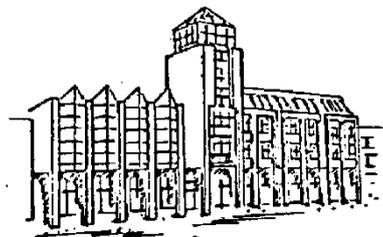




**Stadt Rotenburg (Wümme)**  
**-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-**

**Begründung zur**  
**Entwicklungs- bzw. Ergänzungssatzung**  
**gemäß § 34 Abs. 4 Nr.2 bzw. Nr. 3 BauGB**  
**für den Ortsteil Waffensen**



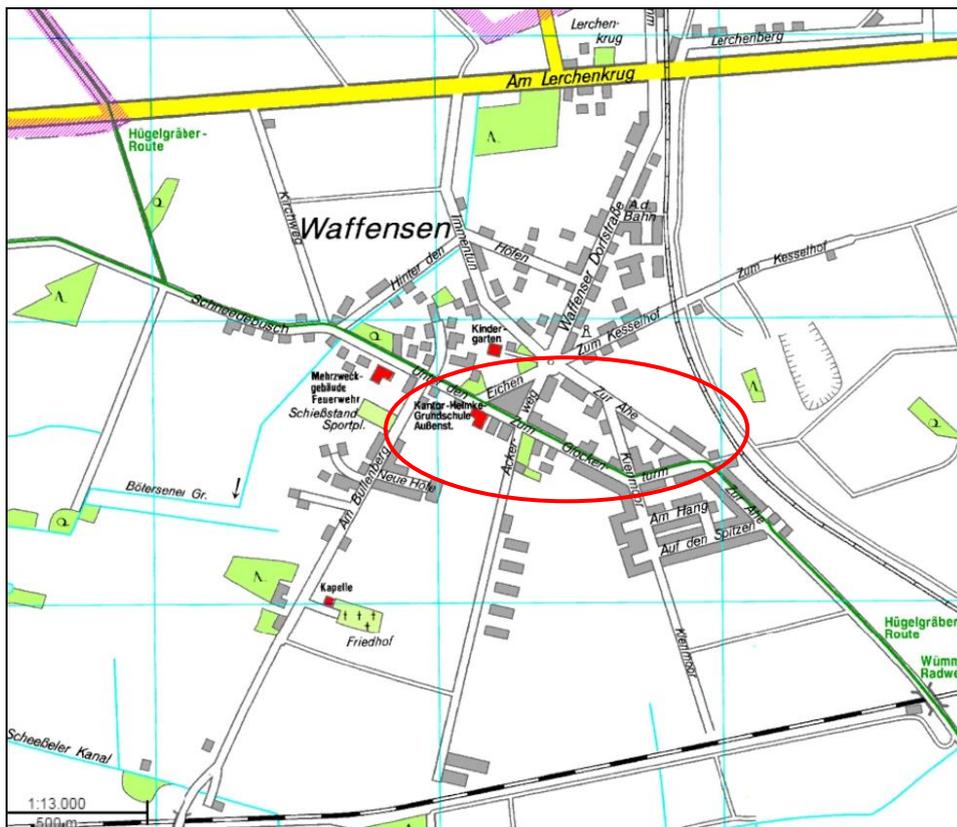
## **Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>1. Lage, Bestand und Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3. Anlass und Bedarf für die Aufstellung</b>	<b>4</b>
<b>4. Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>5. Satzungsinhalt</b>	<b>5</b>
<b>6. Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
<b>8. Immissionen</b>	<b>6</b>
<b>9. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE</b>	<b>7</b>
<b>9.1 Lage und naturräumliche Situation</b>	<b>7</b>
<b>9.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung</b>	<b>7</b>
<b>9.3 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes</b>	<b>8</b>
<b>9.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes</b>	<b>15</b>
<b>9.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>15</b>
<b>10. Zusammenfassung</b>	<b>20</b>

## 1. Lage, Bestand und Ausgangssituation

Der Bereich der Entwicklungssatzung ist bebaut und weist im Bestand das Nutzungsspektrum eines Dorfgebietes auf. In Teilbereichen ist Nachverdichtungspotential vorhanden. Im Südwesten und Nordosten schließen jeweils landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Bereich der Ergänzungssatzung ist unbebaut und wird im Norden intensiv ackerbaulich genutzt, im Südosten ist ehemaliges Grünland in der Zwischenzeit auch als Acker anzutreffen. Das Areal ist weitgehend eben. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt sind. Nördlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an. Im Osten wird das Baugebiet durch die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde begrenzt. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an.



Ursprünglich war von Seiten der Stadt Rotenburg (Wümme) vorgesehen, ein Bebauungsplanverfahren für den Bereich der Ergänzungssatzung durchzuführen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hat sich gezeigt, dass es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, den Bereich der vorliegenden Entwicklungssatzung ebenfalls in die Bauleitplanung mit aufzunehmen. Aufgrund der planungsrechtlich einfach gelagerten Fälle hat sich deshalb die Stadt Rotenburg (Wümme) entschlossen, um zügig und ohne unverhältnismäßig aufwändige Verfahren Baurechte im Sinne von Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen, eine Entwicklungs- und Ergänzungssatzung aufzustellen, statt ein Bebauungsplanverfahren, das großteils bauliche Bestandsflächen aufweist, durchzuführen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich von Waffensen, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme).

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn 15 und 46 (Teilfläche, Zur Ahe) der Flur 1, Gemarkung Waffensen, mit einer Fläche von ca. 1,52 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn 65, 66, 67, 68, 110/3, 110/5, 110/6, 110/8, 110/9, 110/10, 110/11, jeweils Flur 9 der Gemarkung Waffensen sowie die Fl.Nrn. 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 (Teilfläche), 46 (Teilfläche, Zur Ahe), 47 (Teilfläche Ackerweg), 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 (Teilfläche, Kienmoor), 66/1, 66/2, 67, 68, 69 (Zum Glockenturm), 70 (Teilfläche Ackerweg), 71/1, 71/2, 72 (Teilfläche Zum Glockenturm), 73 (Teilfläche), 74 (Teilfläche), 74/2 (Teilfläche), 75, 76, 77, 78, 79, 80, 164/8 (Teilfläche Zum Glockenturm) der Flur 9, Gemarkung Waffensen, mit einer Fläche von ca.12,59 ha.

