



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Stadtplanungsamt-

Begründung

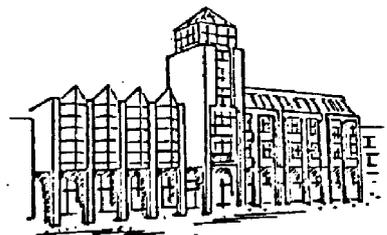
16. Änderung des IV. Flächennutzungsplans

Teil B Waffensen

Bebauungsplan Nr. 14

von Waffensen

- Anschluss Gewerbegebiet Hohenesch –



TEIL I: BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES	4
1.0 Lage und Grenzen des Plangebietes	4
2.0 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand	4
3.0 Darstellung des Flächennutzungsplanes	5
4.0 Erforderlichkeit und Planungsziele.....	5
5.0 Planinhalt	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
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
5.7 Vorhandene Leitungen	12
6.0 Altlastenverdachtsfläche	12
7.0 Bauschutzbereich.....	12
8.0 Denkmalschutz	13
10.0 Flächenbilanz.....	14
TEIL II: UMWELTBERICHT.....	15

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

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes außerhalb des Plangebietes

Tabelle 3: Abbuchung aus dem Ökokonto des Kompensationsflächenpools, Unterstedt

Anlage 1: Karte der Biotoptypen

Anlage 2: Übersicht Kompensationsflächenpool

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 in der Gemarkung Waffensen und grenzt unmittelbar an den Westrand des bestehenden Gewerbegebietes Hohenesch-Westlicher Rand. Der Standort liegt außerhalb der zusammenhängenden Ortslage. In seiner Nähe befinden sich das bestehende Gewerbegebiet Hohenesch mit dem Flugplatz Rotenburg im Osten, die Siedlung Kesselhofskamp im Südosten und die Ortschaft Waffensen im Westen. Direkt westlich tangiert die Bahnlinie von Rotenburg nach Bremervörde.

Südlich vom Geltungsbereich verläuft die Bundesstraße B75. Zwischen der Bundesstraße und dem Plangebiet befinden entlang der Straße Lerchenberg einige Wohngebäude im Außenbereich. Östlich vom Standort Hohenesch führt die Bundesstraße B71 zur ca. 10 km entfernten Bundesautobahn A 1. Im Norden schließt das Gelände einer Biogasanlage auf der Gemarkung Bötersen an.



2.0 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Nur am südöstlichen Rand sowie am Regenrückhaltebecken befinden sich Gehölzflächen.

3.0 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist unbeplant. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche dar. Im Westen grenzen Flächen für Wald an, weiter südlich ist die B 75 als Verkehrsfläche dargestellt. Das Plangebiet wird zentral von einer Fläche für Bahnanlagen durchschnitten. Im Westen werden die bestehenden gewerblichen Bauflächen dargestellt. Außerhalb des Plangebietes wird im Südosten ein besonders geschütztes Biotop gemäß § 28 NNatSchG dargestellt. Nördlich davon schließt sich symbolhaft eine Waldfläche an. Der Bebauungsplanentwurf ist nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt, eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans wird durchgeführt.



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 aufgrund eines konkreten Ansiedlungsvorhabens. Der Betrieb aus dem verarbeitenden Gewerbe benötigt einen Gleisanschluss, weswegen ausschließlich eine Ansiedlung im vorliegenden Plangebiet in Frage kommt. Die übrigen Flächen im Plangebiet können anderen Firmen angeboten werden. Insgesamt wird im Plangebiet die mittelfristige Nachfrage nach Gewerbeflächen abgedeckt.

Die Flächenpotentiale im benachbarten eingeschränkten Industriegebiet Hohenensch - Westlicher Rand sind noch nicht aufgebraucht. Die Nachfrage seit der Erschließung vor einem Jahr ist stetig auf hohem Niveau. Die Firmen fragen insbesondere Grundstücke mit einer Größe von maximal 5.000 m² nach. Das vorhandene

Gewerbegebiet eignet sich gut für kleine Betriebsflächen. Größere Betriebe dagegen können nur eingeschränkt Flächen angeboten werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt, neben dem konkreten Ansiedlungswunsch einer Firma, möglich größere Flächennachfragen.

