

Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–

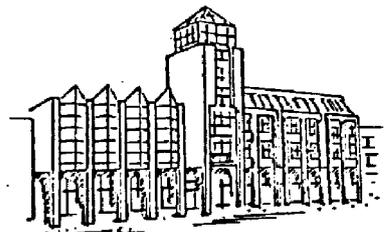


Begründung

Bebauungsplan Nr. 110

- Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/

Brockmanns Wiesenweg -



Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Landes- und Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne	6
2.4 Nachrichtliche Übernahmen	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.2.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	11
3.2.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.3 Immissionsschutz.....	13
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	14
3.4.1 Artenschutz.....	15
3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen	19
3.5 Verkehr	22
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	22
5. BODENORDNUNG	23
6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	23
6.1 Inhalt und Ziele der Planung	23
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	24
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.....	26
6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser	26
6.3.2 Schutzgut Fläche	28
6.3.3 Schutzgut Klima/Luft	28
6.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	29
6.3.5 Schutzgut Landschaft	33
6.3.6 Schutzgut Mensch	34
6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	35
6.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen).....	35
6.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	35

6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Klima.....	36
6.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planung	40
6.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	40
6.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	41
6.8	Ergebnis der Umweltprüfung	41
6.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41
7.	VERFAHREN / ABWÄGUNG	43
7.1	Darstellung des Verfahrens	43
7.2	Chronologie des Verfahrens	43
7.3	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	44
7.4	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	44
8.	QUELLENVERZEICHNIS	45

Anlage: Lage der externen Ausgleichsfläche

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme), südlich der Brockeler Straße (siehe Abb. 1). Es umfasst vollständig das Flurstück 6 und eine Teilfläche des Flurstücks 5 der Flur 40 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

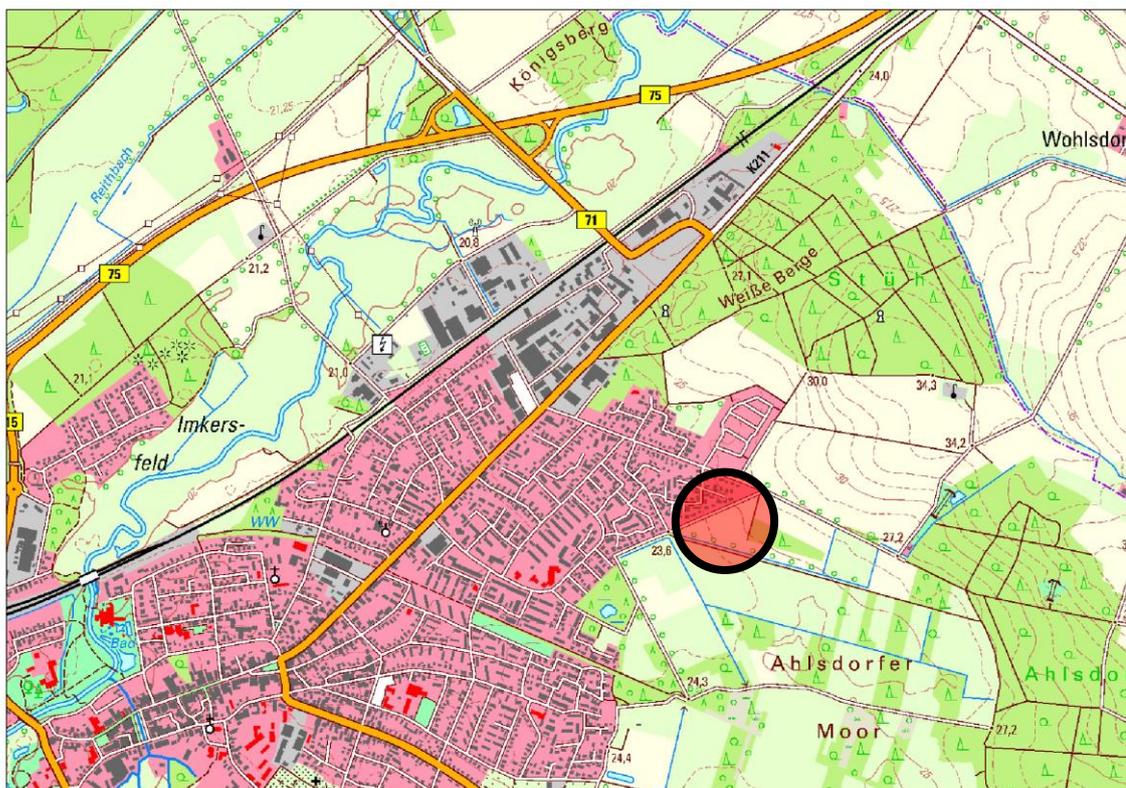


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südöstlichen Teil befindet sich eine Gehölzgruppe.

Nordwestlich und nördlich des Plangebietes befinden sich eine Wohnbebauung (rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 49 und 87) und eine Spielplatzanlage. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Gehölzbestand an.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wurde Rotenburg dem Ordnungsraum Bremen, also dem verdichteten Raum um Bremen zugeordnet. Das inzwischen in Kraft getretene Landes-Raumordnungsprogramm 2008 spricht dagegen nur noch von „verdichteten Regionen“, die zeichnerisch nicht mehr dargestellt sind. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherheit und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherheit und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist im Plangebiet keine besondere Nutzung vorgesehen. Dieser Bereich ist als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) verfolgt das städtebauliche Leitbild einer kontinuierlichen Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, aber einer maßvollen wachstumsorientierten Siedlungsentwicklung.

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet trägt zu diesen Zielen bei und ist auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 Flächen für die Landwirtschaft und ein Wasserschutzgebiet der Schutzzone 3 dar.

Somit stimmen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 und die 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil A Kernstadt werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Durch die zeichnerischen Darstellungen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen im Bereich des Bebauungsplangebietes zukünftig als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Rotenburger Werke“ und als Maßnahmenfläche dargestellt.

Mit Wirksamwerden der 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil A Kernstadt ist der Bebauungsplan Nr. 110 somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 gelegene Teilfläche des Wegeflurstücks ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 87 „Brockeler Straße-Südwest (Hinter Brockmanns Wiese)“ aus dem Jahr 2003“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 110 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 (Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), soweit sie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 überdeckt werden, aufgehoben.

2.4 Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Rotenburg der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) (Schutzzone III A). Das Wasserschutzgebiet ist nachrichtlich übernommen worden und in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die sich daraus ergebenden Einschränkungen und Genehmigungsvorbehalte sind § 4 der Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Rotenburg vom 02.10.2013 zu entnehmen.

- Archäologische Bodenfunde

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 Denkmal-schutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei geneh-

mitungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Zielsetzung der Rotenburger Werke ist es, die Standorte ihrer Einrichtungen zu dezentralisieren. So gibt es heute bereits Standorte in Visselhövede, Unterstedt, Scheeßel, Falkenburg und Harsefeld. Auch in Rotenburg sollen neben dem Hauptgelände an der Lindenstraße und dem Kalandshof mehr kleinere Standorte etabliert werden, um den Grundsatz zur Inklusion besser umzusetzen. Dazu gehören auch ein Cafe und eine Verkaufsstätte zur „Öffnung“ nach Außen und um die Einrichtungen in das städtische Leben einzubinden.

Die Rotenburger Werke planen die Errichtung einer Fachpflegeeinrichtung mit Tagesförderstätte mit ca. 80 Plätzen. Sie soll die vorhandenen Einrichtungen der Rotenburger Werke im Stadtgebiet ergänzen. Dieses Angebot ist am Standort „Kalandshof“ im Westen des Stadtgebietes nicht mehr ausbaufähig und benötigt weitere Räumlichkeiten. Weiterhin soll die Forderung der UN-Konvention, umfassende Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesamten Leben im Sozialraum zu ermöglichen (Inklusion), umgesetzt werden.

Die TFS Fachpflegeeinrichtung betreut die Bewohner/-Innen der Fachpflegeeinrichtung in der Regel zwischen 8.00 und 16.00 Uhr.

Im Vorfeld wurden neben dem Standort im Plangebiet weitere Liegenschaften der Rotenburger Werke überprüft und bewertet. Dabei sollen das Hauptgelände und der Standort Kalandshof, wie oben beschrieben, nicht weiter verdichtet werden, um die Zielsetzung der Verteilung auf kleinere Standorte umzusetzen. Durch den Neubau der zentralen Wäscherei ergeben sich auch auf dem Kerngelände Entwicklungspotenziale; hier sind die Planungen aber mittelfristig angelegt und noch nicht abgeschlossen.

