

Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–



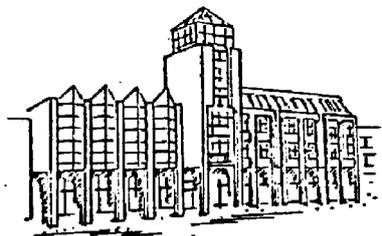
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 94A

– „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp
– Teil II“ –

(Fassung für den Satzungsbeschluss)



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	3
.1.1	Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
.2.1	Landes- und Regionalplanung	4
.2.2	Flächennutzungsplanung.....	5
.2.3	Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	5
.2.4	Nachrichtliche Übernahmen	5
3.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
.3.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	5
.3.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
.3.3	Immissionsschutz	10
.3.4	Verkehr.....	11
.3.5	Belange der Landwirtschaft	12
4.	Ver- und Entsorgung	13
5.	Bodenschutz, Archäologische Denkmalpflege.....	14
6.	Bodenordnung.....	15
7.	UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	15
.7.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes.....	15
.7.2	Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	16
.7.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	19
.7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	27
.7.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	34
.7.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	34
.7.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	35
.7.8	Ergebnis der Umweltprüfung	35
8.	Artenschutz	35
9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	38
10.	Beschlussfassung	39
	Quellenverzeichnis.....	41

Vorbemerkung

Die Stadt Rotenburg beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94A das Gewerbegebiet an der Soltauer Straße zu erweitern, um u.a. den Neubau einer Rettungswache anzusiedeln. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind ebenfalls zu ändern.

1. Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Rotenburg, in der Flur 38 der Gemarkung Rotenburg, südlich der B 71 südöstlich des Königskamps (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im westlichen Teil die Flurstücke 17/1, 17/2 und 18 und im östlichen Bereich den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp“. Er besitzt eine Größe von insg. ca. 4,0 ha.

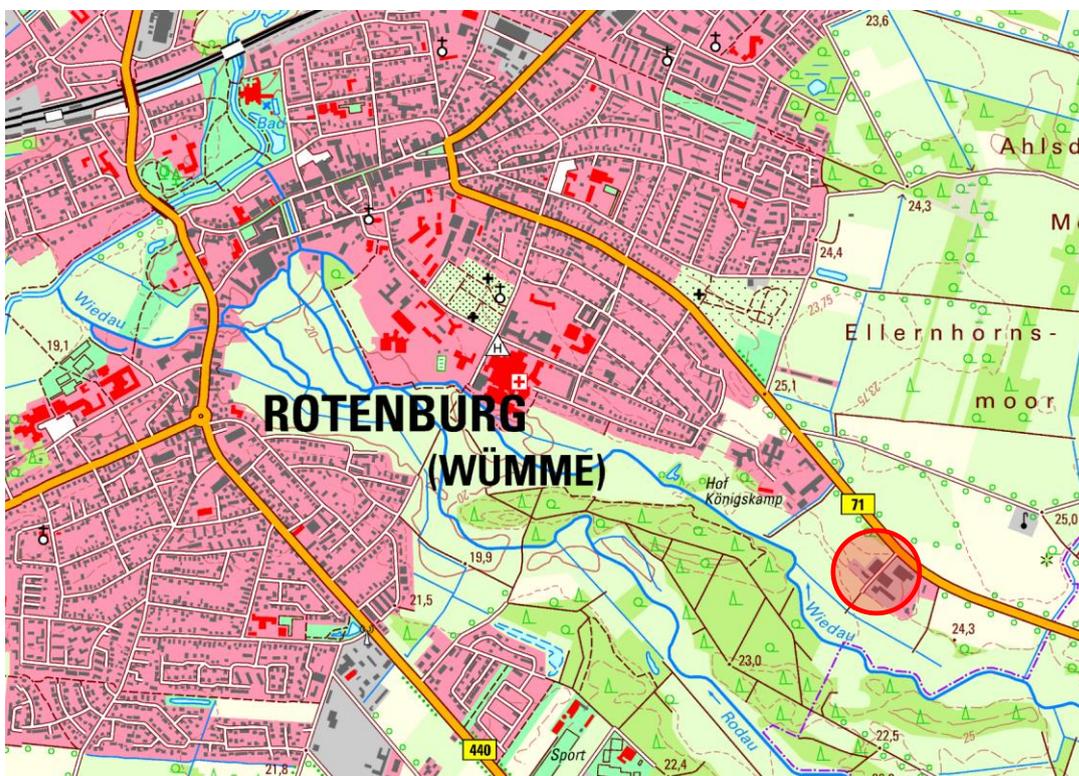


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

.1.1 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden im westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzt. Im übrigen Teilbereich befinden sich bereits gewerbliche Anlagen (u.a. Baustoffhandel). Die Freiflächen sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich liegen die Grünlandflächen der Wümmeniederung (Natur- und Landschaftsschutzgebiet).

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Die Stadt Rotenburg ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, so dass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94A entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist inzwischen neu aufgestellt und verabschiedet worden.

Rotenburg ist im RROP 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Rotenburg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist bis auf ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung, keine besondere Nutzung vorgesehen.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) verfolgt das städtebauliche Leitbild einer kontinuierlichen Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, aber mit einer maßvollen wachstumsorientierten Siedlungsentwicklung.

