

**Stadt Rotenburg (Wümme)**

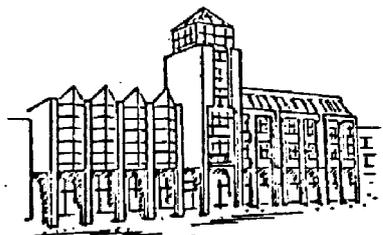
**–Stadtplanungsamt–**



## **Bebauungsplan Nr. 124**

– Zwischen Am Kalandshof und Glummweg –

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls  
gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG**



**Auftraggeber:**

Rotenburger Werke der Inneren Mission GmbH  
Lindenstraße 14  
27356 Rotenburg (Wümme)

**Auftragnehmer:**

Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

**Sachbearbeitung:**

M.A. Stadt- & Regionalentwicklung  
- Kira Möller -

und

M. Eng. Landschaftsarchitektur &  
Regionalentwicklung  
- Carsten Geist -

Rotenburg (Wümme), den

.....  
i.A. Möller

.....  
i.A. Geist

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Sachverhalt.....	4
2. Rechtliche Grundlage .....	5
3. Merkmale des Vorhabens .....	6
3.1    Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens.....	6
3.2    Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben, Tätigkeiten, Plänen und Programmen.....	6
3.2.1 Nutzung natürlicher Ressourcen.....	7
3.2.2 Erzeugung von Abfällen.....	8
3.2.3 Umweltverschmutzung und Belästigungen .....	8
3.2.4 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen .....	8
3.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit .....	9
3.2.6 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften .....	9
4. Standort des Vorhabens .....	9
4.1    Bestehende Nutzungen des Gebietes.....	9
4.2    Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen.....	10
4.3    Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung geschützter oder schutzwürdiger Gebiete und Objekte sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes .....	13
4.3.1 Natura 2000-Gebiete .....	13
4.3.2 Naturschutzgebiete.....	13
4.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente.....	13
4.3.4 Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete .....	13
4.3.5 Naturdenkmäler .....	13
4.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile .....	13
4.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope.....	13
4.3.8 Wasserschutzgebiete .....	13
4.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.....	14
4.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte .....	14
4.3.11 Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften .....	14
5. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen.....	14
5.1    Auswirkungen .....	14
5.2    Vermeidung von Beeinträchtigungen .....	17
6. Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG.....	18
7. Quellenverzeichnis .....	19

## 1. SACHVERHALT

Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg treibt die Entwicklung ihrer Stadt im zentralen Siedlungsgebiet an mehreren Bereichen der Stadt voran, sodass in den letzten Jahren an zahlreichen Stellen der Stadt die Siedlungsbereiche aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen erweitert werden konnten, um dem Standort eines Mittelzentrums gerecht zu werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ soll am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie einem Nahversorgungsangebot geschaffen werden.

Die Fläche liegt südlich der Verdener Straße (B 215) und befindet sich im Eigentum der Rotenburger Werke. Auf dem Gelände sind zum einen diverse Einrichtungen vorhanden, die sozial und gesundheitlich durch die Rotenburger Werke genutzt werden, zum anderen wird ergänzend Wohnraum für Menschen mit Behinderung zur Verfügung gestellt. Diese im Innenbereich gelegene Fläche soll neu strukturiert und nachverdichtet werden. Es soll ein vielfältiges Angebot für alle Bevölkerungsschichten geschaffen werden. Im westlichen Bereich des Vorhabengebietes ist es vorgesehen, eine Fläche für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der nördlich im Vorhabengebiet vorhandene Waldbestand ist für die städtebauliche Erweiterung und Verdichtung zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend waldderechtlich zu ersetzen.

Für das Vorhabengebiet sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 keine Darstellungen getroffen worden, obwohl der Bereich bereits bebaut und Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes ist. Die umliegenden Flächen wurden hingegen in der zeichnerischen Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Dem im LROP formulierten Ziel, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind, wird somit grundsätzlich nicht entsprochen.

Im Rahmen der Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens (Verträglichkeitsgutachten zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme), CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Mai 2021) wurde sich unter anderem mit diesem im LROP formulierten Ziel näher auseinandergesetzt und führte zu dem Ergebnis, dass das Potenzial zur Weiterentwicklung des Planvorhabens grundsätzlich gegeben ist. Die Umsetzung des Planvorhabens kann grundsätzlich zu einer Sicherung der Nahversorgung im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg beitragen.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verwirklichung des Vorhabens zu schaffen, wird für den Bereich „Am Kalandshof“, südlich der Verdener Straße, der Bebauungsplan Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ aufgestellt, durch den die bauliche Entwicklung konkret geregelt werden soll. Im Geltungsbereich wird für die Bereitstellung von Flächen für Wohnnutzungen sowie gewerbliche, soziale und

kulturelle Einrichtungen ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Für die im westlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehene Entwicklung eines Nahversorgungsangebotes wird ein Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt, in dem die zulässige Nutzung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen konkret vorgegeben wird.