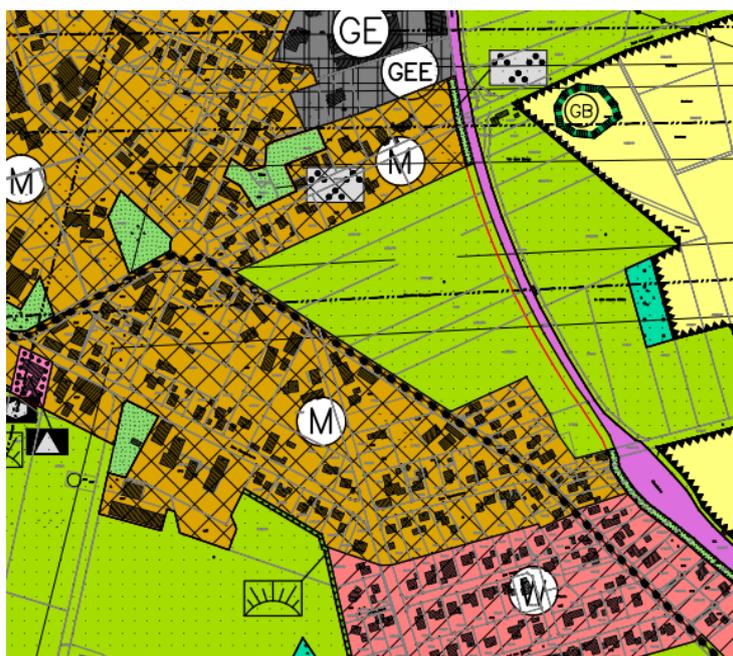
Maßgebend für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist die Darstellung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

### 3. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Im Ortsteil Waffensen besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Der Bedarf an Bauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da zwar Potentiale der Innenentwicklung vorhanden sind, diese aber hierfür nicht ausreichen. Deshalb werden einerseits die Grenzen des Innenbereichs im Bereich der Straßen Zur Ahe und Zum Glockenturm durch die Satzung festgelegt und die Zugehörigkeit der Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung zum Innenbereich erklärt und andererseits der Bereich zwischen der Straße Zur Ahe und der Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde als einzubeziehende Fläche festgelegt und in den Zusammenhang des bebauten Ortsteiles mit einbezogen.

Durch die Festlegung der bebauten Bereiche und der Einbeziehung der Außenbereichsflächen gilt nach Inkrafttreten der Satzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB. Die Regelungen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

### 4. Flächennutzungsplan



Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B Waffensen der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der Bereich der Entwicklungssatzung als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung wird als Festsetzung Dorfgebiet in der Entwicklungsplanung übernommen. Somit ist die Planung vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für die Landwirtschaft wird im Rahmen der Einbeziehungssatzung ebenfalls als Dorfgebiet festgesetzt und steht somit nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans entgegen. Die einzubeziehende Fläche stellt eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs dar und ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt.

## 5. Satzungsinhalt

Die Einteilung in Entwicklungs- und Ergänzungssatzung ist planungsrechtlich erforderlich, um auch die unbebauten Grundstücke einer Bebauung zuführen zu können.

Der Bereich der Entwicklungssatzung ist bereits bebaut. Dieser bebaute Bereich definiert den räumlichen Geltungsbereich der Entwicklungssatzung. Die Zulässigkeit der Vorhaben wird im Bereich der Entwicklungssatzung über die Kriterien des § 34 BauGB, wie z.B. das Einfügungsgebot, in ausreichendem Maße geregelt und gesteuert.

In der Ergänzungssatzung sind zusätzlich zur Bewertung nach § 34 BauGB ein Mindestmaß Festsetzungen, z.B. zum Maß der Nutzung, enthalten, um die gewünschte bauliche Entwicklung sicherzustellen.

Aussagen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden in Kapitel 9 dieser Begründung nur für den Bereich der Ergänzungssatzung getroffen.

## 6. Erschließung

Die Erschließung kann weitgehend über das bestehende Straßennetz erfolgen. Im Bereich der Ergänzungssatzung ist zusätzlich eine Stichstraße zur Erschließung vorgesehen.

## 7. Ver- und Entsorgung

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

- **Wasserversorgung**  
Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburger Land.
- **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.
- **Löschwasserversorgung**  
Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).
- **Strom- und Gasversorgung**  
Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.
- **Abfallentsorgung**  
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den

Grundstücken durch Versickerung. Ein aktuell erstelltes Bodengutachten weist geeignete Bodenverhältnisse nach.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken im Süden des bestehenden Wohngebietes geführt. Falls hier die Kapazitäten nicht ausreichen, ist ein weiteres Regenrückhaltebecken bereitzustellen.

## **8. Immissionen**

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen hinsichtlich des Lärms könnten im Osten des Plangebietes auftreten. Hier befindet sich die Bahnstrecke Rotenburg - Bremervörde, die vom Güterverkehr genutzt wird. Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 12 ist für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der dem räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entspricht, eine Schalltechnische Untersuchung „Zur Ahe Nord“ T&H Ingenieure GmbH, Bremen, vom 26.04.2016 durchgeführt worden. Gemäß den Ergebnissen der Untersuchung müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, in den in der Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereichen je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der DIN 4109:1989-11 für Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Die Grundrisse von Wohnungen und Häusern im Bereich der Ergänzungssatzung sind so zu gestalten, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sind im nördlichen Bereich (MI 1, Untersuchungsbericht Seite 16) in Richtung Südwesten oder Südosten und im südlichen Bereich (MI2, Untersuchungsbericht Seite 16) in Richtung Nordwesten oder Südwesten anzuordnen. Andernfalls ist durch geeignete Schallschirme im Nahfeld der Terrassen die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005/2 nachzuweisen oder eine Kompensation in Form von Wintergärten oder verglasten Loggien vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt.