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet trägt zu diesen Zielen bei und ist auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

.2.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im westlichen Teil des Plangebietes Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 ist bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Für den unbebauten nordwestlichen Teil des Plangebietes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (34. Änderung).

.2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94A gelegene Flächen sind zu einem großen Teil bereits durch den Bebauungsplan Nr. 94 „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp“ (seit 10/2014) rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 94A werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 im Plangebiet vollständig aufgehoben. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 94 werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 94A übernommen.

.2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die am südlichen Rand des Plangebietes verlaufende Grenze des Landschaftsschutzgebietes Nr. 20 „Untere Rodau- und Wiedauniederung“ und des Naturschutzgebietes Nr. 49 „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“ sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

.3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Im Stadtgebiet von Rotenburg wird der Standort für eine neue zentrale Rettungswache gesucht. Hier werden die Einsatzfahrzeuge untergebracht und die Einsätze bei Unfällen, für den Katastrophenschutz sowie für Krankentransporte etc. koordiniert. Die baulichen Gegebenheiten an der derzeitigen Rettungswache in der Brauerstraße in Rotenburg entsprechen nicht mehr den allgemeinen Vorgaben, z.B. können die Fahrzeughallen aufgrund ihrer Maße nicht ordnungsgemäß durch Rettungswagen (RTW), die dem neuesten Stand der Technik entsprechen, genutzt werden. Weiterhin bestehen hier im dicht bebauten Umfeld keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Bzgl. der Schnelleinsatzgruppen sind die vorhandenen Fahrzeuge im Rotenburger Stadtgebiet und in der Umgebung verstreut untergebracht, was den Ablauf koordinierter Einsätze, Übungen und Schulungen erheblich erschwert.

Es ist eine Fahrzeuganzahl von derzeit 26 Einsatzfahrzeugen unterzubringen. Insgesamt ist mit ca. 10.000 Einsätzen pro Jahr zu rechnen. Die Rettungswache ist 24 Std. pro Tag mit einer mittleren Mitarbeiterstärke von 26 Personen besetzt. Die Anzahl sowie die Abstände von Rettungswachen untereinander sind so festgelegt, dass im Stadtgebiet von Rotenburg zwingend eine Rettungswache bestehen bleiben muss. Um den gestiegenen Anforderungen gerecht werden zu können, ist eine Verlagerung der Rettungswache erforderlich. Es wurden verschiedene Standorte sowie deren Verfüg-

barkeit geprüft, um einen geeigneten Standort in Rotenburg zu finden. Entlang der Soltauer Straße liegt ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Grundstück, welches für die Realisierung einer Rettungswache mit Erweiterungspotenzial gut geeignet ist. Die ständig im Einsatz befindlichen Fahrzeuge können hier so positioniert werden, dass diese jeweils eine eigenständige Zu- und Abfahrt erhalten. Für die vorgesehene Nutzung ist der Standort an der Soltauer Straße städtebaulich gut geeignet, da er bereits gewerblich vorgeprägt und über die Bundesstraße B71 (mit Linksabbiegespur) verkehrlich gut zu erreichen ist. Somit können die zusätzlichen Verkehre sehr gut über die vorhandene Straße abgewickelt werden. Des Weiteren ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 94 „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp“ das Areal durch bereits verschiedene gewerbliche Nutzungen (u.a. ein Baustoffhandel) vorgeprägt. Dahingehend lassen sich keine Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen ableiten. Eine Erweiterung des für den Bebauungsplan Nr. 94 erarbeiteten Schall-Immissionsgutachtens ist erfolgt und hat zum Ergebnis, dass auch bei der geplanten Erweiterung des Baugebietes keine unzulässigen Auswirkungen auf die Nutzungen im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwarten sind.

Neben der Rettungswache soll die verbleibende Fläche als Lagerfläche und für Räumlichkeiten mit Werkstätten für den nordwestlich benachbarten Hof Königskamp der Rotenburger Werke dienen. Die Werkstatt für Menschen mit Behinderungen erfreut sich seit Jahren einer steigenden Nachfrage nach ökologischem Landbau. Für dieses Themenfeld möchten die Rotenburger Werke die auf dem Hof Königskamp vorhandenen Räumlichkeiten wieder vorwiegend für die Landwirtschaft nutzen, sodass die derzeit für Werkstätten und Lagerflächen genutzten Räumlichkeiten an anderer Stelle ersetzt werden müssen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Hof Königskamp bietet sich auch hierfür der Standort an der Soltauer Straße an.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung einer zentralen Rettungswache, von Lagerhallen und Werkstätten zu schaffen. Somit können gute Arbeitsbedingungen geschaffen werden, Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden, um die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen. Durch die vorhandene, bisher fast ausschließlich einseitige Erschließung des kleinen Gewerbegebietes kann eine Erweiterung des Gewerbegebietes erzielt werden, ohne große städtische Infrastrukturmaßnahmen und damit einhergehende Kosten zu verursachen. Eine zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich, da das Areal großflächig von zwei Flächeneigentümern in Anspruch genommen werden soll und an die vorhandene Stichstraße angeschlossen werden kann.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94A „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp Teil II“ wird das Gebiet des südöstlich befindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 integriert, der für seinen Geltungsbereich bereits eingeschränkte Gewerbegebiete ausweist. Für diesen gesamten Bauleitplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms auf die Nachbarschaft des Plangebietes bzw. auf das Plangebiet selbst prüft.

