

Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–



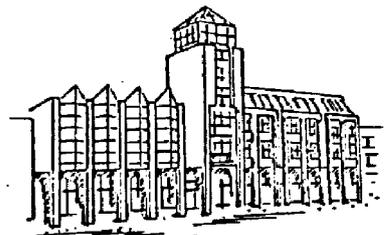
Begründung

Zur 7. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 3

– Weichelsee –

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	5
2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.....	6
2.4 Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.....	7
2.5 Anwendbarkeit des § 13a BauGB	7
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	8
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.2.3 Erhalt von Bäumen	11
3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima	12
3.4 Immissionsschutz.....	21
3.5 Verkehr	23
4. VER- UND ENTSORGUNG	24
5. BODENORDNUNG	25

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Planänderungsgebiet liegt am westlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme), beiderseits der Bremer Straße und grenzt östlich an die Grünfläche rund um den Weichelsee. Nördlich verläuft die Bundesstraße B 71/75.

Betroffen sind die Flurstück 4/4, 4/5, 4/6 und 4/8 der Flur 29 sowie Teilbereiche des Flurstücks 49/18 der Flur 5 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 1,86 ha.

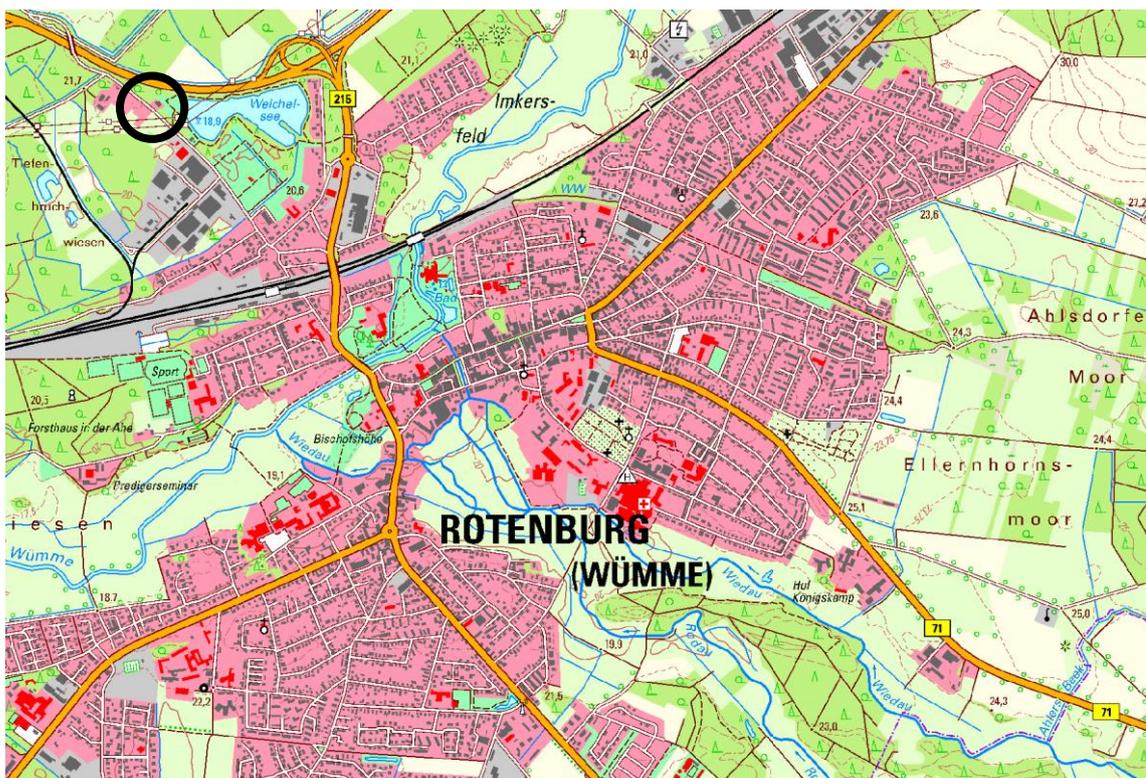


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019 (ohne Maßstab)

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit im nördlichen Teil der Bremer Straße als öffentliche Grünfläche mit einem Service/ Gaststättengebäude und einem Wohnmobilstellplatz genutzt. Dort westlich angrenzend befindet sich ein Waldstück. Im südlichen Teil der Bremer Straße liegt ein weiterer Stellplatz für Wohnmobile und Pkws. Weiter südlich liegen die Flächen weitestgehend brach und sind derzeit ungenutzt. In diesem Bereich wird das Planänderungsgebiet auch von einer Hochspannungsleitung durchquert. Im Westen zu den anliegenden Gebäuden und Nebenanlagen befindet sich noch ein Gehölzbestand.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Stadtgebiet Rotenburg (Wümme) ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Die Stadt Rotenburg ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, so dass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen. Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden bereits durch eine Bauleitplanung überplante Flächen wieder nutzbar gemacht. Zur Versorgungsstruktur eines Mittelzentrums gehören auch attraktive Angebote im Freizeit- und Erholungssektor.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fas-

sung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung.

Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 sowie im Entwurf 2018 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem im RROP 2005 als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen. In dem Entwurf des RROP 2018 ist die Stadt Rotenburg ausschließlich als Standort mit der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen worden.

Sowohl im RROP 2005 als auch im Entwurf 2018 wird das Ziel aufgeführt, dass die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen ist. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2005 sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen getroffen worden. Es grenzt westlich an den „im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als ausgewiesene Bauflächen“ bzw. als „Zentrales Siedlungsgebiet“ (RROP-Entwurf 2018) dargestellten Bereich. Nördlich grenzt das Plangebiet an eine „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ (B 71/75). Weiter westlich ist das Wasserschutzgebiet Rotenburg als „Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung“ dargestellt. Weiter südwestlich befindet sich ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft.“

Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt außerhalb dieser Bereiche, sodass dieser Raum mit dem geplanten Vorhaben nicht mehr belastet wird als bisher. Darüber hinaus sind durch die geplante Sondernutzung keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die sich auf das Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“ auswirken.

