



Stadt Rotenburg (Wümme)

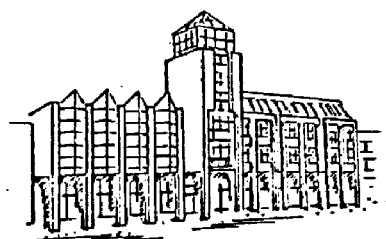
- Bauamt -

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 42C

Hohenesch - westlicher Rand

1. Änderung

(Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
2.0 Darstellung des Flächennutzungsplanes	3
3.0 Festsetzungen und Teilaufhebung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes	4
4.0 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
5.0 Erforderlichkeit und Planungsziele	6
6.0 Planinhalt.....	7
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4 Verkehrserschließung	8
6.5 Ver- und Entsorgung	8
6.6 Grün- und Freiflächen	10
7.0 Altlastenverdachtsfläche.....	10
8.0 Bauschutzbereich	10
9.0 Denkmalschutz.....	11
10.0 Grünordnung und Kompensationsflächen.....	12

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes außerhalb des Plangebietes

Tabelle 3: Abbuchung aus dem Ökokonto des Kompensationsflächenpools, Unterstedt, Fläche 34/35

Tabelle 4: Abbuchung aus dem Ökokonto des Kompensationsflächenpools, Unterstedt, Fläche 15

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
LuftVG	Luftverkehrsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl
FStrG	Bundesfernstraßengesetz

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Hohenesch in der Stadt Rotenburg und liegt im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 C „Westlicher Rand“ am Westrand des bestehenden Gewerbegebiets Hohenesch-West. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ umfasst eine Fläche von ca. 2,43 ha. Das Plangebiet befindet sich in der Flur 30 der Gemarkung Rotenburg und umfasst die Flurstücke 8/152 und einen Teil des Flurstücks 8/137.

Der Standort befindet sich im beplanten Bereich gemäß § 30 BauGB. In seiner Nähe befinden sich die Siedlung Luhne im Osten, die Siedlung Kesselhofskamp im Süden und die Ortschaft Waffensen im Westen. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesstraße B 75, östlich vom Standort Hohenesch führt die Bundesstraße B 71 zur ca. 10 km entfernten Bundesautobahn A 1. Im Norden schließt das Gelände des Verkehrslandeplatzes Rotenburg an.

2.0 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist bereits überplant. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden wird das Plangebiet eingegrenzt von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Bebauungsplanentwurf hält sich im Wesentlichen an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes und ist daher aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

