



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

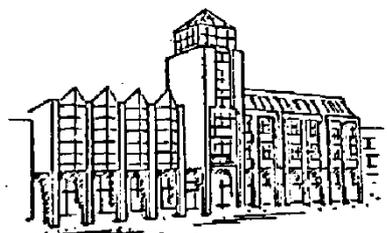
**-Amt für Planung, Entwicklung und  
Bauen-**

**Begründung  
14. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B  
Waffensen**

**Bebauungsplan Nr. 13  
von Waffensen**

**- Feuerwehr -**

**(Mit örtlichen Bauvorschriften)**



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>2</b>
1. GRUNDLAGEN .....	2
1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes.....	2
1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung.....	2
2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	3
2.1 Rechtsgrundlagen .....	3
2.2 Landes- und Regionalplanung.....	3
2.3 Bisherige Festsetzungen .....	3
2.4 Flächennutzungsplan .....	4
3. ERFORDERLICHKEIT UND PLANUNGSZIELE .....	5
3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung .....	5
3.2 Standortwahl .....	6
4. PLANINHALT .....	7
4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept.....	7
4.2 Art der baulichen Nutzung .....	8
4.3 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.4 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
4.5 Verkehrserschließung .....	9
4.6 Ver- und Entsorgung .....	9
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>9</b>
5. GRUNDLAGEN, FACHRECHT, PLANUNGSZIELE, PLANINHALT	
5.1 Lage und naturräumliche Situation .....	9
5.2 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung.....	10
5.2.1 Landschaftsrahmenplan .....	10
5.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) .....	11
5.3 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	11
5.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	18
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....	18
6. ZUSAMMENFASSUNG .....	21

## Teil I: Begründung

---

### 1. Grundlagen

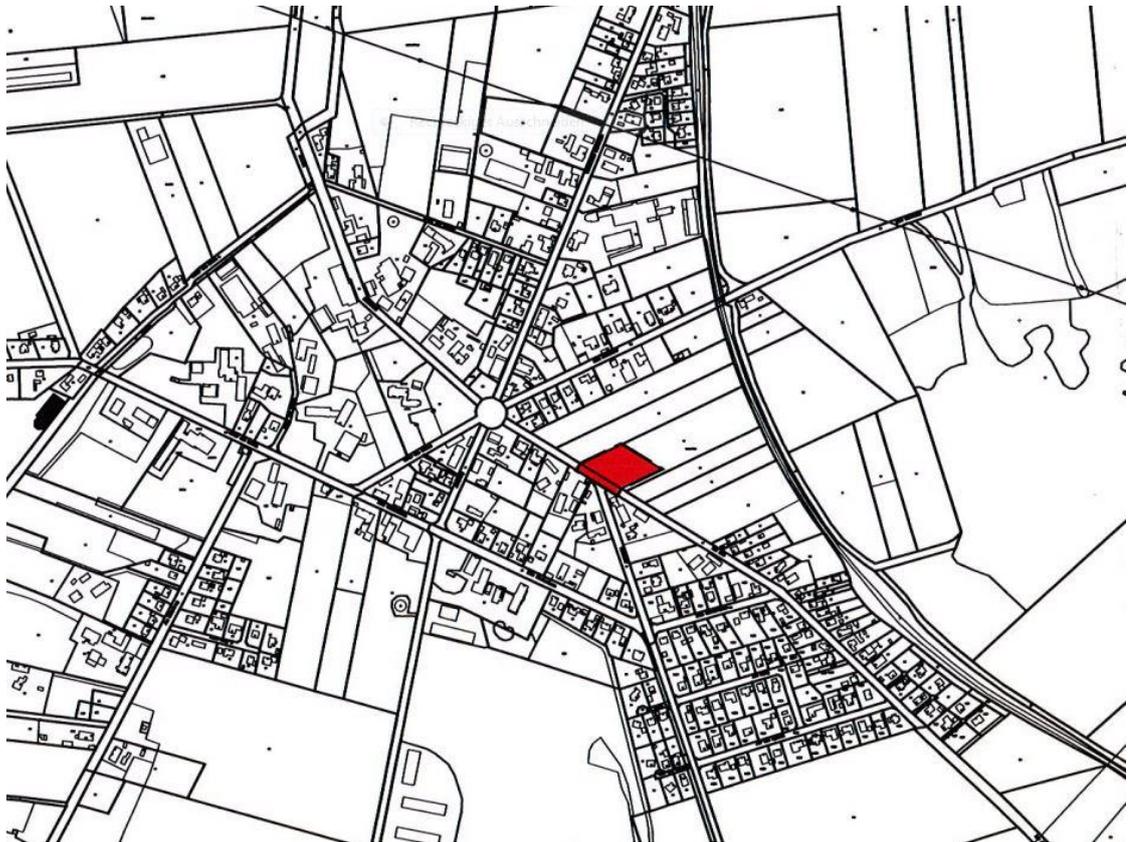
#### 1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Waffensen, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme).