Die Ausweisung der Sondergebiete durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“ ist also auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 sowie des Entwurfes 2018 vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im wirksamen Flächennutzungsplan im südlichen Bereich als gemischte Baufläche und im nördlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Weichelsee“ ist am 25.11.1985 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan ist durch mehrere Änderungen in Teilbereichen geändert worden. Der Bebauungsplan sieht für den nördlichen Teilbereich der Bremer Straße eine öffentliche Parkanlage vor. Hier wurden durch mehrere Änderungen bauliche Anlagen für sanitäre Anlagen, Kiosk, Boote, Beaufsichtigungspersonal, Gaststätte und Veranstaltungen mit Einschränkungen in ihrer Gesamtgröße zugelassen. Im Teilbereich südlich der Bremer Straße ist ein Sondergebiet Hotel und Campingplatz festgesetzt. Im SO Hotel liegt die GRZ für bauliche Anlagen bei 0,3 und die GFZ bei 0,4. Des Weiteren ist eine Ein- und Zweigeschossigkeit und eine offene Bauweise festgesetzt. Für den Campingplatz sind bis auf Anlagen für die Campingplatzverwaltung und die technische Ver- und Entsorgung des Sondergebietes ausschließlich bewegliche Unterkünfte zulässig. Eine Begrenzung der Überschreitung für Zufahrten, Nebenanlagen, Wege etc. besteht aufgrund der Anwendbarkeit der BauNVO 1990 nicht.

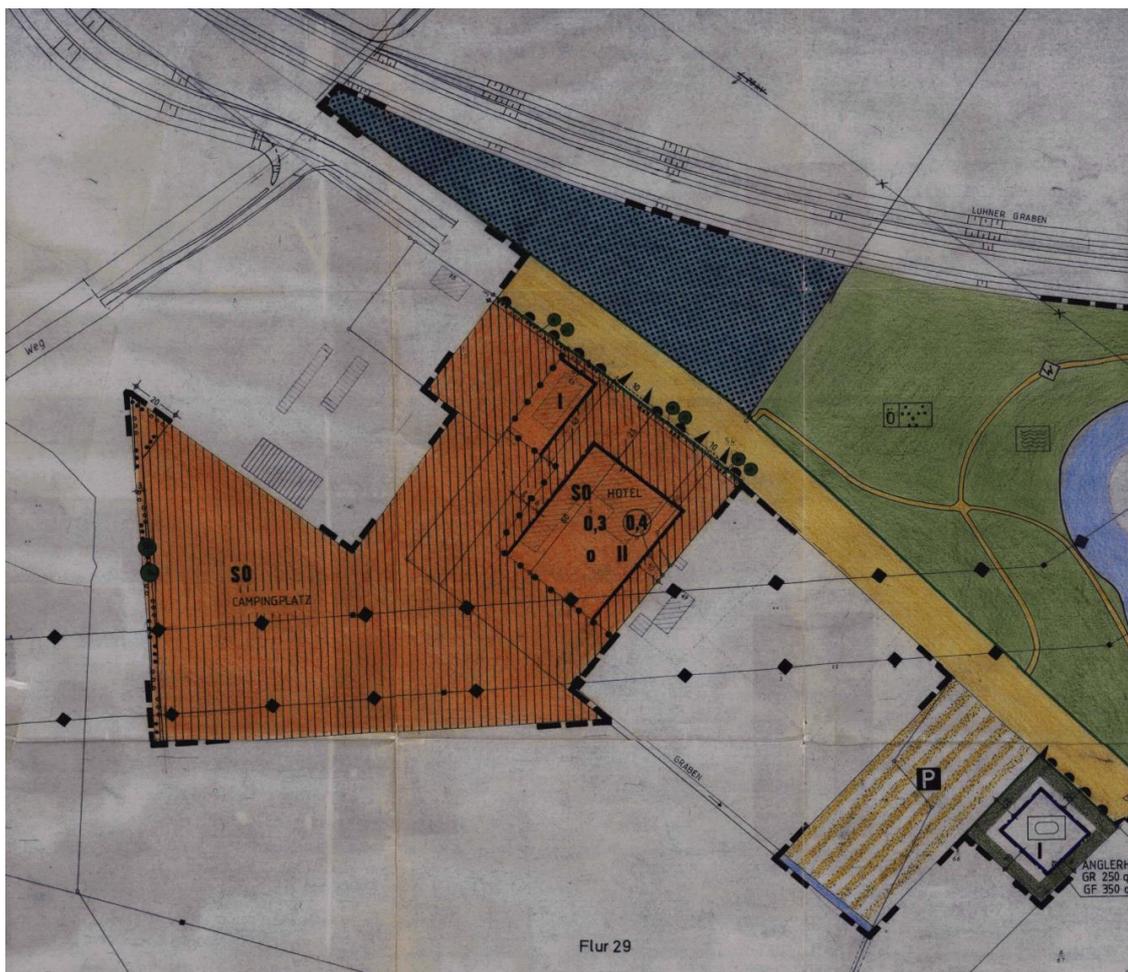


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Weichelsee“

2.4 Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“ und deren Änderungen, die vom Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3 vollständig aufgehoben.

2.5 Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einbezogenen Flächen liegen in der am Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg.