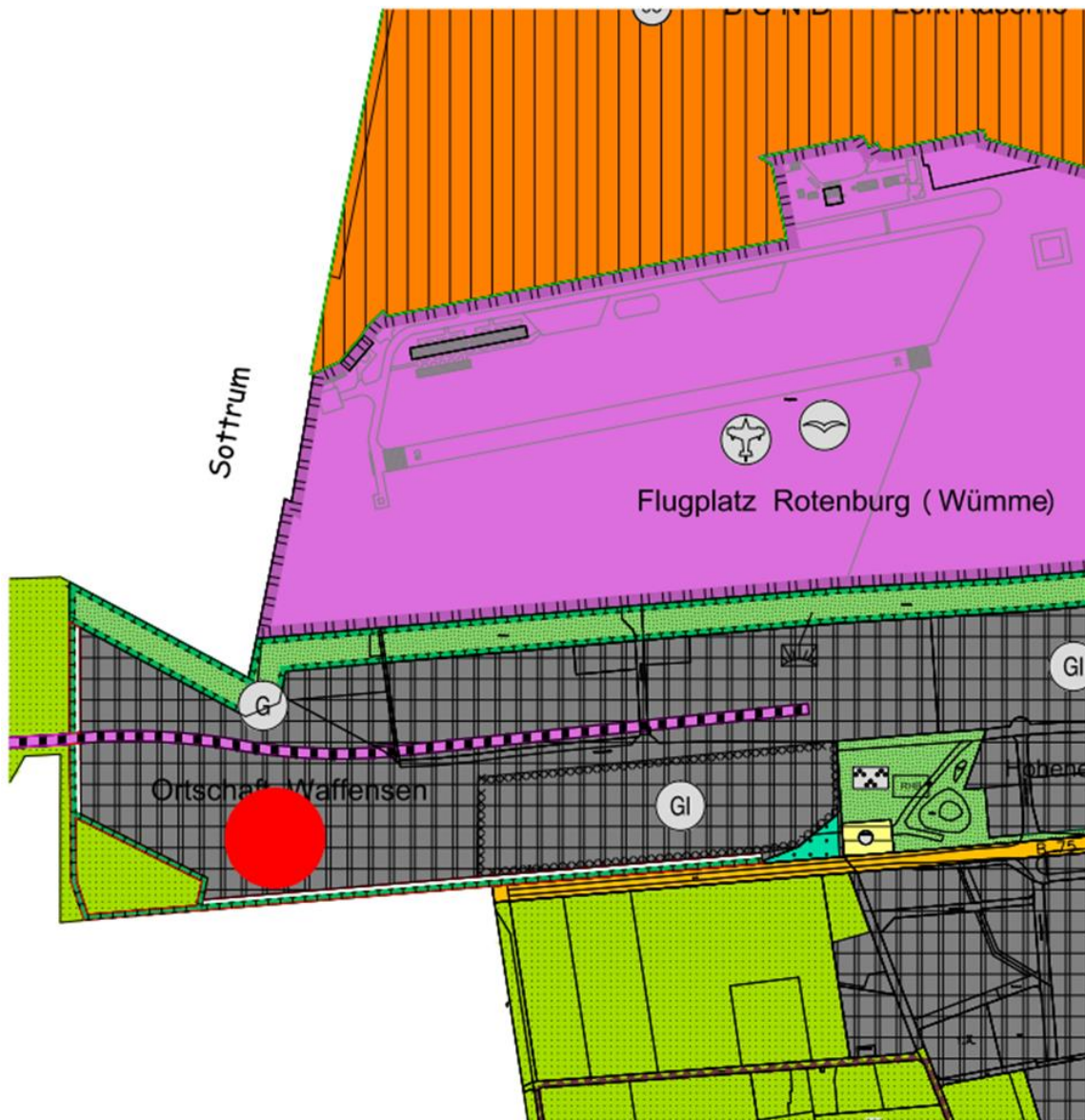


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.0 Festsetzungen und Teilaufhebung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ ist am 30.06.2016 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan Nr. 42C, 1. Änderung, sieht ein Gewerbegebiet für das Planänderungsgebiet vor. Die GRZ für bauliche Anlagen liegt bei 0,7.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“, die vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes vollständig aufgehoben.



Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“

4.0 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Plangebiet ist nach Bebauung der Baugrundstücke eine bauliche Nachverdichtung, d.h. eine Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Gewerbegebiets geplant.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Das Planänderungsgebiet hat eine Gesamtgröße von 2,43 ha. Den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird entsprochen. Bei einer Grundflächenzahl von 0,7 liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m². Im Umfeld befindet sich kein Bebauungsplan, der in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, bei dem die Grundflächen zu berücksichtigen sind.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden.

Demnach sind etwaige Eingriffe, „die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13a BauGB) anzusehen.

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt in weiter Entfernung vom FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

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

5.0 Erforderlichkeit und Planungsziele

Mittelzentrale Aufgabe Rotenburgs ist es, ausreichend Flächen für gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen, um damit zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen beizutragen. Die planungsrechtliche Sicherung der Planflächen erfolgt nachfragebezogen, da konkrete Ansiedlungsvorhaben bestehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan soll angepasst werden, da viele Firmen kleinere Grundstücke nachfragen und die Erschließung des aktuellen Bebauungsplanes Nr. 42C diesen kleinparzelligen Grundstückszuschnitt nicht hergibt. Daher sollen zwei Stichstraßen in das Gebiet hineingeplant werden. Darüber hinaus soll ein Zu- und Abfahrtsverbot von der westlich angrenzenden Zufahrt zur Kaserne erwirkt werden. Das Gewerbegebiet soll zur Nachverdichtung erweitert werden, indem die Rollbahn im Norden und der Grünstreifen im Westen entfernt werden. Die Nachfrage und die konkreten Ansiedlungsvorhaben beschränken sich im Wesentlichen auf nicht flugafine Firmen, weshalb die Rollbahn teilweise nicht mehr benötigt wird.

6.0 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Baugebietsflächen sind als eingeschränkte Industriegebietsflächen festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich generell nach § 9 BauNVO. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO in der Festsetzung II. Nr. 1 wurde - wie in den anderen Teilbereichen des Gewerbestandortes Hohenesch - zum Schutz der innerstädtischen Funktionen vorgenommen.