Für die geplanten Gewerbegebietsflächen im Plangebiet wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691, wie bereits für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94, durchgeführt. Dabei wurden die Emissionskontingente sowie die Zusatzkontingente des Bebauungsplanes Nr. 94 als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich für die festgesetzten Teilflächen Emissionskontingente umsetzen lassen, die typisch für eine gewerbliche Nutzung sind. Die Binnenwirksamkeit dieser festgesetzten Kontingente lässt sich dann wieder für die Gesamtplanung darstellen (s. Kap. 3.3 Immissionsschutz).

Daher hat die Stadt Rotenburg ein großes Interesse daran, die ergänzende gewerbliche Entwicklung angrenzend an dem bereits bestehenden Gewerbegebiet zu fördern, um das Stadtgebiet vielseitig mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten zu entwickeln. Zudem bleibt weiterhin ein landwirtschaftlicher Korridor zwischen den Siedlungsbereichen des Stadtrandes bestehen, der die Landschaftsbereiche hinsichtlich der Durchgängigkeit von Tieren ermöglicht.

.3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

.3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94A über Art und Maß der baulichen Nutzung sind an den oben genannten Zielen der Stadt Rotenburg orientiert.

Im Plangebiet ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im GE/E sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 4) nicht zulässig. Dieser Ausschluss berücksichtigt die Stadtrandlage des Plangebietes.

Somit sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1 und 2) zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2) sind im GE/E ausnahmsweise zulässig.

Weiterhin werden im GE/E die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die Attraktivität des Gewerbegebietes und seiner Umgebung zu sichern und für Gewerbetreibende und Anwohner interessant zu halten. Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen und Nachtlokale können dieser Zielsetzung entgegenwirken. Vielfach können im Umfeld dieser Einrichtungen Niveauabsenkungen der umliegenden Bereiche beobachtet werden. Ziel der Stadt ist es, einem solchen Prozess in Stadtrandlage durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten entgegenzuwirken, weil zudem auch genügend Vergnügungsstätten bzw. mögliche Standorte hierfür an anderen stadtkernnahen Stellen im Stadtgebiet vorhanden bzw. zulässig sind.

Außerdem sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig, da dies mit der angrenzend vorhandenen und geplanten Nutzung nicht in Einklang zu bringen wäre. Ebenso ist die Stadtrandlage für solche Betriebsformen nicht geeignet, auch um die Attraktivität der Rotenburger Innenstadt und anderer vorhandener Einzelhandelsstandorte nicht zu schwächen.

Ausnahmsweise können jedoch gem. § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben und produzierenden oder be- oder verarbeitenden Betrieben zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche einer solchen Verkaufsstätte muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Somit wird wie im bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94 auch im erweiterten Planbereich ein Direktverkauf von Produkten, die in den zukünftigen Betrieben

vor Ort hergestellt werden, in geringem Umfang ermöglicht. Nach den jetzigen Planungen kommt dieses jedoch derzeit nicht zum Tragen.

Im gesamten Gebiet GE/E ist als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Unterbringung der für die Betriebe erforderlichen baulichen Anlagen, auch für Erweiterungsmöglichkeiten.

Des Weiteren wird in dem neu überplanten westlichen Teil des Plangebietes (GE/E 1 und GE/E 2) eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 12m bzw. 15m oberhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzt, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Im östlichen Teil des Plangebietes (GE/E 3) wird die maximale Höhe weiterhin mit maximal 20 m festgesetzt. Dies wird erforderlich, um das hochwertige Landschaftsbild in der Umgebung zu berücksichtigen bzw. für die zukünftige Rettungswache eine flexible Höhenbegrenzung zu erreichen. Ausgenommen davon sind untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen), die eine Höhe von maximal 20 m erreichen dürfen, da ihre Auswirkungen auf das Landschaftsbild nur gering sind. Mobilfunkmasten sind dagegen unzulässig, weil aufgrund der großen Höhe solcher Anlagen und der damit verbundenen deutlichen Sichtbarkeit an dieser Stadtrandlage erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

Außerdem ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Dies ist erforderlich, um in dem Gewerbegebiet größere Gebäude errichtet werden können, für die eine offene Bauweise wegen der Beschränkung auf maximal 50 m nicht ausreichend ist.

.3.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird.

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE/E sind Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO, Ausstellungsflächen, Regallager, Schüttboxen für Materialien und Trafostationen zulässig. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94 übernommen und wird zur Klarstellung auf das gesamte Plangebiet angewendet, um die Bebaubarkeit des Gewerbegebietes nicht zu sehr einzuschränken. Die Zulässigkeit solcher Anlagen, wie sie z.T. in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des vorhandenen Baustoffmarktes stehen, in der Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 71 ist im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.

.3.2.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Eingrünung des nordwestlichen Plangebietes eine 3-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

.3.2.4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Erhalt eines Einzelbaumes und Baumgruppe

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum (Eiche) sowie die Baumgruppe E 1 sind, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, zur Durchgrünung des Plangebietes durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm)

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Erhalt von Strauch-Baumhecken

Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern E 2 ist der Gehölzbestand, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, zur Durchgrünung des Plangebietes durch die Grundstückseigentümer vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes oder Strauches gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der Tabelle zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Kap. 3.2.3) zu entnehmen.