- b) Die in den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 18.000 m², die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 6.800 m² unter 20.000 m².
- c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 3 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt in weiterer Entfernung vom FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde die Anwendung des § 13 a BauGB in Frage gestellt und nochmals um Prüfung gebeten. Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB ist gegeben. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und ist durch einen Bebauungsplan dem Innenbereich zugeordnet. Nach Nordwesten grenzen weiter vereinzelte bauliche Nutzungen an bevor das Siedlungsgebiet endet und der unbebaute Außenbereich beginnt. Nach Südosten grenzen nach einem unbebauten Grundstück zahlreiche gewerbliche Nutzungen an. Nach Nordosten die Parkanlage des Weichelsees, eine Kleingartensiedlung und weitere Wohnnutzungen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die damalige Sondernutzung nun weiterverfolgt werden und an heutige Maßstäbe angepasst werden. Entscheidend für die Anwendung des § 13a BauGB ist eine „gewisse bauliche Vorprägung“ (Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 13a Rn. 27), die durch die vorhandene Bebauung der Umgebung sowie die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet bzw. ehemalige Bebauung gegeben ist. Somit dient der Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB im Wesentlichen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, wodurch unbebaute Freiflächen, landwirtschaftliche Flächen und Wälder im weiteren Außenbereich von einer Bebauung freigehalten werden können. Das Plangebiet ist durch die Bremer Straße gut erschlossen, wodurch sich die angestrebte Sondernutzung in diesem Bereich des Siedlungsgebietes der Stadt gut einfügt und Konflikte an anderer Stelle vermieden werden können.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg treibt die Entwicklung Ihrer Stadt im zentralen Siedlungsgebiet an mehreren Bereichen der Stadt voran, sodass in den letzten Jahren an zahlreichen Stellen der Stadt die Siedlungsbereiche aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen erweitert werden konnten, um den Standort eines Mittelzentrums gerecht zu werden. Demzufolge besteht und erweitert sich zunehmend der Druck auf die Stadt, auch entsprechende Infrastruktureinrichtungen bereitzustellen, die das Leben und Arbeiten im Mittelzentrum verbessern und attraktiver gestalten. Mit dem Wei-

chelsee besteht seit Jahrzehnten eine öffentliche Erholungsfläche, die vorwiegend lediglich im Sommer genutzt wird. Der Standort bietet aufgrund seiner etwas außerhalb liegenden Lage, trotz fußläufiger Anbindung zum Bahnhof und Kernbereich, mit zahlreichen Mischnutzungen ein Potenzial als geeigneten Standort zur Ansiedlung einer Gastronomie für unterschiedlichste Veranstaltungen und Feierlichkeiten. Die Stadt hat für dieses Areal einen Wettbewerb hinsichtlich einer möglichen architektonischen Gestaltung und eines Bewirtschaftungskonzeptes erstellen lassen, sodass sich ein Betreiber zur Umsetzung gefunden hat. Derzeit besteht im Stadtgebiet Rotenburg kaum ein Angebot für größere Veranstaltungen wie Hochzeiten, Firmenveranstaltungen, Geburtstage etc.. Diese Veranstaltungen werden zumeist in die umliegenden Gemeinden in den dort ansässigen Lokalisationen verlagert. Dahingehend ist die Stadt gewillt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um auch in Rotenburg größere Räumlichkeiten für Events bereitzustellen und das Areal entlang der Bremer Straße weiter zu beleben und die Lebensqualität zu erhöhen.

In Verbindung mit der Gastronomie soll der bereits im damals vorgesehenen B-Plan liegende Hotelstandort umgesetzt werden. Dieser Platz wird derzeit nur teilweise als Campingplatz bzw. Stellplatz für Wohnmobile genutzt. In Verbindung mit der Gastronomie können somit die Gäste auch vor Ort übernachten und selbst entscheiden, ob die Beherbergung in einem Gebäude oder auf dem Campingplatz im Zelt oder Campingwagen erfolgt.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im südlichen Planänderungsgebiet, wie in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“ bereits festgesetzt, ein sonstiges Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung "Beherbergung" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Bereich wird auf der derzeitigen öffentlichen Parkanlage ein sonstiges Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung "Gastronomie/Veranstaltung" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung sind folgende Nutzungen zulässig:

Teilbereich „Beherbergung“

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter,
- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs des Sondergebietes „Campingplatz“ mit einer Verkaufsfläche von zusammen nicht mehr als 30 m²,
- Anlagen für die Campingplatzverwaltung und die technische Ver- und Entsorgung,
- Anlagen für die Regenwasserbeseitigung,
- Stellplätze und Nebenanlagen.

Im Sondergebiet 2 sind als Maß der baulichen Nutzung eine Oberkante baulicher Anlagen von 11 m als Höchstgrenze und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Weiterhin darf die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet für Anlagen im Sinne von §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO um weitere 50 % auf 0,6 überschritten werden.

Im südlichen Bereich des Sondergebietes überquert eine Hochspannungsleitung das Planänderungsgebiet. In deren Schutzbereich ergibt sich aus vorliegenden Aufzeichnungen, dass eine reduzierte Bauhöhe von 31,50 m ü. NN einzuhalten (entspricht einer maximalen Höhe über OK Gelände von 11,50 m) ist. Mit der Festlegung einer maximalen Oberkante von 11m sind hier keine Auswirkungen zu erwarten. Trotzdem wird ein nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um diesen Aspekt im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten.

Im Teilbereich „Gastronomie/Veranstaltung“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gastronomie, Restaurant einschl. überdachter Außensitzplätze,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Räumlichkeiten für Veranstaltungen,
- Seminar- und Tagungsräume,
- Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter,
- Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume für die zulässigen Nutzungen,
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung,
- Stellplätze und Nebenanlagen.

Die Zulässigkeit von Betriebswohnungen dient beispielsweise zum Schutz vor Einbrüchen oder einer Übernachtungsmöglichkeit des Personals bei längeren Veranstaltungen und besteht nur in Verbindung mit dem Betrieb. Aufgrund des kleinen Baufeldes bedarf es einer zusätzlichen Regelung der Anzahl von Betriebswohnungen nicht.

Die Möglichkeit eines Campingplatzes bzw. Stellplatzflächen für Campingwagen soll weiterhin bestehen bleiben. Das Angebot wird in diesen Bereich erweitert, sodass zukünftig je nach Bedarf verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden können. In wie weit die Campingnutzung realisiert wird bleibt der Durchführung des B-Planes überlassen. Der jetzige Änderung des B-Planes sowie der südlich bestehende B-Plan sollen jedoch die Möglichkeit dieser Nutzungen weiterhin enthalten.