Die Festsetzung lautet: „Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Industriegebieten Handelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen, unzulässig, mit Ausnahme von Handelsbetrieben für Fahrzeuge, Fahrzeugteile, Fahrzeugreifen sowie Kraft- und Schmierstoffe. Der Einzelhandel mit Waren in einem Fertigungsbetrieb ist zulässig, wenn die Größe der Verkaufsfläche kleiner ist als die Geschossfläche für Fertigung und/oder Reparatur.“

Da die Gewerbefläche außerhalb des Siedlungsgefüges liegt, wird mit dem prinzipiellen Ausschluss aller Einzelhandelseinrichtungen auch dem Grundsatz der Raumordnung gefolgt, durch eine geeignete Zuordnung der verschiedenen Raumnutzungen zur Verkehrsvermeidung beizutragen (§ 2 Abs. 2 Nr. 12 ROG).

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich keine Änderungen. Der Plan setzt einen flächenbezogenen Schallleistungspegel LWA von 75/63 dB(A) fest. Die Industriegebietsflächen sind durch Festsetzung maximal zulässiger Flächenschallleistungspegel eingeschränkt und gegliedert; danach liegen die Nachtwerte unter denen eines Industriegebietes.

Auf den Baugebietsflächen sind Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig. Damit soll Immissionskonflikten vorgebeugt werden, die ggf. zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Industriebetriebe führen könnten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßfestsetzungen entsprechen denen der benachbarten Abschnitte des Gewerbe- und Industriestandortes Hohenesch West. Dabei findet auch Berücksichtigung, dass sich das Gebiet außerhalb des Siedlungszusammenhanges am Ortseingang Rotenburgs befindet. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,7 beibehalten und den ansiedlungswilligen Firmen einen ausreichenden Planungsspielraum

ermöglichen. Die Baumassenzahl wurde nicht festgesetzt, da aufgrund der angestrebten kleinräumigen Strukturen keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wurde.

6.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung der Baugrenzen entlang der Planstraßen wird grundsätzlich nach dem Muster der benachbarten Baugebietsabschnitte vorgenommen. Die südliche Baugrenze wird jedoch um fünf Meter nach Süden verschoben, um den Firmen eine großzügigere Planung auf ihren kleineren Grundstücken zu ermöglichen. Im Bereich zwischen zwei parallel verlaufenden Baugrenzen sind nach Festsetzung V. nur Lagerplätze und offene Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig. Der Abstand zwischen den beiden Baugrenzen beträgt zwischen zwei Meter.

Mit den Festsetzungen soll eine flexible Bebaubarkeit der Baugrundstücke gewährleistet bleiben, um ein breites Spektrum an Unternehmen mit unterschiedlichen Betriebsanforderungen anzusprechen.

Die Textliche Festsetzung IV. (siehe auch Punkt 6.6) bestimmt, dass 15 % der Grundstücksfläche zu begrünen sind. In die Berechnung dieser Fläche können die nach Textlicher Festsetzung IV. Nr. 2 anzulegenden 3 m breiten Pflanzstreifen mit Einzelbäumen und Staudensäumen entlang der Erschließungsstraße einbezogen werden.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung wird über die Verlängerung der Carl-Göx-Straße nach Westen, die „Trinidadstraße“, gesichert. Abzweigend werden in das Plangebiet zwei Stichstraßen mit einem Querschnitt von 7 m und einer Fläche von 1.112 m² hineingeplant. Entlang dieser Stichstraßen lassen sich kleinteilige Grundstücke abgrenzen. Im Straßengrundstück befinden sich zudem Ver- und Entsorgungsleitungen.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sind Ein- und Ausfahrten zu bzw. von den Betriebsgrundstücken nicht zulässig.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsnetze für Elektroenergie, Strom und Wasser sind durch die Stadtwerke Rotenburg bedarfsgerecht zu erweitern. Ein möglicherweise erforderlicher

Standort für eine Trafo- und eine Gasregelstation ist im nachfolgenden Verfahren zu klären.

