



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung

und Bauen-

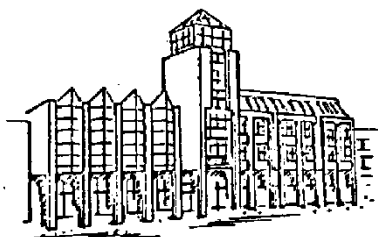
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 14

- Am Kohlhof -

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

1.	GRUNDLAGEN	4
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes	4
1.2	Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung	4
2.	RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	5
2.3	Flächennutzungsplan	7
3.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG	10
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	12
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept	12
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	13
4.4	Höhenlage der baulichen Anlage.....	13
4.5	Verkehrerschließung	13
4.6	Gestaltungsvorschriften.....	14
4.7	Ver- und Entsorgung	14
4.8	Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze	15
4.9	Immissionsschutz	15
4.10	Denkmalschutz und Archäologie.....	15
4.11	Wasserschutzgebiet	16
5.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE	17
6.	UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB	19

6.1	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	21
6.1.1	Schutzgut Boden und Wasser	21
6.1.2	Schutzgut Klima/Luft	23
6.1.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere	25
6.1.4	Schutzgut Landschaft.....	31
6.1.5	Schutzgut Mensch	31
6.1.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
6.2	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	33
6.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	33
6.4	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführungdes Bebauungsplanes (Monitoring)	33
6.5	Ergebnis der Umweltprüfung	34
6.6	Zusammenfassung	34
7.	STATISTISCHE ANGABEN	35

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Unterstedt, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme)

Der räumliche Geltungsbereich der 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Unterstedt und des Bebauungsplanes Nr. 14, Am Kohlhof, umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha. Folgende Flurnummern der Gemarkung Unterstedt Flur 5 sind erfasst: 137/10 sowie 261 (Straße Am Kohlhof).

Abb.1: Übersichtplan



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

Das Plangebiet ist unbebaut und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Das Areal ist eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 38 m ü.NN. Südlich und östlich des Plangebietes schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden gemischte Bauflächen, die dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen sind. Weiter westlich überplant der Bebauungsplan Nr. 1 „Zwischen Schwedenkamp und Am Kohlhof“ ein Dorfgebiet. Ebenso überplant der Bebauungsplan Nr. 3 „Nördlich Schwedenkamp“ einen Bereich weiter nördlich als Dorfgebiet. Innerhalb der überplanten Dorfgebiete und des Innenbereichs sind keine störenden landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden. Insgesamt überwiegt eine der vorliegenden Planung entsprechenden Wohnnutzung.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

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

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises wurde in den letzten Jahren überarbeitet und beschlossen. Das Raumordnungsprogramm trat am 28. Mai 2020 in Kraft.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Der Ortsteil Unterstedt kann sich im Rahmen der Eigenentwicklung städtebaulich verändern. Dies ist auch vorgesehen, da die Ortschaft grundsätzlich für seine ortsansässigen Bürger Bauland bereitstellen möchte. Hierfür besteht die Möglichkeit, sich bei der Stadt in eine Liste einzutragen. Die örtliche Nachfrage ist gegeben, um den Ansprüchen der Raumordnung bezüglich der Eigenentwicklung nachzukommen. Das Baugebiet „Auf dem Hanfberg“, was vor einigen Jahren ausgewiesen

wurde, ist vollständig verkauft und nahezu bebaut. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist weiterhin gegeben.

Aktuell haben sich 55 Bewerber in die Liste für einen Bauplatz im Ortsteil Unterstedt eingetragen. Die Ortschaft selbst verfolgt eine restriktive Vergabe ausschließlich an Unterstedter Bürger. Um ein Grundstück erwerben zu können, müssen diese in Unterstedt geboren worden sein und 5 Jahre dort mit Erstwohnsitz gelebt haben, insgesamt 5 Jahre mit Erstwohnsitz dort gelebt haben oder seit mindestens einem Jahr mit Erstwohnsitz dort gemeldet sein. Bewerber, die bereits über Eigentum verfügen sind nachrangig zu berücksichtigen. Insgesamt erfüllen derzeit 23 Bewerber die genannten Kriterien. Die Ortschaft kommt damit den Vorgaben der Raumordnung vollumfänglich nach. Dennoch ist der Bedarf an weiteren Bauplätzen gegeben.

Der Forderung der Raumordnung nach einer weiteren Innenentwicklung kann nicht nachgekommen werden. Der alte Dorfkern von Unterstedt westlich der B 215 ist aus immissionsrechtlichen Gründen städtebaulich nicht zu entwickeln. Die Bauleitplanung räumt der Landwirtschaft hier ein Vorrecht ein und bestehende Immissionen sind so hoch, dass selbst im Rahmen rechtskräftiger Bauleitpläne keine Entwicklungsperspektive aufgezeigt werden kann. In den Wohngebieten östlich der B 215 sind einige Baulücken vorhanden, die sich in Privateigentum befinden und über die die Stadt nicht verfügen kann. Anfragen von Privaten blieben in der Vergangenheit erfolglos. Somit stellt die vorliegende Planung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dar, da hier die Stadt über die Flächen verfügen kann und im Rahmen der Eigenentwicklung die Grundstücke vergeben kann.

Gem. Kapitel 2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur (Ziffer 05) ist bei der gemeindlichen Entwicklung 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.

Unterstedt gehört gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramms 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich Planungen und Durchführungen von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen. Für Unterstedt mit einer Einwohnerzahl von etwa 900 bedeutet dies eine maximale Ausweisung von etwa 23 Grundstücken. Die Eigenentwicklung ist wie folgt zu bestimmen: Ausgehend von den Kenntnissen zum bisherigen Wohnraumbedarf und von aktuellen Bevölkerungsprognosen ist der für den zeitlichen Planungshorizont des RROPs (zehn Jahre) zu erwartende Bauflächenbedarf für die ortsansässige Bevölkerung zu bestimmen. In der Begründung zum F-Plan wird der Bedarf an Bauplätzen dargestellt, eine aktuelle Bevölkerungsprognose für den zu erwartenden Bauflächenbedarf ist noch zu ergänzen.

