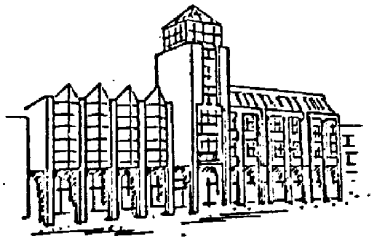
Stadt Rotenburg (Wümme)
-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung zur 19. Änderung des IV. FNP, Teil B, Unterstedt (Sägereiweg)

Teil I: Begründung
Teil II: gemeinsamer Umweltbericht

Entwurf

zum Satzungsbeschluss
Stand: 05.10.2020



Inhaltsverzeichnis Teil I: Begründung

Vorbemerkung 1
1 Grundlagen 1
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 1
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 1
3 Planerische Rahmenbedingungen 2
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 2
3.2 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans 5
3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele 5
4 Städtebauliche Planung und Abwägung 6
4.1 Erläuterungen zu den Planinhalten 6
4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung 8
5 Flächenangaben 8

Inhaltsverzeichnis Teil II: gemeinsamer Umweltbericht

1 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB 1
1.1 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes 3
1.1.1 Schutzgut Boden und Wasser 3
1.1.2 Schutzgut Klima/Luft 4
1.1.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere 6
1.1.4 Schutzgut Landschaft 13
1.1.5 Schutzgut Mensch 13
1.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 14
1.2 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) 15
1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft 16
1.4 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring) 16
1.5 Ergebnis der Umweltprüfung 16
1.6 Zusammenfassung 17

Vorbemerkung

Diese 19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B von Unterstedt (Sägereiweg) der Stadt Rotenburg (Wümme) erfolgt im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg -.
Da die einzelnen Verfahrensschritte zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung nicht nur inhaltlich aufeinander bezogen, sondern auch zeitgleich erfolgen und die Stadt Rotenburg (Wümme) in beiden Fällen Verfahrensträger ist, wurde der Umweltbericht für den Bebauungsplan als auch für diese Änderung des Flächennutzungsplans gemeinsam verfasst. Er ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

1 Grundlagen

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich seit mehreren Jahrzehnten ein Fischhandelsbetrieb, der zur Verbesserung seiner Betriebsabläufe eine Halle errichten möchte. Unterstedt hat sich als Betriebsstandort in den vergangenen Jahren, unter anderem auch wegen der guten Erreichbarkeit mehrerer Autobahnen, bewährt.
Der Betrieb ist aufgrund seiner betrieblichen Abläufe auf die Nähe von Betriebsleiterwohnung und der geplanten Halle angewiesen. Alternative Flächen für die gewerbliche Nutzung durch die Errichtung einer Halle und gleichzeitiger Wohnnutzung in der Nähe können in Unterstedt absehbar nicht zur Verfügung gestellt werden. Daher soll die Errichtung der Halle in Abstimmung mit dem Ortsrat Unterstedt und der Stadt Rotenburg nun am bestehenden Standort auf betriebseigenen Flächen erfolgen.
Hierzu ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden.
Im Flächennutzungsplan ist bislang nur der westliche bereits bebaute Bereich des Änderungsgebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Etwa die Hälfte des Grundstücks ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Das geplante Vorhaben lässt sich in diesem Nutzungsspektrum nicht abbilden, so dass die Planung vorliegend nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden kann. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg - der Stadt Rotenburg (Wümme) wird deshalb der Flächennutzungsplan mit dieser 19. Änderung geändert.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Die Fläche des Änderungsbereiches bezieht sich auf den bislang noch nicht im Flächennutzungsplan dargestellten Grundstücksteil, hat eine Größe von ca. 1.700 m² und ist damit nur etwa halb so groß wie der Geltungsbereich des Bebauungsplans, der eine Fläche von ca. von 3.650 m² aufweist.

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Der Änderungsbereich liegt im Osten der Ortslage Unterstedt und wird über die westlich des Betriebsgeländes gelegenen Straße „Sägereiweg“ direkt erschlossen.
Richtung Nordwesten wird der Verkehr über die Straßen „Hempberg“ und „Neubauerstraße“, Richtung Südwesten über die Straßen „Am Schützenholz“ und „Floorweg“ auf die „Hauptstraße“/ B215 und somit auf kurzem Wege an das übergeordnete Verkehrsnetz geführt.
Das westlich gelegene Flurstück 180/6 ist bereits mit einem Wohnhaus und einem weiteren Wohn- und Betriebsgebäude mit zahlreichen Anbauten sowie Nebengebäuden überbaut. In ihnen befinden sich die Produktionsstätten des Betriebes sowie die Wohnung des Betriebsinhabers.

Der Änderungsbereich bezieht sich auf den östlichen Teil des Flurstücks 180/5 und ist bis auf einen kleineren Schuppen frei von Gebäudebeständen. Er wird als Lagerfläche und Pferdeweide genutzt. Im Südosten des Plangebietes gibt es Obstbaumbestand.

Unmittelbar südlich an das Grundstück grenzen zwei bebaute Wohngrundstücke an. Ansonsten ist die Bebauung im Kreuzungsbereich „Hempberg“, „Schützenholz“ und „Sägereiweg“ durch eine Mischung aus Handwerksbetrieben und Wohnnutzungen geprägt. Weiter südlich schließen Wohngebiete an.
Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches grenzen Pferdeweiden an. Im weiteren Verlauf schließen in ca. 100 m Entfernung ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstellen an.
Im Osten des Plangebietes grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zum Planungsbeginn waren die Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. 2017, 378von 2017 sowie des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme) maßgeblich.
Seit dem 28. Mai 2020 ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in Kraft getreten und somit rechtskräftig.
Da sich für das Plangebiet keine erheblichen Abweichungen abzeichnen und der Entwurf zum RROP 2020 in der Planung bereits berücksichtigt wurde, ergibt sich inhaltlich kein Änderungserfordernis. Auf eine komplette Überarbeitung des Kapitels wird daher verzichtet.
Maßgeblich sind das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2005) des Landkreises Rotenburg (Wümme).
Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist gem. LROP als Mittelzentrum und somit als zentrales Siedlungsgebiet eingestuft.
Gem. Kap. 1.1 Ziffer 04 LROP soll in allen Teilräumen unter Berücksichtigung vorhandener Standortpotenziale eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Nach Ziffer 07 sollen dabei auch in den ländlichen Regionen die bestehenden gewerblichen Strukturen weiterentwickelt werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.
In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (vgl. Kap. 2.1 LROP). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.
Am 27.06.2019 hat der Kreistag des Landkreises Rotenburg (Wümme) das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2019 als Satzung beschlossen. Aufgrund der Genehmigungshinweise des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg im Verfahren gemäß § 5 Abs. 5 Satz 1 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes musste das RROP nochmals überarbeitet werden. Das Plangebiet ist von den Überarbeitungsbereichen nicht unmittelbar betroffen. Der inzwischen vorliegende Entwurf 2020 wird daher ebenfalls im Zuge der Planung berücksichtigt.

