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

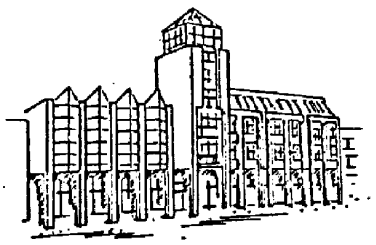
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg -

Teil I: Begründung
Teil II: gemeinsamer Umweltbericht

Entwurf

Zum Satzungsbeschluss

Stand: 05.10.2020



Inhaltsverzeichnis Teil I: gemeinsame Begründung

Vorbemerkung 1
1 Grundlagen 1
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung 1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 2
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 3
1.4 Fachliche Planungsgrundlagen 4
2 Planerische Rahmenbedingungen 4
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 6
3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung 6
3.2 Bestehende Nutzungen Topographie und Bebauungsstruktur 6
4 Erläuterungen zu den Planinhalten 7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 7
4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 8
4.3 Grünordnung 8
4.4 Artenschutz 9
4.5 Verkehrserschließung 10
4.6 Ver- und Entsorgung 10
4.7 Altlasten und Kampfmittel 12
4.8 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde 13
4.9 Orts- und Landschaftsbild 13
4.10 Immissionsschutz 13
4.11 Aussagen zur Eingriffsregelung 14
5 Maßnahmen zur Verwirklichung 15
6 Flächenangaben (gerundet) 15
7 Auszug Gehölzlistenübersicht des Landkreises Rotenburg (Wümme) 16

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

Zur Beschleunigung der Bebauungsplanung erfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg - gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Unterstedt (Sägereiweg) der Stadt Rotenburg (Wümme).

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt bislang für etwa die Hälfte des Plangebietes gemischte Bauflächen dar. Auf einer Tiefe von ca. 45 m sind im Osten des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Für diesen Bereich dürften die im Bebauungsplan (B-Plan) beabsichtigten Festsetzungen nicht getroffen werden, da sie den Darstellungen des vorhandenen Flächennutzungsplanes widersprechen würden. Der vorhandene Flächennutzungsplan wird daher entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan angepasst.
Der Umweltbericht wurde gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt. Er ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigefügt.

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017(BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46), zuletzt berücksichtigte Änderung: § 79 geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20.05.2019 (Nds. GVBl. S. 88,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt berücksichtigte Änderung: § 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

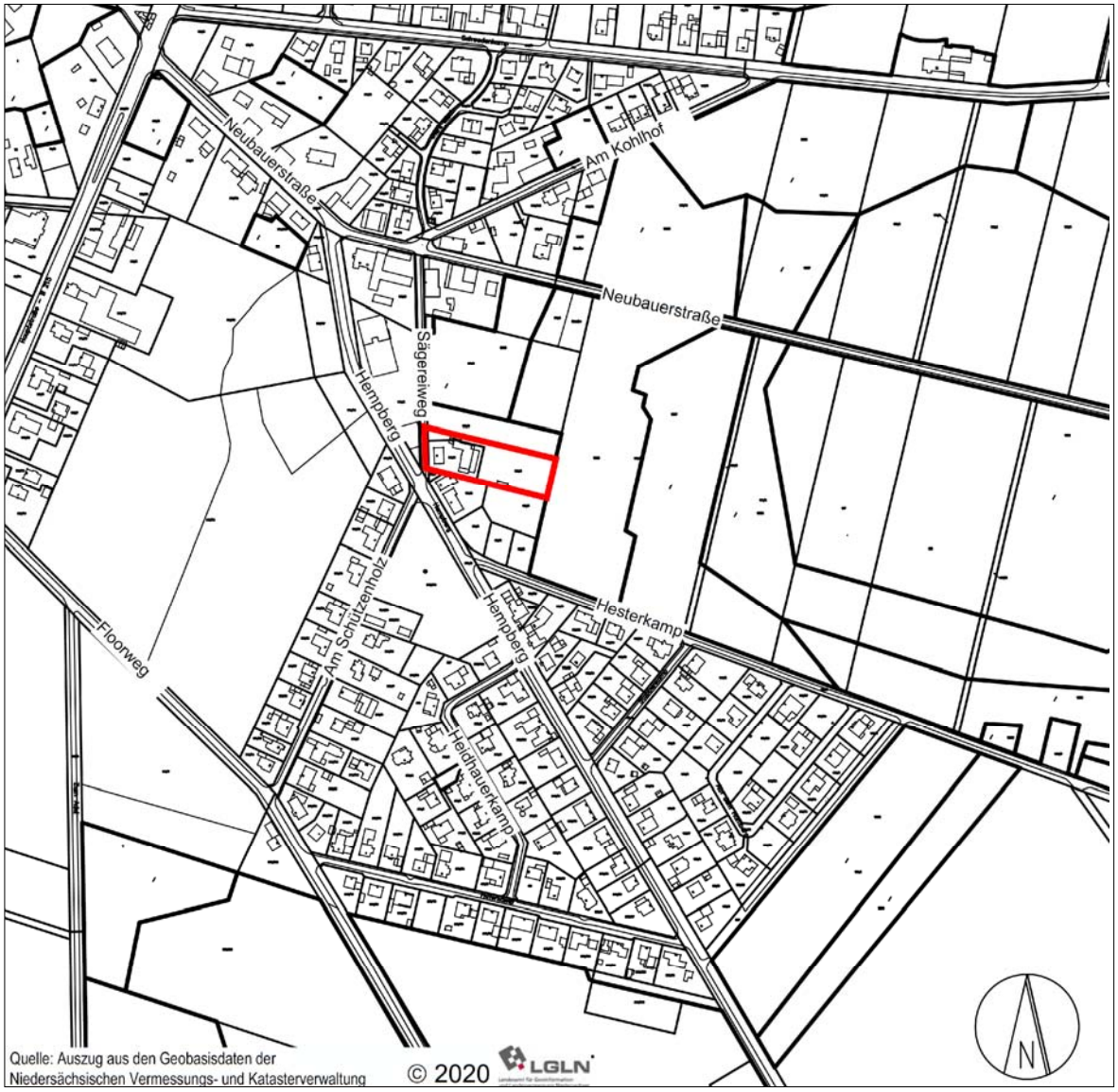


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortslage und bildet derzeit den Ortsrand. Es umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.650 m². Im Einzelnen sind die folgenden Flurstücke in die Planung einbezogen:

Landkreis:	Rotenburg (Wümme)
Gemeinde:	Rotenburg (Wümme), Stadt
Gemarkung:	Unterstedt
Flur 5:	Flurstücke: 180/5, 180/677 sowie 258 teilw. (Verkehrsfläche Sägereiweg).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Grünflächen, die als Pferdekoppel genutzt werden,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen,
- im Süden durch ein mit einem Wohngebäude bebautes Grundstück und
- im Westen durch die Verkehrsfläche der Straße „Sägereiweg“ mit angrenzender, dorftypischer Mischbebauung.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich seit mehreren Jahrzehnten ein Fischhandelsbetrieb, der zur Verbesserung seiner Betriebsabläufe eine Halle errichten möchte. Es handelt sich um einen Betrieb der Fischereiprodukte vertreibt, teils vorher veredelt und dann auf Wochenmärkten verkauft.
Derzeit finden die Verladeabläufe weitgehend auf den Hofflächen statt. Mit dem Neubau einer Lagerhalle mit Produktion für Fischprodukte und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge sollen zukünftig nahezu alle betrieblichen Abläufe innerhalb der Halle erfolgen.
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 betriebliche Entwicklung in Abstimmung mit dem Ortsrat Unterstedt und der Stadt Rotenburg nun am bestehenden Standort erfolgen.
Mit der Bauleitplanung soll eine kleinteilige Erweiterungsfläche am Ortsrand generiert werden, um einem im Ort ansässigen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Es ist grundsätzlich zulässig, dass Wünsche Privater Anlass und Gegenstand einer Bebauungsplanung sind, sofern, wie vorliegend, auch städtebauliche Interessen mit der Planung verfolgt werden.

Für die Planung liegen bereits baugenehmigungsreife Pläne vor. Im Flächennutzungsplan ist bislang nur der westliche bereits bebaute Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Ist. Etwa die Hälfte des Grundstücks ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, so dass für die Realisierung der Planungsabsichten zunächst Baurecht über eine Bebauungsplanung geschaffen werden muss.

Seitens der Stadt Rotenburg wurde vorab die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB geprüft, der Baurecht allein für den Betrieb für Fischproduktion als exakt definiertes Einzelvorhaben schaffen würde. Vorliegend soll jedoch perspektivisch eine weitgehende flexible Nutzung für das Grundstück offengehalten werden. Für einen mit einer Durchführungsverpflichtung gekoppelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird vorliegend keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen.

Die Planung erfolgt demnach im Sinne eines sog. Angebots-Bebauungsplans nach §30 Abs. 1 BauGB. Festgesetzt werden soll entsprechend der vorhandenen und der umgebenden Nutzung ein Mischgebiet. Mit der Planung soll sichergestellt werden, dass das Vorhaben sich in die bestehenden, dörflich geprägten gemischten Bebauungsstrukturen einfügt und darüber hinaus eine mögliche zukünftige wohnbauliche Entwicklung östlich des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

Die städtebaulichen Ziele und Aspekte werden wie folgt zusammengefasst:

- Flächensparende Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebsstandortes,
- planungsrechtliche Absicherung bestehender und geplanter Nutzungen,
- Berücksichtigung vorhandener gemischter Bebauungsstrukturen und nachbarlicher Schutzansprüche und
- Ausbildung des Ortsrandes und Schaffung eines angemessenen Übergangs zur freien Landschaft.

1.4 Fachliche Planungsgrundlagen

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.

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt die 19. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B, Unterstedt, der Stadt Rotenburg (Wümme). Der Umweltbericht wird daher gemeinsam für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung erstellt.
Es handelt sich vorliegend (bewusst) um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für das Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet. Entsprechend sind die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sowohl im Hinblick auf Lärm- als auch Geruchsemissionen des Betriebes grundsätzlich einzuhalten.
Da dies voraussichtlich im Bauantragsverfahren entsprechend nachzuweisen ist, wurden bereits vorsorglich ein schalltechnisches Gutachten[1] sowie ein Gutachten bezüglich zu erwartender Geruchsauswirkungen[2] in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden im Kap. 4.10 Immissionsschutz zusammengefasst.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 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 von 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.
Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist gem. LROP als Mittelzentrum und somit als zentrales Siedlungsgebiet eingestuft.
Die Hauptstraße B215 zwischen Verden und Rotenburg ist im RROP 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 liegt die gesamte Ortslage Unterstedts innerhalb eines großräumigen Vorranggebietes Trinkwasserschutz. Östlich in ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet befindet mit dem Grafeler Holz und dem Großen Hamerloh ein großräumiges Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft in ca. 600 m Entfernung sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung.
Südöstlich der Ortslage Unterstedt erstreckt sich das Naturschutzgebiet Großes und Weißes Moor (NSG LÜ 00061).

[1] T&h Ingenieure GmbH Bremen: Schalltechnisches Gutachten für die Erweiterung eines Betriebes für Fischproduktion Sägereiweg 11 in Unterstedt, Stadt Rotenburg (Wümme),

[2] Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg: Geruchsimmissionen, Gutachten zur Aufstellung eines Bebauungsplanes in 27356 Rotenburg (Wümme), OT Unterstedt

Östlich mit einem gewissen Abstand zu Ortslage befinden sich ein großräumiges Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen natürlichen standortgebundene Ertragspotenzials.

Da parallel zu diesem Bebauungsplan die 19. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil B, Unterstedt (Sägereiweg) erfolgt, wird die grundsätzliche Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Hinblick auf die natürlichen und raumstrukturellen Standortvoraussetzungen, die Siedlungsentwicklung, das Ortsbild aber auch die Daseinsvorsorge im Zuge der Flächennutzungsplanung vorgenommen.
Vorliegend sollen für einen bereits lange im Dorf ansässigen Betrieb kleinteilige Erweiterungsmöglichkeiten am angestammten Standort geschaffen werden. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der Errichtung einer Halle Betriebsabläufe von den Hofflächen nach innen verlegt und somit deutlich optimiert werden können. Die für den Betrieb in der Nähe erforderliche Wohnnutzung ist im Plangebiet bereits vorhanden, so dass zugleich die langfristige Nutzung und somit die Sicherung des Gebäudebestands gewährleistet ist. Es werden Arbeitsplätze vor Ort erhalten.

Gegenüber einer kompletten Neuerrichtung des Betriebes verringert sich 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 alternative Möglichkeit.