.3.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Entlang der südlichen Grenze ist der vorhandene Baumbestand durch die Arten der Tabelle zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Kap. 3.2.3) in Form einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke zu ergänzen. Die verbleibende Fläche ist sich selbst zu überlassen. Naturnahe Anlagen zur Versickerung oder Rückhaltung von Oberflächenwasser sind zulässig. Erforderliche Pflegemaßnahmen für diese Anlagen sind zulässig.

.3.3 Immissionsschutz

Für die Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms auf die Nachbarschaft des Plangebietes bzw. auf das Plangebiet selbst prüft (T+H-Ingenieure vom 16.03.2021). Die Schalluntersuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Auswirkungen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Westen; die in dem durch den Bebauungsplan Nr. 94 rechtsverbindlich überplanten Bereich festgesetzten flächenbezogenen Schall-Emissionskontingente und Zusatzkontingente werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 94A übernommen.

Emissionskontingentierung

Für die geplanten Gewerbegebietsflächen im Plangebiet wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691, wie bereits für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94, durchgeführt. Dabei wurden die Emissionskontingente sowie die Zusatzkontingente des Bebauungsplanes Nr. 94 als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt. Es wurden für gekennzeichnete Teilbereiche des Plangebietes unterschiedlich große Emissionskontingente sowie z. T. Zusatzkontingente, unterteilt in Richtungssektoren, festgesetzt. Eine Kontrollberechnung der zu erwartenden Schallpegel ergab, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam. D.h., die Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Schallwerte betrifft nicht die im Plangebiet zulässigen schutzwürdigen Nutzungen wie z.B. Büroräume und Betriebswohnungen. Die Berücksichtigung möglicher Schutzansprüche von Büros und Betriebsleiterwohnhäusern erfolgt in den nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren.

Gewerbelärmimmissionen durch die geplante Rettungswache

Parallel zur Emissionskontingentierung wurden die zu erwartenden Schallbelastungen aus dem Betrieb der geplanten Rettungswache untersucht. Den Berechnungen zugrunde gelegt ist eine erste Betriebsbeschreibung für die Rettungswache. Die zu erwartenden Beurteilungspegel wurden den zulässigen Immissionskontingenten für die von der Rettungswache genutzten Teil-Flächen gegenübergestellt. Des Weiteren wurden die durch die Rettungswache zu erwartenden Belastungen an bereits bestehenden schutzwürdigen Immissionsorten im Gewerbegebiet (Betriebsleiterhaus Soltauer Straße 156a und Büro Soltauer Straße 156) ermittelt und mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die ermittelten Emissionskontingente für den Betrieb der Rettungswache ausreichend sind und auch die

Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den benachbarten Gebäuden eingehalten werden können.

Auf den erweiterten Teil des Plangebietes einwirkende Gewerbelärmimmissionen aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 94

Die Erweiterung im westlichen Teil des Plangebietes wird in das Gewerbegebiet, das durch den Bebauungsplan Nr. 94 bereits besteht, integriert. Die Emissionskontingente des Bebauungsplanes Nr. 94 sollen nicht für die Erweiterung des Plangebietes übernommen werden, sondern wurden gesondert ermittelt. Dementsprechend war zu überprüfen, ob die Immissionsrichtwerte hier durch die innerhalb des bereits bebauten Bereichs (Bebauungsplan Nr. 94) bereits bestehenden Betriebe überschritten werden. Anhand der Berechnungen des Gutachtens für den Bebauungsplan Nr. 94 aus dem Jahr 2013 ist jedoch erkennbar, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in dem erweiterten (westlichen) Teil des Plangebietes eingehalten werden.

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Das Plangebiet ist an seiner Nordseite den Verkehrslärmemissionen der B 71 ausgesetzt (mittlerweile ist eine Geschwindigkeit von 70 km/h anstatt 100 km/h im Gutachten für den B-Plan Nr. 94 zulässig). Für die Beurteilung des Straßenverkehrslärms im Plangebiet wurden Rasterlärmkarten berechnet und mit den Orientierungs- und Grenzwerten von Gewerbegebieten verglichen. Die Berechnungen wurden exemplarisch für eine Immissionshöhe von 8 m über GOK durchgeführt. Die Ergebnisse ergaben, dass es in der Nachtzeit zu leichten Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 an der nordöstlichen Baugrenze im GE/E 2 entlang der Soltauer Straße kommt. Dementsprechend ist für schutzbedürftige Räume in diesem gekennzeichneten Bereich an den der Soltauer Straße zugewandten Gebäudefassaden der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV im GE/E 3, übernommen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94, müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung einhalten. Außenwohnbereiche (Terrassen und Balkone) sollten auf der der Hauptverkehrsstraße abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Verkehrslärmfernwirkung

Exemplarisch zur stichprobenartigen Prüfung der Verkehrslärmfernwirkung wurden Berechnungen für zwei Immissionsorte in der Umgebung des Plangebiets durchgeführt. Die Berechnungen ergaben, dass durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr des erweiterten Gewerbegebietes keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt. An den Immissionsorten werden zwar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten, aber die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird deutlich unterschritten. Es kommt also nicht zu einer wesentlichen Änderung der Verkehrslärmverhältnisse. Aus sachverständiger Sicht sind damit keine weiteren Schallschutzmaßnahmen für die betrachteten Immissionsorte erforderlich.