Bereits mit der 12. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt wurden im Jahr 2014 18-19 Baugrundstücke ausgewiesen. Ein gewisses Kontingent an Bauplätzen ist somit im Rahmen der Eigenentwicklung bereits ausgeschöpft worden.

Mit der vorgesehenen Planung wird die Größenordnung im Rahmen der Eigenentwicklung deutlich überzogen. Um dem Ziel der Raumordnung gerecht zu werden, ist die Fläche in der verbindlichen Bauleitplanung signifikant zu reduzieren, d.h. in zwei Bauabschnitte aufzuteilen. Diese Eigenentwicklung bezieht sich auf einen Zeitrahmen von etwa zehn Jahren (= Gültigkeitsdauer eines RROP).

Aus Sicht der Raumordnung kann einer Ausweisung im Rahmen der Eigenentwicklung in der Größenordnung von 5-6 Baugrundstücken zugestimmt werden. Weitere Grundstücke können erst nach Ablauf der Gültigkeitsdauer von zehn Jahren und nachdem der erste Bauabschnitt ausgeschöpft wurde, realisiert werden.

Die verbindliche Bauleitplanung geht auf die Forderungen der Regionalplanung ein, indem sie im Bebauungsplan zwei Bauabschnitte festsetzt. Der zweite Bauabschnitt darf erst ab dem Jahr 2024 bebaut werden. Dies wird in den textlichen Festsetzungen entsprechend vermerkt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird das Plangebiet weiterhin als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit unter Abwägung vorhandener Planungsalternativen mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Unterstedt soll ausschließlich den Bedarf der Eigenentwicklung abdecken und dadurch auch die Kernstadt entlasten, die ihrerseits die Nachfrage nach Bauland nicht abdecken kann. Die vorliegenden Planungen, die 18. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 14, stärken Unterstedt in seiner örtlichen Entwicklung und entlasten die Kernstadt. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B Unterstedt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der nördliche Bereich des Plangebiets entlang der Straße Am

Kohlhof bereits als gemischte Baufläche dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin wird im östlichen Rand eine Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (18. Änderung, Teil B). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO

dargestellt. Der Grünstreifen wird übernommen und in südliche Richtung ergänzt. Im Süden entlang der Neubauerstraße wird keine Eingrünung vorgenommen, da südlich der Neubauerstraße eine städtebauliche Entwicklung mittelfristig vorstellbar ist.

In der Stadt Rotenburg sowie im Ortsteil Unterstedt besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhaus- bzw. Doppelhausbebauung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung hierfür nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im östlichen Bereich des Ortsteils entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbauflächen dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teil B (Unterstedt)



3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung im Ortsteil Unterstedt von Rotenburg (Wümme).

Im Jahr 2014/15 wurde der Bebauungsplan Nr. 12 „Hesterkamp Ost“ mit 1. Änderung im Jahr 2016 aufgestellt. Diese Fläche wurde in der unten angefügten Übersicht mit rotem Punkt markiert. Die Bauplätze in diesem Baugebiet sind zwischenzeitlich alle verkauft und größtenteils bebaut. Die noch verfügbaren Bauplätze des Bebauungsplanes Nr. 7 sind nicht im Eigentum der Stadt Rotenburg. Hier handelt es sich in der Regel um Hinterliegerbauplätze, die von den Eigentümern nach Bedarf bebaut werden.

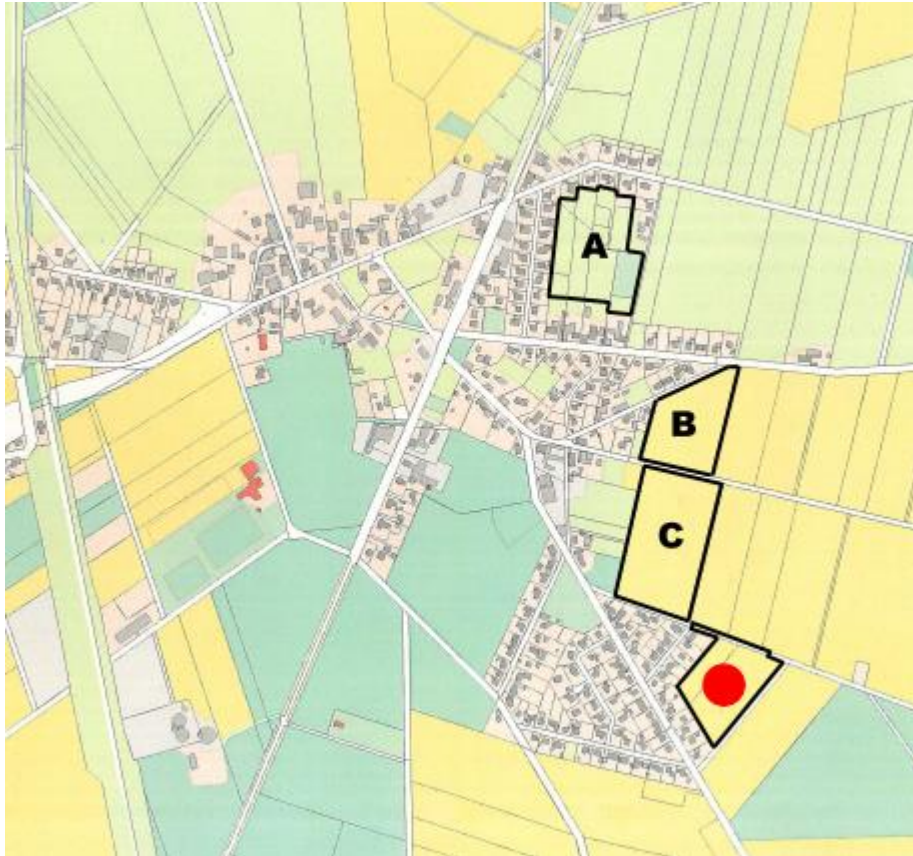
Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Unterstedt gegeben, da sich insgesamt 56 Interessenten in die Liste für Unterstedt eingetragen haben (Stand April 2020). 24 Bewerber kommen aus Unterstedt. Der Ortsrat möchte den ortsansässigen Bewerbern den Vorzug geben, was der Vorgabe einer Eigenentwicklung der Raumordnung entspricht.