Die Ausweisung eines Mischgebietes sichert auch weiterhin 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 nur 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.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

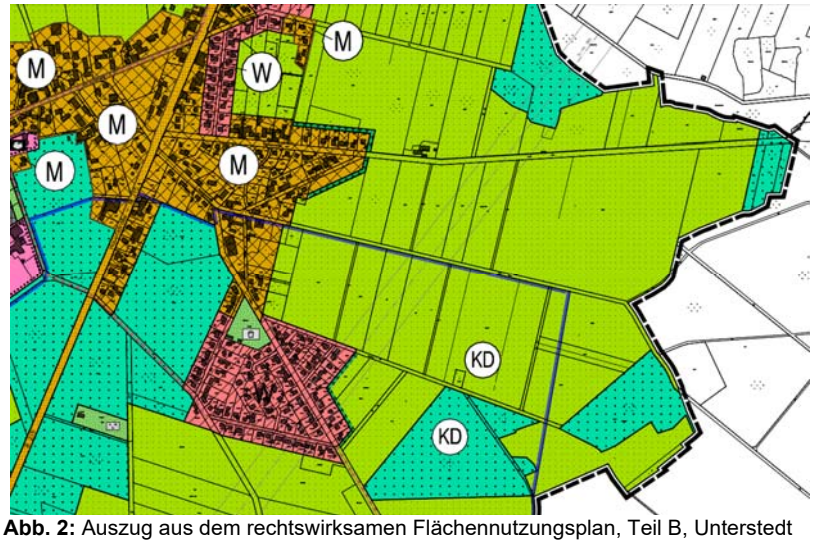


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Teil B, Unterstedt der Stadt Rotenburg Wümme (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplan 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.
Die Entwicklung des geplanten Mischgebietes lässt sich innerhalb der dargestellten Bauflächen nicht verwirklichen, so dass die Planung nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden kann.
Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt daher die 19. Änderung des Flächennutzungsplan, Teil B, Unterstedt der Stadt Rotenburg Wümme. Für das gesamte Flurstück werden zukünftig gemischte Bauflächen dargestellt.
Nach erfolgter Änderung ist der Bebauungsplan Nr. 15 von Unterstedt - Sägereiweg als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortslage Unterstedt und wird über die westlich des Betriebsgeländes gelegenen Straße „Sägereiweg“ direkt erschlossen. Die Straße ist unmittelbar nördlich des Plangrundstücks für die Durchfahrt gesperrt. Eine Durchlässigkeit ist lediglich für Fußgänger und Radfahrer gegeben. Das Plangrundstück ist somit durch den motorisierten Kraftverkehr lediglich aus Richtung Süden über die Straße „Hempberg“ anfahrbar.
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.

3.2 Bestehende Nutzungen Topographie und Bebauungsstruktur

Das westlich im Plangebiet gelegene Flurstück 180/6 ist bereits mit einem Wohnhaus, dem Wohn- und Betriebsgebäude mit zahlreichen Anbauten sowie Nebengebäuden überbaut. Im Erdgeschoss des Wohn- und Betriebsgebäudes befinden sich die Produktionsstätten mit Räucherei. Im Obergeschoss wohnt der Betriebsinhaber. Durch die Anordnung des Gebäudebestandes ergibt sich ein hofartiger Charakter. Mit Baubestand und Hofflächen sind bereits ca. 75 Prozent des Grundstücks versiegelt.
Dieser Teil des Plangebietes ist somit komplett als Bestand innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB zu betrachten.

Der östliche Teil ist bis auf einen kleineren Schuppen frei von Gebäudebeständen. Er wird als Lagerfläche und Pferdeweide genutzt. Im Südosten des Plangebietes gibt es Obstbaumbestand.

Im Norden des Grundstücks befindet sich die Grundstückszuwegung für das rückwärtige Grundstück, über die auch der Bestand erschlossen ist.
Unmittelbar südlich an das Grundstück grenzt ein Grundstück mit zwei Wohnhäusern an. Ansonsten ist die Bebauung im Kreuzungsbereich „Hempberg“, „Schützenholz“ und „Sägereiweg“ durch eine Mischung aus Handwerksbetrieben und Wohnnutzungen geprägt. Die Umgebung ist hier durch Einzelhausbebauung mit überwiegend steilen Dächern geprägt. Im Süden schließen Wohngebiete an.

In nördlicher Richtung zum Ortskern herrschen deutlich größere Bebauungsstrukturen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihren gewichtigen Wohnwirtschaftsgebäuden und zahlreichen Nebengebäude vor. Die Westseite des „Sägereiweges“ wird durch die gewerblich genutzten, großen Hallen des ehemaligen Sägewerks dominiert.
Nördlich des Plangebietes grenzen Pferdeweiden an. Im weiteren Verlauf schließen in ca. 100 m Entfernung ein kleines Stallgebäude und eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Hofstelle an.