.3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 71 „Soltauer Straße“. Der westliche Teil der Einmündung in die „Soltauer Straße“, wo bei der Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 94 eine Aufweitung der Straße

durch eine Abbiegespur erfolgte, wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94A einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um die Lage des Plangebietes an der Bundesstraße zu berücksichtigen, ist entlang der B 71 einschließlich der Einmündung ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, sodass keine zusätzlichen Gefahrenpunkte durch Grundstückszufahrten entstehen.

Zum Einmündungsbereich in die Soltauer Straße (B 71) hat die Polizeiinspektion Rotenburg Anregungen bezüglich eines möglichen Unfallpotenzials vorgetragen. Hierzu wird folgendes ausgeführt:

Es liegen sowohl eine aktuelle Schalluntersuchung als auch das Verkehrsgutachten von 2014 vor. Damalige Fahrten aus dem gewerblichen Bereich liegen bei ca. 800/24 h mit ca. 25 % LKW-Anteil. Aus dem unbebauten Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 94a werden bei gewerblicher Nutzung ca. 400 Fahrten zugrunde gelegt, bei 26 % LKW-Anteil. Für die Rettungswache werden max. 300 Bewegungen pro 24 h prognostiziert. Für den schalltechnisch ungünstigsten Tag wird mit 29 Einsätzen gerechnet; davon finden einige auch nachts statt. Es kommt zu einer Vermischung der unterschiedlichen Verkehre, so dass eine getrennte Betrachtung schwierig ist. Weiterhin ist zu bedenken, dass der gewerbliche Verkehr und der Kundenverkehr zum Baumarkt überwiegend zu den Öffnungszeiten Mo- Fr 8.00 – 19.00 bzw. Sa 8.00 - 13.00 stattfinden. Es ist kein Verkehr dieser Art nachts und am Wochenende zu verzeichnen. Insofern sind beeinträchtigende Verkehrskonflikte nicht zu erwarten, zumal der Einmündungsbereich in die B 71 laut Verkehrsgutachten noch genügend Kapazitätsreserven, auch bei den Wartezeiten, aufweist.

Die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h könnte beibehalten werden. Die zukünftige Zu- und Abfahrt der Rettungswache wird weit genug von der Einmündung in der B 71 entfernt liegen, um unübersichtliche Situationen beim Einbiegen in die bevorrechtigte Bundesstraße zu vermeiden. Auch hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Weitere Festsetzungen etc. können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden. Das mögliche Gefährdungspotenzial ist bei Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten. So könnten straßenverkehrsordnende Maßnahmen an der B 71 (z. B. zusätzliche Verkehrsschilder „Achtung, einbiegende Einsatzfahrzeuge!“) diese besondere Verkehrssituation entschärfen.

.3.5 Belange der Landwirtschaft

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung einer zentralen Rettungswache sowie von Lagerhallen und Werkstätten für die Rotenburger Werke zu schaffen. Die Konzentration der bisher im Stadtgebiet verteilten Rettungsstationen an einem zentralen Standort führt zu einer logistischen Optimierung und Verbesserung der Versorgung. Durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten für die Rotenburger Werke im Bereich des nahegelegenen Hofes „Königskamp“ können Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden, sodass den Belangen der Raumordnung und der Wirtschaft Rechnung getragen wird.

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes werden landwirtschaftliche Flächen in einem relativ geringen Umfang in Anspruch genommen, die zudem durch die angrenzende gewerbliche Nutzung bereits vorgeprägt sind. Durch die Nutzung der bereits vorhandenen, bisher fast ausschließlich einseitigen Erschließung des kleinen Gewerbegebietes kann eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung erzielt werden, ohne große städtische Infrastrukturmaßnahmen und damit einhergehende Kosten zu verursachen. Wegen der Lagegunst und der Nutzbarkeit bereits vorhandener Erschließungsanlagen wird in diesem Fall der gewerblichen Entwicklung Vorrang vor der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt.

Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bleibt weiterhin gewährleistet. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen unterliegen dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot und sind zu tolerieren.

Bei der Planung und Auswahl der Kompensationsmaßnahmen wurde auf die agrarstrukturellen Belange Rücksicht genommen, der Flächenverlust für die Landwirtschaft wird minimiert. Ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Außerhalb des Plangebietes wird eine bereits vorhandene Streuobstwiese um einen weniger als 10 m breiten Streifen ergänzt sowie an anderer Stelle ein Blüh-/Brachestreifen angelegt, der durch eine schmale Strauch-Baumhecke gegenüber der angrenzenden größeren landwirtschaftlichen Fläche abgegrenzt wird.

4. Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt, in Abstimmung mit der Stadt, durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durch entsprechende Brunnen, Löschwasserteiche oder ähnliche Maßnahmen und kann ggf. durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land unterstützt werden.

- **Abwasserbeseitigung**

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

Für die unbebauten Flächen im westlichen Teil des Plangebietes wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Contrast GmbH vom 14.06.2021). Es wurden insgesamt 13 Rammkernbohrungen vorgenommen. Es wurden wasserdurchlässige Bodenschichten erprobt, nur in einer Bohrung wurde in einer tieferen Geländeschicht eine Torflinse vorgefunden. Der Grundwasserstand wurde in allen Bohrungen größer als 1 m unter GOK festgestellt (1,25 – 2,30 m). Im Ergebnis kann die Beseitigung des *Oberflächenwassers* durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen.