Die Rotenburger Werke sind gleichlautend mit einer Einrichtung für Wohn- und Betreuungsstätten für Menschen mit Behinderung. Es sind nur Standortalternativen zu betrachten, die offensichtlich eine Alternative darstellen. Dazu zählt ein wichtiger Aspekt, dass ein Zugriff auf die Flächen besteht. Die Rotenburger Werke sind im Besitz zahlreicher Flächen, wodurch sich im Vorwege intensiv mit der Standortfrage beschäftigt wurde. Die Stadt Rotenburg konnte im Vorwege der Planung ebenfalls keine Alternativen Flächen vorweisen. Weitere Flächen, die für die angestrebte Nutzung in Frage kommen, konnten nicht ausfindig gemacht werden. Des Weiteren hat die Stadt Rotenburg einen Fokus in der Siedlungsentwicklung auf die Brockeler Straße im Nordosten und im Bereich Stockforthsweg im Südosten gelegt. Dahingehend bietet sich das Plangebiet als geeigneter Standort für eine Siedlungserweiterung an. Die Planung wurde zudem hinsichtlich eines gesamträumlichen Nutzungskonzeptes zusammen mit der anliegenden Wohnbaufläche nördlich der Brockeler Straße begonnen. Aufgrund der Dringlichkeit bei der Umsetzung der Wohnbaugrundstücke wurden die Verfahren getrennt und nun in unterschiedlicher zeitlicher Abfolge zu Ende geführt. Somit wird die angesprochene standardisierte „Briefmarkenplanung“ vehement zurückgewiesen. Die Stadt Rotenburg

hat als Mittelzentrum übergeordnete Aufgaben, die sie mit zahlreichen Bauleitplänen bewältigt und so Ihrer Aufgabe gerecht wird. Die Unterstützung großer Arbeitgeber zur beschriebenen Dezentralisierung der Standorte ist somit auch im Sinne der Stadt, um ein gleichwertiges Stadtgefüge und Stadtleben zu ermöglichen.

Der Standort Königskamp an der Soltauer Straße (B 71) kommt einerseits aufgrund der gewerblichen Prägung dieses Bereiches (Schwerpunkt Werkstätten) und andererseits wegen vorhandener Wohngruppen sowie eines größeren Wohnbereichs für Menschen mit deutlichen Verhaltensbesonderheiten nicht in Frage. An einem weiteren Standort an der Freudenthalstraße ist das Grundstück für die vorgesehenen Nutzungen zu klein, so dass dieser Standort nur ein geringes Erweiterungspotenzial bietet und für die geplante Nutzung nicht geeignet ist.

Besonders durch die Lage zu den angrenzenden Wohngebieten lässt sich der Grundsatz der Inklusion am gewählten Standort gut umsetzen. Dadurch wird die Entwicklung von großräumigen Standorten im Stadtgebiet vermieden. Die Größe der Flächen lässt neben der Tagesförderstätte weitere Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung einer Quartiersbildung mit den städtischen Wohnbauflächen zu. Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf (z.B. Einkaufsmöglichkeiten im Wümmepark) ist nah und in fußläufiger Entfernung gelegen.

Ziel der Stadt Rotenburg und der Rotenburger Werke ist es, diese geplanten Nutzungen und mögliche Wohnprojekte in die Nähe der neu entstandenen Wohngebiete an der Brockeler Straße zu bringen. Hierfür ist der gewählte Standort eines Sondergebietes aus verkehrlicher und auch aus städtebaulicher Sicht gut geeignet.

Zusammen mit den Wohnbauflächen der 32. Flächennutzungsplanänderung, die nördlich der Brockeler Straße liegt und kürzlich rechtswirksam geworden ist, wird eine Arrondierung der Siedlungsflächen am östlichen Stadtrand von Rotenburg erreicht.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rotenburger Werke / Tagesförderstätte“ festgesetzt. Im Sondergebiet SO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Fachpflegeeinrichtungen und Tagesförderstätten für Menschen mit Behinderung,
- Wohnungen für Menschen mit Behinderung und Bedienstete der Rotenburger Werke,
- therapeutische Einrichtungen und Dienstleistungen zur Betreuung der Bewohner der Rotenburger Werke,

- ein Restaurant/Cafe für Menschen mit Behinderung, Bedienstete der Rotenburger Werke und Besucher mit einer Grundfläche bis zu 200m²,
- eine Verkaufsstätte für Produkte überwiegend aus Einrichtungen der Rotenburger Werke (landwirtschaftliche, gartenbauliche und sonstige Produkte aus den Werk- und Förderstätten) und ergänzende Produkte aus der Region mit einer Verkaufsfläche bis zu 200m²,
- dem Vorhaben dienende Werkstätten und Lagerhallen,
- Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume für die zulässigen Nutzungen,
- Anlagen für gärtnerische Nutzung der zulässigen Nutzung,
- Stellplätze und Nebenanlagen,
- Anlagen für die Regenwasserbeseitigung.

Die Pflege- und therapeutischen Einrichtungen sowie die Wohnungen machen vorrangig die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebiets aus. Hinaus kommen einige ergänzende Nutzungen, die im Folgenden erläutert werden:

die zukünftigen Bewohner im Sondergebiet werden wenig mobil sein. Für diese Personengruppe sind die nächstgelegenen, in fußläufiger Entfernung befindlichen Angebote zum Einkaufen und zur Freizeitgestaltung bereits zu weit entfernt. Daher ist die Bereitstellung eines Cafés zum gemeinschaftlichen Miteinander auf dem Grundstück sinnvoll. Dies soll sich auch zu einem Treffpunkt für Besucher und Bewohner entwickeln, um eine Außenwirkung zu erzielen und die Zielsetzung der Inklusion umzusetzen. Eine maximale Grundfläche von 200 m² ist hierfür angemessen. Die Größe des zulässigen Cafés bezieht Außengastronomie sowie Neben- und Lagerräume mit ein.

In den Rotenburger Werken insgesamt werden verschiedene landwirtschaftliche, gartenbauliche und sonstige Produkte aus den Werk- und Arbeitsstätten hergestellt. Hier hat es sich als sinnvoll erwiesen, eine kleinräumige Verkaufsstätte mit Zugang für das allgemeine Publikum einzurichten. Dies dient sowohl der Kontaktaufnahme zur Bevölkerung als auch zur Beschäftigung der selbständigeren Bewohner (Stichwort: eine Aufgabe in unmittelbarer Nähe des Wohnumfeldes wahrnehmen zu können). Auch hier ist eine maximale Grundfläche von 200 m² angemessen.

Bei der Palette der in den Werkstätten der Rotenburger Werke hergestellten Produkte sind ebenso sinnvoll ergänzende Erzeugnisse (z.B. in der Region hergestellter Honig o.ä.) enthalten. Die Rotenburger Werke unterhalten weitere Standorte in benachbarten Landkreisen (z.B. in Harsefeld), so dass dort hergestellte Produkte das Angebot erweitern können.

Eine Definition des Umfangs der Region nicht erforderlich, es handelt sich wie allgemein üblich um eine Vermarktungsbezeichnung (regional hergestellte Erzeugnisse aus der hiesigen Region). Im weitläufigen Sinne ist die Heideregion bzw. das Land Niedersachsen gemeint.

Durch die Festsetzung von Anlagen für die gärtnerische Nutzung soll ermöglicht werden, dass neben der gärtnerischen Pflege des Grundstücks auch ein Nutzgarten durch die Bewohner angelegt werden kann. Dazu gehören dann auch bauliche Anlagen für die Unterbringung von Gartengeräten etc.

Im zentralen Bereich des Sondergebietes (SO 1) sind zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine abweichende Bauweise festgesetzt. In dem z.Zt. stattfindenden Architektenwettbewerb hat sich herausgestellt, dass für die Fachpflegeeinrichtung Gebäude von über 50m erforderlich werden, damit die Bewohner vorwiegend auf ihrer gewohnten Umgebung auf einer Ebene untergebracht werden können. Ziel ist es, die Möglichkeit zu schaffen, auch einzelne Gebäudeteile durch Gänge und Flure miteinander zu verbinden, sodass die Bewohner barrierefrei und geschützt zu weiteren Gebäuden gelangen können. Dies lässt sich mit einer offenen Bauweise nicht realisieren.

Es soll eine großzügige Bebauung entstehen, um den Bewohnern eine barrierefreie und gewohnte Umgebung zu ermöglichen. Da es sich eben nicht um ein typisches Allgemeines Wohngebiet handelt, ist die höhere Ausnutzung der überbaubaren Flächen vertretbar. Auch im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Somit kann mehr Raum auf geringerer Fläche generiert werden. Die maximale zu versiegelnde Fläche liegt in Sondergebieten bei 0,8. Die in dem B-Plan darunterliegend festgesetzte GRZ von 0,7 sind alle baulichen Anlagen im Plangebiet enthalten. Dazu zählen auch sämtliche Nebenanlagen, anzulegende Stellplätze und ggf. Flächen für die Regenwasserrückhaltung (s. textliche Festsetzung Nr. 2). Dieses ist im Vergleich in Wohngebieten durch öffentliche Straßen und Regenrückhaltebecken außerhalb der privaten Grundstücke in der Grundflächenzahl der Wohngebiete nicht berücksichtigt. Im Vergleich ist im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 „Nordöstlich der Brockeler Straße“ in Teilen eine GRZ von 0,4 festgesetzt; zusammen mit der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden hier auch schon Werte von 0,6 erreicht. Diese Festsetzungen sind aufgrund kleinerer Grundstücke und einer gewünschten höheren Ausnutzung auch gängige Praxis. Da das Grundstück privat erschlossen wird, fallen entsprechend lange versiegelte Wege an, um von der nördlich verlaufenden Brockeler Straße aus alle zukünftigen Gebäude im Plangebiet zu erreichen. Diese Erschließungsvariante wurde explizit zum Schutz der vorhandenen Baumreihe sowie der anliegenden Wohnbebauung getroffen, um keine zusätzlichen Verkehre entlang des land- und forstwirtschaftlichen Weges vorbeiführen zu lassen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 wird aufgrund des erforderlichen Gestaltungsspielraums und der benannten Gründe beibehalten. Die Festlegung einer GRZ orientiert sich nicht nach einer Stadtrand- oder innerörtlichen Lage. Ansonsten hätten die häufig an den Außenbereich anliegenden Gewerbe- und Industriegebiete ebenfalls eine deutlich geringere GRZ als 0,8.