## **2. RECHTLICHE GRUNDLAGE**

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan in dem eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm festgesetzt wird, im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Bei der Vorprüfung des Einzelfalls ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. Anlage 2 BauGB zu ermitteln, ob im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei einer Grundfläche von 20.000 qm bis 70.000 qm durch den Bebauungsplan voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Wenn das Vorhaben nach Einschätzung aufgrund seiner überschlägigen Prüfung erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ist das beschleunigte Verfahren nicht zulässig. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann nicht zulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgütern bestehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ umfasst ca. 62.000 m<sup>2</sup>. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 - 0,8 ist eine zulässige Grundfläche von 25.500 m<sup>2</sup> möglich. Somit wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Darüber hinaus ist aufgrund der Größe des vorgesehenen Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) im westlichen Bereich des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit der Anlage 1 des UVPG zu überprüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss. Gemäß der Anlage 1 Nr. 18.8 ist für das konkret anstehende Bauvorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, da es den in der Nr. 18.6 für großflächige Einzelhandelsbetriebe genannten Prüfwert für die Vorprüfung (zulässige Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>) erreicht bzw. überschreitet. Entsprechendes ergibt sich auch aus den Vorschriften des Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (NUVPG), hier aus der Anlage 1 Nr. 13. Daher wird im Folgenden die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf das Vorhaben bezogen dargelegt.

---

### **3. MERKMALE DES VORHABENS**

#### **3.1 Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens**

Der Bebauungsplan setzt die Nutzungen eines Urbanen Gebietes, eines Sondergebietes „Einzelhandel“ sowie öffentliche, Straßenverkehrsflächen fest. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 6,1 ha, die maximal festgesetzten Grundflächen nach § 19 BauNVO betragen 25.300 m<sup>2</sup>. Für die vorgesehene Nutzung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Die als Urbanes Gebiet in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen weisen eine Gesamtgröße von ca. 34.400 m<sup>2</sup> auf und dienen gem. § 6a BauNVO vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, den nördlichen Bereich des Kalandshofes mit seinen veralteten und zum Teil stark sanierungsbedürftigen baulichen Anlagen, die größtenteils älter als 100 Jahre sind, zeitgemäß neu zu strukturieren, nachzuverdichten und ein gemischt genutztes und inklusives Quartier in zentraler Lage zu schaffen.

Im westlichen Bereich des Vorhabengebietes wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend seiner Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebietes dient der Ansiedlung bzw. der Standortverlagerung eines in Rotenburg bereits ansässigen großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup> sowie der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup>. Der zentrale Versorgungsbereich soll durch die Ansiedlungen gestärkt werden.

Die zulässige Größenordnung der Einzelhandelsnutzung wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ der Stadt Rotenburg auf diese genannten Werte beschränkt, um zu vermeiden, dass durch unkontrollierte Erweiterungsmaßnahmen gravierende negative Auswirkungen auf die übrigen bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit vergleichbaren Sortimenten entstehen, die zu einer Existenzgefährdung der für die Versorgung des gehobenen Bedarfs eines Mittelzentrums so wichtigen Betriebe führen könnte.

#### **3.2 Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben, Tätigkeiten, Plänen und Programmen**

Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind für das Vorhabengebiet keine Darstellungen getroffen worden, obwohl der Bereich bereits bebaut und Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes ist. Die umliegenden Flächen wurden hingegen in der zeichnerischen Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Aufgrund der vorge-

sehenen Entwicklung im bereits bebauten Siedlungsbereich und der Tatsache, dass die umliegenden Flächen in der zeichnerischen Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt sind, ist die Nachverdichtung innerhalb des Vorhabengebietes aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sind im RROP 2020 keine eigenen Festlegungen getroffen worden. Es sind die Vorgaben des LROP zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit wurde unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2010 für die Stadt Rotenburg und eines im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erstellten Verträglichkeitsgutachtens dargelegt, die Umsetzung des Planvorhabens kann grundsätzlich zu einer Sicherung der Nahversorgung im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg beitragen. Zusätzliche Vorhaben und Erweiterungen im Bereich „Nahversorgung“ sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan weitestgehend als Sonderbaufläche dargestellt. Davon abweichend ist die im nördlichen Bereich verlaufende Verdener Straße als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Darstellung einer Sonderbaufläche stimmt somit nicht mit der vorgesehenen Nutzung überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.2.1 Nutzung natürlicher Ressourcen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es vorgesehen, die bereits im Vorhabengebiet vorhandenen baulichen Anlagen abzurechnen und durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen für Wohn-, Gewerbe-, -soziale und kulturelle Zwecke eine Nachverdichtung innerhalb der im Innenbereich gelegenen Fläche zu erzielen. Im westlichen Bereich ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Drogeriemarktes vorgesehen. Kunden- und Mitarbeiterparkplätze sind in diesem Bereich ebenfalls herzustellen.

Das Vorhabengebiet beinhaltet im östlichen Teilbereich Bebauungen zu Wohnzwecken. Ein Großteil der Bebauung liegt in einer Parkanlage mit z.T. Großbaumbestand. Weitere Wohnbebauungen beinhalten Hausgärten mit Ziergehölzen. Das westliche Vorhabengebiet ist im Wesentlichen unbebaut und beinhaltet eine ehemalige, zunehmend brachfallende Weihnachtsbaumplantage, einen Eichenmischwald sowie das unbebaute Außenbetriebsgelände einer Gärtnerei. Entlang der Verdener Straße (B 215) sind Einzelbäume vorhanden.

Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen wird es zu einer Beseitigung des vorhandenen Gehölz-/ bzw. Waldbestandes sowie zu einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens kommen. Neben der geplanten Nachverdichtung durch die Errichtung neuer baulicher Anlagen für Wohn-, Gewerbe-, -soziale und kulturelle Zwecke sowie der Ansiedlung eines Lebensmittel- und Drogeriemarktes einschließlich der erforderlichen Zufahrten, Stellplätze, Fußgängerwege, Warenanlieferung, etc., wird es auch durch die erforderliche neue Planstraße, die von der Verdener Straße in das Vorhabengebiet mündet, weitere Befestigungen erforderlich.

Es ist somit zu erwarten, dass bis zu 80 % des Vorhabengebietes versiegelt wird, die übrigen Flächen werden als Grün- bzw. Parkanlagen, entsprechend der vorhandenen

---

Nutzung, gestaltet. Da sich die Grundstücke schon seit sehr langer Zeit in baulicher und sonstiger Nutzung befinden, ist von einer weitestgehenden Überprägung des Bodens auszugehen. Lediglich im Bereich des Waldes dürften natürliche Bodenverhältnisse vorhanden sein.

### **3.2.2 Erzeugung von Abfällen**

Abfall fällt im Rahmen von Hausmüll und Verpackungsmaterial an. Es erfolgt eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle.

Die beim Betrieb der Baumaschinen und Fahrzeuge zur Errichtung der baulichen Anlagen anfallenden Abfälle werden gesammelt und der stoff- bzw. abfallspezifischen Entsorgung zugeführt. Auch hier werden die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen eingehalten.

### **3.2.3 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Eine Umweltverschmutzung ist mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Mit der Nachverdichtung und der damit einhergehenden Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum sowie der Ansiedlung eines Lebensmittel- und Verbrauchermarktes wird es insbesondere durch die zunehmenden Verkehrsbewegungen zu höheren Lärmimmissionen kommen.

Bereits heute wirken Lärmimmissionen, die durch den Fahrzeugverkehr auf der Verdener Straße entstehen, auf das Vorhabengebiet ein. Diese werden unverändert anhalten.

Die weiteren zu erwartenden Belastungen ergeben sich im Wesentlichen aus dem Fahrzeugverkehr auf den Zufahrten und den Stellplätzen, den über das Gelände des Verbrauchermarktes geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, die durch eine Einhausung schalltechnisch gedämmt ist, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden. Auch aus Abgasen der Kraftfahrzeuge können sich Belastungen für die umgebende Nutzung ergeben.

Im Zusammenhang mit der Baudurchführung, insbesondere durch erdbauliche und Hochbau Arbeiten, kommt es im Vorhabenbereich und im Umfeld der Baumaßnahme innerhalb eines Zeitraumes von etwa 8 Jahren immer mal wieder zu einem erhöhten Schallpegel. Des Weiteren emittieren die eingesetzten Baugeräte während des Betriebes ihrer Motoren Schadstoffe in die Umwelt. Da die geplanten Neubaumaßnahmen zeitlich versetzt erfolgen werden, halten die geringe Anzahl der eingesetzten Baugeräte und deren begrenzte Betriebs- und Bauzeiten jedoch den Umfang dieser Emissionen (CO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>x</sub>, Feinstaub etc.) auf einem sehr niedrigen Niveau. Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **3.2.4 Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen**

Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen bestehen nicht. Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe und Technologien verwendet.

Die Zu- und Abfahrt in das Vorhabengebiet erfolgt über die bereits vorhandene Straße „Am Kalandshof“ sowie über eine westlich davon neu zu errichtende Planstraße, die von der nördlich gelegenen Verdener Straße in das Vorhabengebiet münden. Der Lebensmittel- und Drogeriemarkt werden zukünftig über die neue Planstraße erschlossen. Für Fußgänger ist innerhalb der Verkehrsfläche der Verdener Straße eine sichere Querung der Hauptverkehrsstraße mit Hilfe einer bestehenden Querungshilfe möglich.

Durch die Nachverdichtung sowie die Ansiedlung eines Lebensmittel- und Drogeriemarktes wird es zu einer Zunahme der Verkehrsbelastung führen. Durch entsprechende Ausbaumaßnahmen mit Linksabbiegespuren auf der Verdener Straße im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ können die Verkehrsmengen auch zukünftig weiterhin sicher und zügig abgewickelt werden.

Die Verkehrsgeschwindigkeiten im Vorhabengebiet sowie auf dem Gelände des Lebensmittel- und Drogeriemarktes sind gering.

### **3.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit**

Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe und Technologien verwendet. Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Bei den geplanten Baumaßnahmen handelt es sich um gängige Bauverfahren, bei denen die erforderlichen Erdbau- und Hochbauaktivitäten dem Stand der Technik entsprechend durchgeführt werden.