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 13 „Feuerwehr“ umfasst eine Fläche von ca. 0,40 ha.

Das Plangebiet umfasst einen Teil der Straße „Zur Ahe“ und schließt sich in nordöstliche Richtung an diese an. Es umfasst somit einen Teil der Flurnummer 12 der Flur 19 der Gemarkung Waffensen und liegt im Bereich der Einmündung Straße „Kienmoor“.

Abb. 1: Übersichtsplan



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

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche - un bebaut und wird ackerbaulich genutzt. Nördlich, südlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere Ackerflächen an. Diese werden im Osten durch die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde begrenzt. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen

an. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ehemaliges Grünland, das mittlerweile ebenfalls ackerbaulich benutzt wird.

Weiter südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die durch Satzung dem Innenbereich zugeordnet wurden.

## **2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

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

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

### **2.2 Landes- und Regionalplanung**

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2015 als Mittelzentrum eingestuft. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind u. a. an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung auszurichten. Feuerwehren sind als kommunale Einrichtungen der Daseinsvorsorge ein wichtiger Bestandteil der staatlichen Vorsorge und Fürsorge.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Feuerwehr werden die Ziele und Grundsätze des Landes- Raumordnungsprogramms umgesetzt.

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

### **2.3 Bisherige Festsetzungen**

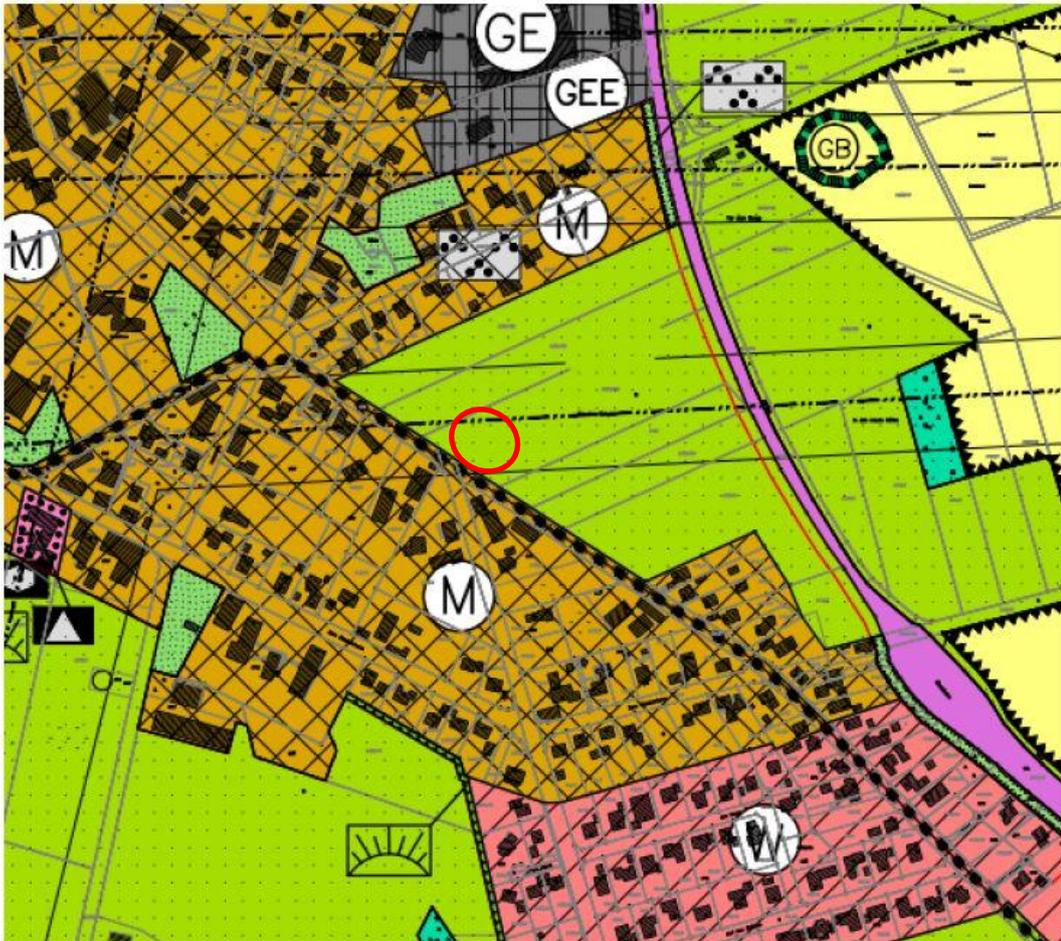
Das Plangebiet ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden.