Im Osten des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Eine Abgrenzung zwischen den bebauten und den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken im Sinne einer Randeingrünung ist nicht vorhanden.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des Plangebietes in den Bestand und eine rückwärtig zur Bebauung vorgesehene Fläche vor. Maßgeblich für die Neuplanung sind der bauliche Bestand sowie die baulichen Strukturen der Umgebung. Die bisherige Zuwegung soll beibehalten und gesichert werden.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Diese Ortslage Unterstedts weist noch einen sehr dörflichen Charakter auf und ist geprägt durch Wohnen, kleinteiliges Gewerbe und Handwerksbetriebe sowie die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen im näheren Umfeld.
Aktive landwirtschaftliche Betriebe gibt es in der Umgebung des Plangebietes nicht mehr, so dass keine „gewichtige“ Prägung durch die Landwirtschaft im planungsrechtlichen Sinne mehr vorhanden ist. Eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) kommt daher heute nicht mehr in Betracht. Ziel der Gemeinde ist es, an dieser Stelle die gewachsene Gemengelage zu erhalten, um so die Funktion der Ortsmitte zu stärken und diese abwechslungsreich und „lebendig“ zu halten bzw. wieder zu entwickeln. Überwiegende Wohnnutzungen sollen anderen Bereichen der Ortslage vorbehalten bleiben.
Ausgewiesen wird daher für beide Flurstücke ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO.
Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt werden, dass bestimmte Arten der im Baugebiet allgemein zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen nicht zulässig sind.
In den Mischgebieten sollen die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 genannten Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig sein.
Für Vergnügungsstätten wird das Plangebiet aufgrund der kleinteiligen Erschließungsstruktur, der dörflichen Randlage und der Nähe zu den angrenzenden Wohnbaugebieten als nicht geeignet angesehen.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen haben in der Regel einen erhöhten Flächenbedarf und bringen ggf. nicht unerhebliche Ziel- und Quellverkehre mit sich.
Für diese Betriebsarten wird eine zentralere Lage im Bereich der Ortsdurchfahrt als angemessener angesehen. Sie werden daher ebenfalls an dieser Stelle ausgeschlossen.
Gleiches gilt für Einzelhandelsbetriebe, auch wenn Sie in Mischgebieten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur unterhalb der sog. Schwelle zur Großflächigkeit allgemein zulässig sind. Sie sollen innerhalb des kleinteiligen Plangebietes nur zulässig sein, wenn sie in betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche aufweisen.
Mit dieser Festsetzung soll darüber hinaus gesichert werden, dass sich Zu- und Abfahrtsverkehre im Plangebiet nicht signifikant erhöhen.
Im Mischgebiet wird die zulässige GRZ Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Diese GRZ entspricht der Bebauungsdichte der ausgewiesenen Mischgebiete entlang der Hauptstraße. Die vorhandenen Mischgebietsflächen etwas nördlich des Plangebietes zwischen Schwedenkamp und Neubauerstraße weisen mit 0,3 eine etwas geringere GRZ auf.
Die Obergrenze für die GRZ ist gem. § 17 BauNVO mit 0,6 vorgegeben. Das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird also vorliegend deutlich unterschritten. Eine GRZ von 0,4 wird als verträglich angesehen.
Entsprechend § 19 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Dies wird explizit festgesetzt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes überwiegt eine eingeschossige Bauweise. Festgesetzt wird daher eine im baurechtlichen Sinne eingeschossige Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,00 m. Weitere Vorgaben werden aufgrund des nur kleinteiligen Änderungsbereiches als nicht erforderlich angesehen.
Als Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen wird die Fahrbahnoberkante in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem „Sägereiweg“ als vorgelagerter Erschließungsstraße. Die maximal zulässige Höhe kann durch Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten überschritten werden, da diese meist nur wenig Raumwirkung entfalten.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Da umgebend zumeist eine offene Bauweise festgesetzt ist, wird auch für das Plangebiet eine offene Bauweise ohne weitergehende Einschränkungen festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) sind demnach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von maximal 50 m zulässig.
Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 5 m zu den äußeren Flurstücksgrenzen und somit zu den seitlichen Nachbargrundstücken und nach Osten zur freien Landschaft festgesetzt. Dies entspricht bis auf wenige Zentimeter auch dem Abstand des bestehenden Wohnhauses zur Verkehrsfläche.
Dadurch wird ein ausreichender, dem derzeitigen Zustand entsprechende Abstand zur südlich angrenzenden Wohnbebauung eingehalten. Im Norden befindet sich die Zuwegung für das rückwärtige Grundstück.
Der Straßenraum soll, dem dörflichen Charakter entsprechend durch eine Vorgartenzone geprägt sein und so einen harmonischen Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich ohne einschränkende Baukörper gewährleisten. Festgelegt wird daher, dass Garagen, Carports und bauliche Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude sind, einen Abstand von 5,00 m zur Straße „Sägereiweg“ einhalten müssen. Damit die Baubauungstiefe nicht zu groß wird, sind die Baugrenzen unterteilt und gliedern sich in zwei separate Baufenster. Dadurch wird sichergestellt, dass keine maßstabssprengenden Baukörper entstehen.

4.3 Grünordnung

Das neu erschlossene östliche Flurstück 180/5 erhält zur freien Landschaft nach Osten sowie zu den Privatgärten im Süden eine 5 m breite Randeingrünung, die zum Teil als direkter Ausgleich für die geplante Versiegelung dient. Im Wesentlichen hat die Eingrünung aber eine abschirmende Wirkung und soll sicherstellen, dass eine rückwärtige Bebauung das Ortsbild nicht negativ beeinflusst.
Festgesetzt wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, auf der Bäume und Sträucher der Anlage „Übersicht über die im Landkreis Rotenburg (Wümme) für naturnahe Hecken und Feldgehölzpflanzungen geeignete Bäume, Sträucher und Schlingpflanzen“ anzupflanzen sind, z. B:

Hainbuche (Carpinus betulus), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundsrose (Rosa canina).
Diese sind als Sträucher mit einer Größe von 80/120 cm und Bäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt dreizeilig und gruppenweise in versetzter Anordnung, mit einem Grenzabstand von jeweils 1,50 m und einem Abstand innerhalb der Reihen von 1,00. Die Bäume sind in der mittleren Reihe zu positionieren.
Die Anpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen und anschließend dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzung in der gleichen Art und Qualität zu schaffen.

Es sind gem. BNatSchG § 40 Abs.1 heimischen Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden (Herkunftsgebiet 1, Nordwestdeutsches Tiefland). Die Herkunft ist nachzuweisen.
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage eines Walls bis max. 1,50 m Höhe zulässig, da sich dadurch die abschirmende Wirkung ggf. erhöht. Erhebliche negative Auswirkungen sind durch die Höhenbegrenzung hingegen nicht zu erwarten.

4.4 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes werden teilweise wertvolle Bereiche für Tiere und Pflanzen in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist insbesondere durch die Nutzung als Pferdeweide und temporäre Lagerfläche sowie die angrenzende intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits stark überprägt. Durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen können erhebliche Beeinträchtigungen durch die Überplanung als Mischgebiet teilweise kompensiert werden.
Nach den generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungs- und Verletzungsverbot),

2. wildlebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören (Störungsverbot),

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten),

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen oder sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbot in Bezug auf Pflanzen).

Die Zugriffsverbote werden in § 44 Abs. 5 BNatSchG konkretisiert. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG liegt nicht vor, sofern die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind dabei die „streng geschützte Arten“ nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten relevant.
Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst im Zuge der Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes soweit möglich bereits in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und sicherzustellen, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten während der Bauphase nicht beeinträchtigt werden.
Eine entsprechende Potenzialabschätzung erfolgt unter Nr. 1.1.3 des anliegenden Umweltberichtes. Vorkommen streng geschützte Arten konnten nach Begehung in Plangebiet nicht ausgemacht werden. Innerhalb oder außerhalb der Gebäude konnten keine Niststätten/ Quartiere von Vögeln und/ oder Fledermäusen ausgemacht werden. Es wurden keine Kotspuren gefunden, die auf letztere schließen lassen. Auch der Baumbestand weist keine Risse oder Löcher auf, der darauf schließen lässt, dass er als Quartier für Fledermäuse oder Nistplatz für Vögel geeignet ist.