### **3.2.6 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.

## **4. STANDORT DES VORHABENS**

### **4.1 Bestehende Nutzungen des Gebietes**

Das Vorhabengebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme), grenzt im Osten an den vorhandenen Siedlungsbereich und im Norden an die Verdener Straße (B 215) an. Im Westen und Süden grenzen Einrichtungen der Rotenburger Werke an das Vorhabengebiet.

Das Vorhabengebiet ist bereits teilweise bebaut und bietet Wohnraum und Arbeitsplätze sowie Freizeitaktivitäten für Menschen mit Behinderung, die durch die Rotenburger Werke betreut werden. Die bauliche Struktur, der zum Teil sehr alten Gebäude, sowie der durchgrünte Bereich setzen sich auch in südliche Richtung, über die Grenzen des Vorhabengebietes hinaus weiterfort. Im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes, südlich angrenzend an die Verdener Straße, befinden sich eine ehemalige, zunehmend brachfallende Weihnachtsbaumplantage, Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Baumarten sowie ein bodensaurer Eichenmischwald. Nördlich der Verdener Straße sowie östlich des Vorhabengebietes befinden sich Einzel- und Reihenhausbebauungen mit Hausgärten. Südöstlich des Vorhabengebietes, in einer Entfer-

---

nung von ca. 120 m, wird die kleinteilige Struktur durch Mehrfamilienhäuser ergänzt. Westlich des Vorhabengebietes befindet sich eine Gärtnerei der Rotenburger Werke, mit entsprechend genutzten Freiflächen einer Baumschule. Südlich daran angrenzend setzt sich die kleinteilige Wohnbebauung weiter fort.

Die derzeitige Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Am Kalandshof“, die von der nördlich verlaufenden Verdener Straße in das Vorhabengebiet mündet.

## **4.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen**

### **Boden und Wasser**

Das Vorhabengebiet beinhaltet im östlichen Teilbereich bereits Bebauungen und Versiegelungen zu Wohn- und Arbeitszwecken sowie Freizeitaktivitäten für Menschen mit Behinderung, die durch die Rotenburger Werke betreut werden. Die baulichen Anlagen sind in einer intensiv genutzten Parkanlage eingebettet. In den Parkanlagen sind Scher- und Trittrassen, Großbäume sowie Ziergehölze aus überwiegend einheimischen Gehölzarten vorhanden. Im westlichen Bereich befinden sich eine ehemalige, zunehmend brachfallende Weihnachtsbaumplantage, einen Eichenmischwald sowie das unbebaute Außenbetriebsgelände einer Gärtnerei. Demzufolge handelt es sich im Vorhabengebiet im Wesentlichen um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt sind. Im Bereich der vorhandenen Bebauungen und Versiegelungen hat der Boden seine ursprünglichen Funktionen bereits vollständig verloren. Der vorkommende Bodentyp im Vorhabengebiet ist nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) Gley-Podsol. Bei diesem Bodentypen handelt es sich nicht um einen Boden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung.

Das anfallende Oberflächenwasser kann in den bebauten Teilbereichen nur eingeschränkt vor Ort versickern. Stattdessen wird es dem vorhandenen Regenwasserkanalssystem hinzugefügt. Im westlichen Vorhabengebiet sind die Versickerungseigenschaften derzeit nahezu uneingeschränkt. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel bis hoch und die Gefährdung des Grundwassers als hoch einzustufen. Nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen liegt das Grundwasser im Vorhabengebiet bei ~ + 17,5 bis 20 m NHN und somit ca. 1,0 bis 5,5 m unterhalb der Geländeoberkante. Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. (Kartenserver LBEG)

### **Fläche**

Mit dem geplanten Vorhaben, der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124, soll am Standort „Kalandshof“, welcher bisher durch die sozialen Einrichtungen der Rotenburger Werke geprägt ist, eine Nachverdichtung und Bereitstellung weiterer Nutzungen für alle Bevölkerungsschichten bereitgestellt werden. Im westlichen Bereich soll neben einem großflächigen Verbrauchermarkt auch ein Drogeriemarkt zugelassen werden. Für das geplante Vorhaben werden bereits zum Teil bebaute und versiegelte Flächen im Innenbereich in Anspruch genommen. Mit einer Nachverdichtung in diesem Bereich der Stadt Rotenburg wird man dem § 1 a BauGB gerecht, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen.

## **Klima / Luft**

Das Vorhabengebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme), grenzt im Osten an den vorhandenen Siedlungsbereich und im Norden an die Verdener Straße (B 215) an. Im Westen und Süden grenzen Einrichtungen der Rotenburger Werke an das Vorhabengebiet. Dementsprechend sind aufgrund der Versiegelung, Bebauung und Verkehrsnutzung im Innenstadtbereich Immissionsbelastungen vorhanden. Die vorhandenen Freiflächen im Vorhabengebiet, mit z.T. Großbaumbestand und die an die Stadt angrenzende freie Landschaft, insbesondere die nördlich der Stadt liegende Wümmeniederung, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und tragen zu einem guten innerstädtischen Luftaustausch bei.