Es ist somit feststellbar, dass im Ortsteil Unterstedt kurzfristig keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes in Unterstedt nicht gedeckt werden kann, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Im Ortskern von Unterstedt ist die Neuausweisung von Baugebieten bzw. eine Nachverdichtung durch Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgrund von Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe nicht möglich. Leerstände sind in Unterstedt aufgrund der zumeist erst in den letzten Jahrzehnten entstandenen Siedlungen nicht zu verzeichnen.

Der Rat der Stadt Rotenburg hat mit einem Grundsatzbeschluss festgelegt, die verbindliche Bauleitplanung erst nach Erwerb eines Großteils der zu beplanenden Flächen durchzuführen. Die Vermarktung der Grundstücke über die Stadt Rotenburg soll eine zügige Bereitstellung von Baugrundstücken sicherstellen, was u. a. auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Dieser Stand ist im Bereich Am Kohlhof erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, in dem bereits ein Siedlungsansatz im Westen und Norden vorhanden ist, entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Als alternative Flächen zum geplanten Baugebiet Am Kohlhof (B) stehen derzeit Flächen westlich und südlich des Reitherweges (A) und nördlich des Hesterkamps (C) zur Verfügung.

Abb. 3: Übersicht Standortalternativen für Bauflächen



Die nördliche Fläche A ist Teil einer Senke und bei Regenereignissen in kurzer Zeit feucht. Die Fläche ist klein parzelliert und die Eigentümer nicht bereit zum Verkauf ihrer Grundstücke. Das Baugebiet müsste über den Reitherweg aufwendig erschlossen werden.

Die Alternativfläche C ist für einen Erwerb durch die Stadt nicht verfügbar. Die Fläche C ist zudem zu umfangreich für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung von Unterstedt und würde im westlichen Bereich einen städtebaulich unverträglichen Innenbereich schaffen. Die Alternativfläche greift ebenfalls in den Außenbereich ein und wird landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund des westlich und nördlich vorhandenen Siedlungsansatzes zum Plangebiet, ergeben sich keine Standortvorteile für die Alternativflächen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 18. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt sowie dem Bebauungsplan Nr. 14 „Am Kohlhof“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich von Unterstedt ein neues Wohnquartier zu schaffen und die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den westlich und nördlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen. Die Festsetzungen orientieren sich an den umliegenden Wohngebieten und stellen eine Einfügung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang sicher. Die 22 Bauparzellen weisen inklusive der Flächen für die privaten Grünflächen eine Größe zwischen ca. 800 und 900 m² auf.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich für das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht.

Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im Baugebiet für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren. Da das Planstraßennetz entsprechend dieser Nutzungen bemessen und festgesetzt wurde, ist die zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen soll eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden. Im eingeschossigen Bereich wird diese vor allem durch Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung oder Doppelhäuser gekennzeichnet sein.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt und entspricht damit dem westlich und nördlich anschließenden Wohnquartieren. Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,45 überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Wohngebiete ein, wo ebenfalls maximal ein Vollgeschoss festgesetzt wurde.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sind so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist.

Im Plangebiet ist alternativ Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. Das Baugebiet wird bedarfsgerecht in der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die charakteristische Siedlungsstruktur im Sinne einer Einfamilienhausbebauung zu sichern, werden in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude die Gebäude ausschließlich als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 Meter über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Durch die geplanten Einzelbaumaßnahmen auf den Grundstücken wird die natürliche Geländeoberfläche durch Aufschüttungen verändert werden: Dies wird sich insbesondere im Höhenverhältnis der Grundstücke zueinander und zur zugeordneten Planstraße auswirken. Es ist deshalb auch insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstücksentwässerung in einem Gebiet, in dem hohe Grundwasserstände sind, von Bedeutung, dass die Höhenlagen der Gebäude sich lediglich in einem engen Rahmen bewegen, um zu vermeiden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen durch erheblich voneinander abweichende Gebäude- und damit verbundene Grundstückshöhen entstehen. Es wird daher eine Maximalhöhe für die Erdgeschoss-Sohlen (Betonsohle ohne Estrich) der Gebäude festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe der zugeordneten Planstraße ist.

4.5 Verkehrserschließung

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Meter zulässig ist. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzone in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die Siedlung

überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein Ringstraßensystem. Der Vorteil ist eine optimierte Erschließung ohne Wendekreise und Sackgassen, die nicht nur im täglichen Verkehrsablauf, sondern auch für Müllabfuhr, Notdienste und Feuerwehr eine bessere Benutzbarkeit gewährleisten. Die Planstraße weist eine Breite von 7,50 Meter auf und soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

4.6 Gestaltungsvorschriften

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu erstellen. Die Dacheindeckungsmaterialien beider Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen.

4.7 Ver- und Entsorgung

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

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

- **Abwasserbeseitigung**

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

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung.

Der Entwurf der vorliegenden Planung sieht ein Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes vor. Dieses Becken ist so dimensioniert, dass sowohl das vorliegende Plangebiet, als auch die potentielle Neubaufläche weiter südlich zum Hesterkamp entwässert werden könnte. Vom geplanten Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser über die vorhandene Kanalisation zum bestehenden Regenrückhaltebecken am Reithenweg geführt.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

An den äußeren Grenzen des Plangebietes verlaufen verschiedene Grünflächen.

Im Osten des Baugebietes wird eine fünf Meter breite Grünfläche festgesetzt. Dieser private Grünstreifen ist mit einer dreireihigen Hecke mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Bepflanzung dient der Eingrünung des Baugebietes zur offenen Landschaft. Eine drei Meter breite Eingrünung nach Süden stellt hier den Übergang zur offenen Landschaft her. Langfristig soll weiter südlich ein weiteres Neubaugebiet entstehen.