Die Hauptstraße B215 zwischen Verden und Rotenburg ist als Hauptverkehrsstraße (überregionaler Bedeutung) gekennzeichnet. Im Westen Unterstedts verläuft die Bahnstrecke Rotenburg – Verden mit dem nächsten Haltepunkt in Rotenburg. Entlang der K217 Richtung Ahausen verläuft der Wümme-Radweg als ein regional bedeutsamer Radwanderweg

Im RROP 2005 liegt das Plangebiet am nördlichen Rand eines Vorranggebietes für die Trinkwasserversorgung für das Wasserwerk Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg.
Im RROP 2020 ist das Vorranggebiet Trinkwassergewinnung deutlich ausgedehnter und umfasst den gesamten Bereich der sog. Rotenburger Rinne einschließlich nahezu der gesamten Ortslage Unterstedts. In den Vorranggebieten Trinkwassergewinnung müssen raumbedeutsamen Planungen mit einer Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser vereinbar sein. Grundsätzliche Einschränkungen gibt es hingegen nur in den festgesetzten Wasserschutzgebieten. Dort gelten die jeweiligen Wasserschutzverordnungen.

Östlich des Plangebietes befindet mit dem Grafeler Holz und dem Großen Hamerloh ein großräumiges Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung, welches im RROP 2005 noch bis unmittelbar an das Plangebiet heranreicht. Im Entwurf des RROP 2020 hält das Vorbehaltsgebiet für Erholung ebenfalls einen deutlichen Abstand von ca. 600 m zur Ortslage. Dafür ist Unterstedt nun insbesondere wegen der Nähe zu Naherholungsgebieten, Natur- oder Landschaftsschutzgebieten, Seen und Wäldern sowie der Lage am Wümme-Radweg, Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Südöstlich der Ortslage Unterstedt erstreckt sich das Naturschutzgebiet Großes und Weißes Moor (NSG LÜ 00061).

Östlich mit einem gewissen Abstand zu Ortslage befinden sich ein großräumiges Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen natürlichen standortgebundene Ertragspotenzial (gem. RROP 2020 Vorbehaltsgebiet).

Für das Planungsvorhaben sind insbesondere die nachstehenden Festlegungen des RROP für den Landkreis Rotenburg (Wümme) relevant:

Räumliche Struktur:
Gem. RROP 2005 Kap. 1.1 Ziffer 01 sind als Leitvorstellung für eine nachhaltige Raumentwicklung auch Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen, die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der unterschiedlichen Teilräume des Landkreises sind zu stärken und es sind gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen zu erhalten und so herzustellen, dass die Vereinbarkeit von Familie und Beruf und/oder der berufliche Einstieg in variierenden Lebenslagen gewährleistet bzw. gefördert wird.

Siedlungsentwicklung:
Siedlungsmaßnahmen in den Ortsteilen ohne zentralörtliche Funktion, d. h. außerhalb der Mittel- und Grundzentren, sollen sich standortgerecht und im Rahmen einer angemessenen örtlichen Eigenentwicklung vollziehen (vgl. Kap. 1.5 Ziffer 02 RROP 2005).
Diese soll die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe und Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft berücksichtigen.
Kleinteilige, dem regionalen Umfeld entsprechende Flächen für gewerbliche Nutzungen können demnach im Sinne der Eigenentwicklung sein, wenn sie z. B. dem Erhalt der Funktionsmischung und der Eigenart dörflicher Strukturen dienen.

Dabei ist gem. Kap. 1.5 Ziffer 03 der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Erweiterungspotenziale bereits bestehender Gebiete sind dabei zu nutzen. Auch durch eine Reaktivierung von Brachen wird der Aufwand für die Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung verringert und ein schonender Umgang mit der Ressource „Boden“ gewährleistet.

Im RROP 2020 wird in der Begründung zu Kap. 2.1 Ziffer 04 ebenfalls ausgeführt, dass der Fokus in dörflichen Lagen auf die bestehende Siedlungsstruktur und ihren Erhalt zu legen ist. Zum Schutz des Dorfcharakters und des Erhalts der Eigenart der Dörfer spielen großflächige Neuausweisungen von Bauflächen meist eine geringe Rolle.

Explizit wird jedoch darauf hingewiesen, dass gerade auch im Rahmen der Eigenentwicklung für ortsansässige Betriebe Erweiterungsflächen bereitgestellt werden können. Grundstückszuschnitte und die Erschließungsmöglichkeiten sind im Einzelfall zu betrachten und zu prüfen. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung können die Sicherung der Siedlungsstruktur, des gewachsenen Dorfkerns und die Eigenart der dörflichen Orte gewährleistet werden. Ein nachhaltiges Flächenmanagement, welches die Innenentwicklung, Nachverdichtung und Lückenbebauung sowie eine flächensparende Bauweise beinhalten, dient dem Erhalt der Natur und Landschaft und dem Erhalt von Böden als endliche Ressource, als Anbaufläche für Nahrungsmittel oder Biomasse und als Puffer für Trinkwasser.

Bodenschutz:
Die Versiegelung von Boden als knappes, nicht vermehrbares Naturgut ist gem. Kap. 2.2 RROP 2005 möglichst zu vermeiden. Im Hinblick auf den Bodenverbrauch haben die Schließung geeigneter Baulücken sowie die Nutzung bereits über das Straßennetz erschlossener Flächen bei Wahrung der charakteristischen örtlichen Siedlungsstruktur grundsätzlich Vorrang gegenüber der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich.