## **Pflanzen und Tiere**

Im Bereich des Vorhabengebietes erfolgte eine Biotoptypenkartierung (siehe Anlage 1), gemäß dem Kartierschlüssel für Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021).

Demnach beinhaltet das Vorhabengebiet im östlichen Teilbereich Bebauungen zu Wohn- und Arbeitszwecken sowie Freizeitaktivitäten für Menschen mit Behinderung. Entlang der östlichen Vorhabengebietsgrenze sind dies Einzel- und Reihenhausbebauung mit Hausgärten. Im Bereich der östlichen Bebauung an der Straße „Am Kalandshof“ ist ein Grundstück nicht bebaut und beinhaltet einen Scher- und Trittrasen mit Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölarten. Nach Süden wird die Einzel- und Reihenhausbebauung durch eine schmale Strauch-Baumhecke von einem Lagerplatz und Parkplätzen der Rotenburger Werke abgeschirmt. Im nördlichen Bereich ist ein weiterer Parkplatz vorhanden, der durch ein Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten von der vorhandenen Wohnbebauung abgegrenzt wird. Die weiteren Bebauungen im Vorhabengebiet beinhalten sonstige öffentliche Gebäudekomplexe der Rotenburger Werke, die inmitten eines intensiv gepflegten Parks liegen. Der Park besteht im Wesentlichen aus Scher- und Trittrasen, Ziergehölze und Baumbestände. Unter dem zahlreichen Baumbestand sind zum Teil auch Großbäume inbegriffen. Die Baumarten sind u.a. Eiche, Buche, Kastanie, Linde, Ahorn und Obstbaum. Die Stammdurchmesser der Bäume variieren zwischen 0,1 m bis 1,0 m. Der Baumbestand mit einem Stammdurchmesser > 0,8 m beinhaltet im Wesentlichen Blutbuche, Rotbuche und Stieleiche. Die Parkanlage wird von einigen Wegeverbindungen unterbrochen, die zur Erschließung der Gebäude dienen. Im westlichen Bereich des Vorhabengebietes ist ein Eichenmischwald sowie, zur B 215 vorgelagert, eine ehemalige, zunehmend brachfallende Weihnachtsbaumplantage vorhanden. Hin zur Parkanlage befindet sich zur Abschirmung der Bebauung ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten. Das westliche Vorhabengebiet beinhaltet einen Teilbereich des Außenbetriebsgeländes der Gärtnerei der Rotenburger Werke, mit einem Scher- und Trittrasen sowie Baumschulflächen.

Umliegend sind weitere Bebauungen zu Wohn- und Gewerbebezwecken vorhanden. Das Vorhabengebiet ist bereits in Teilbereichen mit Bebauungen vorgeprägt. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet gilt das gesamte Vorhabengebiet bereits baulich überprägt. Der Wald- bzw. Gehölzbestand beinhalten innerstädtische Freiflächen und werten das Vorhabengebiet deutlich auf.

Im Vorhabengebiet erfolgte durch das Büro IFÖNN GmbH (2021) eine artenschutzrechtliche Betrachtung. Aufgrund der Ausgestaltung des Vorhabengebietes ist ein Vorkommen von Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten, wie Heuschrecken und Tagfaltern nicht auszuschließen.

Potentiell könnten 30 Brutvogelarten im Vorhabengebiet vorkommen, von denen etwa die Hälfte bei den Begehungen nachgewiesen werden konnte. Deren Status als Brut-

oder Gastvogel aufgrund der wenigen Begehungen nicht sicher festgestellt werden konnte. Bis auf die Arten Gelbspötter, Gartenrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe und Star, gelten alle potentiell vorkommenden Vogelarten als nicht gefährdet.

Insgesamt könnten neun Fledermausarten potentiell im Vorhabengebiet vorkommen. Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 des BNatSchG streng geschützt.

Von den potentiell vorkommenden Reptilien ist keine Art gefährdet. Die beiden Arten Waldeidechse und Blindschleiche sind besonders geschützt.

Das Vorhabengebiet ist als Lebensraum für Heuschrecken nur von geringer Bedeutung. Das potentielle Artenspektrum setzt sich aus relativ anspruchslosen Arten zusammen, die auf trockenen Brachflächen mit schütterem Bewuchs und mit höherwüchsiger Struktur zu erwarten sind. In den verbuschten bzw. baumbestandenen Randbereichen können neben den Offenlandarten drei typische Laubheuschrecken vorkommen. Es werden jedoch keine Heuschreckenarten erwartet, die im Rahmen der niedersächsischen Strategie zum Arten- und Biotopschutz (NLWKN 2011) besonders schützenswert sind. In den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie sind keine Heuschrecken verzeichnet.

Weitere besonders oder streng geschützte Arten sind im Vorhabengebiet nicht zu erwarten.