Nach Norden soll im Zuge des späteren Straßenausbaus die Pflanzung von Straßenbäume die Eingrünung komplementieren.

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz etwa 250 Meter weiter südwestlich ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

4.9 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

4.10 Denkmalschutz und Archäologie

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

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

4.11 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das neue Plangebiet am östlichen Siedlungsrand Unterstedt zeigt sich als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die geplante Grünfläche im Osten des Plangebietes begrenzt eindeutig eine mögliche Siedlungsausdehnung und schafft damit eine ortsbildprägende Eingrünung zur freien Landschaft.

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

Die Fläche ist folglich vorbelastet und eine Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Eine Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren, indem auch die geplanten Grünflächen im Osten des Plangebietes festgesetzt werden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist erheblich, weil sich die Siedlungsgrenze weiter in die freie Landschaft ausdehnt. Allerdings beschreibt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises von 2015 das Plangebiet als Landschaftseinheit mit geringer landschaftlicher Bedeutung. Die Erholungsnutzung und Naturerfahrung für Kinder ist am Siedlungsrand auf kurzen Wegen möglich.

Für das Schutzgut Boden sind Beeinträchtigungen zu erwarten, da durch Versiegelung der Boden seine natürlichen Eigenschaften (Regulation der Wasserrückhaltung, Schadstofffilter, klimatischer Einfluss, landschaftsprägendes Element, Lebensraumfunktion) verliert. Diese Eigenschaften sind jedoch durch die vorhandene, intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Zu den wertvollen, großflächigen Waldgebieten Grafeler Holz und Kleiner Hammerloh als Teilbereich des Landschaftsschutzgebietes „Grafeler Holz, Hammerloh und Lintel“ (LSG 131) sind ausreichende Abstände vorhanden. Auch zum avifaunistisch wertvollen Bereich im Nordosten Unterstedts ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Hier schließen sich wertvolle, kleinflächig strukturierte Grünlandbereiche mit Feldgehölzen an, die ebenfalls Bestandteil des LSG sind.

Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich Ackerflächen ohne weitere Untergliederung.

Abb. 4: Luftbild



6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7a-i und §1a 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.

Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme), mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung im Bereich Unterstedt zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

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 (NAGB-NatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2015)
- Landschaftsplan der Stadt Rotenburg Wümme (1992)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005

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

Über die in §1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Abschnitt 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 wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotopie 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 wildlebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

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

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet ist in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch Ackernutzung von sehr geringer Bedeutung. Angrenzend sind sowohl Waldbereiche mit sehr hoher Bedeutung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, neben Grünland, mit geringer und auch mittlerer Bedeutung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorhanden, die zum Teil als avifaunistisch wertvolle Bereiche eine hohe Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften haben.

Karte II: Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)

Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben sind im Plangebiet eingeschränkt und somit von geringer Bedeutung. Der Erlebniswirksame Raumtyp ist durch Ackernutzung geprägt, in den Randbereichen außerhalb des Plangebietes sind neben Grünland besonders waldprägende Elemente von hoher Bedeutung. Besondere Beachtung verdient der Siedlungsrand mit harmonischem Übergang im Nordwesten.

Karte III: Boden

Der LRP stellt im Süden von Unterstedt einen historisch alten Waldstandort dar, der jedoch außerhalb des Plangebietes liegt.

Karte IV: Wasser

Die Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention stellt das Plangebiet als bedeutungsvoll für die Grundwasserneubildung und als Gefahr für Nitratauswaschung dar.

Karte V: Zielkategorie

Als Ziel wird im LRP die Entwicklung und Wiederherstellung des Plangebietes und auch seiner Randbereiche dargestellt, die eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild haben.

Karte VI: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im LRP sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte innerhalb des Plangebietes dargestellt. Jedoch in ca. 100m Entfernung befindet sich das 2004 ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Grafeler Holz, Hammerloh und Lintel“ im Südosten und Osten des Plangebietes.

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

- Biotopkartierung 2020 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016) und die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013).
- Kartenserver LBEG (www.nibis.lbeg.de)

6.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

6.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden und naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet liegt naturräumlich im Bereich der Ahauser Geest, ein sandiges Grundmoränengebiet der Achim-Verdener Geest, in der vereinzelt flache Mulden mit Hochmoorbildung (Großes und Weißes Moor) vorkommen. Das überwiegend schwachwellige bis hügelige Relief ermöglicht Ackernutzung, in den angrenzenden Niederungen ist intensive Grünlandbewirtschaftung möglich. Verstreut sind Waldflächen zu finden.

Der Bodentyp, der innerhalb des Plangebietes vorkommt, ist gemäß der Bodenübersichtskarte für Niedersachsen (1:50.000) Podsol, der ein geringes Wasserhaltevermögen aufweist und ursprünglich ein nährstoffarmer Boden ist. Durch ackerbauliche Nutzung hat sich ein hohes Nährstoffniveau eingestellt, so dass sich die Eigenschaften und Struktur des Bodens gegenüber dem Ausgangszustand stark verändert haben und als anthropogen überformt gelten.

Nach der Geotechnischen Erkundung (Geologie und Umweltechnik, Holst, 2020) ist innerhalb des Plangebietes der oberflächennahe sandige, humose Oberboden

nutzungsbedingt 40-65 cm mächtig, die darunter folgenden Flugdecksande haben eine Mächtigkeit von 1-2m. Es folgen schluffige, sandige Geschiebelehme.

Mit Grund und Boden soll gemäß §1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Der Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ackerbaulich genutzt. Er weist bereits eine erhebliche Vorbelastung infolge einer intensiven Bewirtschaftung und der damit auch verbundenen stofflichen Einträge durch Düngung und Pflanzenschutzmittel bereits ein verändertes Bodenprofil und Bodeneigenschaften auf.

Bewertung

Mit der Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von Boden ergeben sich in dem unversiegelten, bisher landwirtschaftlich genutzten Bereich unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktion als Regulator für den Boden und Wasserhaushalt (Reinigungswirkung, Wasserrückhaltung, Temperaturausgleich etc.), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Tiere und geht auch als landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft verloren.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden teilweise durch die Begrenzung der Grundflächenzahl GFZ auf 0,45 verrechnet und bilanziert.

Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser ist nach Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Freies Grundwasser wurde in der Untersuchung des Bodengutachten (Geologie und Umwelttechnik, J. Holst, 2020) nicht gefunden, lediglich etwas Schichtenwasser in sandigen Zwischenlagen im Geschiebelehm. Der Flurabstand beträgt 1,8 m bis 2,3m. Der Kf-Wert, der die Durchlässigkeit von Regenwasser im Boden bewertet, liegt im optimalen Bereich $1,1 \cdot 10^{-5}$ bis $5 \cdot 10^{-5}$ m/s. Von einer uneingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet kann daher ausgegangen werden.

Das Plangebiet liegt am Rand des Trinkwassergewinnungsgebietes edeutender Grundwasserneubildungsbereiche, die im langjährigen Mittel laut Hydrogeologische Karte von Niedersachsen (1:200.000), 301 – 350 mm/a betragen und damit als hoch einzustufen sind. Die Grundwasserüberdeckung ist im Plangebiet mittel bis hoch.

Oberflächenwasser

Natürliche oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Abführung des Oberflächenwassers erfolgt teilweise flächig in offenen flachen Gräben im Südwesten und Südosten des Plangebietes.

Im Plangebiet ist die Wind- und Wassererosionsgefährdung sehr gering trotz Sandboden und leichter Hanglage. Auf den weiter im Nordwesten angrenzenden Ackerflächen ist dagegen mit geringer Wind- und Wassererosionsgefährdung zu rechnen.

Bewertung

Durch die Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes nur noch eingeschränkt versickern. Das Niederschlagswasser ist nach der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rotenburg grundsätzlich auf den Baugrundstücken zu verrieseln oder zu versickern. Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zum Regenrückhaltebecken im Nordosten Unterstedts geführt, wo es teilweise dem Grundwasser wieder zugeführt wird. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur erweiterten Versickerung des Oberflächenwassers wird zu gegebener Zeit beantragt.

Aufgrund der ausreichenden Versickerung des Oberflächenwassers und der Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, da das Oberflächen- und Grundwasser durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet ist. Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.1.2 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Ortschaft Unterstedt und unterliegt vorrangig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Dahingehend sind durch die vorhandenen Nutzungen nur geringe Immissionsbelastungen zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen und das im Nordosten gelegene, weiträumige Waldgebiet des Grafeler Holzes, Hammerloh und Lintel dienen als Frischluftentstehungsgebiete, die für einen guten Temperatur- und Luftaustausch sorgen und Schadstoffe filtern.

Das Klima ländlicher Siedlungen mit aufgelockerter Baustruktur ist entscheidend durch das unmittelbar angrenzende Freiklima geprägt. Lufthygienische Belastungen treten in Form von Straßenlärm und Geruchsbelästigungen durch Tierhaltung auf.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Lage im Siedlungsrandbereich mit zahlreichen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen neben hoher Durchgrünung der Siedlung und der relativ kleinen Baufläche unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Biotoptypen

A	Acker
OD	Dorfgebiet
GM	Mesophiles Grünland
GW	Sonstige Weidefläche
HP	Sonstiger Gehölzbestand
PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage
WX	Sonstiger Laubwald
HN	Naturnahes Feldgehölz
OG	Gewerbebetrieb
UM	Gras- und Staudenflur
SXS	Sonstiges naturfermes Staugewässer
HBE	Sonstiger Einzelbaum
HBA	Baumreihe

6.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Die Bewertung der Biotoptypen folgt nach der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012) in sechs Wertstufen. Als Kartierungsgrundlage dient der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Olaf Drachenfels, Juli 2016. Die aktuelle Kartierung wurde Anfang Februar 2020 durchgeführt.

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.

Versiegelte Flächen und Biotoptypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.

A Acker 11.1

Bedingt durch intensive Ackernutzung mit hohem Nährstoffeintrag und Spritzmitteleinsatz zeigt der Acker eine relativ artenarme Ausprägung. Es dominiert die Zwischenfrucht mit Raps (*Brassica napus*), die als Vorkultur für die Maiseinsaat im Frühjahr dient. Als Arten mit relativ geringen Deckungsgraden kommen Vogelmiere (*Stellaria media*), Saatwicke (*Vicia sativa*), Zwergstorchschnabel (*Geranium pusillum*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Acker-Vergissmeinnicht (*Myosotis arvensis*), Hirtentäschel (*Capsella bursa pastoris*), Gemeiner Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Ackerfuchsschwanz (*Alopecurus myosuroides*) und Echtes Labkraut (*Galium verum*), der auf der Vorwarnliste der Roten Liste Niedersachsen steht, vor. Es ist zu erwarten, dass einige Hirsearten zu einem späteren Zeitpunkt zu finden gewesen wären.

Wertstufe 1

Bewertung

Die mit der Wertstufe 1 bewerteten Ackerflächen, die das Plangebiet vollständig einnehmen, werden fast vollständig als Heterogenes Hausgartengebiet der Wertstufe 1 in Anspruch genommen, die Gebäude und Straßen als voll versiegelte Fläche mit der Wertstufe 0 bilanziert und in der Gesamtbiotopbilanzierung berücksichtigt.

Es ergibt sich bezogen auf die versiegelten Flächen ein erheblicher Kompensationsbedarf.

Im Süden und Osten wird auf einer Breite von 3m ein zweireihige Strauch-Baumhecke mit Einzelbäumen der Wertstufe 3 angelegt. Die Wertsteigerung geht in die Bilanzierung ein.

Biotope außerhalb des Plangebietes:

UM Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte 10.2

Im Süden begrenzt ein Feldweg und im Nordwesten die Straße Am Kohlhof das Plangebiet durch einen schmalen Feldrain, in dem Gräser wie Knautgras (*Dactylis glomerata*), Giersch (*Aegopodium podagraria*), Jähriges Rispengras (*Poa annua*) und Wiesenrispengras (*Poa pratensis*) dominieren. Dagegen treten Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gemeiner Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Feldehrenpreis (*Veronica arvensis*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Gemeine Schafgabe (*Achillea millefolium*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Purpurrote Taubnessel (*Lamium purpureum*) vereinzelt als Begleiter auf. Nutzungsbedingt erfolgt die Einstufung in Wertstufe 2.