Nutzung und Entwicklung bestehender Standortvoraussetzungen:
Gem. Kap. 3.1 Ziffer 03 RROP 2005 sind für vorhandene Betriebe die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung am Standort oder zur Umsiedlung innerhalb des Planungsraumes zu schaffen. Die Entwicklung hat den örtlichen Gegebenheiten angepasst zu erfolgen.

Fazit:
Vorliegend sollen für einen bereits lange im Dorf ansässigen Betrieb kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten am angestammten Standort geschaffen werden. Mit der Errichtung einer Halle können Betriebsabläufe von den Hofflächen nach innen verlegt und somit deutlich optimiert werden. Die für den Betrieb in der Nähe erforderliche Wohnnutzung ist im Plangebiet bereits vorhanden, so dass zugleich die langfristige Nutzung und somit Sicherung des Gebäudebestands gewährleistet ist. Es werden Arbeitsplätze vor Ort erhalten.

Gegenüber einer kompletten Neuerrichtung des Betriebes verringert sich zudem der Flächenbedarf erheblich. Darüber hinaus konnten im Siedlungsbestand keine geeigneten alternativen Flächen gefunden werden. Dem Betrieb bliebe lediglich ein Ausweichen in bislang unbebaute Bereiche oder eine Abwanderung aus Unterstedt als Möglichkeit.

Die Ausweisung eines Mischgebietes sichert eine gewünschte Mischnutzung und Vielfältigkeit und berücksichtigt damit die im Umfeld noch sehr ausgeprägt vorhandenen dörflichen Strukturen. Sie schränkt zugleich die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes angemessen ein und lässt weitere Nutzungen am Standort zu, sofern sie Mischgebietsverträglich sind.

Vor dem Hintergrund, dass die für die Erweiterung vorgesehene Fläche bereits als Gartenland, Lagerfläche und Pferdeweide intensiv genutzt wird und durch die Planung keine landwirtschaftlichen oder für den Naturraum besonders wertvolle Flächen in Anspruch genommen werden, ist die geringfügige Ausdehnung in den Außenbereich verträglich. Auch aufgrund der nur sehr geringen Flächeninanspruchnahme ist die Erweiterung unter Berücksichtigung der möglichen Alternativen vertretbar.

3.2 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil B, Unterstedt stellt lediglich für den westlichen, bereits bebauten, Teil der Änderungsfläche gemischte Bauflächen dar. Auf einer Tiefe von ca. 45 m sind im Osten des Grundstücks Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.
Ca. 500 m östlich des Plangebietes sind Kulturdenkmale verzeichnet.

Das Plangebiet liegt nach der Darstellung des Flächennutzungsplans zudem innerhalb der Wasserschutzzone III für das Wasserwerk Süd, Unterstedt. Gemäß der Verordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Süd des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg- Land vom 21.12.2011 befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet jedoch inzwischen deutlich südlich der Ortslage Unterstedts. Das Plangebiet befindet sich demnach lediglich am Rande des Trinkwasserschutzgebietes.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg ist eine Mischgebietsausweisung vorgesehen, die sich im Flächennutzungsplan auch auf dargestellte Flächen für die Landwirtschaft erstreckt. Diese Planung kann nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden kann. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern. Zukünftig werden für das gesamte Flurstück 180/5 gemischte Bauflächen dargestellt.

3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Der Änderungsbereich ist dem Naturraum Ahauser Geest (630-08) mit dem Landschaftsteilraum Unterstedt zugeordnet.
Im Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Änderungsbereich aufgrund der bestehenden Nutzung dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der umgebende Landschaftsraum ist als Biotop mit geringer Bedeutung (Wertstufe 2) ohne besondere Bedeutung für den Tier- bzw. Pflanzenartenschutz kartiert. Östlich des Änderungsbereiches sind Böden mit hoher Grundwasserneubildung (>300mm/a) und hoher Nitratauswaschungsgefährdung als Problemschwerpunkt gekennzeichnet. Der Landschaftsteilraum um Unterstedt ist durch die B215 sowie die Bahntrasse Richtung Verden zerschnitten, daher als vorbeeinträchtigt anzusehen und entsprechend im LRP als Landschaftsbildeinheit mit nur geringer Bedeutung dargestellt. Es dominiert Ackernutzung mit nur geringen linearen Gehölzstrukturen.
Gemäß Zielkategorie IV des LRP sind hier Bereiche mit nur geringer Bedeutung für das Landschaftsbild aufzuwerten.
Schutzgebiete sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Größe:	ca. 1.700 m²
Lage:	Siedlungsrand
Nutzung:	Landwirtschaftliche Fläche
Umgebung:	Mischgebiete, Landwirtschaft, Wohngebiete
Allgem. Entwicklungsziel:	Darstellung von Gemischten Bauflächen zur Sicherung der betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten eines ortsansässigen Betriebes, Ausbildung des Siedlungsrandes
bisherige FNP-Darstellung:	Fläche für die Landwirtschaft
neue FNP-Darstellung:	gemischte Baufläche
Erschließung:	von der Straße Sägereiweg über ein bereits bebauten Grundstückteil direkt angebunden
Siedlungsgefüge:	Ortsrand, umgebend gemischte Bebauungsstrukturen aus Wohnen, Gewerbe, und Landwirtschaft, Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen und Ausbildung des neuen Siedlungsrandes
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Geräusch- und Geruchsimmissionen durch geplante Betriebserweiterung
Ver- und Entsorgung:	Anbindung an erweiterungsfähigen Bestand grundsätzlich möglich
Natur und Landschaft:	Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlung, einige Obstbaumbestände, Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist zu prüfen
Raumordnung u. Landesplanung:	Rotenburg ist Mittelzentrum, Unterstedt Ortsteil ohne zentralörtliche Funktion, die Entwicklung soll sich angemessen im Sinne der Eigenentwicklung vollziehen, es sind u.a. die Bedürfnisse und Erfordernisse der örtlichen Gewerbebetriebe, der ansässigen Bevölkerung sowie der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen, Erhalt der Funktionsmischung und der Eigenart dörflicher Strukturen
Eingriffsregelung:	insbes. Ausgleich für Neuversiegelung erforderlich

4.1 Erläuterungen zu den Planinhalten

Um einem angestammten, ortsansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten und damit den Verbleib in Unterstedt zu ermöglichen sollen in geringem Umfang gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan neu dargestellt werden. Zur Sicherung der Einbettung in die freie Landschaft und zur Abgrenzung gegenüber bestehenden Wohnnutzungen ist eine Randeingrünung vorgesehen, die jedoch wegen der Kleinteiligkeit der Fläche nicht explizit im Flächennutzungsplan dargestellt werden soll. Da der Bebauungsplan Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg – im Parallelverfahren aufgestellt wird, können diese Festsetzungen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung detaillierter getroffen werden.