Orientiert an der umliegend vorhandenen Bebauung wird für diesen Teil des Sondergebietes eine Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen von maximal 10 m getroffen, um das umliegende Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Zur nördlich angrenzenden Bebauung ist parallel zur Plangebietsgrenze ein 15 m breiter Bereich (SO 2) festgelegt, in dem ein Vollgeschoss als Höchstgrenze, eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine offene Bauweise festgesetzt sind. Damit soll die vorhandene Wohnbebauung berücksichtigt und eine abgestufte Entwicklung zur Bestandsbebauung bezüglich der Höhen erreicht werden.

Im Plangebiet fällt das vorhandene Gelände von Nordosten nach Südwesten etwas ab. Im südlichen Teil ist somit die Errichtung von etwas höheren als 10 m hohen Gebäuden, bezogen auf die Geländehöhe in der unmittelbaren Nähe des jeweiligen Bauwerks, möglich. Durch die ausschließliche Zufahrtmöglichkeit von Norden ist der Bezugspunkt klar definiert. Ob das Grundstück dann im Gelände abfällt oder ansteigt, ist ohne Bedeutung, da die grundsätzliche Entscheidung gefallen ist, dass das Gebäude die in diesem Falle festgelegten 10m nicht überschreiten darf.

Bezogen auf die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist im Plangebiet die Errichtung von Gebäuden nicht höher als 10 m möglich. Abweichungen sind bei abfallendem Gelände im Südwesten des Plangebietes möglich (ohne Bodennivellierung); die maximale Höhe wird sich in der optischen Wahrnehmung nicht von den übrigen Bereichen unterscheiden. Dahingehend ist die Umgebung mit der Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen hinreichend berücksichtigt.

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen im Plangebiet höchstens 50 cm über dem endgültigen Terrain des jeweiligen Baugrundstücks - gemessen in der Mitte der Gebäudefront des Gebäudes- liegen. Damit werden hochaufragende Keller und Sockel oder zu hohe Gebäude vermieden.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt und die festgesetzten Erhalt- und Maßnahmenflächen berücksichtigt werden.

Ein Ausschluss von Nebenanlagen baulicher Art in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur östlichen Maßnahmenfläche und zur Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Südwesten des Plangebietes wird festgesetzt.

In den mit dem Buchstaben A gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (A) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig, um eine Bebauung nicht zu dicht an die Gehölzränder heranrücken zu lassen.

3.2.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Bestand an Bäumen und Sträuchern vollständig und dauerhaft zu erhalten.

Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80 /120 -> 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

3.2.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche soll zum östlich angrenzenden Wald, i.S. des NWaldLG als Puffer zum Sondergebiet ein naturnaher Waldrandsaum entwickelt werden. In der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vorwiegend die Anpflanzung von Laubsträuchern vorgesehen. Im rückwärtigen Bereich, am bestehenden Wald können vereinzelt auch Laubbäume angepflanzt werden. Die Bäume dürfen jedoch maximal so hoch sein, wie ihr jeweiliger Abstand zur Baugrenze.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60 /100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80 /120

<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80 /120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80 /120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80 /120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80 /120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60 /100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80 /120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60 / 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60 /100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60 /100

* 2 j. v. S. 80 /120 -> 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: 1 Pflanze pro m². Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang mit einem Wildschutzzzaun einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Sondergebietes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite der Maßnahmenfläche zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.3 Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 700 m Entfernung im Ahlsdorfer Forst eine Schießsportanlage. Der Schießstand besteht aus fünf Schießbahnen und einem Vereinsheim und ist nur tagsüber in Betrieb.

Die Stadt hat im Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 111 (nördlich angrenzendes Wohngebiet) eine neue Messung der Immissionen der Schießanlage durchführen lassen. Die Ergebnisse sind im schalltechnischen Gutachten zur o.g. Bauleitplanung für ein allgemeines Wohngebiet zu entnehmen. Grundsätzlich werden die Grenzwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten, wenn die darin vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Mit der Kreisjägerschaft wird parallel ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Umsetzung rechtlich und tatsächlich sichert.

Am aktuellen Messpunkt für die geplante Wohnbebauung wurde tagsüber ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) ermittelt. Dieses Ergebnis wurde für das Sondergebiet überprüft. Aufgrund des größeren Abstandes des Schießstandes zum Plangebiet sind dort um 3- 4 dB geringere Schallimmissionspegel als am o.g. Messpunkt zu erwarten. Damit

werden im Sondergebiet tagsüber die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm eingehalten. Nachts findet kein Schießbetrieb statt.

Unter der Voraussetzung, dass die oben genannten Schallminderungsmaßnahmen (u.a. Einbau von hochabsorbierenden Schallschutzplatten) umgesetzt werden, können die Einzelschußpegel hinter dem Schießstand im Idealfall um bis zu 8 dB(A) reduziert werden. Entsprechend reduziert sich auch der Beurteilungspegel.

Im Ergebnis kann im Sondergebiet tagsüber auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (50 dBb(A)) und Pflegeanstalten (45 dB(A)) erreicht werden. Pflegezimmer sollten jedoch nach Südwesten ausgerichtet werden, damit für diese Nutzung tagsüber die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten gewährleistet ist.

Im Sondergebiet „Rotenburger Werke“ sind keine Pflegeanstalten, Kurheime o.ä. festgesetzt. Zu betreuende Personen werden sich in Wohnungen aufhalten. Weitere Ausführungen können erst bei Durchführung des Bebauungsplanes getroffen werden, da erst in diesem Zuge die genauen Nutzungen und Schutzansprüche deutlich werden.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche liegt ca. 50 m westlich des im Gutachten bezeichneten Immissionspunktes für das Sondergebiet. In diesem Bereich des Plangebietes wird sich der Zufahrtsbereich der Fachpflegeeinrichtung befinden. Dies bedeutet, dass je weiter südwestlich sich eine schutzbedürftige Nutzung angeordnet wird, desto größer ist die Möglichkeit, dass der Immissionsrichtwert für Pflegeanstalten von 45 dB(A) tagsüber erreicht bzw. unterschritten werden kann.

Sollten Pflegezimmer eingerichtet werden, sollte diese dann im Gebäude nach Südwesten ausgerichtet sein. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Rotenburg und dort südlich der Brockeler Straße. Der zu überplanende Bereich beinhaltet hauptsächlich eine intensiv genutzte Ackerfläche. Im südwestlichen Dreieck des Plangebietes sind zudem eine Baumgruppe sowie ein zum Acker vorgelagertes Ruderalgebüsch vorhanden. Umliegend sind weitere Gehölzstrukturen in Form von Baumreihen, Baumstrauchhecken und kleinere Wälder vorhanden. Durch diese umliegenden Strukturen wird das Plangebiet bereits gut eingegrünt. Weiterhin hat die Mehrzahl des Bestandes ihre Wachstumsgrenze erreicht, sodass zukünftige bauliche Anlagen in der freien Landschaft kaum wahrgenommen werden können.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung und Versiegelung von unversiegelten Böden ergeben sich unvermeidbare Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen durch die Beseitigung des Ruderalgebüsches und einer Baumreihe im Zufahrtsbereich zum Sondergebiet. Die Baumreihe ist im rechtverbindlichen B-Plan Nr. 87 „Brockeler Straße-Südwest (Hinter Brockmanns Wiese)“ als zu erhalten festgesetzt. Für die erforderliche Erschließung des Sondergebietes wird auf einer Länge von ca. 72 m der Erhalt von Bäumen aufgehoben und als Straßenverkehrsfläche überplant. Zur Vermeidung von

Beeinträchtigungen wird bei der Ausgestaltung der Erschließung auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen und soweit wie möglich Bäume mit einem großen Stammumfang erhalten.

Mit der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen wird das Landschaftserleben verringert, durch die Lage am Ortsrand den vorhandenen Eingrünungen und der Schaffung eines Waldrandsaumes gelten diese Beeinträchtigungen jedoch als vertretbar.

