleistet wird.

### **3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Der 32 m breite Sukzessionsstreifen an der Grenze zum Verkehrslandeplatz und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool „Großes und Weißes Moor“ werden von der Stadt durchgeführt und gepflegt. Im Flächenpool wird im Abstand von 10 Jahren eine Biotopkartierung durchgeführt und zusätzlich sind Dauerflächen angelegt, die im Abstand von zwei Jahren auf die zu erwartenden Entwicklungsziele untersucht werden. Somit können rechtzeitig Entwicklungen, die den im Pflegekonzept definierten Zielen entgegenstehen, durch Bewirtschaftung oder Pflegemaßnahmen geändert werden.

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan sichert neue Industriegebietsflächen im Mittelzentrum Rotenburg. Das Baugebiet stellt die Erweiterung eines bereits bestehenden Standortes dar. Es werden Flächen in Anspruch genommen, die eine - aus landschaftsökologischer Sicht - vergleichsweise geringe Bedeutung haben. Gleichwohl sind mit dem Eingriff Umweltauswirkungen verbunden, die ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich wird teilweise im Plangebiet, teilweise im Ausgleichsflächenpool „Großes und Weißes Moor“ realisiert.

Rotenburg (Wümme), den

.....

Der Bürgermeister