Im Sondergebiet 1 sind als Maß der baulichen Nutzung eine Oberkante baulicher Anlagen von 12 m als Höchstgrenze und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Weiterhin darf die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet für Anlagen im Sinne von §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO um weitere 50 % auf 0,6 überschritten werden.

In den Sondergebieten wird jeweils eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der bauliche Anlagen über 50 m Länge zulässig sind. Dies ist erforderlich, da in offener Bauweise Gebäudelängen nur bis höchstens 50 m Länge zulässig sind, was für ein Veranstaltungsgebäude und Hotel vermutlich nicht ausreichend ist. Daher möchte die Stadt im Rahmen der Gestaltungsmöglichkeiten sich diesen Freiraum offen halten.

3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planänderungsgebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf die Umgebung Rücksicht genommen wird. Das betrifft den Mindestabstand von baulichen Anlagen zur Bundesstraße und auch die Einhaltung weiterer Abstände zu umliegenden Waldflächen. In Vorgesprächen mit den Landesforsten, die Eigentümer des nordwestlich anliegenden Waldes sind, wurde ein Heranrücken der Baugrenze auf 20 m besprochen und ein Flächentausch mit der Stadt Rotenburg in Aussicht gestellt, sodass ggf. aufkommende Konflikte hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht bei z.B. Brand, herabfallenden Ästen oder umstürzenden Bäumen ausgeschlossen werden können und die Stadt eigenverantwortlich handeln kann.

3.2.3 Erhalt von Bäumen

Innerhalb des Sondergebietes 2 liegen 4 ortsbildprägende Bäume, die auch zukünftig erhalten werden sollen. Bei einem natürlichen oder sicherheitsbedingten Abgang der Bäume sind auf dem Grundstück jeweils heimische Laubbäume *Carpinus betulus* - Hainbuche; *Quercus robur* - Stieleiche; *Tilia cordata* - Winterlinde in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Des Weiteren ist die Strauch- Baumhecke im nördlichen Teilbereich als Abgrenzung zur anliegenden Bundesstraße zu erhalten.

3.3 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im März 2019 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Landschaftsrahmenplan (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Planänderungsgebiet beinhaltet nach dem LRP überwiegend Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Der Weichelsee wird als Bereich mit sehr hoher Bedeutung dargestellt. Das Planänderungsgebiet fällt zum Teil in einen Bereich der als Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier-/Pflanzenschutz dargestellt wird, hier als wertvolle Zusatzflächen für die Flora. Südöstlich grenzen Flächen an, die eine mittlere Bedeutung haben.

Karte II: Landschaftsbild

Nach LRP ist das Planänderungsgebiet dem Siedlungsbereich von Rotenburg zugeordnet. Für den Weichelsee wird ein Stillgewässer >1 ha dargestellt. Weiterhin wird im Planänderungsgebiet eine Hochspannungsfernleitung mit 110 kV angezeigt. Südlich des Planänderungsgebietes wird zudem eine Gewerbe- und Industriefläche dargestellt.

Karte III: Boden

Im südlichen Teil des Planänderungsgebietes wird kein besonderer und schutzwürdiger Boden dargestellt. Im nördlichen Bereich berührt das Planänderungsgebiet einen Bereich in dem ein Gley mit Erd-Niedermoorauflage dargestellt wird. Dabei handelt es sich um einen Landesweit seltenen Boden. Westlich befinden sich kohlenstoffhaltige Böden mit Treibhausgas-Speicherfunktion, die durch ihre derzeitige Nutzung gesichert sind.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Für das südliche Planänderungsgebiet werden keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dargestellt. Nur im nördlichen Planänderungsgebiet wird ein Gebiet dargestellt in dem entwässerte Nieder- Übergangs- und Hochmoorböden sowie anmoorige Böden vorhanden sind.

Karte V: Zielkonzept

Das Planänderungsgebiet wird als Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg dargestellt.

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

Das Planänderungsgebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte. Südwestlich grenzt ein Gebiet an, das die Voraussetzungen für ein geschütztes Landschaftsbestandteil (LB) gemäß § 29 BNatSchG i.v.m. § 22 NAGBNatSchG erfüllt.

Bestand

Das Planänderungsgebiet befindet sich südwestlich der Stadt Rotenburg (Wümme), südlich der B 71. Das Planänderungsgebiet grenzt an den Badeseesee „Weichelsee“ heran. Weiterhin quert die Bremer Straße das Planänderungsgebiet. Der Geltungsbereich beinhaltet jedoch überwiegend Ruderalfluren (UR), Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Gehölzen (HSE), Strauch-Baumhecken (HFM), sonstige Einzelbäume/Baumgruppen (HBE), Parkplätze (OVP) und Scher- und Trittrassen (GR). Südlich außerhalb des Planänderungsgebietes befindet sich ein Bereich mit einem Birken- Kiefernwald entwässerter Moore (WV). Im nördlich Änderungsbereich besteht bereits ein sonstiges Gebäude im Außenbereich (ONS). Ansonsten sind Straßen (OVS), Wege (OVW), ein Lagerplatz (OFL) und ein sonstiges naturfernes Stillgewässer im Planänderungsgebiet vorhanden. Innerhalb der nördlich der Bremer Straße gelegenen Baum-Strauchhecke verläuft ein nährstoffreicher Graben (HFM/FGR). Angrenzend zu dem bodensauren Eichenmischwald (WQ) ist im Norden ein Wall vorhanden. Ein geringer Anteil des nördlichen Plangebietes liegt in der sonstigen Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) des Weichelsees.