Für die Abfallentsorgung wurden am Beginn der beiden Stichstraßen zwei Entsorgungsbereiche festgesetzt. Grundsätzlich dürfen Müllfahrzeuge nicht in Stichstraßen oder Sackgassen ohne ausreichenden Wendekreis einfahren. Für den Fall, dass die Entsorgungsfahrzeuge nicht auf die privaten Grundstücke fahren dürfen, wurden Müllsammelplätze eingeplant. Die Grundstückseigentümer können ihre Behälter hier abstellen.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dachflächen ist gemäß städtischer Satzung bei geeignetem Untergrund zu versickern. Die geotechnischen Erkundungen des Ing.-Büros Holst zeigen eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit des Bodens. In z.T. geringer Tiefe stehen sehr dicht gelagerte Geschiebelehme mit hohem Feinkornanteil (unter 0,06 mm) an. Bei der Nassanalyse war daher keine genaue Bestimmung des K_f – Wertes möglich. Es ist eine Größenordnung von unter 10^{-7} m/s anzunehmen. Die versickerungsfähigen Decksandschichten schwanken in ihrer Mächtigkeit und weisen eine durchschnittliche Tiefe von 1,40 m auf. Wegen der zu erwartenden Ausbildung eines Stauwasserhorizontes sind am Standort die Voraussetzungen zur Niederschlagsversickerung kaum gegeben.

Wie in den angrenzenden Bereichen des Gewerbestandortes Hohenesch sollen jedoch auch dann, wenn keine Versickerung möglich ist, auf den Grundstücken für mindestens 50 % des zu erwartenden Oberflächenwassers eine private Regenwasserrückhaltung vorgesehen werden. Aufgrund der vorliegenden Grundwasserspiegel ist dies in aller Regel realisierbar. Die Abflussmengen lassen sich so drosseln.

Für die Rückhalteanlagen sind je nach baulicher Ausbildung (Regenwassermulde, Regenwasserrückhaltebecken etc.) ein Erlaubnis- bzw. Genehmigungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Die zentrale Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über das Regenwasserrückhaltebecken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42A. Der Standort für das Rückhaltebecken „Hohenesch Nord-West“ ist die im Bebauungsplan Nr. 42A westlich vom vorhandenen Becken festgesetzte Grünfläche.

Aus diesem Becken erfolgt eine gedrosselte Abgabe in den Regenwasserkanal/-graben südlich der B 75, der das Wasser zum zentralen Regenwasserrückhaltebecken „Hohenesch Süd“ führt.

Die Löschwasserversorgung für die neuen Baugebietsflächen ist durch die Stadtwerke Rotenburg bzw. die Stadt sicherzustellen.

6.6 Grün- und Freiflächen

Die innere Begrünung des Plangebietes ist an den Grenzen entlang der Planstraßen durch die Textliche Festsetzung IV. Nr. 2 gesichert. Diese Bepflanzungen insgesamt eine Fläche von 15% der privaten Grundstücksfläche einnehmen (TF IV. Nr. 1). Diese Mindestausstattung an Grünstrukturen sichert eine Gliederung und optische Aufwertung des Standortes. Die unversiegelten Flächen und deren Bepflanzung wirken zudem positiv auf das Kleinklima im hochversiegelten Gewerbegebiet. Gerade blattreiche Pflanzungen erhöhen die Luftfeuchtigkeit im Gebiet und binden Staub.

Die Pflanzstreifen entlang der Vorgartenzonen dürfen durch Zu- und Abfahrten und Flächen für Abfall unterbrochen werden.

Zur langfristigen Sicherung der Bepflanzungen schreibt die Festsetzung IV. Nr. 3 eine dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Abgang vor.

7.0 Altlastenverdachtsfläche

Im südlichen Geltungsbereich des östlichen Bebauungsplanes Nr. 42B wurden im damaligen Verfahren aufgrund von militärischen Auseinandersetzungen im II. Weltkrieg Altlastenverdachtsflächen vermutet. Weitergehende Untersuchungen bestätigten diese Vermutungen jedoch nicht. Die im Verfahren beteiligte Fachbehörde teilte der Stadt ebenfalls keine Altlastenverdachtsflächen mit. Das vorliegende Verfahren geht deshalb davon aus, dass im Plangebiet solche Verdachtsflächen ausgeschlossen werden können.

8.0 Bauschutzbereich

Für den Verkehrslandeplatz Rotenburg ist nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ein beschränkter Bauschutzbereich festgelegt worden, in dem auch der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. Für die im Umkreis von 1,5 km um den Landebahnbezugspunkt vorgesehenen Bauvorhaben ist die Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde zwingend erforderlich.