## 2.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B von Waffensen der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das betroffene Gebiet im nordöstlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der übrige Teilbereich, der den Bereich der Straße „Zur Ahe“ umfasst, ist als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes südlich der Straße „Zur Ahe“ ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen. Deshalb wird die erforderliche Fläche in der 14. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 von Waffensen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem IV. Flächennutzungsplan Teil B von Waffensen



### **3. Erforderlichkeit und Planungsziele**

#### **3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Anlass für die Planaufstellung ist der notwendig gewordene Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Ortsteil Waffensen. Hierfür besteht ein dringender Bedarf, da die momentan vorhandene Feuerwehr im Gemeinschaftshaus von Waffensen, dem „Haus in der Worth“, den aktuellen baulichen Anforderungen an ein Feuerwehrgerätehaus nicht mehr gerecht wird.

Der Bedarf eines Neubaus wurde insbesondere deutlich, als die Feuerwehrunfallkasse am 07.01.2015 im Rahmen ihrer Aufsichtspflicht das bestehende Feuerwehrgerätehaus in Waffensen überprüfte. In der gutachterlichen Stellungnahme vom 21.5.2015 wurden erhebliche bauliche Mängel festgestellt. Damit die gravierendsten Mängel abgestellt werden können, müssten Umkleideräume mit angeschlossenen Sanitäräumen zusätzlich errichtet, die Verkehrswege verbreitert und von Lagermaterial befreit und dieses woanders gelagert werden. Hierfür besteht jedoch keine Ausbaureserve am vorhandenen Gebäudebestand.

Auch eine geforderte Entwässerung, bzw. ein Wegleiten des Tauwassers aus den Verkehrswegen, ist baulich nur unter enormem Aufwand z.B. durch Aufdoppelung des Fußbodenbelages um ca. 10 cm möglich. Dies würde ggf. eine Vergrößerung der lichten Höhe des Einfahrttores nach sich ziehen. Der Alarmweg der Einsatzkräfte darf den Fahrweg des Einsatzfahrzeuges zudem nicht kreuzen. Dies wurde in der Stellungnahme ebenfalls bemängelt und kann bei den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten im Außenbereich nicht realisiert werden. Die neue DIN für Feuerwehrgerätehäuser, macht es zusätzlich erforderlich, dass ein Trocknungsraum für die nasse Einsatzkleidung, eine Werkstatt mit entsprechendem Lagerraum und der bereits genannte Sanitärteil inklusive Umkleideräumen vorhanden sind. Eine Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes ist nicht möglich, da es an drei Seiten von einer Turnhalle und dem Schießstand eingeschlossen wird.

Aus den genannten Gründen ist es nicht möglich, das jetzige Feuerwehrgerätehaus auf den heutigen Stand der gesetzlichen Vorgaben (Arbeitsstättenverordnung, Arbeitsstättenrichtlinie, DIN 14092 (April 2012) und Richtlinien der FUK, DGUV, GUV-V C53) zu ertüchtigen.

Es kommt somit nur ein Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Betracht. Mit dem Bebauungsplanes Nr. 13 von Waffensen „Feuerwehr“ und der Ausweisung eines Sondergebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Neubaus geschaffen werden.