Sollte bei der Durchführung der Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse vereinzelt nicht möglich ist, sind unterstützende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Der Nachweis für die wasserrechtlichen Genehmigungen hat im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Das Gewerbegebiet wird durch eine Stichstraße bereits derzeit erschlossen. Eine Wendemöglichkeit **im öffentlichen Straßenraum** kann aufgrund der bestehenden Situation nicht geschaffen werden. Eine Wendemöglichkeit ist jedoch auf den Grundstücken der ansässigen Betriebe möglich und liegt auch im Interesse der Anlieger. Für Müllfahrzeuge, die die geplanten Nutzungen im Plangebiet ansteuern müssen, wird auf dem jeweiligen Grundstück eine ausreichend große Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge zur Verfügung gestellt. **Diese Situation hat sich aus der historischen Entwicklung des Baugebietes ergeben. Die Bebauung begann vor langer Zeit als Splittersiedlung im Außenbereich. Eine planungsrechtliche Absicherung erfolgte erst im Jahr 2014 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94; zu diesem Zeitpunkt wurde das gesamte Plangebiet bereits gewerblich genutzt: durch das ehemalige Gelände des Blutspendedienstes, die ALL-IN Werbung und die Markgraf Immobilien Verwaltung. Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung über die kurze Stichstraße ohne Wendeanlage hatte sich gut eingespielt. Durch den Bebauungsplan Nr. 94 wurden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen für die Umnutzung der Betriebsflächen des ehemaligen DRK-Blutspendedienstes mit einem Baustoffhandel. Aufgrund der sehr beengten Verhältnisse und wegen des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes konnte eine Wendeanlage für den Verkehr nicht verwirklicht werden. Seitens des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Träger der Abfallbeseitigung wurden diesbezüglich im Planaufstellungsverfahren auch keine Bedenken oder Forderungen erhoben. Das Wenden der Müllfahrzeuge erfolgt weiterhin problemlos auf den privaten Grundstücken.**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94a sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Nordwesten geschaffen werden, um hier eine neue zentrale Rettungswache für den Landkreis Rotenburg (Wümme) sowie Lagerflächen und Räumlichkeiten mit Werkstätten für den nordwestlich benachbarten Hof „Königskamp“ der Rotenburger Werke unterbringen zu können. Für die durch den Bebauungsplan Nr. 94 bereits überplanten Flächen ergeben sich keine Änderungen. Eine Festlegung von Flächen für öffentlichen Verkehrsraum zum Wenden von Müllfahrzeugen oder zur Lagerung von Abfällen jeglicher Art durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 94a soll nicht erfolgen. Eine nachträgliche Belastung der bereits vorhandenen Betriebe durch entsprechende Maßnahmen hält die Stadt nicht für gerechtfertigt und zielführend. Die Grundstückseigentümer der Gewerbeflächen können ausreichend große Bereiche freihalten, um eine Wendemöglichkeit bereitzustellen. Die Stadt Rotenburg (Wümme) geht davon aus, dass die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wie bisher durch die Bereitstellung von Wendemöglichkeiten auf den privaten Flächen erfolgen kann. Eine Einigung der Grundstückseigentümer hierüber wird weiterhin der Durchführung der Planung überlassen.

Vorstellbar ist auch ein gemeinsam genutzter zentraler Stellplatz für die Abfallbehälter, im Nahbereich der vorhandenen öffentlichen Straße. Mit der Erweiterung des Gewerbes bedarf es keiner Festsetzung eines öffentlichen Wendehammers. Die Müllfahrzeuge können auf den neuen Grundstücken wenden oder den Müll an der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bereitstellen.

5. Bodenschutz, Archäologische Denkmalpflege

• Bodenschutz

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau,

Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

- **Archäologische Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

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

.7.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 a „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp – Teil II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung zu schaffen. Mit der Planung soll u.a. ein Standort für eine neue zentrale Rettungswache gesichert werden. Der bisherige Standort an der Brauerstraße in Rotenburg entspricht nicht mehr den allgemeinen Vorgaben. Auch eine Erweiterung am bisherigen Standort ist aufgrund der umliegenden Bebauungen nicht möglich. Neben der Rettungswache soll die verbleibende nordwestliche Fläche im Plangebiet als Lagerfläche und für Räumlichkeiten mit Werkstätten für den benachbarten Hof Königskamp der Rotenburger Werke dienen.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 a „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp – Teil II“ wird das Gebiet des südöstlich befindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 integriert, der für seinen Geltungsbereich bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 94 werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 94 a übernommen.

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung einer zentralen Rettungswache, von Lagerhallen und Werkstätten zu schaffen. Somit können gute Arbeitsbedingungen geschaffen werden, Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden, um die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen der Bauleitplanung wird auf das Kapitel 3.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

.7.2 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:

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) Anhänge in der aktuellen Fassung 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

FFH-Richtlinie (FFH-RL)

EG-Richtlinien sind Rahmenvorschriften, die in nationales Recht übernommen und ausgefüllt werden müssen. FFH-Richtlinie und EU-Vogelschutzrichtlinie sind mit den §§ 31 - 36 BNatSchG in bundesdeutsches Recht übernommen worden.

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, das gemäß § 32 BNatSchG durch Beschluss der Landesregierung ausgewählt wurde, um es nach Artikel 4 Abs. 1 der FFH-Richtlinie als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorzuschlagen.