### **Landschafts-/ Ortsbild**

Das gesamte Vorhabengebiet befindet sich im Stadtgebiet und ist in Teilbereichen bebaut. Weitere Bebauungen sind umliegend vorhanden. Die unbebauten Teilbereiche des Vorhabengebietes beinhalten einen Wald, eine ehemalige Weihnachtsbaumplantage, ein Außenbetriebsgelände einer Gärtnerei sowie eine Parkanlage mit Gehölzbeständen. Durch die Lage im Stadtgebiet und der vorwiegenden Nutzung zu Wohnzwecken mit Bebauungen und Versiegelungen kann dem Vorhabengebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild eine hohe Bedeutung nicht zugeordnet werden. Der Gehölz- bzw. Waldbestand durchgrünt das Vorhabengebiet und wertet ihn entsprechend auf. Die Parkanlage sowie der Wald beinhalten innerstädtische Freiflächen.

### **Kultur-/ Sachgüter**

Da mit dem geplanten Vorhaben in Teilen bereits überbaute Flächen in Anspruch genommen werden, sind archäologische Funde im Boden eher nicht zu erwarten. Es sind keine Bodendenkmale bekannt.

### **Mensch**

Die im Vorhabengebiet vorhandenen Nutzungen sowie die umgebenden Grundstücke sind bereits durch Lärmimmissionen vorbelastet. Diese resultieren im Wesentlichen aus dem Verkehrsaufkommen der Verdener Straße (B 215). Weitere Lärmimmissionen ergeben sich vorrangig aus dem Fahrzeugverkehr auf der Zufahrt „Am Kalandshof“ und den vorhandenen Parkplätzen.

Auch aus den Abgasen der Krafffahrzeuge bestehen Belastungen für die umgebende Nutzung. Dies gilt insbesondere für die direkt an den vielbefahrenen Straßenabschnitten gelegenen Nutzungen.

Staubbelastungen sind als gering einzuschätzen, weil die Flächen befestigt bzw. bewachsen sind.

---

Besondere Erholungsfunktionen sind dem Vorhabengebiet nach dem RROP (2020) nicht zugeordnet. Dennoch beinhaltet die Stadt Rotenburg (Wümme) einen Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

#### **4.3 Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung geschützter oder schutzwürdiger Gebiete und Objekte sowie von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes**

Für das geplante städtebauliche Vorhaben werden keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche in Anspruch genommen.

##### **4.3.1 Natura 2000-Gebiete**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### **4.3.2 Naturschutzgebiete**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### **4.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente**

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) nicht vorhanden.

##### **4.3.4 Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiete**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### **4.3.5 Naturdenkmäler**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### **4.3.6 Geschützte Landschaftsbestandteile**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### **4.3.7 Gesetzlich geschützte Biotope**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

##### **4.3.8 Wasserschutzgebiete**

Sind vom Vorhaben nicht betroffen.

#### **4.3.9 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) nicht vorhanden.

#### **4.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte**

Im Landkreis Rotenburg (Wümme) nicht vorhanden.

#### **4.3.11 Denkmale, Bodendenkmale, archäologisch bedeutende Landschaften**

Im Vorhabengebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

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.

### **5. ART UND MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN**

#### **5.1 Auswirkungen**

##### **Boden und Wasser**

Bei den geplanten Baumaßnahmen handelt es sich um gängige Bauverfahren, bei denen die erforderlichen Erdbau- und Hochbauaktivitäten dem Stand der Technik entsprechend durchgeführt werden. Mit der zukünftig möglichen größeren Versiegelungs- und Überbaumungsmöglichkeit im Urbanen Gebiet von bis zu 70 % und Sondergebiet von bis zu 90 % ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden, im Sinne der Eingriffsregelung, gem. BNatSchG. Ein Teilbereich des Vorhabengebietes ist bereits bebaut und versiegelt, sodass dort der Boden seine ursprünglichen Funktionen verloren hat. Des Weiteren wird mit dem geplanten Vorhaben kein schutzwürdiger Boden in Anspruch genommen. Dennoch ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben, wie bereits erwähnt, erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher unbebauten Flächen. Versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Der Flächen- bzw. Bodenverbrauch durch die geplanten Baumaßnahmen im Vorhabengebiet umfassen jedoch keine Größenordnung, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Weiterhin wird ein Boden überplant, welcher kurz- bzw. mittelfristig wieder reversibel ist.

Das im Vorhabengebiet anfallende Oberflächenwasser soll soweit möglich vor Ort versickern. Das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser, welches nicht im Vorhabengebiet versickern kann, soll dem vorhandenen Regenwasserkanalssystem zugeführt werden. Die Grundwasserneubildungsrate wird im Vorhabengebiet als mittel bis hoch angegeben. Demzufolge sind mit der möglichen Verringerung der Grundwassererneuerung im Vorhabengebiet Beeinträchtigungen i.S. der Eingriffsregelung, gem. BNatSchG, zu erwarten. Die Verringerung der Grundwassererneuerung umfasst jedoch

---

keine Größenordnung, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können. Zudem sind im Vorhabengebiet keine Oberflächengewässer vorhanden. Mit dem geplanten Vorhaben sind auf den Boden- und Wasserhaushalt keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **Fläche**

Das Vorhabengebiet liegt im Innenbereich der Stadt Rotenburg. Mit dem geplanten Vorhaben findet eine Neustrukturierung und Nachverdichtung der bereits vorhandenen Bebauung im Vorhabengebiet statt. Derzeit unbebaute Flächen werden zukünftig versiegelt. Wesentliche Auswirkungen auf zusätzliche Flächeninanspruchnahmen, die sich möglicherweise sogar im nicht überplanten Außenbereich liegen, ergeben sich nicht. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird eine maximale Versiegelung gesteuert, sodass weiterhin Grünflächen erhalten bleiben. Mit dem Vorhaben wird man dem § 1 a BauGB gerecht, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes Fläche sind durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten.