Die im Standortwettbewerb erforderliche Flexibilität bei der Flächenbereitstellung macht eine ausreichende Flächenbevorratung notwendig. Die Stadt Rotenburg wird die erforderlichen Flächen direkt erwerben und tritt insgesamt als Eigentümerin auf. Eine zielgerichtete und zeitnahe Umsetzung ist folglich sichergestellt.

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.

Die Festsetzung lautet: „Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Industriegebieten Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, unzulässig, mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Fahrzeuge, Fahrzeugteile, Fahrzeugreifen sowie Kraft- und Schmierstoffe. Der Einzelhandel mit Waren in einem Fertigungsbetrieb ist zulässig, wenn die Größe der Verkaufsfläche kleiner ist als die Geschossfläche für Fertigung und/oder Reparatur.“

Da das Plangebiet 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. 3 ROG).

Aus der Nähe zum Verkehrslandeplatz können sich Einschränkungen der zulässigen Nutzungen ergeben, die im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren zu regeln sind. Der Geltungsbereich liegt teilweise 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.

Das schalltechnische Gutachten des Büros T&H Ingenieure GmbH vom 29.08.2017 untersuchte im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 14 von Waffensen die immissionsschutzrechtliche Situation. Auf den vorhandenen Gewerbegebietsflächen sind flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt worden. Für das geplante Plangebiet werden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt werden, damit schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern ausgeschlossen werden können.

Bei der Ermittlung der flächenbezogenen Schallleistungspegel sollen die zu erwartenden Schallimmissionen des bestehenden Gewerbegebietes „Hohenesch West“ als Vorbelastung berücksichtigt werden. Für das vorhandenen Gewerbegebiet „Hohenesch West“ wurde 2001 bereits ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für die Vorbelastung wurden die in diesem Gutachten festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt.

Das vorliegende Gutachten bildet für das Plangebiet zwei Teilflächen und legt hier Emissionskontingente zu Grunde. Gemäß DIN 45691 können die Emissionskontingente für einzelne Richtungssektoren erhöht werden, wenn die Planwerte beispielsweise für einen kritischen Immissionsort ausgeschöpft und für andere Immissionsorte nicht ausgeschöpft werden. Die textliche Festsetzung im BPlan lautet:

„Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Teilflächen (TF) 13 und 14 angegebenen Emissionskontingente nach DIN weder tags noch nachts überschreiten.“ Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente um Zusatzkontingente. Die Emissionskontingente betragen für die Teilfläche TF 13 65 dB(a)/m² tags und 47 dB(a)/m² nachts bzw. für die Teilfläche 14 64 dB(a)/m² tags und 43 dB(a)/m² nachts.

Die Werte basieren auf der Annahme, dass keine passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schallschutzwände oder -wälle) umgesetzt werden. Die festgesetzten Kontingente

liegen unter denen eines Industriegebietes. (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. Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wurde verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhen hinreichend bestimmt sind.

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 7 Meter. Die Abstände der Baugrenzen zu Neupflanzungen betragen 3 m. Der Abstand der Baugrenzen zu den Waldflächen im Westen und Osten betragen 35 Meter.

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. Nr. 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“. Zudem ist eine weitere Anbindung des Plangebietes an die B 75 vorgesehen. Die notwendige Linksabbiegerspur wird mit Sichtdreiecke festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der B 75 ergibt sich weder durch die geplante Anbindung noch durch Bauvorhaben im Plangebiet, da kein direkter baulicher Zusammenhang vorliegt.

Die geplante Anbindung des Planvorhabens an die Bundesstraße 75 stellt eine qualitative Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit von Westen dar. Für die Erschließung des Gebietes ist die neue Anbindung laut der verkehrstechnischen Untersuchung der Ingenieursgemeinschaft Dittmer Ingenieure GmbH vom Dezember 2017 nicht zwingend notwendig. Der bestehende Knotenpunkt an der Ernst-Rinck Straße zur B 75 ist ausreichend bemessen, um den zusätzlichen Verkehr des Planvorhabens aufnehmen zu können. Jedoch kann mit einer zusätzlichen Anbindung an die B 75 auf Höhe der geplanten Erweiterung die Verkehrsbelastung am Knotenpunkt Ernst-Rinck Straße / B 75 verringert werden und die Anbindung aus Richtung Westen, und damit von der Autobahn A 1 kommend, verbessert werden.