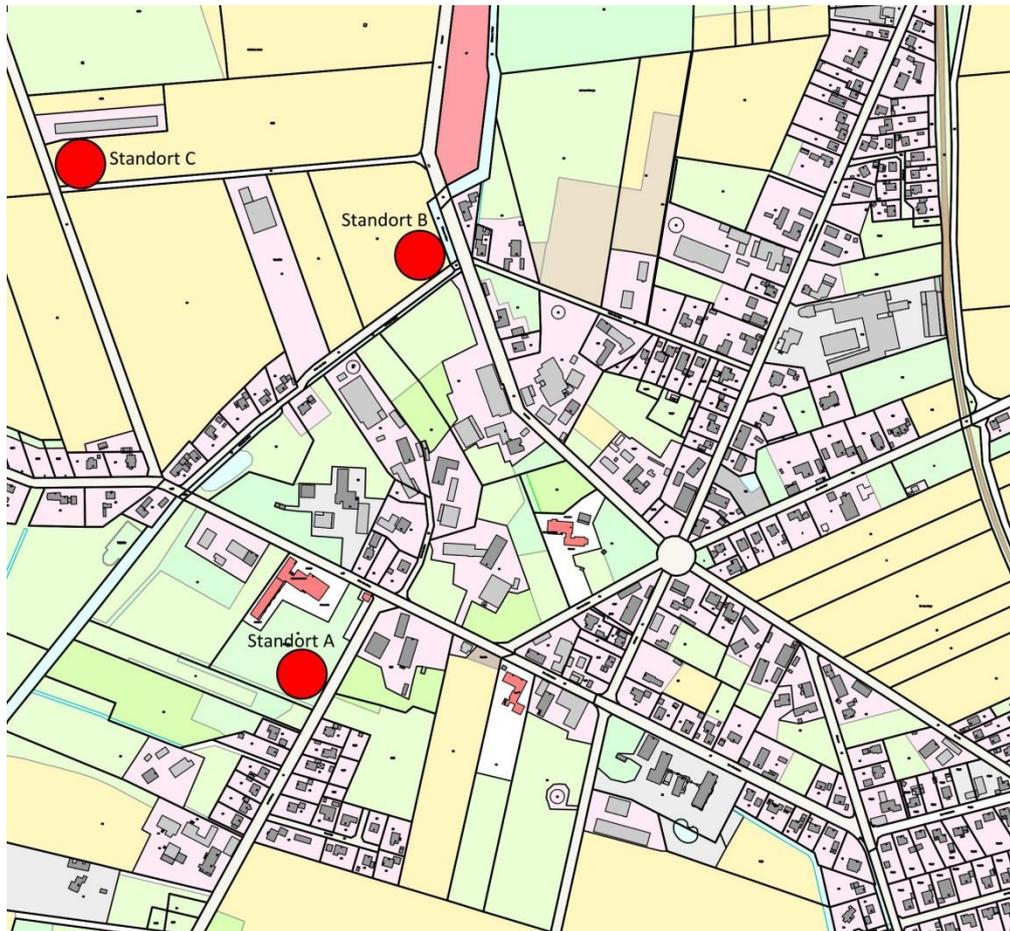
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 von Waffensen „Feuerwehr“ erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der 14. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen. Beide Planungen zielen darauf ab, die notwendigen planerischen Voraussetzungen für den Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses als Einrichtung der kommunalen Daseinsvorsorge zu schaffen.

### 3.2 Standortwahl

Im Zuge einer Standort- und Alternativenprüfung für den Bau des Feuerwehrgerätehauses, bei der insbesondere auch die schnelle Erreichbarkeit des Gewerbegebietes Hohenesch sowie die Realisierbarkeit eines ggf. notwendigen Erwerbs von privaten Flächen eine Rolle spielten, zeigte sich, dass ein Neubau im Rahmen der Innenentwicklung nicht sinnvoll zu verwirklichen wäre.

Im Einzelnen wurden insbesondere drei potentielle Alternativen für die Umsetzung des Vorhabens geprüft.

Abb. 3: Standortalternativen



Zwei, der in Erwägung gezogenen Standorte (B und C), befinden sich außerhalb des Siedlungszusammenhangs an der Straße „Hinter den Höfen“ bzw. „Am Kirchweg“. Diese boten hauptsächlich den Vorteil einer guten Erreichbarkeit über die Bundesstraße 75 und damit einer schnellen Anbindung an das Gewerbegebiet Hohenesch. Von Nachteil war hier allerdings, dass die Feuerwehr dann nicht mehr im Ortskern ansässig gewesen wäre. Dadurch würde dem Kulturträger Feuerwehr die gewünschte Teilhabe an der örtlichen Gemeinschaft erschwert. Vor dem Hintergrund, dass die Feuerwehr zudem hauptsächlich für die Ortschaft selbst eingesetzt wird, waren die Standorte daher insgesamt ungeeignet.

Ein weiterer in Frage kommender Standort (A) befand sich zentral im Ortskern, auf einer Fläche, die sich bereits im Eigentum der Stadt befindet und deren Erschließung über die Straße „Am Bullenberg“ gesichert war. Im Flächennutzungsplan wird der Standort ferner bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, so dass dieser Standort zunächst sowohl von der Verwaltung als auch vom Ortsrat favorisiert wurde. Auf Grund der unmittelbaren Lage am Sportplatz Waffensen zeigten sich hier jedoch Probleme mit der vorhandenen Drainage des Sportplatzes. Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses an dieser Stelle hätte dazu geführt, dass die ordnungsgemäße Entwässerung der Rasenfläche nicht mehr gewährleistet gewesen wäre. Die Nutzbarkeit des Sportplatzes hätte demzufolge eine erhebliche Beeinträchtigung erfahren. Weiterhin bestanden Bedenken der Ortsfeuerwehr aufgrund der in der Vergangenheit oftmals nur unzureichenden Parkplatzsituation in diesem Bereich. Es bestand die berechtignte Sorge, dass ordnungswidrig geparkte Fahrzeuge den schnellen Zugang zum Feuerwehrgerätehaus durch die Einsatzkräfte und deren Ausfahrt mit Einsatzfahrzeugen behindert werden würde.