### **Klima / Luft**

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung zu erwarten, da das Vorhabengebiet vollständig im Stadtgebiet der Stadt Rotenburg liegt und in Teilen bereits bebaut und versiegelt ist. Die unbebauten Teilflächen mit der Parkanlage und dem Wald- bzw. Gehölzbestand wirken sich innerstädtisch positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen einen Beitrag zum Luftaustausch bei. Umliegend der Stadt Rotenburg sind jedoch großräumige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete vorhanden, die für einen guten Luftaustausch in der Stadt sorgen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

### **Pflanzen und Tiere**

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben durch die Beseitigung des Eichenmischwaldes sowie von weiteren Gehölzbeständen und Ruderalfluren im Vorhabengebiet erhebliche Beeinträchtigungen, im Sinne der Eingriffsregelung, gem. BNatSchG. Um die geplante Neustrukturierung und Nachverdichtung im Vorhabengebiet zu ermöglichen, ist es unabdingbar den Waldbestand sowie Gehölze im Vorhabengebiet zu beseitigen. Mit dem geplanten Vorhaben wird jedoch versucht ein Teil des Baumbestandes zu erhalten und im B-Plan Nr. 124 als dauerhaft zu erhalten festzusetzen. Ansonsten werden eher geringwertige Biotoptypen überplant. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere sind durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten.

### **Landschaft / Ortsbild**

Das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der innerstädtischen Lage von der Planung nicht betroffen.

Das Ortsbild wird sich im Vorhabengebiet mit der beabsichtigten Neustrukturierung und Nachverdichtung grundlegend verändern. Um zukünftig bauliche Anlagen zu schaffen, ist die Beseitigung des Waldbestandes und weiteren Gehölzen notwendig. Die vorhandenen baulichen Anlagen werden abgerissen und durch neue Bebauungen

ersetzt. Während der Bauzeit ergeben sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Demzufolge wird es mit dem geplanten Vorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes, im Sinne der Eingriffsregelung, kommen. Durch den Erhalt von besonders ortsbildprägenden Baumbestand können die entstehenden Beeinträchtigungen etwas gemindert werden. Mit den zukünftigen Grünanlagen im Vorhabengebiet wird auch weiterhin eine Durchgrünung sichergestellt. Darüber hinaus haben Dächer einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Städte, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden im Stadtgebiet von Rotenburg örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung getroffen. Diese örtliche Bauvorschrift wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

### **Kultur- / Sachgüter**

Im Vorhabengebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Da die Flächen im Wesentlichen bereits versiegelt sind, sind archäologische Funde weitestgehend auszuschließen. Sollten dennoch bei zukünftigen Baumaßnahmen archäologische Funde gemacht werden, so sind diese gem. § 14 NDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu melden, sodass sie gesichert werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung sowie erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Mensch**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 soll am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie einem Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Diese im Innenbereich gelegene Fläche soll neu strukturiert und nachverdichtet werden. Im westlichen Bereich des Vorhabengebietes ist es vorgesehen, eine Fläche für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m<sup>2</sup> sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> bereitzustellen. Der nördlich im Vorhabengebiet vorhandene Waldbestand ist für die städtebauliche Erweiterung und Verdichtung zu beseitigen und an anderer Stelle entsprechend zu ersetzen.

Die im Vorhabengebiet vorhandene Nutzung ist bereits durch die direkt nördlich verlaufende Bundesstraße geprägt.

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt weiterhin über die ins Vorhabengebiet mündende Straße „Am Kalandshof“. Eine Linksabbiegespur innerhalb der Verdener Straße wird erforderlich, um die in die Straße „Am Kalandshof“ abbiegenden Fahrzeuge abwickeln zu können (vgl. Verkehrsgutachten i. R. d. Bauleitplanverfahrens). Eine weitere, im westlichen Bereich des Vorhabengebietes vorgesehene Planstraße soll diesen Bereich erschließen und das Verkehrsaufkommen entzerren. Die Erschließung der Einzelhandelsmärkte erfolgt ausschließlich über die neue Planstraße. Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten führt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Verkehre unter Berücksichtigung einer Linksabbiegespur innerhalb der Verdener Straße abgewickelt werden können. Weitere Änderungen hinsichtlich der Erschließung ergeben sich nicht. Der bereits östlich der Straße „Am Kalandshof“

---

hof“ vorhandene Parkplatz bleibt erhalten, die vorhandenen Einstellplätze werden neu angeordnet.