Waffensen ist von der Landwirtschaft geprägt. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Um die Immissionen zu ermitteln wurde im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens Nr. 12 für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, der dem räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung entspricht, ein Geruchsgutachten durchgeführt. Das Gutachten zur Ausweisung einer Baufläche „An der Ahe“ Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, vom 22.02.2016, ermittelte die Wahrnehmungshäufigkeiten von Geruch. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung aller sich im Beurteilungsgebiet befindenden Betriebe bis auf einen kleinen Teilbereich im Westen des Bereichs der Ergänzungssatzung die maximalen Immissionshäufigkeiten in Höhe von 15 % der Jahresstunden für ein Dorfgebiet eingehalten.

Unter der Voraussetzung, dass zukünftig einzelne Landwirte keine emissionsrelevante Tierhaltung mehr betreiben, werden im Bereich der Ergänzungssatzung Immissionshäufigkeiten von bis zu 14 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit prognostiziert. Das Gutachten vom 22.02.2016 kommt zum Ergebnis, dass unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse eine Überplanung des Bereichs der Ergänzungssatzung unkritisch erscheint. Damit werden die Vorgaben für ein Dorfgebiet erfüllt.

Im Bereich der Entwicklungssatzung sind in Teilbereichen höhere Immissionswerte ermittelt. Die erforderlichen Bewertungen der Einzelfälle werden im Rahmen des Bauvollzugs durchgeführt.

Das Gutachten ist der Begründung beigelegt. Gemäß herrschende Auffassung der Rechtsprechung und Literatur erlischt der Bestandsschutz, wenn nach der Verkehrsauffassung eine Fortsetzung der ursprünglichen Nutzung nicht zu erwarten ist. Der Eigentümer verliert den Bestandsschutz hiernach nicht sofort nach Beendigung der Nutzung, sondern erst nach einiger Zeit. Nach Ablauf von 2 Jahren geht das Bundesverwaltungsgericht von der faktischen Vermutung aus, dass die Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme der früheren Nutzung nicht mehr rechnet. Die Beweislast liegt hier beim Bauherrn. Da die Nutzung bereits seit mindestens 3 Jahren aufgegeben wurde und ohne weiteres auch nicht wieder aufgenommen werden kann, bilanziert das Gutachten im Planfall II die theoretisch auftretenden Immissionen nicht mehr.

## **9. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE**

Für den Bereich der Entwicklungssatzung wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dementsprechend sind hierfür weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Entwicklungssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf wild wachsende, besonders geschützte Pflanzenarten oder auf Vorkommen von besonders geschützten wild lebenden Säugetier-, Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten, oder auf europäische Vogelarten, die am Boden brüten, vor.

Der nachfolgende **Umweltbericht**, im Rahmen dessen auch die Eingriffsregelung abgehandelt ist, gilt für den Bereich der Ergänzungssatzung:

### **9.1 Lage und naturräumliche Situation**

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der weiträumigen Geestgebiete (Zevener bzw. Tarmstedter Geest), die sich im Süden von Waffensen bis zur Bahnstrecke Hamburg – Bremen bzw. weiter im Süden angrenzenden Wümmeniederung erstrecken und von großräumigen Ackerflächen, teilweise im Wechsel mit Grünland und Wald, geprägt werden. Das Plangebiet direkt wird im Süden und Westen durch ein typisches Einfamilienhausgebiet am Dorfrand begrenzt, im Norden liegt eine Ackerfläche zwischen dem Siedlungsrand und Plangebiet. Im Osten befindet sich die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde, hinter der sich durch Gehölze untergliederte Acker- und Grünlandflächen und eine Bodenabbaufäche anschließen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils letzten Fassung. Darin enthalten sind zahlreiche umweltrelevante Regelungen, die bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Einen direkten Bezug zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt der §1a Abs.2 BauGB her, indem er die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung inhaltlich vorschreibt. Die Ausführungen hierzu werden in Punkt 5.3 vorgenommen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Bereiche kommen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vor, da das Gebiet an 3 Seiten umgeben von Bebauung liegt und von der freien Landschaft durch die Bahnlinie Rotenburg - Bremervörde getrennt wird.

Als naturschutzfachliche Grundlagen stehen der Landschaftsplan 1992 der Stadt Rotenburg (Wümme) und der Landschaftsrahmenplan 2003 des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Verfügung. Die in beiden Plänen enthaltenen Aussagen zum Plangebiet und dem Umfeld sind bei der Abwägung zur baulichen Inanspruchnahme der Flächen ebenso zu beachten wie die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Im Bebauungsplan kommt es auf die Ausgestaltung der konkreten Festsetzungen nach dem BauGB an. Die in den o. g. Planwerken dargelegten naturschutzfachlichen bzw. regionalplanerischen Aspekte finden dabei, soweit Aussagen zutreffen, Berücksichtigung.

### **9.3 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche. Zur Beurteilung des Umweltzustandes werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und in sechs Wertstufen nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, von 2013) bewertet. Die Wertstufen werden wie folgt unterschieden:

Wertstufe

5 = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotop-

typen

4 = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

3 = von allgemeiner Bedeutung

2 = von allgemeiner bis geringer Bedeutung

1 = von geringer Bedeutung (intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Die differenzierte Einstufung der Wertstufen und die Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen erfolgte nach dem „Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen“, Nr. 4/2004, Bierhals E., Drachenfels O. v. und Rasper M.

#### **Schutzgut Mensch**

Der Bebauungsplan setzt neue Flächen für den Wohnungsbau auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche fest. Mit der Inanspruchnahme von gegenwärtig unbebauten Flächen gehen Flächen verloren, die der Erholung dienen, da aber nur eingeschränkt zu nutzen waren. Fuß- und Radwegverbindungen im Siedlungsgebiet bestehen nicht, sondern die vorhandene, wenig frequentierte Straße Zur Ahe kann in Anspruch genommen werden, um im Süden Naherholung genießen zu können. Das

Plangebiet wird an drei Seiten von Mischgebiet mit mehreren Hofstellen umschlossen. Zu den imitierenden landwirtschaftlichen Betrieben besteht ausreichender Abstand.