Der nun gefundene Standort an der Straße „Zur Ahe“ bietet den Vorteil einer Feuerwehr im Ortskern, so dass dem Kulturträger Feuerwehr die Möglichkeit zur Teilhabe an der dörflichen Gemeinschaft gewahrt bleibt. Auch stellt der gewählte Standort eine schnelle Erreichbarkeit der Bewohner von Waffensen sicher, ohne auf eine zügige Bedienung des Gewerbegebietes zu verzichten. Der gewählte Standort ist zudem geeignet, da er von seiner Lage her unter planungsrechtlichen und verkehrlichen wie auch Aspekten der Umweltverträglichkeit kaum Konflikte schafft.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass nach sorgfältiger Abwägung keine geeigneteren Flächen als Standort für das neue Feuerwehrgerätehaus in Waffensen ersichtlich sind.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 14. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Waffensen sowie dem Bebauungsplan Nr. 13 von Waffensen „Feuerwehr“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Waffensen ein Sondergebiet zu schaffen, das den Bau eines neuen Feuerwehrgerätehauses innerhalb des Ortes ermöglicht. Durch die Festsetzungen im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass ein Gebäude errichtet werden kann, welches den aktuellen gesetzlichen Anforderungen an einen sicheren und zweckmäßigen Betrieb einer Feuerwehr genügt. Die Feuerwehr soll dabei in die umgebende Landschaft eingebunden werden und verkehrsgünstig liegen. Das beabsichtigte Sondergebiet schließt sich an den südwestlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen nordöstlich der Straße „Zur Ahe“. Dies trägt dazu bei – insbesondere bei der absehbaren Verwirklichung der Entwicklungs- bzw. Ergänzungssatzung für den Ortsteil Waffensen - einen einheitlichen Siedlungscharakter in diesem Bereich sicherzustellen.

## 4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Der Bebauungsplanentwurf setzt ebenfalls eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Ausnahmen hiervon sind nicht zugelassen.

Gerade unter dem Aspekt der Außenbereichslage ist diese Beschränkung von Bedeutung, um hier weitergehende bauliche Anlagen zu verhindern. Die getroffene Festsetzung auf die Zweckbestimmung Feuerwehr engen die Bedürfnisse für den beabsichtigten Bau eines Feuerwehrgerätehauses nicht ein, verhindern aber, wie gewünscht, weitergehende Nutzungen.

Entsprechend dieser Zweckbestimmung ist lediglich eine Nutzung zum Zwecke der Feuerwehr zulässig. Dies ermöglicht neben dem Bau von Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge u.a. aber auch die vom Gesetzgeber geforderte Errichtung eines Trocknungsraums für die nasse Einsatzkleidung, eine Werkstatt mit entsprechendem Lagerraum sowie einen Sanitärteil inklusive Umkleideräumen.

## 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen geregelt. Im Sondergebiet Feuerwehr darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 nicht überschritten werden.

Dieser Wert für die Grundflächenzahl gewährleistet eine sinnvolle, zweckgerichtete Bebauung des Plangebietes.

Ein Feuerwehrgebäude ist in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Da die alleinige Festsetzung der Vollgeschosse aber eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper nicht abschließend sicherstellt, wird zusätzlich eine örtliche Bauvorschrift mit einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m festgelegt.

Die festgesetzte Bauhöhe entspricht einer städtebaulichen, nutzungsorientierten und wirtschaftlich sinnvollen Bebauung mit Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten.

## 4.4 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Die ausgewiesenen Baugrenzen haben entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen einen Abstand von 3,00 m zu den Grenzen des Plangebietes und im westlichen Bereich 3,00 m zu den Straßenverkehrsflächen.

Damit sind sie so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen möglich ist

#### 4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bedarfsgemäß erschlossen. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt über den Teil der Straße „Zur Ahe“, der als Straßenverkehrsfläche von der 14. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 13 „Feuerwehr“ mitumfasst ist. Hierdurch können die besonderen Anforderungen an eine schnelle An- und Abfahrt der Einsatzkräfte und der Einsatzfahrzeuge erfüllt werden.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

- **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 dem Grundstück versickert werden. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird in einem Versickerungs-/Rückhaltebecken aufgefangen und gedrosselt in ein vorhandenes Becken im Süden von Waffensen abgeleitet. Das Becken ist so dimensioniert, dass ebenfalls das Niederschlagswasser des neuen Wohngebietes weiter südlich aufgefangen werden kann. Der Bebauungsplan setzt das Versickerungs-/Rückhaltebecken östlich des geplanten Feuerwehrgebäudes fest.

Die notwendigen Anträge werden in der Planfolge im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

- **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).