Östlich grenzt unmittelbar ein Fichtenforst an das Plangebiet an. In Niedersachsen existieren keine gesetzlichen Abstandsregelungen zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Bei Planungen an Waldrändern sind jedoch die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der Wald besteht hauptsächlich aus Fichtenbäumen, die bei einer Begutachtung einen vitalen Eindruck wiedergaben. Zudem unterliegen Bäume am Waldrand einer Verkehrssicherungspflicht, sodass wohlmögliche Gefahren frühzeitig erkannt werden können. Dennoch ist ein Ast- oder Baumwurf nicht vollständig auszuschließen. Da der Fichtenforst an der östlichen Plangebietsgrenze liegt und die Hauptwindrichtung in entgegengesetzter Richtung zur Wohnbaufläche verläuft, sind Windwürfe in das Plangebiet nur bedingt möglich. Um die Belange des Waldes zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Abstand zum Wald von ca. 30 m eingehalten. Der Abstand von ca. 30 m zum Wald setzt sich wie folgt zusammen: 6 m Abstand zwischen Baugrenze und Maßnahmenfläche, 20 m Breite Maßnahmenfläche sowie 4 m Ruderalflur vorgelagert vor dem Fichtenforst. Mit dem gewählten Abstand zum Wald kann eine Beeinträchtigung der Waldfunktionen ausgeschlossen werden.

Mit dem geplanten Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen, wie bereits oben genannt, auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild zu erwarten. Diese können zum Teil innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Der weitere Kompensationsbedarf wird auf einer externen Fläche außerhalb des Plangebietes, in Form einer Streuobstwiese kompensiert. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen werden dahingehend vollständig ausgeglichen.

3.4.1 Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu

den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung des Vorhabens sind Tötungen von Fledermäusen auszuschließen, da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind und die betroffenen Bäume bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde gaben.

Zudem sind nur im Bereich der Zufahrt einzelne Bäume vom Vorhaben betroffen. Um eine Tötung vollständig ausschließen zu können, sind die betroffenen Bäume vor der Rodung auf Besatz von Fledermäusen nochmals zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder aus zu wildern. Der Großteil des vorhandenen Baumbestandes bleibt auch zukünftig erhalten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung des Vorhabens sind auch Tötungen von Vögeln auszuschließen. Es werden nur im Zufahrtsbereich geringfügig Gehölzbestände beseitigt. Die südwestlich gelegene Baumgruppe bleibt erhalten und steht auch zukünftig als potentieller Lebensraum zur Verfügung. Die landwirtschaftliche Fläche stellt aufgrund der umliegenden Gehölze keinen typischen Lebensraum für Arten der offenen Feldflur dar. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass anspruchslosere Arten oder sehr häufig vorkommende Arten die Ackerfläche nutzen. Um einen daraus möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt zu vermeiden, sind die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen. Demnach kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Die umliegenden Entwässerungsgräben bleiben vom geplanten Vorhaben weitestgehend unberührt und stehen weiterhin uneingeschränkt als potentielle Lebensräume zur Verfügung. Lediglich im Zufahrtsbereich zum Sondergebiet wird ein Teil des Grabens verrohrt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Durch die Lage am Siedlungsrand der Stadt Rotenburg ist auch das Plangebiet Störeinkwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen ausgesetzt. Die umliegenden Gehölzstrukturen könnten von Fledermäusen als Leitstrukturen genutzt werden. Es erfolgt nur eine geringfügige Beseitigung von Gehölzen, sodass die Leitstrukturen nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin wird sich die Situation im Plangebiet nicht wesentlich verändern. Auch im zukünftigen Sondergebiet werden Grünstrukturen vorhanden sein, die als Jagdgebiet genutzt werden können. Verbotstatbestände des § Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

Vögel

Die mögliche Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen sowie die Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die landwirtschaftliche Ackerfläche ist aufgrund der umgebenen Gehölze für Arten der offenen Feldflur nur sehr eingeschränkt nutzbar, sodass ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet eher unwahrscheinlich ist. Bei den Gehölzbrütern ist durch die Nähe zu Siedlungsstrukturen der Stadt Rotenburg ein Vorkommen von streng geschützten Arten ebenfalls nicht zu erwarten. Der wesentliche Gehölzbestand liegt außerhalb des Plangebietes. Es erfolgen nur geringfügige Beseitigungen von Gehölzen und mit der Maßnahmenfläche werden im Plangebiet neue potentielle Lebensräume geschaffen. Somit kann die ökologische Funktion auch zukünftig gewahrt werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Im Plangebiet sind geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten eher nicht zu erwarten, bzw. gaben die Bäume bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde. Um eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vollständig ausschließen zu können, sind die betroffenen Bäume vor der Rodung nochmals zu begutachten. Sollten bei der Untersuchung Quartiere ausgemacht werden, sind der Erhalt und die Umlegung der Zufahrt zu prüfen und geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Ein Großteil des Gehölzbestandes bleibt erhalten. Lediglich im Zufahrtsbereich des Sondergebietes müssen geringfügig Gehölze entfernt werden. Mit dieser Beseitigung und die mögliche Überbauung der Ackerfläche werden potentiell geeignete Brutplätze beseitigt. Betroffen dürften jedoch nur Arten sein, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Dementsprechend kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten,

durch die Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen sind. Des Weiteren sind die betroffenen Bäume im Zufahrtsbereich des Sondergebietes vor der Rodung auf Fledermausbesatz nochmals zu untersuchen.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des §19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß §19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in der festgesetzten Maßnahmenfläche kompensiert werden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein 20 m breiter naturnaher Waldrandsaum mit Anpflanzungen von Sträuchern vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahmen wird auf Kap. 3.2.4 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Im nördlichen Bereich des Flurstückes 102/2 der Flur 19 in der Gemarkung Rotenburg ist auf einer Fläche von ca. 4.580 m² eine Streuobstwiese dauerhaft anzulegen (siehe Anlage 1). Die Ausgleichsfläche ist durch die textliche Festsetzung Nr. 7 dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist dauerhaft zu erhalten. Die Sicherung und Umsetzung der externen Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr oder mit Beweidung zu nutzen. Sie ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Auswahl regionale Obstsorten:

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>
Altländer Pfannkuchen	Bosc`s Flaschenbirne
Altländer Rosenapfel	Conferencebirne
Boskoop	Gellerts Butterbirne
Bremervörder Winterapfel	Graue Hühnerbirne
Coulons Renette	Gute Graue
Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)	Köstliche von Charneu
Wohlschmecker aus Vierlanden	Bürgermeisterbirne
Englischer Prinz	Madame Verte
Filippa	Petersbirne
Finkenwerder Prinz	Speckbirne
Gelber Münsterländer	
Goldrenette von Blenheim	
Grahams Jubiläumsapfel	<u>Pflaumen, Zwetschgen und Renekloden</u>
Graue Französ. Renette	Bühler Frühzwetsche
Graue Herbstrenette	Graf Althans Reneklode
Hasenkopf	Hauszwetsche
Holländischer Prinz	Königin Victoria
Holsteiner Cox	Nancymirabelle
Hornburg. Pfannkuchen	Ontariopflaume
Jakob Lebel	Oullins Reneklode
Johannsens Roter Herbstapfel	The Czar
Kneebusch	Wangenheims Frühzwetsche
Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)	
Martini	
Moringen Rosenapfel	<u>Süßkirschen</u>
Ontario	Büttners Rote Knorpelkirsche
Prinzenapfel	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Purpurroter Cousinot	Gr. Prinzessinkirsche
Ruhm aus Vierlanden	Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Seestermüher Zitronenapfel	Hedelfinger Riesenkirsche
Stina Lohmann	Kassins Frühe Herzkirsche
Uelzener Rambour	Kronprinz zu Hannover
Weißer Winterglockenapfel	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Winterprinz	Zum Felde Frühe Schwarze

Nach der Durchführung der genannten Ausgleichsmaßnahme gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

3.5 Verkehr

Die äußere *verkehrliche Erschließung* des Plangebietes erfolgt über die ausgebauten Brockeler Straße. Um zu verdeutlichen, dass die zukünftigen Grundstücke ausschließlich über den nördlichen Eckbereich von der Brockeler Straße zu erreichen sind, wird entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten festgesetzt. Dies vermeidet im dort befindlichen Gehölzbestand am angrenzenden Wirtschaftsweg die Anlage von einzelnen Grundstückszufahrten, sodass auch das anliegende Wohngebiet mit keinen zusätzlichen Fahrverkehren belastet wird. Das Plangebiet dient zukünftig ausschließlich den Rotenburger Werken, so dass eine Erschließung innerhalb des Areals mit einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich ist.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird öffentliche Straßenverkehrsfläche im Plangebiet zukünftig so breit festgesetzt, dass der Wirtschaftsweg auf 50 m Länge überplant wird und die Verkehrsfläche der Brockeler Straße erreicht wird. Hier wird sich zukünftig der Zufahrtsbereich zum Sondergebiet befinden.

Durch die Planung und den späteren Betrieb der Tagesförderstätte wird es zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Brockeler Straße und im Kreuzungsbereich zur Harburger Straße kommen. Diese ausgebauten Straßen können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

• Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll auf den Grundstücken versickert werden. Auf Grundlage der Planungen für die vorhandenen baulichen Anlagen kann von einem versickerungsfähigen Boden ausgegangen werden. Ein Bodengutachten (Contrast GmbH vom 30.07.2017) wurde erstellt; die vorliegenden Bohrprofile zeigen versickerungsfähigen Untergrund auf. Für eine Versickerung stehen ausreichend Flächen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung.