Verkehrliche Erschließung / Ver – und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt wie bisher im Norden und somit abseits angrenzender Wohnnutzungen. Die bestehende Zuwegung verlängert sich lediglich.
Der Änderungsbereich ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen, die entsprechend erweitert werden können. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Immissionsschutz

Mit der Änderung sind im Plangebiet Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sowohl im Hinblick auf Lärm- als auch Geruchsemissionen grundsätzlich einzuhalten.
Dies ist im Bauantragsverfahren entsprechend nachzuweisen. Vorsorglich wurden bereits ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Gutachten bezüglich zu erwartender Geruchsauswirkungen in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Planung keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind.

Landwirtschaft

Durch die Planung werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen oder deren Erreichbarkeit beeinträchtigt.
Auch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe werden durch die Planung in Ihrer Nutzbarkeit nicht beeinträchtigt.

Natur- und Landschaft / Artenschutz

Da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden, sind erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten. Die Fläche wird als Pferdeweide, Gartenland und temporäre Lagerfläche intensiv genutzt.
Als höherwertige Struktur ist lediglich der Streuobstbestand auf dem östlichen Grundstücksteil zu bewerten, so dass bei einer Ausweisung als Mischgebiet wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen zumindest teilweise in Anspruch genommen werden.
Zur Berücksichtigung der Vorschriften des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) sind im Rahmen der Bauleitplanung Aussagen zur Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten im Zuge der Realisierung der Planung erforderlich.
Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder sonstige gefährdete Arten wurden im Rahmen der Bestandserfassung weder auf den Grünflächen innerhalb des Änderungsbereiches noch Gebäudebestand (vgl. ergänzenden Aussagen hierzu im Umweltbericht) vorgefunden.
Aufgrund der Habitatstrukturen sowie der gegenwärtigen Nutzung bestehen bereits erhebliche Vorbeeinträchtigungen, so dass aktuell kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für streng oder besonders geschützte Arten vorliegt.
Im Ergebnis der Betrachtung potenziell betroffener, besonders oder streng geschützter Arten kann davon ausgegangen werden, dass bei Umsetzung der Bauleitplanung und Beachtung der im Umweltbericht benannten Vermeidungsmaßnahme die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zum Artenschutz nicht berührt werden.

Denkmalschutz / Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Auf dem „Hempberg“ in etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet sind archäologische Bodendenkmale bekannt. Im Plangebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung sind bislang keine Bodenfunde bekannt.

Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauungstiefe entlang des Sägereiweges variiert von 50 m im Bereich des Änderungsbereiches Plangebietes bis zu 70 m in Höhe der nördlich gelegenen ehemaligen Hofstelle. Eine Abgrenzung durch Anpflanzung zwischen Acker und Grünflächen ist nicht vorhanden. Der Ortsrand ist deutlich durch die baulichen Strukturen geprägt.
Durch die geplante Eingrünung des Änderungsgebietes Richtung Osten und Süden wird die Bebauung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung zukünftig weitgehend abgeschirmt und der Ortsrand gestaltet sich attraktiver.

Planungsalternativen

Unterstedt ist wegen der guten verkehrlichen Anbindung bevorzugter Betriebsstandort. Durch die Erweiterung eines bestehenden Betriebes werden deutlich weniger Flächen als im Falle eines kompletten Betriebsneubaus benötigt.
Alternative Flächen für einen gemeinsamen oder zumindest ortsnahen Betriebs- und Wohnstandort können in Unterstedt absehbar nicht zur Verfügung gestellt werden. Mit dem Neubau einer Lagerhalle sollen in erster Linie die Betriebsabläufe verbessert werden.

Ist dies nicht möglich, so wird der Betrieb sich absehbar einen Standort außerhalb Unterstedts suchen müssen.

4.2 Aussagen zur Eingriffsregelung

Detaillierte Angaben zum Umfang der Eingriffe sowie zum Ausgleich können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden, da dieser nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt. Da parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wird die Eingriffsregelung gebündelt und mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans zeitgleich abgearbeitet, denn im Bebauungsplan werden verbindliche Festsetzungen getroffen und konkrete Maßnahmen gesichert.

Zusammenfassend lässt sich folgendes feststellen:
Die Fläche wird derzeit als Pferdeweide, Gartenland und temporäre Lagerfläche intensiv genutzt, Ackerland intensiv bewirtschaftet.
Als höherwertige Struktur ist lediglich der Streuobstbestand auf dem östlichen Grundstücksteil zu bewerten, so dass bei einer Ausweisung als Mischgebiet wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen zumindest teilweise in Anspruch genommen werden.
Das Plangebiet soll mit standortgerechten, heimischen Gehölzen eingegrünt werden, so dass eine gute Einbettung in die Landschaft gewährleistet wird. Der durch die Planung vorbereitete erhebliche Eingriff beschränkt sich damit im Wesentlichen auf die Bodenversiegelung durch Neubebauung und befestigte Flächen.
Dieser Eingriff kann durch die geplante Randeingrünung teilweise im Plangebiet selbst ausgeglichen werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf von 3.127 Werteinheiten wird im Kompensationsflächenpool "Großes und Weißes Moor" (GWM) in Unterstedt ausgeglichen.

5 Flächenangaben

Bestand Flächennutzungsplan	**Fläche**	**Planung**	**Fläche**
Fläche für die Landwirtschaft ca.	1.700 m²	gemischte Baufläche ca.	1.700 m²
Gesamt:	**1.700 m²**		**1.700 m²**

Teil II / gemeinsamer Umweltbericht

zur 19. Änderung des IV. FNP, Teil B und BP Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg -sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg -.