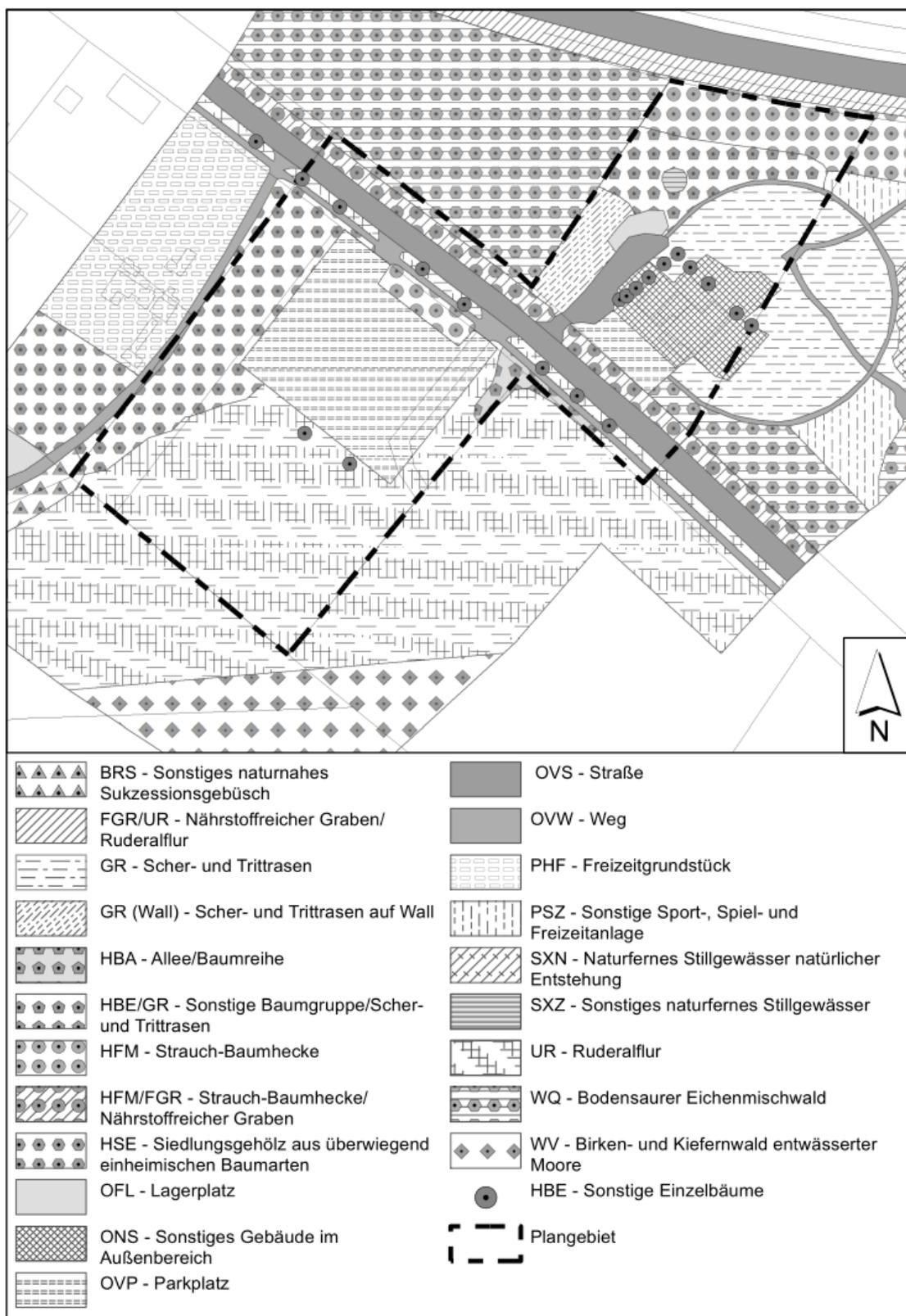


Abb. 4: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Durch die Lage am Badesee, vorhandene bauliche Anlagen, die Nähe zum südöstlich anliegenden Gewerbegebiet, der nördlich gelegenen Bundesstraße 71 und der Hochspannungsfernleitung ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild deutlich vorbelastet. Die umliegenden Gehölz- und Waldstrukturen durchgrünen den Raum und werten ihn auf. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind durch die umliegenden zahlreichen Waldbereiche und Freiflächen durch Frisch- und Kaltluftentstehung und der guten Luftaustauschfunktionen nicht zu erwarten. Bei starken Verkehrsbelastungen auf der nördlich angrenzenden B 71 könnten geringfügige Auswirkungen auch in das Planänderungsgebiet wirken.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Planänderungsgebiet einen Podsol-Gley. Das natürliche standörtliche Ertragspotential wird als gering eingeschätzt. Zudem handelt es sich bei den Bodentypen um keinen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Durch die Nutzung als Parkplatz im südlichen Planänderungsgebiet sowie als Freizeitanlage am Badesee im nördlichen Plangebiet ist in den überwiegenden Bereichen von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen. In den Bereichen der Gehölzbestände sind die Bodeneigenschaften weitestgehend unberührt.

Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser im südlichen Änderungsgebiet ungehindert auf der Fläche versickern. Im nördlichen Bereich sind aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen bereits deutliche Einschränkungen vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt zwischen 101 - 150 mm pro Jahr und ist damit als gering zu bewerten. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bezeichnet. Der Grundwasserstand liegt im Planänderungsgebiet bei ~ + 17,5 bis 20 m NN und damit ca. 0,5 bis 1,0 m unter Geländeoberkante. (Kartenserver LBEG)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit der Bebauung und Versiegelung von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der Planänderungsgebietsgröße und der angrenzenden Waldbereiche unter die Erheblichkeitschwelle. Die zukünftigen Grünflächen im Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Gehölzstrukturen, ruderalen Flächen und der See tragen zu einem guten Luftaustausch bei. Weiterhin ist im Planänderungsgebiet mit dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 bereits im südlichen Planänderungsgebiet eine Bebauung zulässig sowie im nördlichen Planänderungsgebiet bereits ein Gebäude vorhanden.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. Das Planänderungsgebiet befindet sich jedoch innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Rotenburg und ist gut an die umliegende Infrastruktur angebunden. Zudem wird das Planänderungsgebiet durch angrenzende Waldbestände und sonstige Gehölze durchgrünt.