## Teil II: Umweltbericht

---

### 5.1 Lage und naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der weiträumigen Geestgebiete der Zevener- bzw. Tarmstedter Geest, die sich im Süden von Waffensen bis zur Bahnstrecke Hamburg – Bremen bzw. weiter im Süden an die Wümmeniederung angrenzen und von groß-

räumigen Ackerflächen, teilweise im Wechsel mit Grünland und Wald, geprägt werden.

Das Plangebiet direkt wird an drei Seiten durch Ackerflächen begrenzt, im Westen schließt sich ein typisches Dorfgebiet an, das sich im Süden weiter fortsetzt. Im Südosten liegt das neu erschlossene Wohngebiet. Im Osten befindet sich hinter der angrenzenden Ackerfläche die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde, hinter der sich durch Gehölze untergliederte Acker- und Grünlandflächen und eine Bodenabbaufläche anschließen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 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 kommen wertvolle Bereiche im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vor, da das Gebiet von Bebauung und geplanter Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist 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 2015 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 2015 des Landkreis Rotenburg (Wümme).

### **5.2.1 Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan (2015) sind zum Plangebiet folgende Aussagen enthalten:

Karte I: Arten und Biotope

Für das Plangebiet selbst sowie angrenzende Bereiche sind die Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Aussagen über die Bedeutung von Arten und Lebensgemeinschaften werden keine Angaben gemacht, bzw. sind unbedeutend. Allerdings sind auf der anderen Seite der Bahnlinie Biotope von mittlerer, hoher und sogar sehr hoher Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Ähnlich verhält es sich in der Bewertung des Landschaftsbildes. Das Plangebiet ist als Siedlungsraum ohne Bewertung. Im Norden hat der Siedlungsrand einen harmonischen Übergang, der allerdings nicht von der Planung betroffen ist. Östlich der Bahnlinie hat das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung mit besonderer Relieflosigkeit und Bodenabbaufläche.

Karte III: Boden

Aussagen zum Boden werden nur auf der gegenüberliegenden Seite der Bahn mit zwei Bodendenkmalen dargestellt. Das Plangebiet selbst und direkt angrenzende Bereiche sind unbedeutend.

Karte IV: Wasser und Stoffretention

Nach dem Landschaftsrahmenplan haben sowohl Plangebiet als auch Untersuchungsgebiet keine Bedeutung bezogen auf die Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention. Auch Beeinträchtigungen sind nicht dargestellt.

Karte V: Zielkonzept

Der Siedlungsbereich ist in der Darstellung ohne Zuordnung. Östlich der Bahnlinie wird als Zielkonzept eine umweltverträgliche Nutzung ohne Zielkategorie formuliert.

Karte VI: Schutzgebiete

Im Siedlungsbereich und angrenzend sind keine Schutzgebiete dargestellt.

### **5.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

Die im BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezüglich des speziellen Artenschutzes wird sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände des § 44 für geschützte Arten und für die weiteren streng geschützten Arten erfüllt werden.

### **5.3 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 nach Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung nach der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ von Olaf von Drachenfels (2012) bewertet.

Wertstufe

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

#### **Schutzgut Mensch**

Der Bebauungsplan setzt neue Flächen für den Bau einer Feuerwehr und ein Regenrückhaltebecken auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche fest. Mit der Inanspruchnahme von gegenwärtig unbebauten Flächen gehen Flächen verloren, die der Erholung nur eingeschränkt dienen bzw. zu nutzen sind. 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 direkt von Acker-

flächen umschlossen, weiter angrenzend liegen das Dorfgebiet/Mischgebiet mit mehreren Hofstellen. 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 Reithbachniederung 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).

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 Temperatenausgleich. 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 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 allgemein 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. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück 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 das Plangebiet relativ klein ist. Auch die reduzierte Kaltluftentstehung, die über landwirtschaftlichen Flächen entsteht, wird durch das angrenzende Regenrückhaltebecken ausgeglichen.

Bewertung:

Die Versiegelungen infolge der Bebauung verschlechtern zwar die kleinklimatische Situation, jedoch ist der Eingriff vergleichsweise gering und kann durch die Nähe zum Regenrückhaltebecken wieder aufgefangen werden. Ausreichende Kaltluftentstehung und Austausch finden zusätzlich auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen statt.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Begriff "Biotop" wird 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, 2016). Die Verteilung der kartierten Biotoptypen sowie der Gehölzbestände ist in Abb. 4 als „Biotoptypen“ dargestellt.

a) Biotoptypen innerhalb des Plangebietes:

#### 11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)

Der das 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.