1 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 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 Allgemeinen 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 Biotope der wildlebenden 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 wildlebenden 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 auf Grund seiner geringen Größe und der Nähe zur Siedlung in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von sehr geringer Bedeutung. Der östliche Teil ist im Landschaftsrahmenplan als gartenarmes Intensivgrünland (GI) und Streuobstwiese (HO) kartiert und mit der Wertstufe 2 bewertet.

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.

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 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. 150m 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)

1.1 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.

1.1.1 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. In Siedlungsnähe befinden sich kleine Grünlandflächen, die mit Pferden beweidet werden. 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. Nutzungsbedingt hat sich ein höheres 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 Umwelttechnik, 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 als Weide für Pferde genutzt. Er weist bereits eine erhebliche Vorbelastung infolge einer intensiven Beweidung mit Pferden bereits ein verändertes Bodenprofil und Bodeneigenschaften auf.

Bewertung

Mit der Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von Boden ergeben sich in dem unversiegelten 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 Nutzfläche dauerhaft verloren.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden teilweise durch die Grundflächenzahl GFZ auf 0,4 mit Erhöhung auf 0,8 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 Bereich1,1* 10 hoch minus 5 m/s. Von einer uneingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet kann daher ausgegangen werden.

Das Plangebiet liegt am Rand des Trinkwassergewinnungsgebietes bedeutender Grundwasserneubildungsbereiche, die im langjährigen Mittel laut Hydrogeologische Karte von Niedersachen (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 im Bereich der Anpflanzung im Süden und Osten des Plangebietes.

Im Plangebiet ist die Wind- und Wassererosionsgefährdung sehr gering. Auf den weiter im Osten 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 Niederschlagwasser 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.

Aufgrund der ausreichenden Versickerung des Oberflächenwassers und der Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, da das Plangebiet eine geringe Größe von ca. 3.600 m² hat. Es sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

1.1.2 Schutzgut Klima/Luft

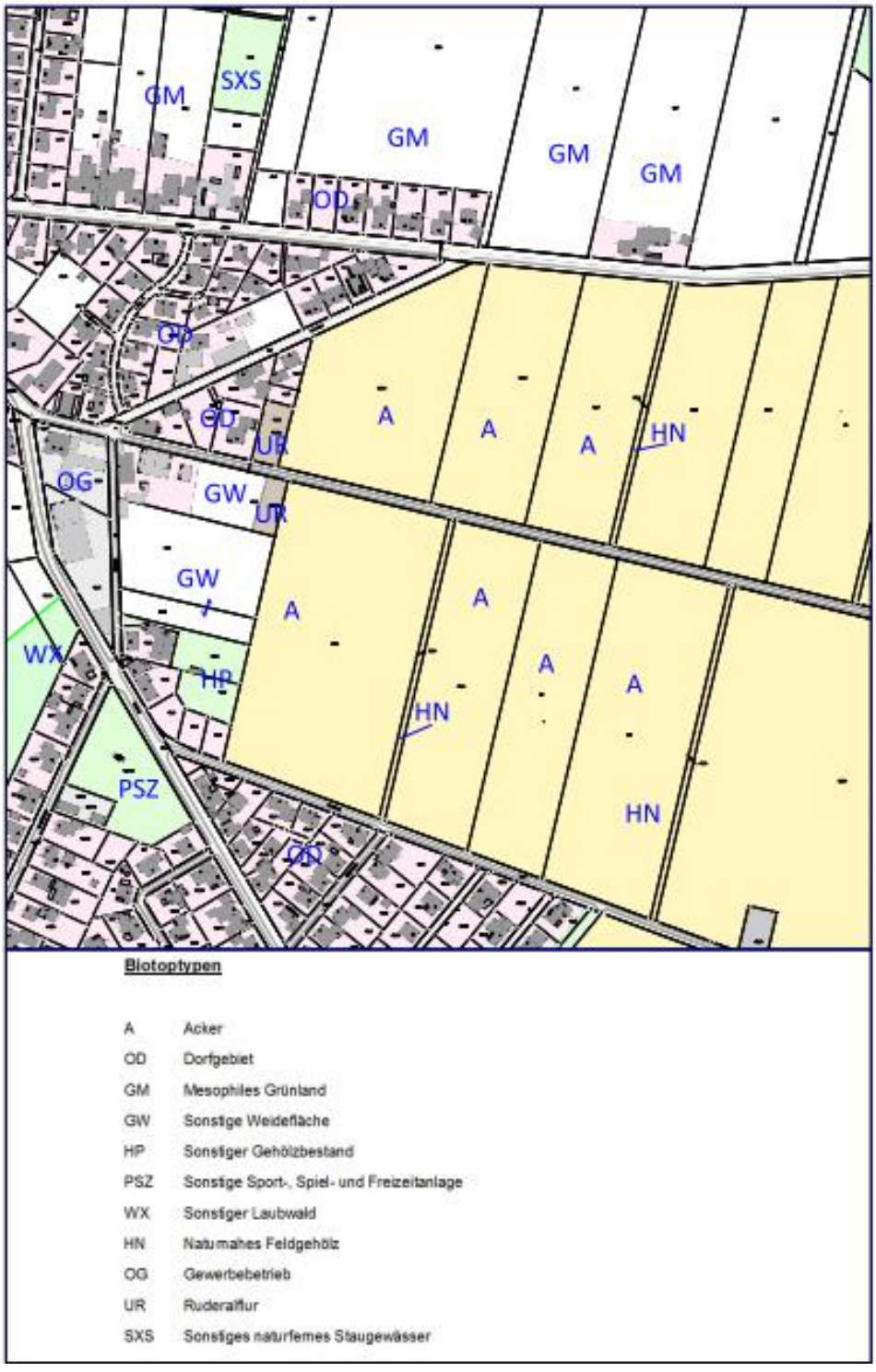
Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Ortschaft Unterstedt und unterliegt einer relativ intensiven Nutzung durch Beweidung. Dahingehend sind durch die vorhandenen Nutzungen nur geringe Immissionsbelastungen zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen und das im Nordosten gelegene, 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.