Im westlichen Bereich des Vorhabengebietes, in dem die Errichtung der Einzelhandelsbetriebe vorgesehen ist, ist auf den umgebenden Grundstücken eine Belastung durch Lärmimmissionen zu erwarten, die sich im Wesentlichen aus dem Fahrzeugverkehr auf den Zufahrten und der Stellplatzanlage, den über das Gelände geschobenen Einkaufswagen, der Anlieferung von Waren, dem Betrieb von Lüftungsanlagen und den Gesprächen der Kunden auf der Stellplatzanlage ergeben. **Immissionsschutzrechtliche Aspekte sind nach der Fertigstellung des Gutachtens bis zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu ergänzen.**

Aufgrund der bereits überbauten Fläche östlich und westlich der Straße „Am Kalandshof“, welche sich innerhalb des Siedlungsgebietes befindet, sowie dem vorhandenen Anschluss an das bestehende Wohngebiet sind durch die Neustrukturierung und Nachverdichtung keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die zusätzlichen Verkehre zur Erschließung des zukünftigen Gebietes, welches für die wohnbauliche, gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzung vorgesehen ist, sind siedlungstypisch und in der Umgebung ebenso vorzufinden.

Eine Erhöhung von Staubbelastungen ist nicht zu erwarten, weil die benötigten Flächen befestigt oder durch kleinflächige Grünanlagen genutzt werden.

## **5.2 Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Gemäß § 15 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Dieser Grundsatz gilt aber auch in Bezug auf die durch das Vorhaben entstehenden Immissionen. Dem Grundsatz wird wie folgt Rechnung getragen:

- Das Vorhaben befindet sich inmitten im Stadtgebiet von Rotenburg (Wümme). Das Vorhabengebiet und die Umgebung sind bereits durch eine verdichtete bauliche Nutzung geprägt.
- Die überplanten Flächen sind in Teilbereichen bebaut, befestigt oder versiegelt.
- Durch das geplante Bauvorhaben im Stadtgebiet werden wertvolle Außenbereichsflächen nicht in Anspruch genommen. Die Umgebung Rotenburgs ist durch eine hohe landschaftsökologische Qualität – mehrere Natur-/ Landschaftsschutzgebiete und FFH-Gebiete – gekennzeichnet, sodass es nur wenig Entwicklungspotentiale für Bauflächen gibt, bei denen nicht in wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft eingegriffen wird.
- Durch die Konzentration der Einzelhandelsnutzungen im Stadtgebiet und die Bereitstellung ausreichender Kraftfahrzeugstellplätze sowie durch die möglichen fußläufigen Beziehungen zwischen den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben wird der Verkehr zu den einzelnen Zielen reduziert. Damit können die aus dem Verkehr resultierenden Immissionen minimiert werden.
- Die Höhe der geplanten baulichen Anlagen fügt sich in die vorhandene Bebauung ein.
- Rücksichtnahme mit der Neustrukturierung und Nachverdichtung auf den vorhandenen Baumbestand - Erhalt von Einzelbäumen.
- Die Stellplatzflächen sind durch Anpflanzungen von Bäumen zu gliedern.
- Im Bebauungsplan Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ werden die Grundlagen geschaffen, um die aus der Einzelhandelsnutzung und dem

---

Urbanen Gebiet resultierenden Belastungen auf das zumutbare Maß einzuschränken.

- Berücksichtigung von örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung und Dachneigung erzielen einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung.

## **6. ERGEBNIS DER ALLGEMEINEN VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß § 13A ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 9 ABS. 2 NR. 2 UVPG**

Die durch das geplante Vorhaben entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Pflanzen werden keine so gravierenden Auswirkungen haben, dass daraus nachteilige Umweltauswirkungen resultieren können. **Auch in Bezug auf die Immissionsbelastungen aus dem auf das Bauvorhaben bezogenen Kraftfahrzeugverkehr auf den Straßen und dem geplanten Parkplatz, der Anlieferung von Waren sowie durch die möglichen Emissionen aus der Gebäudetechnik sind, unter Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen, keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.** Das Ortsbild wird mit der Neustrukturierung und Nachverdichtung grundlegend im Vorhabengebiet verändert. Daraus resultieren ebenfalls erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung, die jedoch keine so gravierenden Auswirkungen haben, dass daraus nachteilige Umweltauswirkungen resultieren können. Zudem können die entstehenden Beeinträchtigungen durch den Erhalt von Einzelbäumen sowie durch Vorgaben der Dachgestaltung reduziert werden.

Mit der Feststellung, dass in Bezug auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und die Schutzgüter Mensch und Kultur- / Sachgüter keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

---

## 7. QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

IFÖNN GmbH (2021): Fachbeitrag Artenschutz. Stadt Rotenburg Quartier „Am Kalandshof“ Landkreis Rotenburg (Wümme). Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH. Bremervörde, Stand: 25.05.2021.

LK ROTENBURG (2015): Landschaftsrahmenplan - Fortschreibung 2015. Stand: 2015.

LK ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme). Stand: 2020.

NIBIS (2021): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover - <http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen - Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover - <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

### IMMISSIONSGUTACHTEN

ANLAGE 1: Biotoptypenkartierung