Das Gebiet wurde aufgrund eines repräsentativen Fließgewässersystems für die Region Stader Geest mit zahlreichen Lebensraumtypen und Arten des Anhang II ausgewiesen. Neben dem Fließgewässer kommen Feuchtwaldkomplexe, Dünengebiete, Schwingrasenmoore und Hochmoorkomplexe in dem Gebiet vor.

Eine Prüfpflicht gilt nach dem § 34 BNatSchG. Es ist zu prüfen, ob durch die baulichen Anlagen im Außenbereich bzw. durch mögliche Nutzungen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Nr. 38 zu erwarten sind, die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet auslösen könnten.

Mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes könnten in direkter räumlicher Nähe zum FFH-Gebiet weitere bauliche Anlagen entstehen. Zudem könnten Geräuschemissionen aufgrund der geplanten Nutzung als Rettungswache in das FFH-Gebiet hineinwirken. Diesbezüglich wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Diese hat ergeben, dass sich mit der Ausweisung eines Gewerbegebietes keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ ableiten lassen. Die Erhaltungsziele werden durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht beeinträchtigt. (vgl. Anlage 2)

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

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Be-

deutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- den Schutz der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,
- den Schutz der Lebensstätten und Biotop 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 wild lebender 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.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotop

Das Plangebiet sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen beinhalten ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer bis geringe Bedeutung. Entlang der Bundesstraße 71 wird in schmaler Längsausdehnung ein Biototyp von hoher Bedeutung abgebildet. Südwestlich des Plangebietes grenzt ein Biototyp von mittlerer Bedeutung an den Planungsraum an. Im Bereich der Wiedauniederung sind weitere höherwertige Biotoptypen vorhanden.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in einer Landschaftseinheit, welche von struktur- bzw. gehölzreichen Grünlandkomplexen und naturnahen Laubwäldern geprägt wird. Die Landschaftseinheit ist von mittlerer Bedeutung. Südwestlich grenzt unmittelbar die Wiedauniederung an, welche von naturnahen Fließgewässern und ihre Auen dominiert wird und von hoher Bedeutung für das Landschaftsbild ist.

Karte III: Boden

Der LRP stellt für den Bereich des Plangebietes sowie umliegend keine Böden mit natur- und kulturhistorischer Bedeutung dar.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Der LRP stellt für das Plangebiet keine wertvollen Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dar. Unmittelbar an das Änderungsgebiet angrenzend ist südlich ein Überschwemmungsbereich mit Dauervegetation dargestellt. Nördlich der B 71 sind Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitrat- auswaschungsgefährdung abgebildet.

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben eine umweltverträgliche Nutzung zum Ziel. Die südwestlich gelegene Wiedauniederung hat zum Ziel, die Sicherung und (überwiegende) Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope mit geringem Anteil an Biotoptypen mit geringer Wertigkeit.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet sowie die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte. Nach dem LRP beinhaltet die Wiedauniederung das Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 „Untere Rodau- und Wiedauniederung“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Einzelne Biotoptypen sind gesetzlich geschützte Biotope, gemäß § 30 BNatSchG. Des Weiteren beinhaltet die Niederung ein Gebiet, welches die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet (NSG) erfüllt. Nördlich der B 71 wird ein Gebiet dargestellt, welches die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) erfüllt.

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

- Biotopkartierung im Jahre 2020, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2020),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015),
- CONTRAST GmbH (2021): Baugrunduntersuchung. BV: Bebauungsplan Nr. 94a – Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp – Teil II –. CONTRAST GmbH - Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 14.06. 2021,
- T&H INGENIEURE (2021): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94a der Stadt Rotenburg (Wümme). T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 16.03.2021,
- T&H INGENIEURE (2013): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof

.7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

.7.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Wümmeniederung und hier in der naturräumlichen Untereinheit der Botheler Niederung. Nach der Geologischen Karte von Niedersachsen (1:50.000) bilden Flussablagerungen, Hang- und Schwemmlagerungen der Niederterrasse (fluviatile Sande oder Weichsel-Kaltzeit) den oberflächennahen Untergrund. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet die Bodentypen Podsol, Podsol-Gley und Gley.

Die ursprünglichen Bodeneigenschaften des Podsoles sind sauer, sandig, oft steinig, nährstoffarm und haben oftmals ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen. Der Bodentyp besitzt demnach physikalische und chemische Eigenschaften, die einem optimalen Pflanzenstandort oftmals entgegenstehen. Weiterhin neigt der Boden zur Auswaschung, sodass die Gefahr besteht, dass Dünge- und Pflanzenschutzmittel ins Grundwasser gelangen können. Der Podsol-Gley sowie Gley sind Grundwasserböden, welche ständig mit Wasser gesättigt sind. Diese entstehen durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt. In einem Teilbereich des Plangebietes besitzt der vorhandene Gley eine Podsol-Auflage.

Das ackerbauliche Ertragspotential ist bei den genannten Bodentypen als gering zu bewerten. Weiterhin beinhalten die Bodentypen keine Böden mit besonderen Standortigenschaften oder schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

Im Plangebiet ist eine Baugrunduntersuchung mit Rammkernbohrungen (RKB) erfolgt (CONTRAST GmbH, 2021). Es sind 11 Bohrungen bis 4 m, eine Bohrung bis 6 m und eine Bohrung bis 8 m unter der Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Die durchgeführten Bohrungen zeigen, dass unterhalb des Oberbodens bis zur Endteufe Sande anstehen, die kleinräumig vom Geschiebelehm (RKB 10) bzw. von Torf (RKB 1) unterbrochen werden.