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 des Erheblichkeitsschwelle. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Abb. 1: Biotoptypen der näheren Umgebung:



1.1.3 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 Mitte Februar 2020 durchgeführt.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,

W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung,

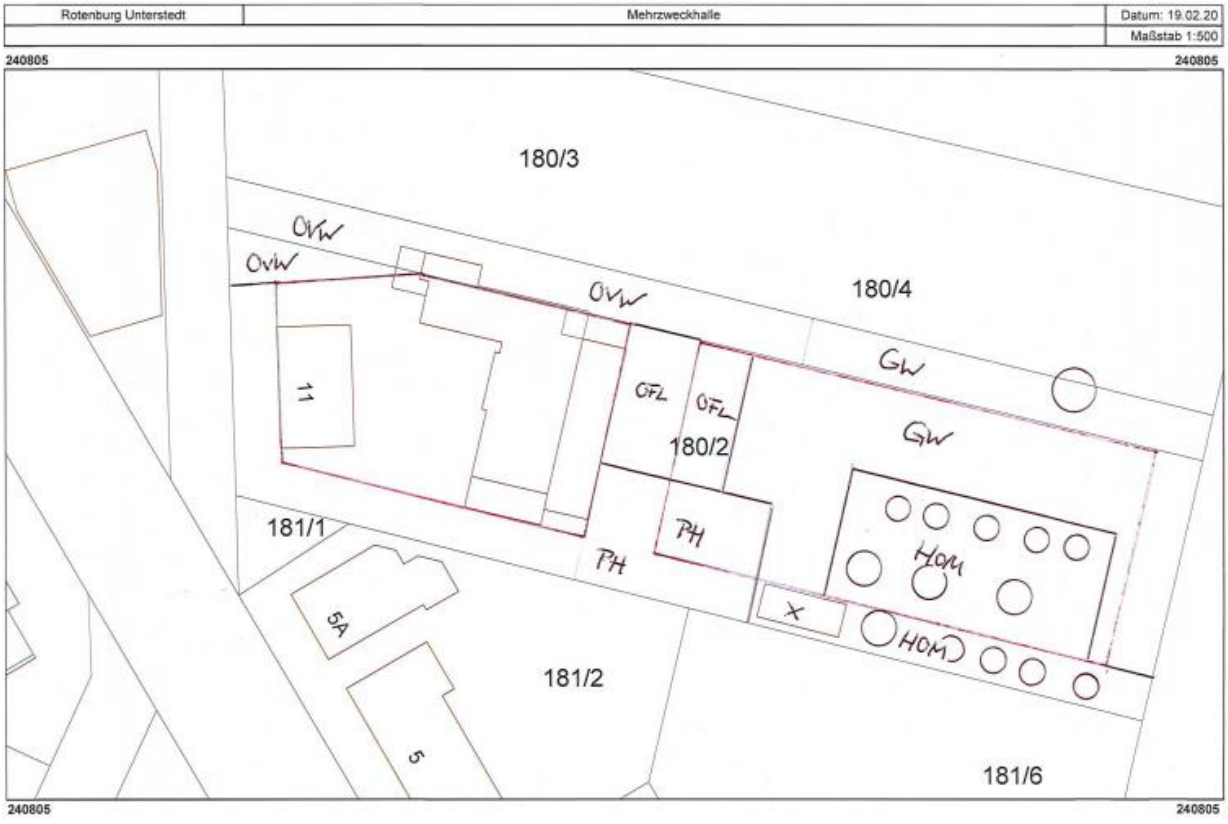
W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,

W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung;

W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.

Versiegelte Flächen und Biotoptypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.

Abb. 2 Biotoptypen:



GW Sonstige Weidefläche 9.8

Bedingt durch relativ hohen Viehbesatz (Pferde) mit Nährstoffeintrag zeigt die Sonstige Weidefläche eine relativ artenarme Ausprägung mit spärlichem Bewuchs, Trittschäden, Bodenverdichtung und kurz gefressener Grasnarbe. Es dominieren Spitzwegerich *(Plantago major)*, Jähriges Rispengras *(Poa annua)*, Wiesenriespe *(Poa pratensis)*, Vogelmiere *(Stellaria media),* Löwenzahn *(Taraxacum officinale),* Kleiner Storchschnabel *(Geranium pusillum),* Schafgabe *(Achillea millefolium)* und Gänseblümchen *(Bellis perennis)*, neben

weniger häufigen Arten wie Wiesen-Sauerampfer *(Rumex acetosa)*, Acker-Vergissmeinnicht *(Myosotis arvensis),* Hirtentäschel *(Capsella bursa pastoris)*.

Wertstufe 2

Bewertung

Die mit der Wertstufe 2 bewerteten Flächen, die das Plangebiet etwa zur Hälfte einnehmen, werden bis auf die Ausgleichsflächen im Süden und Osten fast vollständig als Gebäude und Zuwegung versiegelt, entsprechend 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 5m ein dreireihige Strauch-Baumhecke der Wertstufe 3 angelegt. Die Wertsteigerung geht in die Bilanzierung ein.

HOM Mittelalter Streuobstbestand 2.15.2

14 Obstbäume (Kirsche, Birne, Apfel, Zwetsche) unterschiedlicher Größe und Alter prägen die Weidefläche. Sie haben teilweise eine sehr hohe bis geringere ökologische Bedeutung.

Die Qualität der Obstbäume ist der folgenden Auflistung zu entnehmen:

- 1 Kirschbaum der WS 4, Kronendurchmesser 10m
- 4 Kirschen und Birne der WS 3, Kronendurchmesser 5m
- 9 Äpfel und Pflaumen der WS 2, Kronendurchmesser 2m

Wertstufe 3 (gemittelt)

Bewertung

Die Obstgehölze werden voraussichtlich im Zuge der Planung vollständig entfernt und daher in der Bilanzierung berücksichtigt.

PH Hausgarten 12.6

Der dem vorhandenen Wohn- und Betriebsgebäuden zugeordnete verwilderte, nicht mehr genutzter Hausgarten ist mit Buchsbaumhecken und einzelnen Scheinzypressen, Rhododendren und Eibe von der Weide abgetrennt. Die Artenzusammensetzung ist vergleichbar mit der Weidefläche. Zusätzlich sind Gemeines Hornkraut *(Cerastium holosteoides),* Schöllkraut *(Chelidonium majus)* Purpurrote Taubnessel *(Lamium purpureum)* und Kleine Brennnessel (Urtica urens*)* vertreten, die Störungszeiger sind.