Insbesondere durch die Rodung des Obstbaumbestandes innerhalb des Plangebietes kann im Einzelfall gleichwohl die Gefahr bestehen, besonders oder streng geschützte

Tierarten im Plangebiet (insbesondere Brutvögel) zu stören, zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebens- oder Fortpflanzungsstätten dauerhaft zu zerstören.
Um die Zerstörung und Beschädigung von geschützten Arten auszuschließen (möglicher Verstoß gegen das Verbot Nr. 1 des § 44 Abs. 1, Nr. 1 und 3 BNatSchG) ist daher vorsorglich die Rodung der Obstgehölze in die Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar und somit außerhalb der Brutzeiten 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. Auf der Planzeichnung erfolgt hierzu ein entsprechender Hinweis.
Gleiches gilt sofern Schuppen oder Anbauten im Plangebiet entfernt werden. Auch hier ist zuvor sicherzustellen, dass keine Niststätten/ Quartiere von Vögeln oder Fledermäusen betroffen sind. Im Falle eines tatsächlichen Besatzes erfolgen weitergehende Maßnahmen nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließungssituation ändert sich gegenüber dem Bestand kaum. Die bestehende Zuwegung verlängert sich lediglich. Um die bisherige Erschließung des Grundstücks von Norden und somit abseits der angrenzenden Wohnnutzung orientiert auch weiterhin zu sichern, wird ergänzend südlich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.
Eine erhebliche Verkehrszunahme ist durch den Ausschluss von Nutzungen mit einem zu erwartenden hohen Aufkommen an Ziel- und Quellverkehr nicht zu erwarten.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen, die entsprechend erweitert werden können. In Bezug auf die Belange der Ver- und Entsorgung ergeben sich daher keine wesentlichen Veränderungen. Der Trinkwassernetzbetreiber in Unterstedt ist der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.
Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die bestehenden Kapazitäten für den geplanten Hallenneubau erweitert werden können. Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom und Gas werden im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung ermittelt und vorgelegt. Für die Koordinierung ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen sind die Leitungsträger rechtzeitig in die Planung einzubeziehen.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

In dem Bereich befinden sich bereits Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikation, an die der Planänderungsbereich angeschlossen werden kann. Trinkwassernetzbetreiber ist in Unterstedt der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. Für die Koordinierung ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen sind die Leitungsträger rechtzeitig in die Planung von Baumaßnahmen einzubeziehen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Rotenburg angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zur Versicherung zu bringen. Bei allen Grundstücken, die keinen reinen Wohngrundstücke sind, ist darüber hinaus im Zuge der Baugenehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) ein Erlaubnisantrag zu stellen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die Stadt Rotenburg (Wümme) sichergestellt. Zusätzliche Löschwasserentnahmestellen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Weiterer Bedarf kann sich aber im Zuge konkreter Baumaßnahmen im Einzelfall ergeben und ist dann entsprechend abzustimmen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nach der Darstellung des Flächennutzungsplans innerhalb der Wasserschutzzone III für das Wasserwerk Süd, Unterstedt.

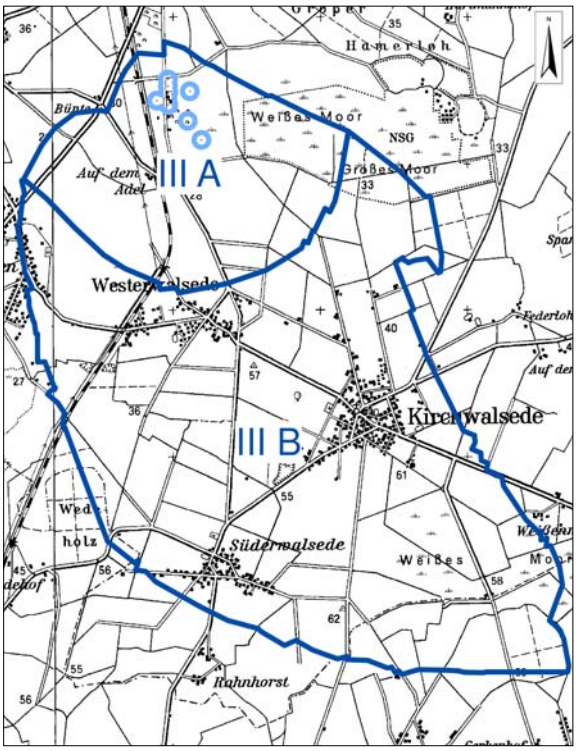


Abb. 3: Auszug Übersichtskarte zur Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Süd aus der Veröffentlichung im Amtsblatt.

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.
Diese Darstellung entspricht auch der Darstellung in den Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de).

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Hinsichtlich der Anforderungen für die Müllentsorgung ergeben sich im Plangebiet keine Änderungserfordernisse.
Der anfallende Abfall wird - wie bislang auch – zur Abholung an den Sägereiweg gebracht. Die separate Ausweisung einer entsprechenden Stellfläche zur Abholung wird im Zuge der Bauleitplanung als nicht erforderlich angesehen. Es gibt sowohl auf dem Grundstück als auch am Straßenrand ausreichende Aufstellmöglichkeiten ohne eine Beeinträchtigung des Verkehrs zu erzeugen.

4.7 Altlasten und Kampfmittel

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Änderungsbereich des Bebauungsplans nach bisherigem Kenntnisstand nicht bekannt. Es gibt keinen Kampfmittelverdacht.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten wider Erwarten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg zu benachrichtigen.
Bei Hinweisen auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden sind unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.

4.8 Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

In etwa 500 m Entfernung zum Plangebiet auf dem Hempberg ist aufgrund archäologischer Funde mit Bodendenkmalen zu rechnen. Im Plangebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung sind bislang keine Bodenfunde bekannt.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten sind generell meldepflichtig. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen sind zu unterlassen sind. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, so müssen diese gemäß § 14 (1) Nieders. Denkmalschutzgesetz (NSDSchG) unverzüglich der archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Rotenburg (Wümme) angezeigt werden.

Hierzu erfolgt vorsorglich ein Hinweis auf der Planzeichnung.

4.9 Orts- und Landschaftsbild

Die Bebauungstiefe entlang des Sägereiweges variiert von 50 m im Bereich des Plangebietes bis zu 70 m in Höhe der nördlich gelegenen ehemaligen Hofstelle.
Zwischen den bebauten Grundstückflächen und der östlich angrenzenden Ackerfläche befindet sich privat genutzte Grünflächen, die als Gartenland und, wie auch die unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzenden Flächen, als Pferdeweiden genutzt werden. Eine Abgrenzung durch Anpflanzung zwischen Acker und Grünflächen ist nicht vorhanden. Der Ortsrand ist daher an dieser Stelle deutlich durch die baulichen Strukturen geprägt.
Durch die geplante Eingrünung des Plangebietes Richtung Osten und Süden wird die Bebauung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung zukünftig weitgehend abgeschirmt und der Ortsrand gestaltet sich attraktiver.
Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m wird darüber hinaus sichergestellt, dass sich eine Neubebauung an dieser Stelle nicht negativ aus dem vorhandenen Bebauungskontext hervorhebt. Die Entwicklungsmöglichkeiten bleiben kleinteilig und angemessen.