Der Nachweis für die wasserrechtlichen Genehmigungen hat bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme). Die Stadt wird im Verfahren darlegen, dass die notwendige vorzuhaltende Löschwassermenge von 96 m³/h für den Bebauungsplan sichergestellt ist.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Für Müllfahrzeuge, die die geplante TFS ansteuern müssen, wird auf dem Grundstück eine ausreichend große Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Auf dem Betriebsgrundstück entsteht ein zentraler Stellplatz für die Abfallbehälter.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

6.1 Inhalt und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg“ möchte die Stadt Rotenburg eine geordnete städtebauliche Entwicklung anstreben und die planungsrechtlichen Grundlagen für die erforderliche Infrastrukturausstattung schaffen. Die Rotenburger Werke planen am vorgesehenen Standort die Errichtung einer Fachpflegeeinrichtung mit einer Tagesförderstätte, welche die vorhandenen Einrichtungen im Stadtgebiet ergänzen soll.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 3.1 der Begründung „Städtebauliche Zielsetzungen“ verwiesen.

6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm,
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/ Wümme (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm gibt Richtwerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Landschaftsrahmenplan (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet.

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet vorwiegend Flächen mit einer sehr geringen Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Im südwestlichen Bereich ist mit einer kleinen Baumgruppe ein Biotoptyp von mittlerer Bedeutung im Plangebiet vorhanden. Der östlich, an das Plangebiet angrenzende Fichtenforst besitzt ebenfalls eine mittlere Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Landschaftsteilraum zwischen Rotenburg und Brockel, welches struktur- bzw. gehölzreiche Grünlandkomplexe und naturnahe Laubwälder beinhaltet. In Bezug auf das Landschaftsbild ist der Landschaftsteilraum von mittlerer Bedeutung.

Karte III: Boden

Im Plangebiet sowie auf den umliegenden Flächen sind nach Angaben des LRP keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

Karte V: Zielkonzept

Für das Plangebiet sieht der LRP eine umweltverträgliche Nutzung vor.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte. Direkt südlich grenzt jedoch ein Raum an, welcher die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

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

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2017 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de#>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/ Wümme (2015),
- CONTRAST GmbH: BV: B-Plan Nr. 110 „Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg“ in 27356 Rotenburg (Wümme) – Baugrunduntersuchung. Osterholz-Scharmbeck, Stand: 30.07.2018,
- Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung für das geplante Sondergebiet im östlichen Bereich der Brockeler Straße in 27356 Rotenburg (Wümme), T+H-Ingenieure, Bremen 06.07.2018.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

6.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Rotenburger Geestinseln. Nach der geologischen Karte (1:25.000) bilden Dünen und Flugsande der Weichsel-Kaltzeit über Schluffen (Geschiebelehm) des Drenthe-Stadiums den oberflächennahen Untergrund. Nach den Angaben der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist im Plangebiet vorwiegend der Bodentyp Gley-Podsol vorhanden. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eher kleinflächig der Bodentyp Podsol-Gley anzutreffen. Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden, welcher in der grundwassernahen Geest ein weitverbreiteter Boden ist. Die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt immer mehr zu. Der Podsol-Gley ist ein Gleyboden mit einer Podsolauflage und hat sich aus oberflächennahem Grundwasser entwickelt.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden im Plangebiet 25 Rammkernbohrungen (RKB) bis maximal 10 m Tiefe niedergebracht. (CONTRAST GmbH, 2018) Dabei konnten unterhalb einer Oberbodenauflage Sande vorgefunden werden, welche zum Teil von organischen Einschaltungen (Torf in den RKB 6 bis 9) unterbrochen bzw. überwiegend von bindigen Sequenzen (Geschiebelehm, Geschiebemergel, Schluffsande) unterbrochen/unterlagert werden.

Die Eigenschaften und Strukturen der vorhandenen Böden im Plangebiet dürften aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein und demnach als anthropogen überformt gelten. Natürlichere Bodenverhältnisse dürften im Bereich der Baumgruppe/Feldgehölz vorhanden sein. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die unbebauten Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben. Die landwirtschaftlichen Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes werden zukünftig unbebaute Flächen mit baulichen Anlagen dauerhaft überbaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Demzufolge ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch die mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter und überbauter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:200.000) 251 - 300 mm/a und ist damit mittel eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bezeichnet. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein Gebiet mit einer hohen Gefährdung des Grundwassers. Entlang des südlich und westlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weges sind, im Bereich der Gehölzstrukturen, Entwässerungsgräben vorhanden. Weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen befinden sich allesamt im Trinkwasserschutzgebiet „Rotenburg-Stadt“, in der Wasserschutzzone III a. Nach der Hydrogeologischen Karte (1:50.000) liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei ~ + 24 m NN. Saisonal bedingte Grundwasserschwan- kungen sind zu erwarten.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser weiterhin auf der Ackerfläche und im Bereich der Baumgruppe ungehindert versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Dem Schutzgut Wasser ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet eine besondere Bedeutung zuzuordnen. Derzeit wird das Plangebiet vorwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Eher kleinflächig sind im Plangebiet eine Baumgruppe und ein Ruderalgebüsch vorhanden. Somit sind die Flächen bisher unbebaut und das anfallende Niederschlagswasser kann derzeit ungehindert auf den Flächen versickern. Mit einer zukünftigen Bebauung des Sondergebietes ist dies nur noch eingeschränkt möglich.

Die Erschließung des Sondergebietes ist aus nördlicher Richtung vorgesehen, sodass auf der Länge der Erschließung der vorhandene Entwässerungsgraben verrohrt werden

muss. Demzufolge kann eine Entwässerung des Gebietes weiterhin gewahrt werden. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich daraus nicht.

Bei der durchgeführten Baugrunduntersuchung konnte festgestellt werden, dass die angetroffenen Sande versickerungsfähig sind. Die bindigen Sedimente, vorwiegend Geschiebemergel, sind für eine Versickerung jedoch ungeeignet. (CONTRAST GmbH, 2018) Des Weiteren können zur Gewährleistung der Reinigungsfähigkeit des Bodens nahezu im gesamten Plangebiet die Mindestabstände zum Grundwasser für oberflächennahe Versickerungsanlagen eingehalten werden. Demzufolge kann auch zukünftig das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Für eine Versickerung stehen ausreichend Flächen innerhalb des Plangebietes zur Verfügung. Für das Schutzgut Wasser sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Rotenburg beträgt 8,66 % (Stand: 07.06.2017), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:50.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Rotenburg zwar derzeit nicht erhöhen, jedoch ständen keine Alternativen für die Errichtung einer Fachpflegeeinrichtung in der Stadt zur Verfügung. Die Umgebung Rotenburgs ist durch eine hohe landschaftsökologische Qualität – mehrere Landschaftsschutzgebiete und FFH-Gebiete - gekennzeichnet, so dass es nur wenig Entwicklungspotentiale für Bauflächen gibt, bei denen nicht in wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft eingegriffen wird. Der vorgesehene Standort beinhaltet einen solchen Bereich und grenzt direkt an ein Wohngebiet bzw. an den Siedlungsrand der Stadt Rotenburg an.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen und der Versiegelungsgrad in der Stadt Rotenburg wird sich geringfügig erhöhen. Wesentliche statistische Auswirkungen wird es jedoch aufgrund der Plangebietsgröße jedoch nicht geben.

Mit dem geplanten Vorhaben wird ein Bereich in Anspruch genommen, der durch umliegende Bebauungen bereits vorgeprägt ist. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden aller Voraussicht deutlich wertvollere Bereiche von Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.

6.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet grenzt nordöstlich an den Siedlungsrand der Stadt Rotenburg an und unterliegt hauptsächlich einer ackerbaulich genutzten Fläche. Entlang der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind Baumreihen, Baum-Strauchhecken und kleinere Wälder vorhanden. Demzufolge wird die umliegende freie Landschaft entweder intensiv

landwirtschaftlich genutzt oder besteht aus Waldflächen. Diese Strukturen sowie die Strukturen im Plangebiet dienen der Frischluftentstehung und tragen zu einem guten Luftaustausch bei. Bisher gilt das Schutzgut Klima/Luft im Plangebiet als unbelastet. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche im Plangebiet weiterhin vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und der Frischluftentstehung dienen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die mögliche Bebauung und Versiegelung im Plangebiet wird eine landwirtschaftliche Fläche versiegelt und überbaut, sodass ein leichter Temperaturanstieg möglich ist. Während der Bautätigkeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die umliegenden Freiflächen sorgen jedoch auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass mit dem Vorhaben verbundene leichte Temperaturerhöhungen durch Versiegelung und Überbauung ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

6.3.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Das Plangebiet unterliegt hauptsächlich einer Ackerfläche (A). In einem südwestlich gelegenen Dreieck im Plangebiet ist eine Baumgruppe (HBE) mit den Arten Birke (*Betula pendula*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Ahorn (*Acer platanoides*) vorhanden. Vor dieser Gehölzgruppe ist ein Ruderalgebüsch (BRU) vorgelagert. Zu den umliegenden Flächen wird das Plangebiet von zahlreichen Baumreihen, Baum-Strauchhecken und Strauchhecken (HBA, HFM, HFS) eingegrünt. Entlang dieser Gehölze sind zudem Entwässerungsgräben (FGR) vorhanden. Östlich grenzt an das Plangebiet unmittelbar ein Fichtenforst (WZF) an. Vor diesem Wald ist zum Plangebiet noch in schmaler Längsausdehnung eine Ruderalflur (UR) vorgelagert. Des Weiteren sind entlang der östlichen Plangebietsgrenze vier Einzelbäume (HBE) der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) vorhanden. Die Bäume stehen allesamt auf der Flurstücksgrenze und zukünftig im Bereich des Plangebietes in der Maßnahmenfläche.