Wertstufe 2

Bewertung

Bis auf einen kleineren Teil wird die Strauchbaumhecke angepflanzt. Der überwiegende Bereich geht als Gebäudefläche und Zuwegung verloren. Siehe Bilanzierung.

OVW Weg 13.1.11

Im Norden des Plangebietes ist die unbefestigte Wegeparzelle nutzungsbedingt durch Spitzwegerich *(Plantago major),* Gundermann *(Glechoma hederacea)* und Strahlenloser Kamille *(Matricaria discoidea),* die Verdichtungen anzeigen, geprägt.

Wertstufe 1

Bewertung

Die Wegefläche wird weitgehend versiegelt, um die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks zu sichern. Siehe Bilanzierung.

OFL Lagerplatz 13.2.1

Mittig des Plangebietes ist ein Lagerplatz für Baustoffe (Holz u.a.) und Stellplatz für Fahrzeuge fast vollständig versiegelt. Der Bewuchs beschränkt sich auf wenige Nährstoffliebende Arten wie Große Brennnessel (*Urtica dioica),* Hirtentäschel *(Capsella bursa pastoris)* und Vogelmiere *(Stellaria media).*

Wertstufe 0

Bewertung

Die Lagerfläche wird nach der Bebauung durch Gebäude und Zuwegung ebenfalls voll versiegelt. Einen Einfluss auf die Bilanzierung hat dies nicht.

X Versiegelte Fläche (Abriss alter Schuppen) 13.4

Der kleine Unterstand (33m²) wird abgerissen und geht in die Ausgleichspflanzung im Süden des Plangebietes über.

Wertstufe 0

Bewertung

Die Fläche wird um drei Wertstufen aufgewertet und in der Bilanzierung berücksichtigt.

GR Scher- und Trittrasen 12.1

Kleinflächig – ca. 15 m² - werden Flächen mit Rasen gestaltet.

Wertstufe 1

Bewertung

Auf die Bilanzierung haben diese Flächen keinen Einfluss, da sich die Wertstufe nicht ändert.

Tab. 1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfes innerhalb des Plangebietes:

Fläche	Größe	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich-WE
Verkehrsflächen (Zuwegung, Parkflächen)							
	200	9.8 Sonstige Weidefläche (GW), 12.6. Hausgarten (PH)	2	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-2	**-400**
	219	13.1.11 Weg (OVW)	1	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-1	**-219**
	225	13.2.1 Lagerplatz (OFL)	0	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	0	**0**
Summe	**644**						
Grünflächen							
	243	9.8 Sonstige Weidefläche (GW), 12.6. Hausgarten (PH)	2	2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)	3	1	**243**
	170	2.15.2 Mittelalter Streuobstbestand (HOM)	3	2.10.1 Strauch-Baumhecke (HFM)	3	0	**0**
	33	13.4 Versiegelte Fläche, Abriss alter Schuppen (X)	0	2.10.1 Strauch-Baumhecke (HFM)	3	3	**99**
	15	12.1 Scher- und Trittrasen (GR)	1	12.1 Scher- und Trittrasen (GR)	1	0	**0**
Summe	**461**						
Mischgebiet MI a 0,4, Überschreitung bis 0,8 GRZ							
	750	9.8 Sonstige Weidefläche (GW), 12.6. Hausgarten (PH)	2	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-2	**-1.500**
	450	2.15.2 Mittelalter Streuobstbestand (HOM)	3	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-3	**-1350**
Summe	**1.200**						
Gesamtfläche	**2.305**				**Ausgleichsbedarf**		**-3.127**

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 geringer bis mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und gem. Tabelle 1 in Höhe von **3.127 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	-7.929				Feb. 20
B-Plan 15 - Unterstedt, Ziegeleiweg	-3.127				Feb. 20
	-44.078		**47.800**	**3.722**	

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 3.127 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.

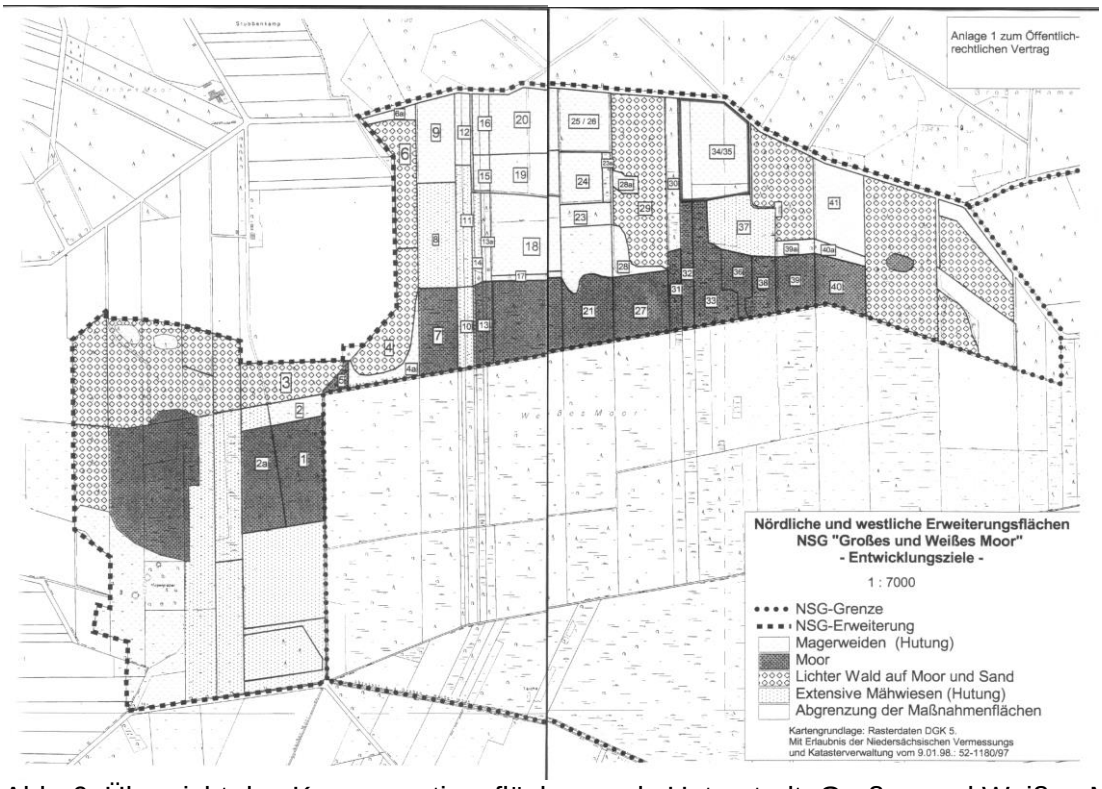


Abb. 6: Übersicht des Kompensationsflächenpools Unterstedt, Großes und Weißes Moor