Mit der zukünftig möglichen zusätzlichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von unbebauten Flächen ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Mit einer maximalen Grundfläche von 40 % und einer maximalen Versiegelung von 50 % ergibt sich eine maximal versiegelbare

Fläche von 60 %. Im südlichen Teilbereich wird die Grundfläche zum Ursprungsplan leicht von 0,3 auf 0,4 angehoben, um eine höhere Ausnutzung baulicher Anlagen zuzulassen. Die versiegelbare Fläche wird mit Anwendung der BauNVO von 1990 jedoch auf 60 % der Fläche begrenzt. Diese Regelung bestand im Ursprungsplan nicht, sodass eine deutlich höhere Versiegelung erfolgen konnte. Durch das vorhandene Planrecht ergeben sich daher diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Im nördlichen Teilbereich des Änderungsgebietes liegen durch die vorhandenen versiegelten Flächen bereits Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vor. Durch den größeren Bauraum und der Festlegung einer versiegelbaren Fläche von bis zu 60% des Sondergebietes sind jedoch zusätzliche Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Bei einer verbleibenden unversiegelbaren Fläche von 40 % ist diese möglich, sodass auf das Schutzgut Wasser nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen lediglich auf südlicher Seite entlang der Bremer Straße Beeinträchtigungen, da dieser als zu erhaltene Baumbestand mit dieser Änderung nicht mehr als zu erhalten festgesetzt werden soll. Eine direkte Beseitigung ist mit der Änderung des Bebauungsplanes zwar nicht vorgesehen, jedoch möchte sich die Stadt weiterhin offen halten den Baumbestand bei Bedarf zu entfernen. Weiterer im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundener Baumbestand ist durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Im südlichen Planänderungsbereich konnten jedoch 4 ortsbildprägende Bäume (*Quercus robur* - Stieleiche) festgestellt werden. Diese stehen allesamt an den Randbereichen des Grundstücks und eine möglichen Bebauung nicht entgegen, sodass diese Bäume erhalten bleiben sollen. Im nördlichen Teilbereich des Änderungsgebietes besteht ein weiterer zusammenhängender Strauch- und Baumbestand, der zur anliegenden B 71 erhalten werden soll. Damit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen gemindert. Weitere Baumbestände sollen jedoch für eine mögliche Bebauung freigehalten werden. Die restlichen betroffenen Biotoptypen befinden sich laut rechtskräftigen B-Plan Nr. 3 im Sondergebiet, dass für einen Campingplatz und ein Hotel vorgesehen ist und innerhalb der Fläche für eine öffentliche Parkanlage. Damit sind diese Biotoptypen bereits überplant und mit ihrer Entfernung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung. Somit ergeben sich insgesamt nur geringfügige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden Anregungen und Benken hinsichtlich eines vorhandenen Waldbestandes innerhalb des Planänderungsgebietes und der nicht ausreichende Abstand zum vorhandenen Wald vorgebracht. Die Anregungen wurden in die Abwägung der unterschiedlichen Belange einbezogen. Das Planänderungsgebiet liegt in einem bereits über einen Bebauungsplan überplanten Bereich. In diesem Bebauungsplan von 1985 wurde festgelegt, welche Nutzungen zukünftig zulässig sind. Unabhängig von der Tatsache, ob damals an diesem Standort ein Wald war oder nicht, hat der Bebauungsplan festgelegt, dass sich planungsrechtlich in diesem Bereich ein Sondergebiet und eine Parkanlage befinden. Der Bebauungsplan ist ein Ortsgesetz und verbindlich für jedermann. Auch wenn sich dann in Realität waldartige Strukturen ausbilden, ist aufgrund des vorhandenen Planrechtes eine Anwendung des Waldgesetzes und somit die Forderung nach einer Waldumwandlung nicht zulässig. Gleichermaßen wurde die nordwestlich anliegende als Wald festgesetzte Fläche als Wald berücksichtigt und einerseits zum Schutze und Erhalt des Waldes nicht überplant und andererseits Abstände von 20 m bzw. 35 m zur Baugrenze eingehalten. Die neue Bau-

grenze im SO 1 geht nur einige Meter weiter über die vorhandenen baulichen Anlagen hinaus und behält weiterhin noch einen Abstand von 20 m zum Wald. Somit bleibt der Wald in seiner Funktion wie bisher erhalten und auch eine Abstandsfläche wurde berücksichtigt. Ein weiteres Abrücken vom Wald auf die derzeit im Landkreis gängigen 30-35 m und damit die Verschiebung der baulichen Anlagen zum Weichelsee würde die Erholungsnutzung am Weichelsee jedoch zu weit einschränken, sodass die Einhaltung eines Abstandes von 20 m festgesetzt wurde. Die Stadt hat die verschiedenen Belange und Interessen untereinander gerecht abzuwägen und hat sich hier für eine Minimierung des Waldabstandes ausgesprochen, da sich zum Ist-Zustand eine nur geringfügige Veränderung eintritt. Des Weiteren hat die Stadt aufgrund der möglichen Gefährdung durch Windwurf etc. Gespräche zum Erwerb bzw. Flächentausch aufgenommen. Diese Möglichkeit wurde in Aussicht gestellt und soll im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes dann umgesetzt werden. In diesem Zuge kann die mögliche Einschränkung des Waldeigentümers durch die zusätzliche Vorsorgepflicht ausgeschlossen werden, da die Stadt dann selbst Eigentümer des Waldes ist und ggf. erforderliche Pflegemaßnahmen selbst durchführen. Auch bei einer Verpachtung des Grundstücks kann dann ein Haftungsausschluss in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