Wertstufe 2

Bewertung

Durch Siedlungserweiterung gehen diese Flächen der Wertstufe 2 baubedingt teilweise verloren oder werden durch Straßenbaumaßnahme als voll versiegelte Fläche der Wertstufe 0 in Anspruch genommen. Der verbleibende Rest wird durch intensive Folgenutzung nur noch die Wertstufe 1 erreichen. Die Bilanzierung wird in der Gesamtbiotopbewertung mitberücksichtigt.

Dennoch dient der Bereich der Biotopvernetzung und Gliederung der Kulturlandschaft. Zur Ortsrandeingrünung wird der Feldrain im Süden und Osten um eine 3 m breite Neuanpflanzung ergänzt.

2.13 Sonstiger Einzelbaum (HBE) und 2.13.3 Baumreihe (HBA)

Ortsbildprägend ist im Norden des Plangebietes eine einzeln stehende Stieleiche (*Quercus robur*). Sie bildet einen markanten Punkt am Siedlungsrand.

Entlang der Verlängerung der Neubauerstraße stehen als Baumreihe jeweils an der Flurstücksgrenze Winterlinden (*Tilia cordata*).

Wertstufe 4

Bewertung

Da sich die Bäume innerhalb des Straßenraumes befindet und durch das städtische Baumkataster regelmäßig kontrolliert wird, ist ihre Erhaltung gesichert.

Tab. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Fläche	Größe	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Dif	Ausgleich-WE
Verkehrsflächen (Planstraße, Fußweg)							
	2.388	11.1 Acker (A)	1	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-1	-2.388
	75	11.1 Acker (A)	1	13.1.11 Weg (OVW)	0	-1	-75
Summe	2.463						
Grünflächen und Regenrückhaltebecken							
	794	11.1 Acker (A)	1	4.22.6 Sonstiges naturfernes Stauwasser (SXS)	2	1	794
	1385	11.1 Acker (A)	1	2.10.1 Strauchhecke (HFS)	3	2	2770
Summe	2.179						
Allgemeines Wohngebiet WA a 0,45							
45%	7.262	11.1 Acker (A)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	-7.262
55%	8.876	11.1 Acker (A)	1	12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	1	0	0
Summe	16.138						
Biotop außerhalb des Plangebietes							
	265	10.2 Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UM)	2	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-2	-530
	265	10.2 Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UM)	2	12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	1	-1	-265
	530						
Gesamtfläche	20.780	Ausgleichsbedarf					-6.956

Gesamtbilanzierung des Kompensationsbedarfes

Für die Biotope im Plangebiet ergeben sich aufgrund seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und des Schutzgutes Boden erheblichen Beeinträchtigungen. Die Biotoptypen sind von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und gem. Tabelle 2 in Höhe von 6.956 WE (Werteinheiten) im Kompensationsflächenpool Unterstedt auszugleichen.

Tab. 2: Auszug aus dem Ökokonto und Flächenpool "Großes und Weißes Moor" (GWM) in Unterstedt

Eingriffsplanung nach BNatSchG und BauGB	Ausgleichsbedarf in Werteinheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss/Fehlbedarf(-)	Datum
Vorhabenbezog. B-Plan Nr. 12 a - Zevenerstr. 4	-3.601	Fl. 3 (n. PflK-GWM) Flächengr.: 23.900qm	47.800		Okt. 07
Ausgleich für Baumfällungen - Sternenweg, Uranusweg, Ahbeek	-11.850				Mai 09
B-Plan Nr.105 - Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße-	-15.408				Dez 14
LBP- Borchel Rest	-2.163				Nov 18
B-Plan 14 -Unterstedt, Am Kohlhof	-6.956				Feb. 20
B-Plan 15 - Unterstedt, Ziegeleiweg	-3.127				Feb. 20
	-43.105		47.800	4.695	

Der Stadt Rotenburg stehen dort Flächen zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung, die einen Ausgleichsflächenpool i. S. von § 135a BauGB (siehe Kartenausschnitt) darstellen. Hierzu liegt ein Pflegekonzept „Großes und Weißes Moor“ vor, das Aussagen über die zu entwickelnden Maßnahmen enthält. Das Konzept ist mit der damals zuständigen Oberen und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Gemäß nachfolgender Tabelle sind externe Ausgleichsmaßnahmen, soweit der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes möglich ist, durch die Aufwertung der Flächen Nr. 3 des Pflegekonzeptes festgelegt worden. Danach sind auf der o. g. Fläche auszugleichende Werteinheiten in Höhe von **6.056 WE** verrechnet worden. Als Maßnahmen zur Aufwertung der bestehenden Fläche ist die Umwandlung eines Kiefernforstes der Wertstufe 2 in einen Bodensauren Eichenmischwald der höheren Wertstufe 4 vorgesehen. Hier wurden Kiefern durch eine starke Durchforstung entnommen, Buchen, Eichen und Sträucher zur abgestuften Waldrandgestaltung gepflanzt.