Gegen die im Bebauungsplan festgesetzten Bauhöhenbeschränkungen gibt es keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch ist eine Einzelfallprüfung immer erforderlich.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungen infolge der damit verbundenen Sicherheitsrisiken für die Luftfahrt durch Rauchausstoß o. ä. kann ebenfalls nur im Einzelfall beurteilt werden. Aus der Nähe zum Verkehrslandeplatz können sich Einschränkungen der zulässigen Nutzungen ergeben, die im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren zu regeln sind. Der Geltungsbereich liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes, und es ist für jede Baumaßnahme die Zustimmung der zuständigen Luftverkehrsbehörde einzuholen. Mit einer Unzulässigkeit muss ggf. dann gerechnet werden, wenn infolge produktionsbedingter Staub- oder Rauchausstöße oder durch das Auftreten von Vogelschwärmen bei der Lagerung/Verarbeitung organischer Stoffe Behinderungen oder Gefährdungen des Flugverkehrs zu befürchten sind.

9.0 Denkmalschutz

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

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

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu verhindern, wird empfohlen, im Vorfeld mit einem Bagger verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Maße archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur im Einvernehmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

10.0 Grünordnung und Kompensationsflächen

Durch die bauliche Nachverdichtung wird im Westen des Plangebietes ein Grünstreifen überplant, der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ für die nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als Kompensationsfläche geplant worden ist. Im zugehörigen Umweltbericht ist die Aufwertung von Acker (A) mit der Wertstufe 1 in eine standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG) mit der Wertstufe 3 vorgesehen. Grundlage für die Quantifizierung der Eingriffs- und Ausgleichspotentiale ist die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013). Die Sicherung der Maßnahmen erfolgte durch die Festsetzung der für die Aufwertung vorgesehenen Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ in den textlichen Festsetzungen und der Plandarstellung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“.

Tabelle 1: Auszug aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 42 C – Hohenesch – westlicher Rand.

Fl.	Größe in m ²	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich- WE
Grünflächen: Maßnahmenflächen in Norden und Westen							
	4600	11.1 Acker (A)	1	2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	3	2	9200

Durch die Überplanung der standortgerechten Gehölzpflanzung (HPG) durch einen Industrie- und Gewerbekomplex (OG) und Gehölze im Siedlungsbereich (HS) entfällt ein Teil der im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ vorgesehenen Kompensation. Dabei sind nicht die vollen 4600m² der standortgerechten Gehölzpflanzung betroffen. Lediglich ein Teilabschnitt von 1400m² wird anteilig durch OG/HS überplant. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt durch den Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Naturschutz und Landespflege in Niedersachsen, 2016).

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den Verlust der standortgerechten Gehölzpflanzung (HPG):

Fl.	Größe in m ²	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich- WE
Grünflächen: Maßnahmenflächen in Norden und Westen							
85%	1190	2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	3	13.11 Industrie und Gewerbekomplex (OG)	0	-3	-3.570
15%	210	2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	3	12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)	2	-1	-210
	1400						-3.780

Ebenso von der Änderung betroffen ist die ehemalige Rollbahn im Norden des Planabschnitts. Sie wird im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“ als 12.1 Scher- und Trittrassen – Rollbahn (GR) klassifiziert und besitzt somit die Wertstufe 1.

Fl.	Größe in m ²	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich- WE
Grünflächen: Maßnahmenflächen in Norden und Westen							
85%	2244	12.1 Scher- und Trittrassen - Rollbahn (GR) 1 -2 -504	1	13.11 Industrie und Gewerbekomplex (OG)	0	-1	-2244
15%	396	12.1 Scher- und Trittrassen - Rollbahn (GR)	1	12.3 Gehölz im Siedlungsbereich (HS)	2	1	396
	1400						-1848

Insgesamt ergibt sich so ein Kompensationsbedarf von **5.628 WE**. Um die Kompensationswirkung wiederherzustellen, werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Der Stadt Rotenburg (Wümme) stehen außerhalb des Plangebietes Flächen zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung, die einen Ausgleichsflächenpool i.S. von § 135a BauGB 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 als Ausgleichsmaßnahmen die Aufwertungen der Flächen Nr. 34/35, und Nr. 15 erforderlich. Die dort durchgeführten Aufwertungen werden mit den auszugleichenden Werteinheiten (WE) in Höhe **von 5.628 WE** verrechnet.