#### 12.4.2 Allee/Baumreihe (HBA) und 10.4.2 Halbruderale Gras- Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Straßenbegleitend stehen neben einigen Lücken beidseitig der Straße Zur Ahe ca. 40-jährige Stieleichen (*Quercus robur*), 7 davon begrenzen das Plangebiet im Süd-

westen. Es ist wahrscheinlich, dass 1-2 im Zufahrtbereich wegen Behinderung des Sichtdreiecks gefällt werden müssen. Die Krautschicht besteht aus Brennessel (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Quecke (*Elymus repens*), Giersch (*Aegopodium potagraria*) und Weidelgras (*Lolium perenne*). Der Flächen- und Baumverlust wird in der Tabelle 2 pauschal verrechnet.

Bewertung:

Durch umfangreiche Versiegelung wird das Schutzgut Pflanzen erheblich beeinträchtigt. Eine Regenerierbarkeit des Lebensraumes besonders der Bäume entlang der Straße Zur Ahe ist nicht zu erwarten. Der Ausgleichbedarf wird durch Ergänzung der Lücken innerhalb der Allee ausgeglichen.

b) Biotypen außerhalb des Plangebietes:

Weiter wird das Plangebiet durch Siedlungsbiotope begrenzt. Alter Baumbestand begleitet landwirtschaftlicher Gehöfte (OD), geplantes neues Baugebiet (OE) und direkt angrenzend im Norden, Süden und Westen Ackerflächen, die sich auf der östlichen Seite der Bahnlinie fortsetzen.

Abb. 4: Biotoptypen



Legende:	A	Acker
	UHM	Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte
	UHT / HFM	Halbruderale Gras- Staudenflur trockener Standorte und Strauch-Baumhecke
	OD	Dorfgebiet
	HBA	Allee/Baumreihe
	OE	Einzel- und Reihenhausbebauung (geplant)

### Schutzgut Tiere

Die faunistische Bedeutung wird anhand der vorhandenen Biotoptypen identifiziert. Aufgrund der gut ausgeprägten Biotopstrukturen besonders außerhalb des Plangebietes ist von einer vergleichsweise vielfältigen faunistischen Ausstattung auszugehen, die allerdings nur wenig Auswirkung auf das Plangebiet hat.

#### Fledermäuse

Innerhalb des Dorfgebietes ist damit zu rechnen, dass verschiedene Fledermausarten (Zwergfledermaus und Abendsegler) vorkommen, die besondere Biotopbindung an

Hohlräumen alter Bäume und auch alter Stallgebäude haben. Das Plangebiet selbst ist dagegen unbedeutend.

#### Avifauna

Im Untersuchungsraum ist aufgrund der Biotopausstattung mit Arten der halboffenen Feldflur wie der Grauammer und dem Neuntöter und im Bereich der Hecken / Gehölzpflanzungen 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 Untersuchungsgebiet vorkommende Gehölzbestände entlang der Bahnlinie besondere Bedeutung als Nistplätze für Buschbrüter wie z.B. Gelbspötter, Amsel, Fitis, Zilpzalp 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.

Das Plangebiet selbst ist von Ackerflächen geringer Bedeutung für den Tierartenlebensraum umschlossen.

#### Libellen

Aufgrund des Aktionsradius und der fehlenden Bodenständigkeit von vielen Libellenarten sowie der natürlichen Biotopausstattung (ein nach §30 BNatSchG gesetzl. gesch. naturnahes Stillgewässer auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie 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 (Baumbestände) erhalten bleiben. 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 zwei Seiten bereits geplanten und 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 Vorschieben 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.

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
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 durch geringe Flächeninanspruchnahme	*
Arten- und Lebensgemeinschaften	Verlust von Ackerböden  Errichtung von geringen Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Regenrückhaltebeckens  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  Geringe Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen im Siedlungsgebiet	*
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	-
Wechselwirkungen	Unwesentliche Verschiebung der Wechselwirkung Landschaft - Wohngebiet	-

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

## 5.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### Durchführung der Planung

In Tabelle 1 sind die infolge der nicht vermeidbaren Eingriffe mit erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zusammengefasst. Der erforderliche Ausgleich berechnet sich nach Tabelle 2. Erhebliche Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Boden werden durch Festsetzung von Laubbäumen zweiter Ordnung im Bereich der Parkflächen (1 Baum pro Parkplatz) und durch Lückenschluss der Allee „Zur Ahe“ ausgeglichen.

### 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.

## 5.5 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 sinnvoll, Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan direkt einzuarbeiten. Dies ist möglich im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens und der Begrünung der Parkflächen.

Zur Vermeidung oder Minimierung von Lärm soll im Osten mit Abstand zum Plangebiet 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 und Auskunft über die Höhe eines evtl. Walles erarbeitet.