Bewertung:

Die neu zu bebauende Fläche geht zwar als offene, unbebaute Fläche verloren. Das Plangebiet selbst besitzt als landwirtschaftliche Nutzfläche vergleichsweise wenig Bedeutung für Erholungssuchende, da es bisher nicht begehbar war. Erholungswirkungen in der freien Landschaft können sich erst südlich des Siedlungsrandes voll entfalten. Die Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet Wümme- und Reithbachtal mit Mooren und Wäldern bleibt erhalten.

### **Schutzgut Boden**

Böden haben aufgrund sehr unterschiedlicher physikalischer, chemischer und biologischer Eigenschaften verschieden ausgeprägte Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten gegenüber Bodennutzungen und Belastungen.

Der Boden

- ist Lebensraum und Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- verfügt über Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (physikalisch-chemisches Filter- und Puffersystem),
- übernimmt als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere für die Grundwasserneubildung wichtige Schutzfunktionen,
- gilt als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte,
- wirkt klimaausgleichen
- und ist Standort für die landwirtschaftliche Nutzung (Ertragspotenzial).

Bodenentwicklung:

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Ursprungs. Als Ausgangsmaterial der Böden treten neben glazifluviatilen Grob- und Mittelsanden fluviatile Sande mit Beimischungen von Schluffen und Tonen (Auensedimente) auf. Zusätzlich wurden aus den Flusstälern Sande herausgeweht, die sich als geringmächtige Flugsanddecken und Dünen abgelagert haben.

Bewertung:

Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Wertigkeit der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als geringfügig zu betrachten. Die durch Düngung und Pestizide vorbelasteten landwirtschaftlich als Maisacker genutzten Flächen zerstören bestehende Funktionen, wie Reinigungswirkung, Schadstofffilterung, Wasserrückhaltung und Temperatúrausgleich. Allerdings gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen unwiederbringlich verloren.

### **Schutzgut Wasser**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser wird nach Grund- und Oberflächenwasser unterschieden.

Aufgrund von Bodenuntersuchungen wurde im Plangebiet ein Grundwasserstand im Norden von 3,2 m und im Süden von 1,4 m unter Geländeoberkante ermittelt.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gefahren für die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes und seiner Lage im Siedlungsgebiet nicht zu erwarten.

Bewertung:

Mit der Versiegelung ist eine erhebliche Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Die gegenwärtige Beeinträchtigung der Grundwasserqualität infolge von Düngemittel- und Pestizideintrag würde mit einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch reduziert werden. Durch die geänderte Weiterbegrünung von Teilflächen im Baugebiet (Anlage der Wohngärten auf den Baugrundstücken) könnte die Grundwasserqualität sogar geringfügig verbessert werden. Die Belastungen des Oberflächenwassers der Planstraßen werden durch verzögerten Abfluss im offenen Straßengraben entlang der Straße Am Bullenberg reduziert.

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

### **Schutzgut Luft und Klima**

Der Planungsraum befindet sich in einem maritim beeinflussten Klima, mit geringen Tages- und Jahresschwankungen der Temperatur, kühlen Sommern und milden Wintern und allgemein höheren Windgeschwindigkeiten im Vergleich zu den kontinental geprägten Bereichen Deutschlands. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 750 mm. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher Richtung.

Die lufthygienische und bioklimatische Situation wird sich durch die Bebauung nicht wesentlich verändern, da die festgesetzte lockere offene Bauweise ausreichend Freiräume zwischen den Gebäuden lässt. Lediglich wird sich die Kaltluftentstehung geringfügig über der durch Bebauung reduzierten landwirtschaftlichen Fläche abschwächen.

Bewertung:

Die Versiegelungen infolge der Bebauung verschlechtern zwar die kleinklimatische Situation, jedoch ist der Eingriff vergleichsweise gering und kann durch die Bepflanzung der Wohngärten und der offenen Bauweise teilweise wieder aufgefangen werden. Ausreichende Kaltluftentstehung und Austausch finden auf den im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen statt.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Begriff "Biotop" wird hier als Lebensraum mit spezifischen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren sowie spezifischen Standorteigenschaften definiert. Die Leistungen des Naturhaushaltes im Plangebiet für den Arten- und Biotopschutz wurden aufgrund entsprechender Biotoptypenkartierungen im Oktober 2015 ermittelt.

### **Schutzgut Pflanzen**

Die Benennung der Biotoptypen und der Nummerierung in Klammern erfolgt nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels, 2011). Die Verteilung der kartierten Biotoptypen sowie der Gehölzbestände ist in Anlage 2: „Karte Biotoptypen“ dargestellt.

a) Biotypen innerhalb des Plangebietes:

#### 11.1 Maisacker (A)

Der fast das gesamte Plangebiet einnehmende Maisacker besteht aus den abgeernteten Maisstengeln neben wenigen Begleitkräutern wie Vogelmiere (*Stelaria media*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Feld-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*), Verdichtungen im Boden anzeigende Gemeine Quecke (*Elymus repens*), Franzosenkraut (*Galinsoga parviflora*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), versch. Hirsearten, Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), die nur geringe Deckungsgrade erreichen. Der Boden ist nach der Ernte fast vegetationslos und stark verdichtet.

#### 10.4.2 Halbruderale Gras- Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

An zwei Seiten ist das Plangebiet im Süden und Südosten durch eine artenreiche Gras-Staudenflur begrenzt. Arten des mesophilen Grünlands und Ackers mit Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Hirtentäschel (*Capsella bursa pastoris*), Frühlingsgriekkraut (*Senecio vernalis*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Kleinblütiges Weidenröschen (*Epilobium parviflorum*), Windenknöterich (*Fallopia convolvulus*), Franzosenkraut (*Galinsoga parviflora*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Rauhaarige Wicke (*Vicia hirsuta*), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflorum*) und Rundblättriger Storchschnabel (*Geranium rotundifolium*) treten auf, neben Hochstauden wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Ackerkratzdiestel (*Cirsium arvense*), Brennessel (*Urtica dioica*) und Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*). Letzt genannte sind Anzeiger für hohe Nährstoffe, die über Gartenabfälle in den Boden gelangen.