4.10 Immissionsschutz

Es handelt sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan und nicht um einen sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Für das Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet. Entsprechend sind die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sowohl im Hinblick auf Lärm- als auch Geruchsemissionen des Betriebes grundsätzlich einzuhalten.
Da dies voraussichtlich im Bauantragsverfahren entsprechend nachzuweisen ist, wurden bereits vorsorglich ein schalltechnisches Gutachten sowie ein Gutachten bezüglich zu erwartender Geruchsauswirkungen in Auftrag gegeben.

Schallimmissionen:
Für das Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als Mischgebiet. Die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden betragen gem. gem. der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tags 60dB(A) und nachts 45 dB(A).
Die Berechnungen ergaben, dass durch die geplante Einhausung und weitere durch den Betrieb vorgesehene Schallminderungsmaßnahmen die Anforderungen der TA Lärm an allen maßgebliche Immissionsorten (hier vorliegend insbesondere die südlich angrenzende Wohnnutzung) tags und nachts Immissionsorten unterschritten werden.
Durch Verlagerung der betriebliche Verladetätigkeiten in die geplante Halle werden sich vielmehr die betrieblichen Emissionen gegenüber dem Bestand deutlich verringern. Auch das Verkehrsaufkommen wird sich nicht signifikant verändern. Die geplanten Gebäude sowie die Randeingrünung schirmen die Erschließungsflächen zukünftig gut ab.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung ergänzend darauf hingewiesen, dass evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die durch das Plangebiet entwickelte neue Baufläche befindet sich in gut 400 m Abstand zur B - 215, so dass diesbezüglich nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Geruchsimmissionen:
Bei der Ausbreitungsuntersuchung für den fischverarbeitenden Betrieb sind insbesondere vor Ort bereits bestehenden Geruchsimmissionen beachtlich gewesen, da die zul. Gesamtbelastung zu bewerten ist.
Hinsichtlich zulässiger Geruchsimmissionen wird abschließend festgestellt, dass es lediglich im direkten Umfeld der Halle auf den betriebseigenen Flächen innerhalb dieses Bebauungsplans zu Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von mehr als 10% der Jahresstunden (entspricht der zul. Geruchsschwelle für Wohn- und Mischgebiete) kommen wird.
Im sonstigen Umfeld liegt der Wert unter 10% der Jahresstunden.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die direkte Nachbarschaft durch die vorgesehene Planung deutlich entlastet wird. Negative Auswirkungen auf ggf. zukünftige geplante Ausweisungen von Allgemeinen Wohngebieten auf östlich angrenzenden Flächen sind durch die Planung nicht zu erwarten.
Insofern ist das geplante Vorhaben innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes grundsätzlich als verträglich anzusehen.

4.11 Aussagen zur Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Erweiterung in den Außenbereich hinein geschaffen werden. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird daher gemäß § 2 BauGB die Prüfung der Umweltauswirkungen erforderlich, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans haben in der Bauleitplanung unterschiedliche Aufgaben und Detaillierungsgrade. Da Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt werden, umfasst der Untersuchungsrahmen den B-Plan als detaillierteren Plan. Die Eingriffsregelung wird gebündelt und mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf dieser Planungsebene abgearbeitet. Es 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. 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 Maßnahmen zur Verwirklichung

Die erforderlichen privaten Maßnahmen, insbesondere die Verpflichtung zur Durchführung und Absicherung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie die Übernahme der wesentlichen Planungskosten werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

6 Flächenangaben (gerundet)

Flächenbezeichnung		Planung	
MI West		1.247	m²
MI Ost		2.305	m²
davon:			
Zufahrt überlagert mit MI:	265 m²		
Fläche zum Anpflanzen überlagert mit MI:	446 m²		
Baugebietsfläche gesamt:		**3.552**	**m²**
Verkehrsflächet:		**98**	**m²**
Geltungsbereich gesamt:		**3.650**	**m²**

Tab. 1: Für naturnahe Hecken- und Feldgehölzpflanzungen im Landkreis Rotenburg (W.) geeignete Bäume, Sträucher und Schlingpflanzen

Artname	Wuchs-höhe	Standort-ansprüche				Bemerkungen
		a	r	t	f	
Alnus glutinosa **Schwarzerle**	B1	(+)			+	auch nasse Böden, Leitbaumart an Fließgewässern, pilzanfällig
Betula pendula **Sandbirke**	B1	+		+		kommen an geeigneten Standorten schnell von selbst, brauchen in der Regel nicht gepflanzt zu werden
Carpinus betulus **Hainbuche**	B2		+		+	keine typ. Heckenpflanze, nährstoffreiche Laubmischwälder
Corylus avellana **Hasel**	Str.	(+)	+	(+)	+	Überschwemmungen gut ertragend
Crataegus laevigata **Zweigriffliger Weißdorn**	Str.	+	(+)		+	im Landkreis die seltenere Art, nur in den Auen von Wümme und Oste pflanzen
Crataegus monogyna **Eingriffliger Weißdorn**	Str.	+	+	+	+	
Euonymus europaeus **Pfaffenhütchen**	Str.		+		+	Überschwemmungen gut ertragend, Früchte giftig
Fagus sylvatica **Rotbuche**	B1	(+)	+	+	+	keine typ. Heckenpflanze, Laubwälder
Frangula alnus **Faulbaum**	Str.	+	+		+	
Fraxinus excelsior **Esche**	B1		+		+	keine typische Heckenpflanze; Auwaldbereiche; auch nasse Böden
Lonicera periclymenum **Waldgeißblatt**	Schling-pflanze	(+)	+	(+)	+	nur als Ergänzung an vorhandene Bäume pflanzen
Malus sylvestris **Wildapfel**	B2		+		+	Überschwemmungen gut ertragend
Populus tremula **Zitterpappel**	B1	+	+		+	starke Wurzelbrut, wenn überhaupt, nur vereinzelt in Feldgehölzmitte verwenden; kommt auf geeigneten Standorten schnell von selbst und braucht deshalb nicht gepflanzt zu werden
Prunus avium **Vogelkirsche**	B1	(+)	+	+		Überschwemmungen ertragend
Prunus padus **Gemeine Traubenkirsche**	B2.		+		+	Überschwemmungen gut ertragend Achtung: nicht mit der Spätblühenden Traubenkirsche (*Prunus serotina*) verwechseln
Prunus spinosa **Schlehe**	Str.	(+)	+	+	+	
Pyrus pyraster **Wildbirne**	B2		+		+	Überschwemmungen ertragend
Quercus petraea **Traubeneiche**	B1	+	+	+	(+)	keine eigentliche Heckenpflanze; ggf. Feldgehölz
Quercus robur **Stieleiche**	B1	+	+	+	+	auch nasse Böden
Rhamnus carthatica **Purgier Kreuzdorn**	Str.		+	(+)	+	keine typische Heckenpflanze, selten in Feldgehölzen der Auen und Niederungen der Bäche und Flüsse
Rosa canina **Hundsrose**	Str.	+	+	+		