Aufgrund der intensiven Nutzung im überwiegenden Planänderungsgebiet und der angrenzenden B 71 können für die Schutzgüter Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Schutzgut Tiere können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf ca. 6.300 m² und liegt somit deutlich unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (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 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 Abs. 1 Nr. 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-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 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 potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet 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 der Planung sind Tötungen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen, da im Planänderungsgebiet Gebäude vorhanden sind und einige durch das Vorhaben betroffenen Bäume bei einer Begutachtung Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehende Rinde gaben. Um mögliche artenschutzrechtlichen Konflikte bei der Durchführung der Planung zu vermeiden, ist das Gebäude vor Abriss und die Gehölze vor der Rodung auf einen möglichen Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen

und an geeigneter Stelle wieder aus zu wildern. Dementsprechend kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) und die mögliche Rodung des Gehölzbestandes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten. Das naturferne Stillgewässer im nördlichen Planänderungsgebiet eignet sich aufgrund seiner geringen Größe und der intensiven Nutzung in diesem Bereich nicht als Lebensraum für mögliche Fische und Amphibien. Zusätzlich ist das Gewässer eingezäunt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Planänderungsgebiet liegt südwestlich im Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme), südlich der B 71 am Badesee „Weichelsee“ und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Gehölzbestandes im und um das Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Vor allem die Baumbestände entlang der Bremer Straße, der B 71 und im südlich gelegenen Wald stellen ein potentiell Jagdareal für Fledermäuse dar. Diese Funktion wird sich zukünftig jedoch nicht wesentlich ändern, da nur ein geringer Baumbestand von dem Vorhaben betroffen ist und sich auch weiterhin ausreichend Gehölze entlang der Bremer Straße befinden werden. Weiterhin wird der südlich gelegene Wald sowie der Gehölzbestand entlang der B 71 von dem Vorhaben nicht berührt und stellt auch zukünftig in seiner ökologischen Funktionsfähigkeit zur Verfügung. Eine Störung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen können mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von ruderalen Flächen sowie die Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Der betroffene Bereich im Planänderungsgebiet ist jedoch bereits von Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu erwarten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen und Bäume im Planänderungsgebiet von ubiquitären Arten genutzt werden. Mit der Bauzeitenbeschränkung können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden und eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden. Zudem ist das Planänderungsgebiet von Wäldern und ruderalen Flächen umgeben, sodass ausreichend Aus-

weichlebensräume vorhanden sind. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Säugetiere

Das Einfamilienhaus und die Gehölzstrukturen stellen einen potentiell geeigneten Lebensraum dar. Ein Nachweis konnte bei einer Begutachtung jedoch nicht erbracht werden. Mit der Beseitigung werden potentiell geeignete Lebensräume entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor Abriss des Gebäudes und vor Rodung des Gehölzbestandes ist dieses auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von einer künstlichen Nisthilfe zu kompensieren. Somit kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die ruderalen Flächen eignen sich trotz ihrer Störeinträge für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie einer möglichen Rodung des Gehölzbestands im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Planänderungsgebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht 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 die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist. Zusätzlich ist eine mögliche Rodung

des Gehölzbestands, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Weiterhin ist als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme zu beachten, dass das vorhandene Gebäude vor dem Abriss und der betroffene Gehölzbestand vor der Rodung nochmals auf einen Fledermausbesatz zu begutachten ist.

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 Immissionsschutz

Neben dem gewerblichen Lärm der geplanten Eventlocation im Sondergebiet 1 sind Schallimmissionen des Straßenverkehrs von der nördlich gelegenen B 71/75 und in geringerem Maße durch die Bremer Straße zu verzeichnen. Hier ist das Planänderungsgebiet aber bereits durch eine Verwallung mit dichtem Bewuchs von der Bundesstraße abgeschirmt. Für eine Festsetzung eines Sondergebietes für Gastronomie und Veranstaltungen besteht kein Konfliktpotenzial. Mit der Zulässigkeit von Gastronomie und Veranstaltungen ergeben sich aufgrund der Ansammlung von Menschen und Verkehren grundsätzlich Geräuschemissionen. Das Planänderungsgebiet liegt jedoch günstig, da schutzbedürftige Wohnnutzungen erst in größerer Entfernung vorhanden sind. Für die vorhandene Gastronomie wurde bereits zu damaliger Zeit festgestellt, dass neben dem normalen Betrieb bis zu 10 größere Veranstaltungen auch in den Abendstunden stattfinden konnten.

Zur weiteren Einschätzung der Situation wurde eine gutachterliche Stellungnahme eines Schallgutachters eingeholt (T+H Ingenieure vom 03.04.2019). Hierbei wurden die Geräuschemissionen der geplanten Eventlocation und des Gastronomiebetriebes im Sondergebiet 1 betrachtet und eine Schallprognose nach TA Lärm erstellt. Neben einem üblichen Gastronomiebetrieb soll die Eventlocation vor allem für Feierlichkeiten wie Hochzeiten, Geburtstagsfeiern, wie unter Kapitel 3.1 beschrieben, genutzt werden. Dabei können relevante Geräuschemissionen durch das Abspielen von Musik innerhalb des Gebäudes, den Kommunikationsgeräuschen der Gäste im Außenbereich und dem An- und Abfahrtsverkehr entstehen. Der Betrieb in der Tageszeit ist dabei in der Regel als unkritisch anzusehen. Untersucht wurde vorrangig die Schallsituation zur Nachtzeit. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Nachtzeit die Fenster des Gebäudes während der Veranstaltungen geschlossen sind und die Frischluftzufuhr durch eine entsprechende Belüftungsanlage sichergestellt wird. Mit diesen Maßnahmen lassen sich die Geräusche in der Regel soweit reduzieren, dass sie gegenüber den Geräuschen im Außenbereich nur noch eine untergeordnete Rolle spielen.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorte befinden sich nordwestlich angrenzend an das Sondergebiet 2 (Bebauungen Bremer Straße 53 und 53A) sowie weiter südöstlich auf dem Grundstück Bremer Straße 41.

Die Bebauungen Bremer Straße 53 und 53A befinden sich in Teilen noch innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Weichelsee“.