Am südlichen Rand breiten sich vom Nachbargrundstück einige Sträucher aus: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Brombeere (*Rubus spec.*) sind neben einigen kleinen Bäumen wie Stieleiche (*Quercus robur*), Salweide (*Salix caprea*) und Birke (*Betula pendula*).

#### 10.4.3 Halbruderale Gras- Staudenflur trockener Standorte (UHT) und 2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)

Neben dem Bahngleis, das etwas höher liegt als das Plangebiet, befindet sich auf der Grenze eine flache Mulde, in der alte, markante Stieleichen (*Quercus robur*) einen dichten Gehölzsaum bilden. Begleiter der Kulisse sind Holunder (*Sambucus nigra*), Salweiden (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und einige Spätblühende Traubenkirschen (*Prunus serotina*), die ein bis drei Meter von der Grenze entfernt stehen. Zwischen und vor dem Gehölzbestand ist eine 5m breite halbruderale Gras-Staudenflur trockener Ausprägung mit Brennessel (*Urtica dioica*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Landreitgras (*Calamagrostis epigeos*), Gemeine Rispe (*Poa trivialis*), Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Brombeere (*Rubus spec.*) ausgebildet.

Bewertung:

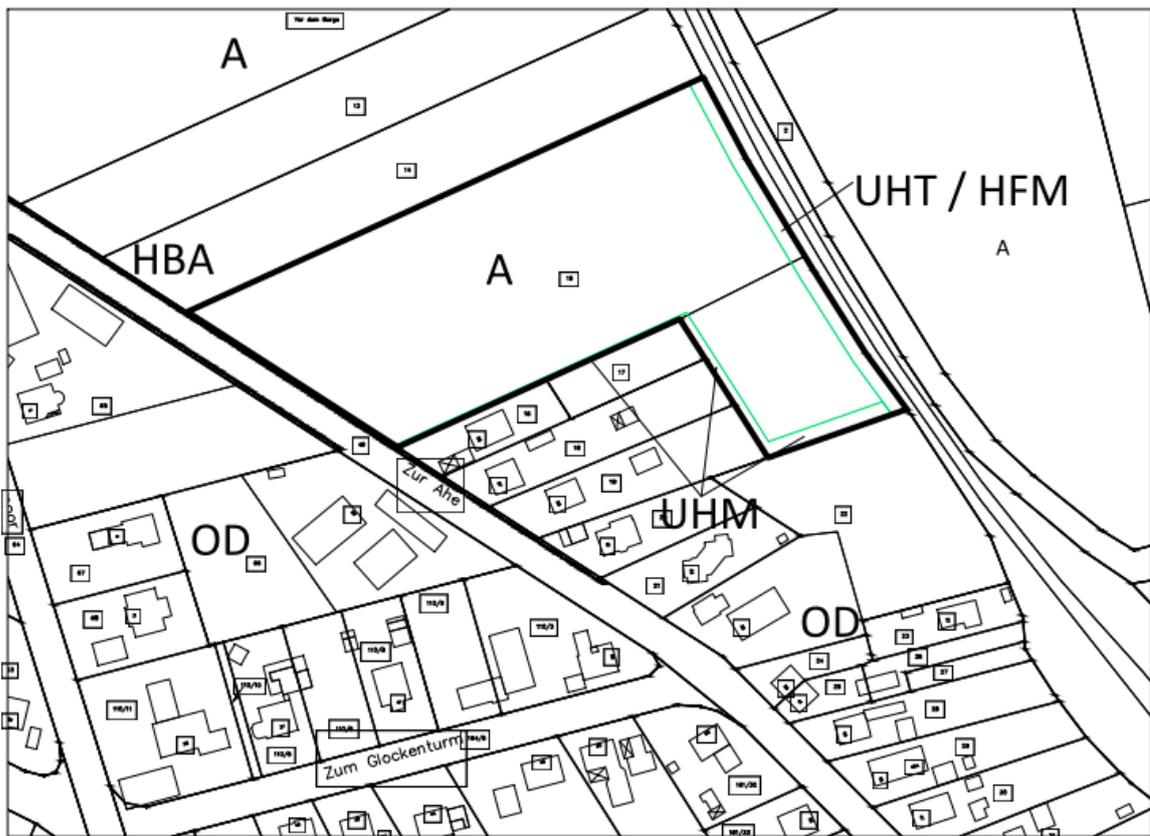
Durch umfangreiche Versiegelung wird das Schutzgut Pflanzen erheblich beeinträchtigt. Eine Regenerierbarkeit des Lebensraumes ist nicht zu erwarten. Der Ausgleichbedarf errechnet sich nach Tabelle 3.

b) Biototypen außerhalb des Plangebietes:

Straßenbegleitend stehen beidseitig der Straße Zur Ahe (HS) ca. 40-jährige Stieleichen (*Quercus robur*), 12 davon begrenzen das Plangebiet im Südwesten. Es ist wahrscheinlich, dass 2 im Einmündungsbereich der Planstraße wegen Behinderung des Sichtdreiecks gefällt werden müssen. Die Krautschicht besteht aus Brennessel (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Quecke (*Elymus repens*), Giersch (*Aegopodium potagrarica*) und Weidelgras (*Lolium perenne*). Die Flächenbilanz wird mit 100 qm in der Tabelle 3 verrechnet.

Weiter wird das Plangebiet durch Siedlungsbiotope begrenzt neben altem Baumbestand in der Nähe landwirtschaftlicher Gehöfte (OD), durch Gehölze gegliederte Ackerflächen auf der östlichen Seite der Bahnlinie und direkt angrenzend im Norden.

Tabelle 1: Biototypen



Legende:	A	Acker
	UHM	Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte
	UHT / HFM	Halbruderale Gras- Staudenflur trockener Standorte und Strauch-Baumhecke
	OD	Dorfgebiet
	HBA	Allee / Baumreihe

## **Schutzgut Tiere**

Die faunistische Bedeutung wird anhand der vorhandenen Biotoptypen identifiziert. Aufgrund der gut ausgeprägten Biotopstrukturen in und außerhalb des Plangebietes ist von einer vergleichsweise vielfältigen faunistischen Ausstattung auszugehen.