Tiere

Auf die Erfassung faunistischer Arten wurde vor dem Hintergrund der nur geringen Größe des Plangebietes sowie der vorherrschenden Nutzung und Habitatausprägung verzichtet. Es wird im Folgenden eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

Säugetiere

Von den besonders- bzw. streng geschützten Säugetierarten könnten aufgrund der Lebensraumbedingungen in der Umgebung des Plangebietes Fledermausarten mit Bindung an Siedlungsbiotope vorkommen. Dazu gehören die Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus und der Abendsegler, die angrenzende, beweidete Grünland- und 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 im Osten der Gemarkung herstellen.

Im Plangebiet wird eine mögliche Beeinträchtigung nur im Fall des Abbruchs von Gebäudeteilen oder Schuppen gesehen. Im Zuge einer Begehung vor Ort konnten weder innerhalb noch außerhalb der Gebäude Quartiere von Fledermäusen ausgemacht werden. Es wurden keine Kotspuren gefunden, die auf letztere schließen lassen. Da die kontrollierten Gebäude auf dem Gelände nicht Frost- und Zugluftfrei sind, kann zudem eine Nutzung der Gebäude als Winterquartier weitestgehend ausgeschlossen werden.

Gleichwohl sind zur sicheren Vermeidung von Verletzungen oder Tötungen die Gebäude vor Abbrucharbeiten erneut durch eine fachkundige Person auf anwesende Fledermäuse in Übergangsquartieren zu kontrollieren. Im Falle von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Kontrolle zu informieren.

Langfristig kann sich jedoch durch Erhalt alter Bäume im Siedlungsraumes 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 Grünland- und 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.

Eine besonders hohe Bedeutung haben alte Obstgehölze, da sie zu den artenreichsten und individuenreichsten Lebensräumen gehören. Gefährdete Arten wie der Wiedehopf, Neuentöter, Wendehals und Steinkauz haben hier neben einigen Spechtarten ihren Siedlungsschwerpunkt.

Durch die intensive Nutzung (Lagerfläche, Fläche zum Abstellen der Verkaufsfahrzeuge, Pferdehaltung, usw.) und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist auch der östliche, noch unbebaute Teil des Plangebietes die Fläche regelmäßigen Störungen und Veränderungen ausgesetzt, weswegen die Bedeutung der Fläche als Bruthabitat für Bodenbrüter sehr gering ist.

Sollten die genannten Vogelarten tatsächlich vereinzelt im Plangebiet vorkommen, so werden mit der dreizeiligen Randbepflanzung ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Umgebung geschaffen, so dass 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.

Um die Zerstörung und Beschädigung von geschützten Arten durch die Rodung der vorhandenen Obstgehölze auszuschließen (möglicher Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 BNatSchG), ist die Rodung in die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zu legen.

Alternativ ist unmittelbar vor der Rodung mittels Begehung durch einen Fachkundigen festzustellen, dass in den Obstgehölzen im Plangebiet keine Brutgeschäfte von Vögeln bzw. Jungenaufzucht stattfinden oder begonnen werden.

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 intensiven Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Bewertung

Für das Schutzgut Tiere bestehen durch den geplanten Eingriff ggf. erhebliche Beeinträchtigungen, die nicht nur baubedingt auftreten.

Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden relevanten Tierarten (Brutvögel und Fledermäuse) lässt sich ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 ausschließen bzw. durch Umsetzung der benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen jedoch wirksam verhindern.

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.

1.1.4 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 einer relativ kleinen Streuobstwiese eine hohe Bedeutung. Durch das Vorschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich wird 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.

1.1.5 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld und Erholung

Das Plangebiet, das als Mischgebiet ausgewiesen wird, dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO). Nach der Schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, Bremen) vom 31.01.2020 wurden die Anforderungen der TA Lärm /1/ an die umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen eingehalten.

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 auf Grund der nur geringen Flächengröße des Plangebietes kaum 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.

1.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund älterer archäologische Fundmeldungen ist in etwa 500-600m Entfernung auf dem Hempberg mit Bodendenkmalen zu rechnen. Für das Plangebiet selbst liegt derzeit kein Verdacht auf Bodenfunde vor.

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	*
Luft und Klima	Geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch geringe Flächeninanspruchnahme	*
Arten- und Lebensgemeinschaften	Verlust von Grünland und Obstgehölze (Streuobstwiese mittlerer Qualität) Errichten von geringen Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung mit Feldgehölzen Hoher Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse Schaffung von Ersatzlebensräumen durch Feldgehölz	**
Landschaftsbild	Unwesentliche Neustrukturierung des Landschaftsbildes	*
Mensch	Geringer Verlust des Erholungsraumes Geringe Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen in Siedlungsnähe	*
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	-
Wechselwirkungen	Unwesentliche Verschiebung der Wechselwirkung Landschaft - Wohngebiet	-

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

1.2 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin durch Pferdebeweidung und in **Teilen** als temporäre als Abstellfläche genutzt werden. Die Obstgehölze würden weiter genutzt.

1.3 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.

1.4 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.

1.5 Ergebnis der Umweltprüfung

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

1.6 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung 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 und gewerbliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die vorgesehene Fläche wird als Mischgebiet festgesetzt. Die Ergänzung des Baumbestandes 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 durch Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke mit standortgerechten, heimischen Gehölzen 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. Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen innerhalb des Plangebietes und im Kompensationsflächenpool Unterstedt.

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

Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg (Wümme) durch das Büro M O R GbR, Rotenburg (Wümme) ausgearbeitet.
Die Bewertung des Grünbestandes, die Abarbeitung der Eingriffsregelung sowie die fachlichen Vorgaben für die grünordnerischen Festsetzungen wurden in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Rotenburg Wümme, Frau Quentin, erarbeitet.

Rotenburg (Wümme), den

Der Bürgermeister