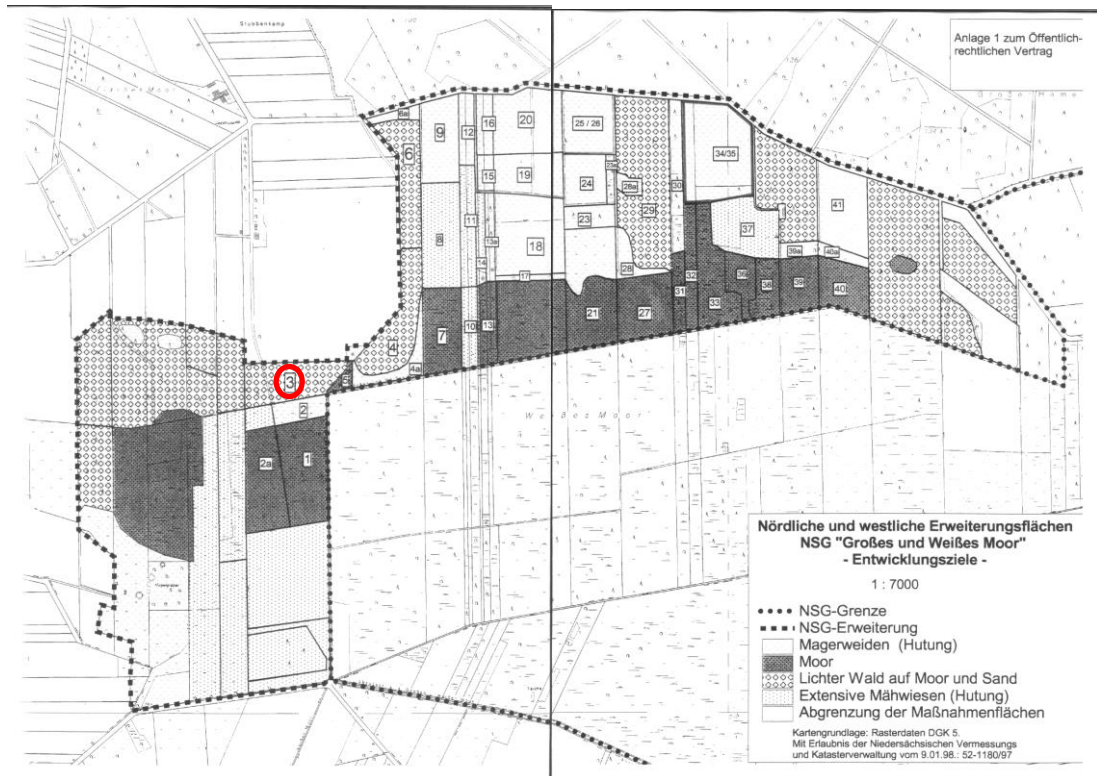


Abb. 6: Übersicht des Kompensationsflächenpools Unterstedt, Großes und Weißes Moor

Tiere

Säugetiere

Von den besonders- bzw. streng geschützten Säugetierarten könnten aufgrund der Lebensraumbedingungen im Plangebiet und der Umgebung Fledermausarten mit Bindung an Siedlungsbiotopen vorkommen. Dazu gehören die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und der Abendsegler, die die Ackerfläche als Nahrungsraum nutzen. Diese Arten brauchen Gebäude als Sommer-, Winterquartier und Wochenstube, sowie die linienhaften Landschaftselemente der freien Landschaft – Feldgehölze und Obstbaumreihen –, die eine Verbindung zu den zusammenhängenden Waldflächen herstellen. Mit der Verwirklichung der Planung werden Voraussetzungen geschaffen, die baubedingt eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Langfristig kann sich jedoch durch Erhalt alter Bäume im Siedlungsraum außerhalb des Plangebietes und durch Sicherung der Wegeseitenräume, durch Einschränkung der Flächenversiegelung, durch Fassaden- und Dachbegrünung (= Förderprogramm der Stadt Rotenburg) und durch Verbot des Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln auf städtischen Flächen (Ratsbeschluss) ein positiver Effekt entwickeln.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich vergleichbare Teillebensräume, die als Nahrungshabitat genutzt werden können.

Vögel

Alle heimischen Brutvogelarten gelten als besonders geschützt. Die vorhandenen Habitatstrukturen mit Feldgehölzen außerhalb des Plangebietes, artenreichen Saumstrukturen und Ackerflur sind für europäische Vogelarten als Brut-, Nahrungs- und Ruhehabitat geeignet.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen der Ackerflächen, der Feldgehölze zwischen den Ackerflächen, der Nähe zum Wald und des Siedlungsraumes mit altem Baumbestand eignen sich für einige Vogelarten als Brutplatz und Nahrungsraum. Es sind Arten, die auch umliegend im dörflichen Bereich vermehrt auftreten, neben Arten, die die offene und halboffene Kulturlandschaft benötigen. Es ist nicht beabsichtigt, die vorhandene markante Stieleiche (*Quercus robur*) am nördlichen Rand des Plangebietes zu beseitigen, sondern es werden Maßnahmen getroffen, die der nachhaltigen Erhaltung des Baumes dienen.

Unter den heutigen Bewirtschaftungsformen sind Ackerflächen leider für typische Feldvögel (Feldlerche, Goldammer) nicht optimal. Sollten tatsächlich noch diese Vogelarten im Plangebiet vorkommen, so verbleiben ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Umgebung, sodass die ökologischen Funktionen weiterhin erfüllt bleiben.

Mit der Anpflanzung im Süden und Osten des Plangebietes wird ein neuer Lebensraum geschaffen, der sich in Zukunft als Lebens- und Reproduktionsraum für Vögel der offenen Landschaft und der Feldheckenbewohner anbietet. Dahingehend ergeben sich mit der Planung bezogen auf Vögel keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte.

Alte Untersuchungen von 2014 über einen Brutvogelverdacht können nicht bestätigt werden, weil auch im Plangebiet in den letzten Jahren eine Nutzungsintensivierung von ehemaligen Grünland in Acker stattgefunden hat.

Amphibien, Reptilien und weitere geschützte Arten

Im Plangebiet, angrenzend und auch in weiterer Entfernung kommt kein Stillgewässer vor, welches für Amphibien einen potentiellen Lebensraum darstellt.

Vorkommen artenschutzrelevanter Reptilien und weiterer artenschutzrelevanter Arten (Heuschrecken, Insekten, etc.) sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen zu erwarten.

Bewertung

Für das Schutzgut Tiere bestehen durch den geplanten Eingriff erhebliche Beeinträchtigungen, die baubedingt auftreten. Durch Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes außerhalb des Plangebietes und Neuanlage von Gehölzen findet ein direkter Ausgleich statt. Darüber hinaus wird in den nächsten Jahren bei einer möglichen, weiteren Erweiterung der Siedlungsfläche über eine in West Ost Richtung verlaufende Anpflanzung von Obstgehölzen nachgedacht, um die vorhandenen Feldgehölze (HN) zwischen den Ackerflächen zu vernetzen.