### Fledermäuse

Es ist damit zu rechnen, dass verschiedene Fledermausarten (Zwergfledermaus und Abendsegler) vorkommen, die besondere Biotopbindung an Hohlräumen alter Bäume und auch alter Stallgebäude haben.

### Avifauna

Im Untersuchungsraum ist aufgrund der Biotopausstattung mit Arten der halboffenen Feldflur – außerhalb des Plangebietes - wie der Grauammer und dem Neuntöter und im Bereich der Hecken / Gehölzpflanzungen ist aufgrund des Alters des alten Baumbestandes mit dem Vorkommen von Baumpieper, Goldammer, Buchfink und Heckenbraunelle zu rechnen.

Von den zu erwartenden Vögeln der Halboffenen Landschaft, hier: Grauammer und Neuntöter, ist nach dem Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) der Neuntöter (*Lanius collurio*) zu schützen.

Aus dem "Katalog zoologisch bedeutsamer Biotoptypen" geht hervor, dass Gehölze wie die im Plangebiet vorkommende Gehölzbestände besondere Bedeutung als Nistplätze für Buschbrüter wie z.B. Gelbspötter, Amsel, Fitis, Zilpzalp, u. U. Nachtigall und Grasmückenarten haben.

Die Buschbrüter, und Spezialisten der Hecken und Gehölze sind in ihrem Bestand weniger gefährdet, soweit gleichwertige Strukturelemente in der Nähe vorhanden sind. Im Plangebiet werden mit der Strauchbepflanzung die Lebensraumbedingungen verbessert.

### Libellen

Aufgrund des Aktionsradius und der fehlenden Bodenständigkeit von vielen Libellenarten sowie der natürlichen Biotopausstattung (mehrere kleine Stillgewässer und Gartenteiche in der näheren Umgebung), ist davon auszugehen, dass verschiedene Libellenarten im Untersuchungsgebiet anzutreffen sind.

### Bewertung:

Bezogen auf das Arteninventar werden sich keine wesentlichen Veränderungen der Lebensraumqualitäten im Plangebiet ergeben, da die entscheidenden Strukturelemente (Baum- und Buschbestände, alte Gebäude) erhalten bleiben und im Bereich des Lärmschutzwalles sogar ergänzt werden. Da angrenzend ausreichend „Ausweichlebensräume“ (Baumbestand) vorhanden sind und die Tierarten mit geringer Biotopbindung (Vögel) einen relativ großen Aktionsradius haben, ist der Eingriff als nicht erheblich zu bewerten.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet kann aufgrund der an drei Seiten bereits bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern und Hofstellen nicht als ein der freien Landschaft zuzuordnender

Freiraum bezeichnet werden. Eher handelt es sich hier um eine Freifläche am Rand bzw. innerhalb des Siedlungsgebietes, die als kleine Restfläche kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufweist. Das Schutzgut Landschaftsbild kann daher auch nicht durch das Verschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich beeinträchtigt werden.

Bewertung:

Das gegenwärtige Landschaftserleben wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

### **Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Über Bodendenkmale und kulturhistorische Anlagen liegen für den Geltungsbereich keine Kenntnisse vor.

Zusammenfassende Bewertung der Naturgüter

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtungen, Bodenbewegung  Boden durch intensive Nutzung vorbelastet	*
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung  Beschleunigung des Wasserabflusses  Offenes Grabensystem mit verzögertem Abfluss	*
Luft und Klima	Geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas  Durchgrünung des Baugebietes	*
Arten- und Lebensgemeinschaften	Verlust von Ackerböden  Errichtung von geringen Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes  Geringer Verlust von	**

	Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse Verlust von artenreichen Saumstrukturen, die der Biotopvernetzung dienen	
Landschaftsbild	Neustrukturierung des Landschaftsbildes	-
Mensch	Geringer Verlust des Erholungsraumes Zunehmende Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen im Siedlungsgebiet	**
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	-
Wechselwirkungen	Verschiebung der Wechselwirkung Landschaft - Wohngebiet	-

\*\*\* sehr erheblich, \*\* erheblich, \* weniger erheblich, - nicht erheblich

#### **9.4 *Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes***

##### Durchführung der Planung

In Tabelle 2 sind die infolge der nicht vermeidbaren Eingriffe zu erwartenden Umweltauswirkungen zusammengefasst. Der nicht im Plangebiet realisierbare Ausgleichsbedarf wird durch Maßnahmen außerhalb des Planungsraumes abgegolten.

##### Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Beeinträchtigungen der Bodenstruktur durch Bodenbearbeitung, Düngung und Einsatz von Pestiziden ließen sich - im Rahmen der Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft - nicht vermeiden.

Der Boden und die darauf angebauten Pflanzen stünden ohne die Bebauung als Lebensraum für Tiere zur Verfügung. Ihrer freien Beweglichkeit würden keine Barrieren entgegenstehen. Der Raum übernehme weiterhin kleinklimatische Regulierungsfunktionen.

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

##### Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und seiner Lage am Rand bzw. innerhalb des Siedlungsraumes erscheint es nicht sinnvoll, Maßnahmen zum Ausgleich

erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten, da nördlich anschließend zu einem späteren Zeitpunkt mit einem weiteren Abschnitt der Bebauung zu rechnen ist.

Zur Vermeidung oder Minimierung von Lärm soll im Osten des Plangebietes ein Lärmschutzwall erstellt werden, da mit einer zunehmenden Frequentierung des Bahnverkehrs zu rechnen ist. Dazu ist ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, das sich mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen befasst. Danach ist im Nordwesten des Plangebietes als aktive Schallschutzmaßnahme ein Wall in Höhe von 3,50 m zu errichten. Der vorhandene, teilweise alte Baumbestand am Rand des Walls bleibt erhalten. Zusätzlich ist hier eine Bepflanzung mit Sträuchern zur besseren Ortseingrünung vorgesehen.

Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden im städtischen Ausgleichsflächenpool Großes und Weißes Moor in Unterstedt durchgeführt.

### **Schutzgut Mensch**

Immissionsschützende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben besteht. (siehe Ergebnis des Gutachtens in der Anlage). Maßnahmen zum Lärmschutz s.o.

### **Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden wirken sich insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelungen der Gebäudeflächen und der sonstigen Versiegelungen durch Stellplätze, Terrassen, Wege und Erschließungsstraßen aus.

Die Inanspruchnahme bereits vorbelasteter Flächen sichert dabei auch den Erhalt wertvollere Landschaftsbestandteile an anderer Stelle. Schon mit der Standortwahl wird somit dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen.

Die genaue Ermittlung des Eingriffsumfanges und des erforderlichen Ausgleichsbedarfes sind den folgenden Abschnitten zu entnehmen.

### **Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Oberflächenwasser werden sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben, da keine Gewässer im Gebiet vorhanden sind. Für das Schutzgut Grundwasser können sich erhebliche Beeinträchtigungen, vor allem durch die Versiegelung des Oberbodens und dem daraus resultierenden verstärkten Oberflächenabfluss ergeben. Dem wird durch die städtische Satzung entgegengewirkt, indem vorgeschrieben wird, dass anfallendes Oberflächenwasser der Gebäude und befestigten Außenanlagen auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Bodengrunduntersuchungen haben hier allerdings keine gute Sickerseigenschaften des Bodens ergeben.

Das auf der Planstraße anfallende Regenwasser soll mittels Verlegung von Regenwasserleitungen bis zur Straße Zur Ahe transportiert werden. Durch geringfügige Erweiterungen der vorhandenen Entwässerungsgräben im Querschnitt und in der Grabentiefe wird im vorgesehenen Maßnahmenabschnitt das Wasser zwischengelagert und gedrosselt weiter in das vorhandene Grabensystem eingeleitet werden.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Durch die mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen der Wohngrundstücke und die verkehrsberuhigte Gestaltung der Wohnstraße mit Straßenbäumen werden die veränderten lufthygienischen Verhältnisse ausreichend ausgeglichen.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Bedeutsamere Veränderungen werden sich durch die Aufgabe der Ackerflächen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben, da sich der Siedlungsraum erweitert.

Der markante Baumbestand im Osten des Plangebietes wird auch bei Verwirklichung eines Lärmschutzwalles berücksichtigt und erhalten. Aufschüttungen im Trauf der Bäume wird auf ein verträgliches Maß reduziert. Sollten dennoch Bäume gefällt werden müssen, wird innerhalb der vorhandenen Baumücke gleichwertiger Ersatz im Verhältnis 1:2 geschaffen. Zusätzlich wird durch ein unabhängiges Gutachterbüro eine Untersuchung des Baumbestandes in Auftrag gegeben, zur Beurteilung der Verkehrssicherheit und um artenschutzrechtliche Belange nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (2010) zu beurteilen, z. B. Winterquartiere von Fledermäusen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Positionierung am Rand bzw. innerhalb der Siedlungsgrenze nicht beeinträchtigt werden.

### **Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Da dieses Schutzgut nicht betroffen ist, sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

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

Dies kann und soll – soweit es sich mit dem vorgesehenen Charakter des Baugebietes und den konkreten Bauvorhaben vereinbaren lässt – möglichst zeitnah im Planungsraum selbst erfolgen, durch Anpflanzung von 4-5 großkronigen Straßenbäumen im Bereich der verkehrsberuhigten Wohnstraße. Auch eine Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit standortgerechten, heimischen Sträuchern ist vorgesehen. Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten.

Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der geplanten Nutzung für Wohngrundstücke nur in geringem Umfang durch individuelle Gestaltung der Gärten möglich.

### **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffsfolgen sind im Kompensationsflächenpool der Stadt Rotenburg (Wümme) auszugleichen.

Gemäß nachstehender Tabelle ist als Ausgleichsmaßnahme die Aufwertung einer Fläche um **5.923 WE (Werteinheiten)** notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im

Großen und Weißen Moor in Unterstedt vorgesehen, wo der Stadt Rotenburg (Wümme) ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten durch räumliche und zeitliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich innerhalb eines Flächenpools i. S. von § 135 BauGB zur Verfügung hat.

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsumfanges und des erforderlichen Ausgleichsbedarfes

Fl.	Größe (qm)	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich-WE	
<b>Verkehrsflächen (Planstraße)</b>								
	1.414	11.1 Acker (A)	1	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-1	<b>-1.414</b>	
	<b>1.414</b>						<b>-1.414</b>	
<b>Grünfläche (Lärmschutzwall)</b>								
	899	11.1 Acker (A)	1	2.10.1 Strauchhecke auf Lärmschutzwall (HFS)	3	2	<b>1.798</b>	
	643	2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)	3	2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)	3	0	<b>0</b>	
	<b>1.542</b>						<b>1.798</b>	
<b>Allgemeines Wohngebiet MD a 0,3</b>								
45%	4.860	11.1 Acker (A)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	<b>-4.860</b>	
55%	5.941	11.1 Acker (A)	1	12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	1	0	<b>0</b>	
45%	211	10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-3	<b>-633</b>	
55%	257	10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	1	-2	<b>-514</b>	
	<b>11.169</b>						<b>-6.007</b>	
<b>Bäume und Grünfläche außerhalb des Plangebietes (Zufahrt)</b>								
	100	2.13.3 Allee / Baumreihe (HBA) / Wegeseitenraum	3	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-3	<b>-300</b>	
	<b>100</b>						<b>-300</b>	
<b>Gesamtfläche</b>	<b>14.325</b>	<b>Ausgleichsbedarf in Werteinheiten (WE)</b>						<b>-5.923</b>