Ansonsten grenzt in westlicher Richtung die wohnbauliche Nutzung (OEL) der Stadt Rotenburg an. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden entweder ackerbaulich (A) oder als Intensivgrünland (GI) mit teilweiser Weidenutzung (GIw) genutzt.

Ohne Durchführung der Planung würde im Plangebiet die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin im Vordergrund stehen.

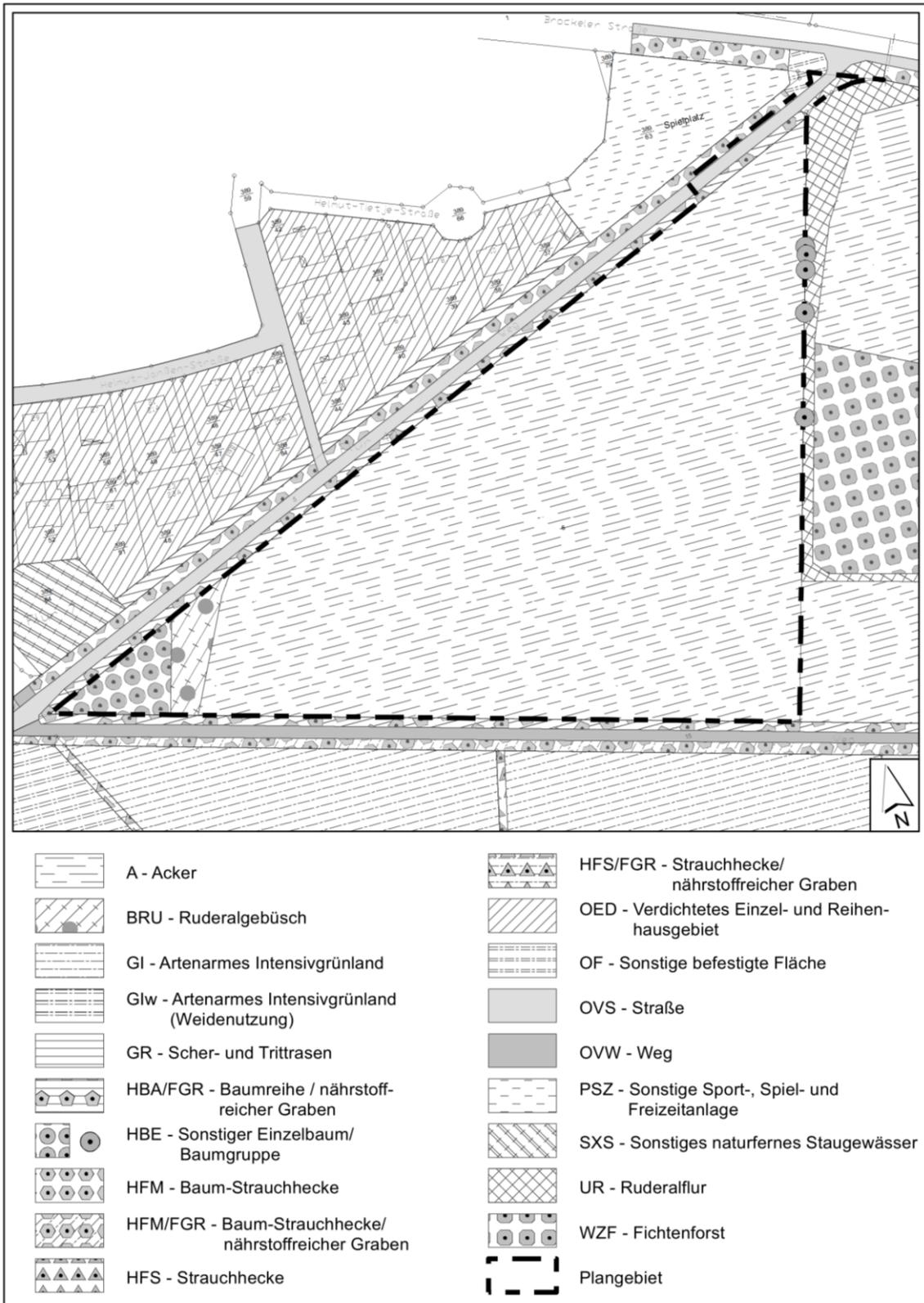


Abb. 2: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurde.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll- Zustand	Kompensa- tionsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	0-1	-
- Ruderalgebüsch (BRU)	3	0	ca. 645 m ²
- Sonstige Baumgruppe (HBE)	3	3	-
- Baumreihe/nährstoffreicher Graben (HBA/FGR)	3	0	ca. 240 m ²
- Sonstige befestigte Fläche (OF)	0	0	-
- Straße (OVS)	0	0	-
Außerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	2	
- Artenarmes Intensivgrünland - Weidenutzung (GIw)	2	2	
- Scher- und Trittrassen (GR)	1	1	
- Baumreihe / nährstoffreicher Graben (HBA/FGR)	3	3	
- Sonstiger Einzelbaum (HBE)	3	3	
- Baum-Strauchhecke (HFM)	3	3	
- Baum-Strauchhecke / nährstoffreicher Graben (HFM/FGR)	3/2	3/2	
- Strauchhecke (HFS)	3	3	
- Strauchhecke / nährstoffreicher Graben (HFS/FGR)	3/2	3/2	
- Verdichtetes Einzel- u. Reihengebiet (OED)	1	1	
- Sonstige befestigte Fläche (OF)	0	0	
- Weg (OVW)	0	0	
- Straße (OVS)	0	0	
- Sonstige Sport-, Spiel- u. Freizeitanlage			

(PSZ)	1	1	
- Sonstiges naturfernes Staugewässer			
(SXS)	2	2	
- Ruderalflur (UR)	3	3	
- Fichtenforst (WZF)	2	2	

Das Plangebiet beinhaltet vorwiegend eine Ackerfläche, welche eine sehr geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften besitzt. Lediglich die Strukturen im südwestlichen Dreieck und die Einzelbäume sind von mittlerer Bedeutung. Die vorhandene Baumgruppe mit den Baumarten Birke, Esche und Ahorn bleibt vollständig bestehen und wird als zu erhalten festgesetzt. Die Einzelbäume stehen zukünftig für den Bereich des Plangebietes in der Maßnahmenfläche, sodass eine Beseitigung der Bäume nicht vorgesehen ist. Das im Südwesten vorhandene Ruderalgebüsch wird jedoch entfernt, welches ebenfalls eine mittlere Bedeutung besitzt.

Die Erschließung des Sondergebietes ist im Norden vorgesehen. Dort grenzt westlich direkt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 87 „Brockeler Straße-Südwest (Hinter Brockmanns Wiese)“ an, welcher im Bereich der vorgesehenen Erschließung eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern vorsieht. Für die erforderliche Erschließung des Sondergebietes wird diese Erhaltfläche auf einer Länge von ca. 72 m als Straßenverkehrsfläche überplant. Die Bäume innerhalb des betroffenen Streifens beinhalten einen Stammdurchmesser von 0,3 bis 0,9 m und bestehen aus den Arten Stieleiche und Birke. Im nördlichen Bereich, hin zur Brockeler Straße sind keine Bäume mehr vorhanden und die Fläche beinhaltet eine Ruderalflur, welche ebenfalls von mittlerer Bedeutung ist. Da der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 87 in diesem Bereich jedoch eine Fläche zum Erhalt von Bäumen vorsieht, wird auch diese in die Eingriffsregelung gestellt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird bei der Ausgestaltung der Erschließung auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht genommen und soweit wie möglich Bäume mit einem großen Stammumfang erhalten. Des Weiteren muss auf der Länge der Erschließung der vorhandene Entwässerungsgraben verrohrt werden. Somit kann eine Entwässerung des Gebietes weiterhin gewahrt werden.