### Schutzgut Mensch

Immissionsschützende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben besteht. (siehe Ergebnis des Gutachtens in der Anlage). Weitere Maßnahmen zum Lärmschutz sind in der Vorbereitung (Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie) und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden wirken sich insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelungen der Gebäudeflächen und der sonstigen Versiegelungen durch Stellplätze, Wege und Zufahrten aus. Diese werden durch die Begrünung der Parkflächen und die Bepflanzung mit Laubbäumen, jeweils ein Baum pro Parkplatz, bilanziert.

Die Inanspruchnahme bereits vorbelasteter Flächen sichert dabei auch den Erhalt wertvollerer Landschaftsbestandteile an anderer Stelle. 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, in der vorgeschrieben wird, dass anfallendes Oberflächenwasser der Gebäude und befestigten Außenanlagen auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Bodengrunduntersuchungen haben hier allerdings keine guten Sickerseigenschaften des Bodens ergeben.

Das auf der Zufahrt 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 wenigen Gehölzen zu bepflanzenden Flächen am Rand des Regenrückhaltebeckens und den möglichen Temperatenausgleich der Wasserfläche werden die veränderten lufthygienischen Verhältnisse ausreichend ausgeglichen. Unterstützend wirkt zudem die Begrünung der Parkflächen mit Laubbäumen zweiter Ordnung.

### **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. Ausgleichende Wirkung hat das angrenzende Regenrückhaltebecken, gemäß den Naturschutzfachlichen Anforderungen zur Herstellung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit unregelmäßig geschwungener Uferlinie, mit Böschungneigungen von 1:6 bis 1:10, ohne Einsaaten der Randbereiche und zur Einbindung in die Landschaft durch Initialbepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen.

Der markante Baumbestand im Osten des Untersuchungsgebietes wird auch bei Verwirklichung eines Lärmschutzwalles berücksichtigt und erhalten. Aufschüttungen im Trauf der Bäume wird auf ein verträgliches Maß reduziert. 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.

Die Erhaltung der Baumallee im Südwesten und der Lückenschluss (Ersatzpflanzung) bei notwendiger Entnahme von Einzelbäumen als Zufahrt sorgen für direkten Ausgleich des Schutzgutes. Die umweltverträglichste Stelle wird hierfür ausgewählt.

Die genaue Bilanzierung ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen.

### 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 Bäumen zweiter Ordnung im Bereich der Parkflächen.

Gemäß nachstehender Tabelle ist als **Ausgleichsüberschuss in Höhe von 1.732 WE (Werteinheiten) innerhalb des Plangebietes** zu erreichen. Der Überschuss in Höhe von 1.732 Werteinheiten kann in der zukünftigen Siedlungserweiterung im Südosten verrechnet werden.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsumfanges und des erforderlichen Ausgleichsbedarfes bzw. Überschusses

Fl.	Größe (qm)	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich-WE
<b>Verkehrsflächen</b>							
	570	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	0	<b>0</b>
	195	10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	0	<b>0</b>
	50	10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-3	<b>-150</b>
Summe	<b>815</b>						
<b>Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr, GFZ 0,35</b>							
52,5%	2.052	11.1 Acker (A)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	<b>-2.052</b>
47,5%	1.857	11.1 Acker (A)	1	12.12 Sonstige Grünanlage (PZ)	2	1	<b>1.857</b>
Summe	<b>3.909</b>						
<b>Regenrückhaltebecken</b>							
	1.105	11.1 Acker (A)	1	10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	2	1	<b>1.105</b>
	972	11.1 Acker (A)	1	4.22.6 Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS)	2	1	<b>972</b>
Summe	<b>2.077</b>						

<b>Ge- samt- fläche</b>	<b>6.801</b>	<b>Ausgleichsüberschuss in Werteinheiten (WE)</b>	<b>1.732</b>
---------------------------------	--------------	---	--------------

## 6. Zusammenfassung

Das neue Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf im Osten von Waffensen zeigt sich als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Baugebiete. Die Straße Zur Ahe im Westen sowie die Bahnlinie mit Eingrünung im Osten begrenzen das Plangebiet in weiterer Entfernung. Im Süden schließt der Hauptsiedlungskörper des Dorfes an. Weiter im Nordwesten befindet sich der alte Dorfkern. 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 Fläche für Gemeinbedarf bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung bezogen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften und das Schutzgut Boden. Durch die Anlage eines Regenrückhaltegebietes kann hier direkt Ausgleich geschaffen werden. Es ergibt sich sogar ein Überschuss für Baugebietserweiterung. Der Lückenschluss an der Straße Zur Ahe und die Festsetzung von Bäumen im Bereich von Parkflächen sorgen zusätzlich für Ausgleich. 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.

Rotenburg, den 2017

.....  
Der Bürgermeister

Stand: 02/2017