6.1.4 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch offene landwirtschaftliche Flächen - nach dem Landschaftsplan von 1992 als Alte Ackerflur dargestellt - und vom Siedlungsrand geprägt. Die vorhandenen Feldgehölzstrukturen, die oftmals in Nordsüd Richtung verlaufend Winderosionen vermindern sollen, gliedern diese Bereiche und sorgen für ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Die angrenzenden, aufgelockerten, großen Waldbestände fördern ebenfalls den Landschaftsgenuss. Besondere Aspekte des Landschaftsbildes werden aber auch durch die besondere topographische Lage im Gebiet – im Landschaftsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der nahegelegene Bereich der Hügelgräber als markante Geländeerhebung (Berg) bezeichnet - geprägt.

Bewertung

Das Landschaftsbild hat durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen in Verbindung mit den gliedernden Gehölzstrukturen eine hohe Bedeutung. Durch die vertretbare Abrundung der bestehenden Siedlung wird das weitere Vorschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich in der Regel das Landschaftsbild beeinträchtigt. Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, die der Erhaltung und Ergänzung des Baumbestandes dienen und der relativ kleinen Flächeninanspruchnahme lässt sich eine Kompensation für dieses Schutzgut erreichen.

6.1.5 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld und Erholung

Das Wohnumfeld am Ortsrand Unterstedt ist geprägt durch die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung. Es findet dennoch eine intensive Naherholung statt, die durch o. g. vielseitige Gliederung des Erholungsraumes erheblich zum Genuss des Landschaftserlebens beiträgt.

Bewertung

Das Wohnumfeld ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung. Eine wesentliche Steigerung der verkehrlichen Situation ist nicht zu erwarten. Die Erholungsnutzung hat am Siedlungsrand eine besondere Funktion. Für das Schutzgut Mensch bestehen durch den geplanten Eingriff geringe Beeinträchtigungen durch den Verlust an Erholungsraum durch Vorschieben der Siedlungsgrenze. Gleichzeitig trägt Erholungsnutzung in der freien Landschaft zur Beunruhigung bzw. Zerstörung der Tier- und Pflanzenwelt bei. Durch zusätzliche Anpflanzungen, die auch der Biotopvernetzung dienen, wird dieser Aspekt ausreichend berücksichtigt.

6.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund älterer archäologische Fundmeldungen ist in etwa 500-600m Entfernung auf dem Hempberg mit Bodendenkmalen zu rechnen. Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	Erheblicher Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtungen, Bodenbewegung Boden durch intensive Nutzung vorbelastet	**
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung Beschleunigung des Wasserabflusses Offenes, straßenbegleitendes Grabensystem mit verzögertem Abfluss	*
Luft und Klima	Geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch geringe Flächeninanspruchnahme Ausgleichende Funktion des Regenrückhaltebeckens	*
Arten- und Lebensgemeinschaften	Verlust von Ackerböden Errichten von geringen Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des RHB und Feldgehölzen Geringer Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse Verlust von artenreichen Saumstrukturen, die der Biotopvernetzung dienen	**
Landschaftsbild	Neustrukturierung des Landschaftsbildes	*
Mensch	Geringer Verlust des Erholungsraumes Geringe Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen im Siedlungsgebiet	*
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	-
Wechselwirkungen	Unwesentliche Verschiebung der Wechselwirkung Landschaft - Wohngebiet	-

6.2 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich mit Tendenz der Nutzungsintensivierung genutzt werden.

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

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 als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine relativ geringe Bedeutung besitzt,
- der landwirtschaftlich geprägt ist und
- bei dem bereits eine vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung)
- des Schutzgutes Tiere und Pflanzen (durch Verlust und Beeinträchtigung der Lebensräume)
- des Schutzgutes Landschaftsbild (durch Siedlungserweiterung)
- des Schutzgutes Mensch

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen im Flächenpool, sowie innerhalb und der näheren Umgebung des Plangebietes umzusetzen. Sie dienen der Biotopvernetzung und fördern die Erhaltung und Ergänzung des bestehenden Gehölzbestandes.

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

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung VI umgesetzten Anpflanzung auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“. Die Ergebnisse der Überprüfung werden als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg hinterlegt.
- Im Flächenpool der Stadt findet im Abstand von 10 Jahren eine Biotopkartierung statt. Darüber hinaus sind Dauerquadrate angelegt worden, die im Rahmen eines

Monitorings alle zwei Jahre untersucht werden. Fehlentwicklungen werden somit rechtzeitig festgestellt und die Nutzung entsprechend angepasst.

-

6.5 Ergebnis der Umweltprüfung

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

6.6 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Siedlungserweiterung im Außenbereich geschaffen werden. Dementsprechend sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Bauleitplanung zu schaffen. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die vorgesehene Fläche wird als Wohngebiet festgesetzt. Die Erhaltung und Optimierung des Baumbestandes durch Ergänzung soll die Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindern und der Erholungsnutzung dienen.

Wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen werden teilweise in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bereits stark überprägt. Ausgleichsmaßnahmen finden sowohl im Plangebiet als auch im Kompensationsflächenpool Großes und Weißes Moor statt.

Durch die verbesserte Eingrünung des Plangebietes können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Pflanzen ausgeglichen werden. Mit der Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich zudem unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Diese sind teilweise durch Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl kompensiert. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen innerhalb des Plangebietes und im Kompensationsflächenpool Unterstedt.

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

7. STATISTISCHE ANGABEN

Größe des Plangebiets – BPlan Nr. 14 Am Kohlhof	ca. 2,0780 ha	ca. 100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,6138 ha	ca. 78 %
Verkehrsflächen inkl. Fußweg	ca. 0,2463 ha	ca. 12 %
Grünflächen	ca. 0,1385 ha	ca. 6 %
Regenrückhaltebecken	ca. 0,0794 ha	ca. 4 %

Rotenburg, den 16.07.2020

.....

Der Bürgermeister

Stand: 07/2020