Demzufolge sind mit der Beseitigung eines Ruderalgebüsches und einer Baumreihe erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten und Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Tiere

Die Ackerfläche sowie die Gehölzstrukturen stellen für einige Tierarten einen geeigneten Lebensraum dar. Die Ackerfläche ist jedoch durch die umliegenden Gehölz- und Waldstrukturen für Offenlandarten als deutlich eingeschränkt zu bezeichnen. Zudem wird die Fläche intensiv bewirtschaftet, sodass ein Vorkommen von seltenen und gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Des Weiteren grenzt die Fläche an den Siedlungsraum der Stadt Rotenburg an, sodass auch aus diesen Strukturen Störeinflüsse auf die Fläche wirken. Durch die nahegelegenen Siedlungsstrukturen dürften die Gehölze im

Bereich des Plangebietes ebenfalls von Arten genutzt werden, die im Siedlungsbereich vermehrt vorkommen. Demnach ist dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Tiere eher nur eine geringe bis allgemeine Bedeutung zuzuordnen.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und die Gehölzstrukturen würden vollständig bestehen bleiben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben sind für das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Ackerfläche ist in ihrer Eignung als Fortpflanzungsstätte für Offenlandarten aufgrund des umliegenden Baumbestandes nicht geeignet. Durch die intensive Nutzung sollte zudem die Artenvielfalt im Plangebiet eingeschränkt sein. Weiterhin befindet sich der vorhandene Gehölzbestand vorwiegend außerhalb des Plangebietes. Lediglich im Zufahrtsbereich werden auf einer Länge von ca. 50 m Bäume beseitigt. Die südwestlich gelegene Baumgruppe und Einzelbäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich ebenfalls im Plangebiet und stehen auch zukünftig als potentielle Lebensräume zur Verfügung. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe 3.4.1 Artenschutz). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

6.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird hauptsächlich von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem Siedlungsrand von Rotenburg geprägt. Nach dem LRP sind der Raum sowie die umliegende freie Landschaft von mittlerer Bedeutung. Gegliedert wird die Landschaft im Eingriffsraum von zahlreichen Baum- und Gehölzstrukturen. In südlicher Richtung grenzt ein größeres Grünlandareal an, welches von zahlreichen kleineren entwässerten Moorwäldern durchgrünt wird. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Wege beinhalten nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm einen regional bedeutsamen Wanderweg.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die wesentlichen Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft wäre nicht möglich und die vorhandenen Gehölzstrukturen würden vollständig bestehen bleiben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Die Erweiterung baulicher Anlagen führt grundsätzlich zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens. Im Plangebiet werden die möglichen Beeinträchtigungen auf die umliegende freie Landschaft jedoch durch die angrenzenden Gehölzstrukturen und kleinen Waldflächen deutlich gemindert und kaum wahrnehmbar sein. Der umliegende Gehölzbestand beinhaltet

vorwiegend Bäume, die ihre Wuchsgröße weitgehend erreicht haben. Des Weiteren dürfen die baulichen Anlagen eine Bauhöhe von 10,0 m nicht überschreiten. Somit bleiben die zukünftigen baulichen Anlagen deutlich hinter den Bäumen zurück.

Zum südlich gelegenen wertvollen Grünlandkomplex, welches nach dem LRP die Voraussetzung eines Landschaftsschutzgebietes erfüllt, bestehen beidseitig entlang des landwirtschaftlichen Weges Baum- und Strauchstrukturen, die eine wesentliche Sichtverschattung herbeiführen. Somit können die zukünftigen baulichen Anlagen auch aus diesem Raum nicht wahrgenommen werden. Aus östlicher Richtung können im Nahbereich die baulichen Anlagen zukünftig wahrgenommen werden. Um daraus resultierende Beeinträchtigungen auf die Landschaft zu minimieren wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Maßnahmenfläche mit der Anpflanzung von Sträuchern festgesetzt. Dadurch können die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Errichtung baulicher Anlagen zur freien Landschaft deutlich gemindert werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

6.3.6 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Plangebiet grenzt östlich an den Siedlungsrand der Stadt Rotenburg an. Das Wohnumfeld am Ortsrand ist von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung auf den Flächen und z.T. durch Wohnbebauung in der Umgebung geprägt.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie Erholung dar. Weiterhin wird im LRP mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Weg ein regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt.

Immissionen

Für das Plangebiet sind Vorbelastungen durch die östlich des Plangebietes in ca. 700 m Entfernung im Ahlsdorfer Forst befindliche Schießsportanlage vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Wohnumfeld am Siedlungsrand der Stadt Rotenburg ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen, da die angrenzende Wohnbebauung im Wesentlichen fortgesetzt werden soll. Aufgrund der angrenzenden Bebauung wird ein Bereich in Anspruch genommen, der bereits baulich vorbelastet ist. Weiterhin sind umliegend zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden, so dass das Vorhaben aus der Landschaft kaum wahrgenommen werden kann. Eine Kompensation für dieses Schutzgut ist nicht erforderlich.

Schallimmissionen

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Schallemissionen einschätzen zu können, wurde für die verbindliche Bauleitplanung ein Schallgutachten erstellt. Dabei wurden Schallmessungen vor Ort durchgeführt und ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis kann im Sondergebiet tagsüber neben der Einhaltung des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete auch, bei Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen am Schießstand, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete und Pflegeanstalten erreicht werden.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

6.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Sondergebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

6.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet vorwiegend weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Die vorhandene Baumgruppe sowie Ruderalgebüsch würden ebenfalls vollständig bestehen bleiben.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der bereits durch angrenzende Wohnbebauungen vorbelastet ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorwiegend nur eine geringe Bedeutung besitzt,
- der durch angrenzende Gehölzstrukturen bereits zur freien Landschaft gut eingegrünt wird,
- der landwirtschaftlich geprägt ist und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, hier Baumgruppe,
- Maßnahmenfläche „Schaffung eines naturnahes Waldrandsaumes“, Eingrünungsmaßnahme,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen auf max. 10 m,
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Sondergebiet)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. → Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust /

	eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Sondergebiet)	<u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung von unbebauten Flächen (Sondergebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich temporär höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Umliegend großräumige Kalt- u. Frischluftentstehungsgebiete vorhanden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Pflanzen u. Tiere</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Sondergebiet)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Beseitigung eines Ruderalgebüsches und einer Baumreihe. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung von Freiflächen (Sondergebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle akustisch und visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Erweiterung baulicher Anlagen in der freien Landschaft; Durch umliegende Gehölze deutliche Minderung der Beeinträchtigungen. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines Sondergebietes	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle akustisch und visuell wahrnehmbar. Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt, die zulässigen Immissionswerte sind einzuhalten bzw. dürfen nur bedingt und kurzfristig überschritten werden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

	<p><u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> Die Schallbelastungen aus dem Betrieb des Schießstandes werden durch Schallschutzplatten gedämmt. Im Plangebiet zulässige Pflegeeinrichtungen sind auf der der Schallquelle abgewandten Seite anzuordnen. → <i>Keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen</i></p>
--	---

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Beseitigung eines Ruderalgebüsches und Einzelbäume in der Erhaltfläche (B-Plan Nr. 87),
- des Schutzgutes Landschaft (durch die Erweiterung baulicher Anlagen).

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden unter 3.4.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ der Begründung beschrieben.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Städtetag ausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (aktualisierte Fassung, 9. Auflage; Niedersächsischer Städtetag, 2013) berechnet.

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt 32.340 m². Im Sondergebiet ist eine maximale Versiegelung von 70 % zulässig.

<i>Ist-Zustand</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Flächenwert</i>
Acker (A)	30.230	1	30.230
Ruderalgebüsch (BRU)	645	3	1.935
Sonstige Baumgruppe (HBE)	825	3	2.475
Baum-Strauchhecke/nährstoffreicher Graben (HFM/FGR)	240	3	720
Sonstige befestigte Fläche (OF)	25	0	0
Straße (OVS)	375	0	0
Gesamt	32.340		35.360
Planung (Ausgleichsberechnung)			
<i>Planung (Ausgleichsberechnung)</i>	<i>Fläche (m²)</i>	<i>Wertfaktor</i>	<i>Flächenwert</i>
Sondergebiet (versiegelbare Fläche max. 70 %)	19.050 (28.035)	0	0
davon Sondergebiet (nicht versiegelbare Fläche, Grünflächen)	8.160	1	8.160
davon Erhalt von Bäumen und Sträuchern	825	3	2.475
Straßenverkehrsfläche	640	0	0
Maßnahmenfläche	3.665	3	10.995
Gesamt	32.340		21.630

<i>Ausgleichsberechnung</i>		
Flächenwert alt	Flächenwert neu	Ausgleichsflächenwert
35.360	21.630	13.730
<i>Ausgleichsfläche (Beispiele)</i>		
Ist-Zustand	Zukünftig	Ausgleichsbedarf in m ²
Grünland-Einaat (GA) Flst. 102/2 Flur 19 Gem. Rotenburg	Streuobstwiese (HO)	4.580 m ² (13.740 WE)
Wertstufe 1	Wertstufe 4	Aufwertung um 3 Wertstufen
<u>Ausgleichsbedarf:</u> Der Flächenwert für den Ausgleichsbedarf wird mit der genannten Ausgleichsfläche vollständig erbracht.		

Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 32.340 m² auf. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild. Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes wird innerhalb des Plangebietes in der Maßnahmenfläche mit der Anpflanzung eines naturnahen Waldrandsaumes kompensiert. Der weitere erforderliche Ausgleich erfolgt außer-

halb des Plangebietes auf einer externen Fläche. Die Details zu der Maßnahmenfläche im Plangebiet sind dem Kap. 3.2.4 „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu entnehmen. Die Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im Kap. 3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen. Dagegen wird der erforderliche Ausgleichsbedarf für die genannten Schutzgüter vollständig erbracht.