Die Flächen 34/35 dienen der Aufwertung von Grünland in Magerweiden. Als Maßnahmen zur Aufwertung sind u. a. Entzugsnutzung, extensive Beweidung und Mahdgutübertragungen mit ökologischem Monitoring durchgeführt worden bzw. werden fortlaufend ausgeführt. **3622 WE** werden mit den Flächen 34/35 verrechnet.

Tab. 3: Abbuchung aus dem Ökokonto des Kompensationsflächenpools, Unterstedt, Fläche 34/35

Eingriffsplanung nach BNatSchG und BauGB	Ausgleichsbedarf in WE	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss/Fehlbedarf(-)
Vorhabenbezogener B-Plan 2 Bremer Str. 1-3	-8.700	Fl. 34/35 , (n.PflK-GWM) Flächengr.: 48.600qm	145.800	
B-Plan 87 Brockeler Str.-Südwest	-39.758			
B-Plan 86 Grafeler Damm West	-45.880			
B-Plan 89 Hohenesch-Süd (Baugenehmigung v. 05.04.02 und 05.06.02)	-7.500			
B-Plan 5 Mulmshorn-Ort-hörsten - West -	-29.600			
B-Plan 4 Unterstedt, Reithenweg	-1.770			
B-Plan 9 Waffensen "Zur Ahe - Süd"	-1.470			
Vorhabenbezog. B-Plan Nr. 1 - Unterstedt, Recyclinganlage	-7.500			
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“	-3622			
Summen	-145.800		145.800	0

Die restlichen **2.006 WE** werden zusätzlich mit den Aufwertungen den akkumulierten Werteinheiten aus Fläche 15 verrechnet. Diese Fläche dient ebenfalls der Aufwertung von Grünland in Magerweiden. Als Maßnahmen zur Aufwertung sind u. a. Entzugsnutzung und extensive Beweidung durchgeführt worden. Die Beweidung wird fortlaufend ausgeführt.

Tabelle 4: Abbuchung aus dem Ökokonto des Kompensationsflächenpools, Unterstedt, Fläche 15

Eingriffsplanung nach BNatSchG und BauGB	Ausgleichsbedarf in Werteinheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss / Fehlbedarf
B-Plan 1 Unterstedt-Zwischen Schwedenkamp und Neubauerstr./ Am Kohlhof	-15.823	Fl.15 (n. PflK-GWM) Flächengr.: 5.700qm	11.400	
Satzung nach §34 BauGB, Unterstedt - Reithenweg Nord	-3.250			
Bauvorhaben Liedtke - Verkaufs- und Servicehalle	-525			
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“	-202			
Summe	-19.716		19.800	0

Um auch dem Verlust der Gehölzpflanzungen gerecht zu werden, wird die verbleibende Menge von 1.804 WE durch Fläche 4 des Ökokontos ausgeglichen. Auf dieser Fläche ist eine Grünlandbrache der Wertstufe 2 in einen Hutewald der Stufe 4 aufgewertet worden. Als Maßnahmen zur Aufwertung sind u. a. die Aufforstung der Fläche sowie eine extensive Beweidung durchgeführt worden. Die Beweidung wird fortgeführt.

Eingriffsplanung nach BNatSchG und BauGB	Ausgleichsbedarf in Werteinheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss/ Fehlbedarf
Kompostierungsplatte bei Kläranlage:LBP (2.350 WE), Waldumwandlung (6.105 WE) - Rest: Abbuchung Fl. 6 PflK-GWM	-2.224	Fl. 4 (n. PflK-GWM) Flächengr.: 30.000 qm Grünlandbrache der WS 2 in Hutewald der WS 4	60.000	
Straßenbaumaßnahme Solltauer Straße	-1.130			
Straßenbaumaßnahme Harburger Straße	-310			
Linksabbiegespur B 440: Visselhöveder Str.- Stockforthsweg	-90			

B-Plan Nr. 14 - Waffensen, Waldumwandlung	-14.989			
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“	-1.804			
Summen	-23.077		60.000	36.923

Für die Nutzungsänderung auf 1400m² standortgerechter Gehölzpflanzung (HPG) der Wertstufe 3 sowie 2640m² Scher- und Trittrassen – Rollbahn (GR) kann so ein vollständiger Ersatz gestellt werden.

Rotenburg (Wümme), den

.....

Der Bürgermeister

Stand: 02/2021