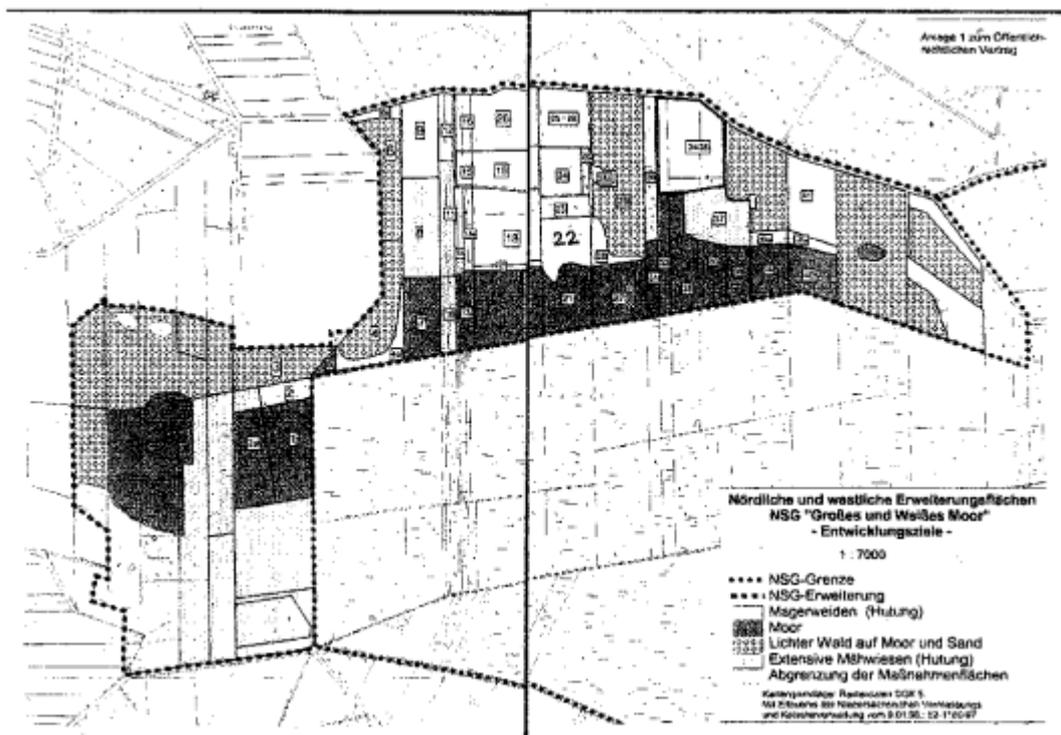
Nach dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Pflegekonzept ist auf der Fläche Nr. 22 ein Kompensationspotential in Höhe von **5.923 WE (Werteinheiten)** vorhanden (s. Abb. 3: Karte Ausgleichsflächenpool Unterstedt und Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsumfanges und des erforderlichen Ausgleichsbedarfes). Als Maßnahmen zur Aufwertung der bestehenden Fläche ist die Umwandlung von Sonstiges Grünland auf Mineralboden der Wertstufe 4 in eine Magerweide der höheren Wertstufe 5. Durch

Beweidung mit Rindern und Ponys hat sich die Fläche schon in die gewünschte Richtung entwickelt, die damit Bestandteil einer halboffenen Weidelandschaft ist. Im Rahmen des Monitorings zur Erfolgskontrolle von Kompensationsmaßnahmen hat 2007 die Biotopkartierung des Büro Jordan ergeben, dass sich auf der Fläche schon mageres mesophiles Grünland entwickelt hat.

Tabelle 4: Abbuchung aus dem Flächenpool „Großes und Weißes Moor“ in Unterstedt

Eingriffsplanung nach BNatSchG, BauGB und NWaldLG	Ausgleichsbedarf in Werteeinheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteeinheiten	Überschuss/Fehlbedarf(-)	Datum
B-Plan 23 - Zwischen Neuenlander Straße und Dresdener Straße	-1.187	Fl. <b>22</b> (n. PflK-GWM) Flächengr.: 19.000 qm	19.000		Apr 10
B-Plan Nr. 50 E - Südlich der Saalestraße	-1.958				Mrz 12
Entwicklungs- und Ergänzungssatzung, Waffensen	-5.923				Mai 16
	<b>-9.068</b>		<b>19.000</b>	<b>9.932</b>	

**Abb. 3: Übersichtskarte des Kompensationsflächenpool**



## 10. Zusammenfassung

Das neue Plangebiet im Osten von Waffensen zeigt sich als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Baugebietes Zur Ahe. Die Straße Zur Ahe im Westen sowie die Bahnlinie mit Eingrünung im Osten begrenzen das Baugebiet. Im Süden schließt der Hauptsiedlungskörper des Dorfes an. Weiter im Nordwesten befindet sich der alte Dorfkern. Damit entwickelt sich das Planvorhaben im Ortskern und rundet die bestehende Siedlung nach Norden ab. Eine Eingrünung nach Norden ist nicht erforderlich, da sich hier die zukünftigen Baulandpotentiale des Ortes befinden und mit einer weiteren Bebauung zu rechnen ist.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf intensiv genutzte Ackerflächen im Norden sowie im Südosten. Die fortgesetzte Veränderung der Landschaft hat hier wie überall stattgefunden, mit hohem Düngereintrag und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Ohne Bebauung könnte von einer weiteren Nutzungsintensivierung ausgegangen werden.

Die Fläche ist folglich vorbelastet. Aber eine Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung bezogen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Der erforderliche Ausgleich wird im Flächenpool der Stadt ausgeglichen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist weniger erheblich, weil sich die Siedlungsgrenze nicht weiter in die freie Landschaft ausdehnt, sondern eine freie Fläche innerhalb der Siedlung bzw. Siedlungsrand in Anspruch genommen wird. So ist am Siedlungsrand die Erholungsnutzung und Naturerfahrung für Kinder auf kurzen Wegen möglich. Dennoch ist das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen erheblich beeinträchtigt. Der nach Vorlage des Lärmschutzgutachtens zu errichtende Wall wird mit heimischen Gehölzen bepflanzt und dient damit zusätzlich als Kompensationsmöglichkeiten für das entsprechende Schutzgut.

Rotenburg (Wümme), den

.....

Der Bürgermeister

Stand: 05/2016