6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs der Planung

Die Rotenburger Werke sind gleichlautend mit einer Einrichtung für Wohn- und Betreuungsstätten für Menschen mit Behinderung. Es sind nur Standortalternativen zu betrachten, die offensichtlich eine Alternative darstellen. Dazu zählt ein wichtiger Aspekt, dass ein Zugriff auf die Flächen besteht. Die Rotenburger Werke sind im Besitz zahlreicher Flächen, wodurch sich im Vorwege intensiv mit der Standortfrage beschäftigt wurde. Die Stadt Rotenburg konnte im Vorwege der Planung ebenfalls keine Alternativen Flächen vorweisen. Weitere Flächen, die für die angestrebte Nutzung in Frage kommen, konnten nicht ausfindig gemacht werden. Des Weiteren hat die Stadt Rotenburg einen Fokus in der Siedlungsentwicklung auf die Brockeler Straße im Nordosten und im Bereich Stockforthsweg im Südosten gelegt. Dagegen bietet sich das Plangebiet als geeigneter Standort für eine Siedlungserweiterung an.

Im Vorfeld wurden neben dem Plangebiet drei weitere Liegenschaften der Rotenburger Werke im Stadtgebiet überprüft und bewertet. Dabei soll das Kerngelände am Königskamp nicht weiter verdichtet werden. Ein Standort an der Soltauer Straße (B 71) kommt aufgrund der gewerblichen Prägung dieses Bereiches nicht in Frage und ist von den Infrastruktureinrichtungen der Rotenburger Werke zu weit entfernt. An einem dritten Standort ist der Grundstückszuschnitt für den geplanten Gebäudekomplex ungeeignet. Besonders durch die Lage zu den angrenzenden Wohngebieten lässt sich der Grundsatz der Inklusion im Plangebiet umsetzen. Dadurch wird die Entwicklung von großräumigen Standorten im Stadtgebiet vermieden. Die Größe der Flächen lässt neben der TFS weitere Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Wohnen zu.

Aufgrund der Möglichkeit, mit den umliegenden städtischen Wohnbauflächen eine Quartiersbildung zu erreichen, ergeben sich keine gleichwertigen Standortalternativen für die geplante Sondergebietsausweisung.

6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Es wurden zur Ermittlung der Schallemissionen technische Rechenverfahren angewendet. Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

- Die Überprüfung der gemäß textlichen Festsetzung Nr. 8 umgesetzten Anpflanzung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg zu hinterlegen.
- Die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche (Streuobstwiese), Flurstück 102/2 der Flur 19 in der Gemarkung Rotenburg ist zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung werden vom Vorhabenträger als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg hinterlegt.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Rotenburger Werke planen die Errichtung einer Fachpflegeeinrichtung mit Tagesförderstätte mit 80 Plätzen. Sie soll die vorhandenen Einrichtungen der Rotenburger Werke im Stadtgebiet ergänzen. Die vorliegende Bauleitplanung, die 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil A Kernstadt sowie der Bebauungsplan Nr. 110 zielt auf die Schaffung dieses Standorts, in Verbindung mit umliegenden städtischen Flächen ab, auch um den Grundsatz der Inklusion umzusetzen.

Dementsprechend wird im Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Rotenburger Werke / Tagesförderstätte“ festgesetzt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderlichen Einrichtungen und Gebäude zu schaffen. Insgesamt kann eine Arrondierung der Siedlungsflächen am östlichen Stadtrand von Rotenburg erreicht werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 700 m Entfernung im Ahlsdorfer Forst eine Schießsportanlage. Der Schießstand besteht aus fünf Schießbahnen und einem Vereinsheim und ist nur tagsüber in Betrieb. Zur Ermittlung der Schallimmissionen wurde ein Schallgutachten erstellt. Aufgrund des größeren Abstandes des Schießstandes zum Plangebiet sind dort um 3- 4 dB geringere Schallimmissionspegel als am Messpunkt für das nördlich liegende Wohngebiet zu erwarten. Damit werden im Sondergebiet tagsüber die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß TA Lärm eingehalten. Nachts findet kein Schießbetrieb statt.

Unter der Voraussetzung, dass die geplanten Schallminderungsmaßnahmen am Schießstand (u.a. Einbau von hochabsorbierenden Schallschutzplatten) umgesetzt werden, können die Beurteilungspegel im Idealfall um bis zu 8 dB(A) reduziert werden. Im Ergebnis kann im Sondergebiet tagsüber auch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete (50 dB(A)) und Pflegeanstalten (45 dB(A)) erreicht werden. Pflegezimmer sollten jedoch nach Südwesten ausgerichtet werden, damit für diese Nutzung tagsüber die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten gewährleistet ist.

Es sind Standortalternativen betrachtet wurden, die offensichtlich eine Alternative darstellen. Dazu zählt ein wichtiger Aspekt, dass ein Zugriff auf die Flächen besteht. Die Rotenburger Werke sind im Besitz zahlreicher Flächen, wodurch sich im Vorwege intensiv mit der Standortfrage beschäftigt wurde. Die Stadt Rotenburg konnte im Vorwege der Planung ebenfalls keine Alternativen Flächen vorweisen. Weitere Flächen, die für die angestrebte Nutzung in Frage kommen, konnten nicht ausfindig gemacht werden. Des Weiteren hat die Stadt Rotenburg einen Fokus in der Siedlungsentwicklung auf die Brockeler Straße im Nordosten und im Bereich Stockforthsweg im Südosten gelegt. Dahingehend bietet sich das Plangebiet als geeigneter Standort für eine Siedlungserweiterung an.

Im Vorfeld wurden neben dem Plangebiet drei weitere Liegenschaften der Rotenburger Werke im Stadtgebiet überprüft und bewertet. Dabei soll das Kerngelände am Königskamp nicht weiter verdichtet werden. Weiterhin kommen diese aufgrund der Größe, der Lage und der Verfügbarkeit nicht in Frage oder ist von den Infrastruktureinrichtungen der Rotenburger Werke zu weit entfernt. Besonders durch die Lage zu den angrenzenden Wohngebieten lässt sich der Grundsatz der Inklusion im Plangebiet umsetzen. Dadurch wird die Entwicklung von großräumigen Standorten im Stadtgebiet vermieden.

Aufgrund der Möglichkeit, mit den umliegenden städtischen Wohnbauflächen eine Quartiersbildung zu erreichen, ergeben sich keine gleichwertigen Standortalternativen für die geplante Sondergebietsausweisung..

Das Plangebiet wird hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Im südwestlichen Bereich ist eine kleine Baumgruppe vorhanden, welches zum Acker hin ein Ruderalgebüsch beinhaltet. Zu den umliegenden Nutzungen liegt das Plangebiet durch Gehölzstrukturen gut eingegrünt, sodass zukünftige bauliche Anlagen in der freien Landschaft kaum wahrgenommen werden können.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung und Versiegelung von unversiegelten Böden ergeben sich unvermeidbare Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die Beseitigung eines Ruderalgebüsches und einer Baum-Strauchhecke im Zufahrtsbereich zum Sondergebiet erhebliche Beeinträchtigungen. Mit der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen wird das Landschaftserleben verringert, durch die Lage am Ortsrand den vorhandenen Eingrünungen und der Schaffung eines Waldrandsaumes gelten diese Beeinträchtigungen jedoch als vertretbar. Der weitere erforderliche Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

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

7. VERFAHREN / ABWÄGUNG

7.1 Darstellung des Verfahrens

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 27.02. bis 27.03.2017 durchgeführt. Die Äußerungen betrafen die Themen Landschaftspflege, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz, Archäologie und Bauplanungsrecht. Im Ergebnis wurden ein Sondergebiet und eine Maßnahmenfläche im Planentwurf neu festgesetzt. Weiterhin wurde der Verlauf der Baugrenzen geändert.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurde vom 15.10. bis 16.11.2018 durchgeführt. Die Äußerungen betrafen die Themen Landschaftspflege, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Immissionsschutz, Archäologie und Bauplanungsrecht. Im Ergebnis wurden eine abweichende Bauweise und eine textliche Festsetzung zu Nebenanlagen ergänzt. Zudem wurde die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche geringfügig vergrößert. Die Begründung und der Umweltbericht wurden ergänzt.

7.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	15.02.2017
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	27.02. bis 27.03.2017
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	27.02. bis 27.03.2017
Auslegungsbeschluss	26.09.2018
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	15.10. bis 16.11.2018
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	15.10. bis 16.11.2018

Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

7.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurden keine Äußerungen vorgetragen.

7.4 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Es wurden Äußerungen verschiedener Anwohner vorgetragen. Sie betrafen die Themen Bauplanungsrecht, Bebauungsplanverfahren und Standortalternativenprüfung. Die Begründung und der Umweltbericht wurden ergänzt.

Rotenburg, den

.....

Der Bürgermeister

Stand: 12/2018

Anlagen

Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche

8. QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

CONTRAST GmbH: BV: B-Plan Nr. 110 „Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/Brockmanns Wiesenweg“ in 27356 Rotenburg (Wümme) – Baugrunduntersuchung. Contrast GmbH Institut für Geotechnik. Osterholz-Scharmbeck, Stand: 30.07.2018.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2006.

NIBIS (2017): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. überarbeitete Auflage, 2013.

T&H INGENIEURE GmbH (2018): Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung für das geplante Sondergebiet im östlichen Bereich der Brockeler Straße in 27356 Rotenburg (Wümme), Bremen Stand: Juli 2018.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2017): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.

NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104.

BImSchG - Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2017.

TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503 ff.