Fortsetzung Tab. 1

Artname	Wuchs-höhe	Standort-ansprüche				Bemerkungen
		a	r	t	f	
Salix alba **Silberweide**	B1		+		+	keine typische Heckenpflanze; Einzelbaum an Gewässern
Salix aurita **Öhrchenweide**	Str.	+			+	
Salix caprea **Salweide**	B2	+	+	+	+	
Salix cinerea **Asch–, Grauweide**	Str.	+			+	
Salix fragilis **Bruchweide**	B1	+	+		+	keine typische Heckenpflanze; Einzelbaum an Gewässern
Salix pentandra **Lorbeerweide**	B2	+			+	keine typische Heckenpflanze; Feldgehölze vereinzelt; Überschwemmungen gut ertragend
Salix purpurea **Purpurweide**	B2		+		+	Überschwemmungen gut ertragend
Salix triandra **Mandelweide**	Str.		+		+	keine typische Heckenpflanze; Feldgehölze vereinzelt; Überschwemmungen gut ertragend
Salix viminalis **Korbweide**	Str.		+		+	keine typische Heckenpflanze; gewässerbegleitend
Sambucus nigra **Schwarzer Holunder**	Str.	(+)	+	+	+	Überschwemmungen ertragend
Sorbus aucuparia **Eberesche, Vogelbeere**	B2	+	+	+	+	auch schön als wegbegleitender Einzelbaum
Ulmus laevis **Flatterulme**	B1		+		+	Überschwemmungen gut ertragend
Viburnum opulus **Gemeiner Schneeball**	Str.	(+)	+	(+)	+	Überschwemmungen gut ertragend

Legende für Tabelle 1

+ = gut geeignet (+) = bedingt geeignet

Wuchshöhe
B1 = Bäume 1. Ordnung B2 = Bäume 2. Ordnung (bis 10 m)
Str. = Sträucher

Standortansprüche
a = nährstoffarme Böden t = trockene Böden
r = nährstoffreiche Böden f = feuchte Böden

Teil II / Umweltbericht

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 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 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

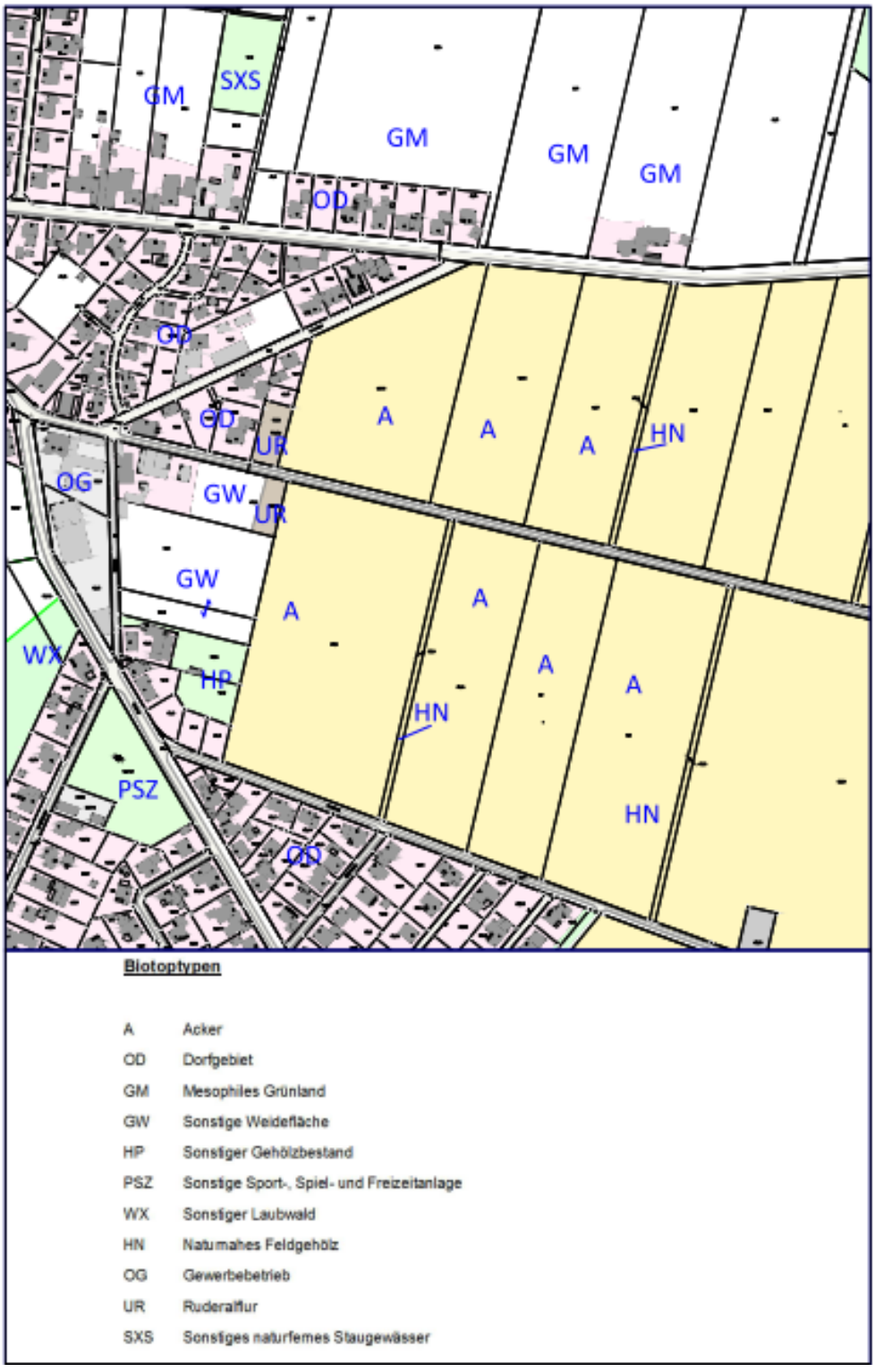
Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Ortschaft Unterstedt und unterliegt einer relativ intensiven Nutzung durch Beweidung. Dahingehend sind durch die vorhandenen Nutzungen nur geringe Immissionsbelastungen zu erwarten. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen und das im Nordosten gelegene,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