Demnach ist der Bereich als Sondergebiet „Campingplatz“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich jedoch als gemischte Baufläche dar. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung ist für diese Bebauungen die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes zu berücksichtigen.

Im Gebäude Bremer Straße 41 ist der Angelsportverein Wümme e.V. ansässig. Der Bereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Weichelsee“ als Anglerheim dargestellt. Im Rahmen der Stellungnahme wurde für das Anglerheim ebenfalls die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebietes angesetzt.

Gemäß TA Lärm sind für Misch- und Dorfgebiete Immissionsrichtwerte tagsüber (6 bis 22 Uhr) von 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) zugrunde zu legen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die Geräuschsituation bei Veranstaltungen im Sondergebiet 1 wurde davon ausgegangen, dass im Durchschnitt mit ca. 100 Gästen zu rechnen ist. Die Eventlocation als solches ist jedoch für bis zu 400 Personen ausgelegt, wobei nicht bekannt ist, wie oft im Jahr mit einer Vollaustattung der Eventlocation zu rechnen ist. Einige Gäste kommen mit eigenen Pkw und fahren dann aber mit Taxi nach Hause. Andere Gäste kommen per Fahrrad aus dem Stadtgebiet. Es ist weiterhin geplant, dass die Gäste auch die geplanten Beherbergungsmöglichkeiten im Sondergebiet 2 zum Übernachten nutzen werden. Weiterhin wurde eine Vollaustattung der geplanten Stellplätze im Sondergebiet 1 und eine Teilnutzung von Stellplätzen im Sondergebiet 2 „Beherbergung“ zugrunde gelegt. Somit haben sowohl die Zu- und Abfahrtsverkehre bei Veranstaltungen als auch die Kommunikationsgeräusche im Außenbereich der geplanten Eventlocation Eingang in die Berechnung gefunden.

Die Berechnungsergebnisse für den Gewerbelärm ergeben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an beiden maßgeblichen Immissionsorten deutlich durch den Beurteilungspegel des geplanten Vorhabens unterschritten werden. Eine relevante, gewerbliche Vorbelastung durch die weiter südlich des Planänderungsgebietes gelegenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen ist aufgrund der vorhandenen Abstände nicht zu erwarten.

Ein weiterer Punkt der Schallprognose sind die auf das Planänderungsgebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf der angrenzenden B 71/75 und der Bremer Straße.

Für das geplante Sondergebiet SO1 ist aus Sicht des Sachverständigen eine Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen nicht zwingend erforderlich, da hier keine Wohnnutzungen zugelassen werden sollen. Anders verhält es sich im Sondergebiet SO2, das unter anderen Beherbergungsstätten festsetzt.

Eine detaillierte Berechnung war nicht Bestandteil dieser Untersuchung. Unter Berücksichtigung der Straßen und deren Frequentierung ist allerdings davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau in dem Sondergebiet 2 überschritten werden. Von einer Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts muss hingegen nicht ausgegangen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheidet im vorliegenden Fall nach Rücksprache mit dem Investor aus. Insofern wären für Wohnnutzungen innerhalb des SO2 durch passive

Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude sicherzustellen.

Aus diesem Grund wird folgende textliche Festsetzung in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

Im Sondergebiet SO2 werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau aufgrund von Verkehrslärmimmissionen tags und nachts überschritten. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sind daher passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 umzusetzen. Die Berechnung des dafür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegels hat projektbezogen im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Die gesamte schalltechnische Stellungnahme der T+H-Ingenieure liegt der Stadt vor und kann eingesehen werden.

3.5 Verkehr

Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt wie bisher über die ausgebaute Bremer Straße. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke im verbleibenden Sondergebiet „Camping“ des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist weiterhin über das SO 2 möglich. Das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 entlang des Sondergebietes 2 an der Bremer Straße festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot ist nicht mehr erforderlich, da die Bremer Straße inzwischen den Status einer Stadtstraße erhalten hat. Durch die seit Jahren alternativ benutzte Stadtzufahrt über die B 71/75 und Hansestraße hat sich der Fahrzeugverkehr merklich verringert. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bremer Straße ist durch die Anlage von ggf. mehreren Zufahrten nicht beeinträchtigt. Das Sondergebiet 1 „Gastronomie/Veranstaltung“ soll weiterhin über die vorhandene Zufahrt erreichbar sein.

Die Bauverbotszone zur Bundesstraße wurde berücksichtigt. Durch einen 16 m breiten Streifen zum Erhalt der vorhandenen Bäume sowie weiterer 4 m Abstandsfläche im Seitenraum der Bundesstraße sind die geforderten 20m eingehalten. Eine Bebauung ist nach den Festsetzungen somit ausgeschlossen.

Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gern. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 40 m vorn befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Sollte diese Anlagen geplant sein ist die Straßenbaubehörde bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

- **Wasserversorgung**

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

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt wie bisher durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation. Im SO 2 liegen derzeit noch Schmutzwasserkanalleitungen als Hausanschlüsse DN150 für die Grundstücke Bremer Straße 53 und 55. Diese führen zur Pumpstation. Die Leitungen sind zu sichern oder alternativ außerhalb des Baufensters zu verlegen, um die Schmutzwasserentsorgung der anliegenden Hausanschlüsse sicherzustellen.

Die Beseitigung des *Oberflächenwassers* kann weiterhin durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen und die eingeschränkte Versiegelungsmöglichkeit durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO lässt dies ohne weiteres zu.

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

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme). Im Beteiligungsverfahren wurden noch ergänzende Hinweise vorgebracht die bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen nach dem "Arbeitsblatt W 331" des DVGW entsprechend der Bebauung höchstens 140 m betragen. Dieses gilt auch für die Abstände möglicher Löschwasserbrunnen untereinander. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Auf den Grundstücken werden entsprechende Stellplatzflächen für die Müllbehälter geschaffen.

- **Bodenschutz**

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg (Wümme), den

.....
Der Bürgermeister

Stand 05/2019