Die innere Erschließung wird über die Verlängerung der Carl-Göx-Straße nach Westen, die „Trinidadstraße“, gesichert. Von der neuen Ost-West Haupteerschließungsstraße zweigen keine Stichstraßen ab, da die Grundstücke großflächig vermarktet werden sollen. Im Straßengrundstück befinden sich zudem Ver- und Entsorgungsleitungen.

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

Die Zufahrt von der B 75 ist entsprechend auszubauen. Von hier kann sowohl in das östliche wie westliche Gewerbegebiet abgefahren werden. 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 Flächennutzungsplan sieht einen Bahnanschluss von der im Westen befindlichen Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde vor. Der Bebauungsplan nimmt die Idee des vorbereitenden Bauleitplanes auf und setzt diese Trasse verbindlich fest. Die Trasse soll von Norden in das Plangebiet einschwenken und einen Betrieb erschließen. Auf die einstmals vorgesehene Anbindung der weiter östlich gelegenen Gewerbeflächen wird verzichtet, da absehbar kein Bedarf besteht.

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 nachfolgenden Verfahren zu klären.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dachflächen ist gemäß städtischer Satzung bei geeignetem Untergrund zu versickern. Die notwendige geotechnischen Erkundungen durch das Ing.-Büros Holst werden aktuell erstellt. Wie in den angrenzenden Bereichen des Gewerbebestandes 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. Aufgrund der vorliegenden Grundwasserspiegel ist dies in aller Regel realisierbar. Die Abflussmengen lassen sich so drosseln.

Für die Rückhalteinrichtungen ist 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 grenzt im Westen an einen Wald. Dieser wird durch die geplante Bahnanbindung zerschnitten. Im Südosten der gewerblichen Baufläche grenzen ebenfalls eine bewaldete Fläche sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop an. Beide Bereiche werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht überplant und die Baugrenzen halten einen 35 Meter Abstand zu den Forstflächen ein.

Das geplante Regenrückhaltebecken überplant eine Fläche für extensive landwirtschaftliche Nutzung, welche gleichzeitig eine naturschutzrechtliche Maßnahmefläche ist. Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben bestehen.

Am nördlichen Gebietsrand ist eine neu anzulegende Grünfläche festgesetzt. Sie 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 gesamte festgesetzte Grünfläche besteht aus einem 14 Meter breiten Streifen für die Sukzessionsfläche.

Eine Begrünung im Süden ist aufgrund des vorhandenen Baumbestandes und der Wohngebäude nicht notwendig.

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.

5.7 Vorhandene Leitungen

Das Plangebiet wird von einer Gashochdruckleitung durchschnitten. Diese Leitung hat Bestandsschutz und wird nicht verlegt. Ein insgesamt 10 Meter breiter Schutzstreifen, welcher nicht überbaut werden darf, schützt die Leitung vor Fremdeinwirkung und sichert eine dauerhafte Zugänglichkeit, um die Anlage zu pflegen und unterhalten.

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. Die im Verfahren beteiligte Fachbehörde teilte der Stadt ebenfalls keine Altlastenverdachtsflächen mit. Das vorliegende Verfahren geht deshalb davon aus, dass im Plangebiet solche Verdachtsflächen ausgeschlossen werden können.

7.0 Bauschutzbereich

Für den Verkehrslandeplatz Rotenburg ist nach §17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ein beschränkter Bauschutzbereich festgelegt worden, in dem auch teilweise der

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

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

9.0 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene

Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

10.0 Flächenbilanz

Industriegebiete (bebaubare und nicht überbaubare Flächen):	ca.	17,67 ha
Öffentliche Grünflächen, Maßnahme­fläche im Norden:	ca.	0,80 ha
Regenrückhaltebecken:	ca.	1,16 ha
Private Grünfläche, Maßnahme­fläche am RRB:	ca.	0,31 ha
Straßenverkehrsfläche:	ca.	1,27 ha
Bahnanschluss	ca.	0,59 ha
Gesamtfläche:	ca.	21,80 ha

TEIL II: UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erstellt.

Rotenburg (Wümme), den 18.04.2018

.....

Der Bürgermeister