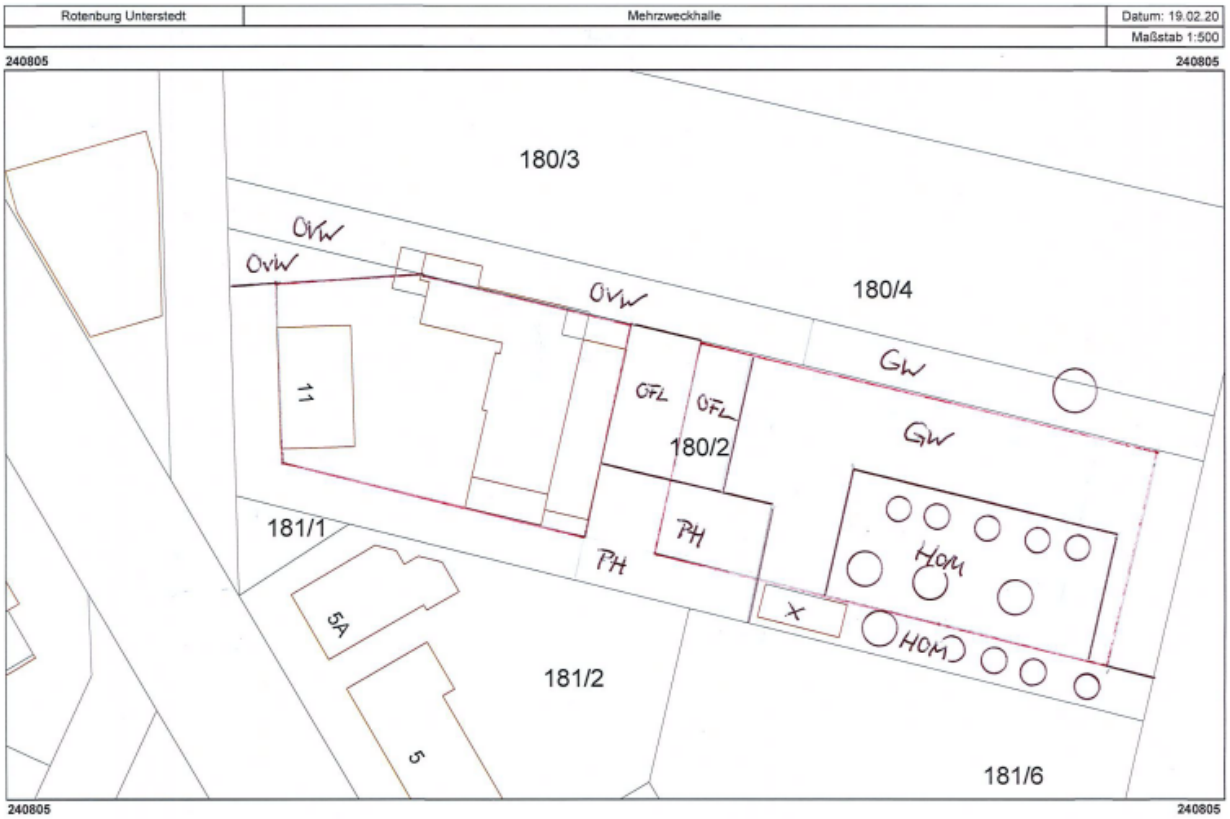
W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,

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 *(Planta-*

go 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.

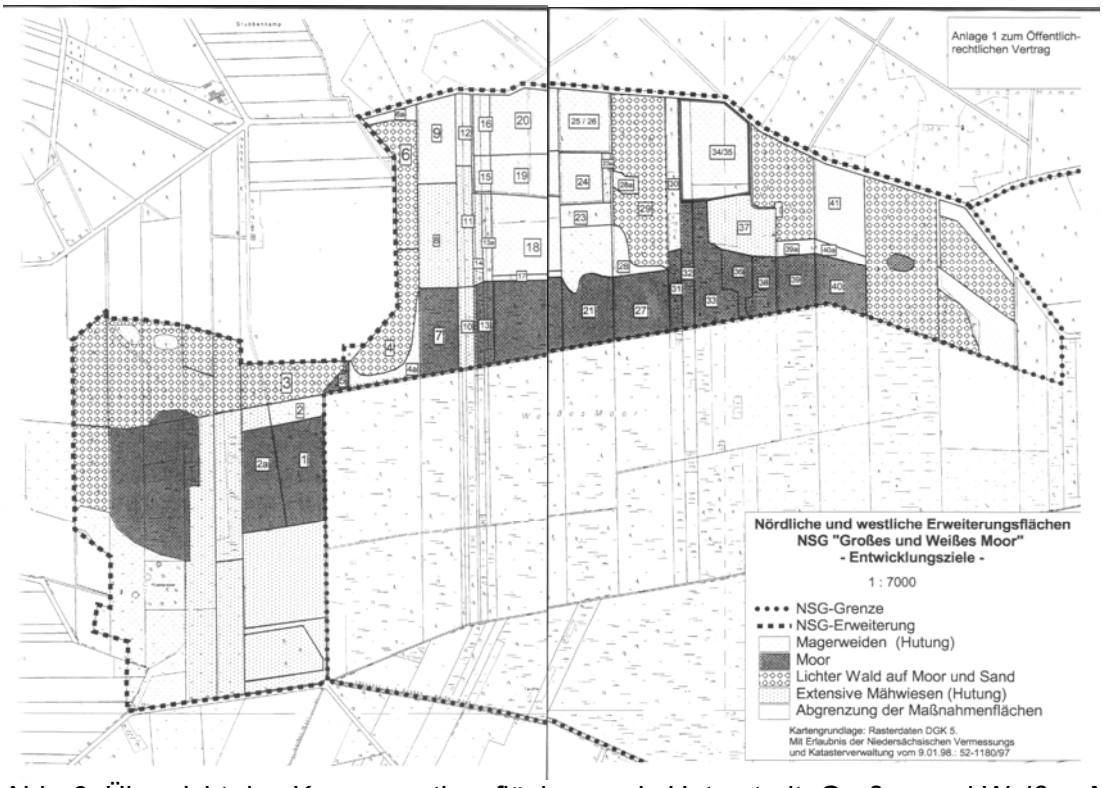


Abb. 6: Übersicht des Kompensationsflächenpools Unterstedt, Großes und Weißes Moor

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 und zum Bebauungsplan 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