Das unbebaute Plangebiet wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Die weiteren Flächen im Plangebiet sind bereits weitestgehend bebaut (u.a. Baustoffhandel). Demzufolge dürften die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gegenüber dem Ausgangszustand stark verändert sein. Im Bereich der Bebauungen hat der Boden seine ursprünglichen Eigenschaften bereits vollständig verloren.

Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp“ als eingeschränktes Gewerbegebiet überplant. Die Flächen sind bereits weitestgehend bebaut und versiegelt. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden diese Flächen weiterhin gewerblich genutzt werden. Die unbebauten Flächen im Plangebiet würden bei einer Nichtdurchführung der Planung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben. Zudem würde der Acker seine Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Der unbebaute Teil des Plangebietes wird, wie bereits erwähnt, ackerbaulich genutzt. Die weiteren Teilbereiche des Plangebietes sind weitestgehend bebaut und versiegelt. Dort sind bereits dauerhafte Versiegelungen des Bodens, gemäß rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94, erfolgt und der Boden hat seine Bodenwerte und -funktionen bereits vollständig verloren. Zusätzliche Versiegelungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten werden in diesem Bereich mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 94 a nicht zugelassen. Zusätzliche Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten werden auf einer Ackerfläche ermöglicht. Demzufolge werden mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Straßenverkehrsfläche zukünftig mehr Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein können. Während der Bauzeit werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000), 200 - 350 mm/a und ist damit als mittel bis hoch eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als hoch bewertet. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt, nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (HK 50; 1:50.000), bei ~ + 20,0 bis 22,5 m NHN und somit ca. 0,5 m bis 4,0 m unter der Geländeoberkante. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte in allen 13 Bohrungen Grundwasser zwischen 1,25 m bis 2,3 m unter GOK festgestellt werden. (CONTRAST GmbH, 2021)

Südlich der vorhandenen gewerblichen Nutzung, in der festgesetzten Maßnahmenfläche, befindet sich eine Regenwasserrückhalteanlage. Zudem ist im Straßenseitenraum der Bundesstraße 71 ein Entwässerungsgraben vorhanden. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. angrenzend nicht vorhanden. In südwestlicher Richtung befindet sich in ca. 150 m Entfernung das Fließgewässer Wiedau.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf der landwirtschaftlichen Fläche versickern. Im Bereich der Bebauung sind die Versickerungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt. Dennoch sind auch hier, gemäß B-Plan Nr. 94, Versickerungen auf den Grundstücken vorgesehen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im östlichen Teil des Plangebietes ist die Versickerung aufgrund von Bebauungen und Versiegelungen bereits deutlich eingeschränkt. Mit dem geplanten Vorhaben und der Erweiterung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet wird die derzeit in Teilen vorhandene uneingeschränkte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers weiter eingeschränkt. Im Bereich der vorhandenen Bebauung wird das anfallende Niederschlagswasser, welches nicht vor Ort versickern kann, in die südlich vorhandene Regenwasseranlage, in der Maßnahmenfläche, eingeleitet. Nach der erfolgten Baugrunduntersuchung stehen im Plangebiet unterhalb des Oberbodens vorwiegend versickerungsfähige Sande an. Demzufolge kann im Ergebnis eine Beseitigung des Oberflächenwassers durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

.7.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Rotenburg (Wümme) beträgt 9,81 % (Stand: 31.12.2019), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Rotenburg derzeit nicht erhöhen und der unbebaute Bereich könnte weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Es steht jedoch kein alternativer Standort für eine zentrale Rettungswache zur Verfügung. Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 94 wäre trotz einer Nichtdurchführung der Planung eine gewerbliche Nutzung zulässig. Zusätzliche Versiegelungs- und Bebauungsmöglichkeiten werden in diesem Teilbereich mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 94 a nicht ermöglicht.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen und der Versiegelungsgrad in der Stadt Rotenburg wird sich geringfügig erhöhen. Wesentliche statistische Auswirkungen wird es jedoch aufgrund der Plangebietsgröße und der gewerblichen Erweiterung nicht geben. Der geplante Gewerbestandort, u.a. für eine zentrale Rettungswache ist verkehrstechnisch gut gelegen. Der Stadt Rotenburg ständen sonst keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung. 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. Der vorgesehene Standort beinhaltet einen solchen Bereich und beinhaltet bereits gewerbliche Nutzungen, gemäß rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94.

.7.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt südlich der Soltauer Straße (B 71), im südöstlichen Stadtgebiet von Rotenburg und beinhaltet im unbebauten Bereich ausschließlich eine Ackerfläche. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes sind bereits gewerbliche Nutzungen vorherrschend, u.a. Baustoffhandel. Umliegend sind ansonsten landwirtschaftliche Flächen, die ackerbaulich oder als Grünland genutzt werden. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Wiedauniederung. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Wälder dienen allesamt der Frisch- und Kaltluftentstehung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der unbebaute Bereich im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Bereich des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 ist bereits eine gewerbliche Nutzung zulässig und die vorhandene Bebauung würde bestehen bleiben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft aufgrund der gewerblichen Erweiterung liegen durch die Lage im Außenbereich mit umgebenen landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Zusätzliche Versiegelungs- und Bebauungsmöglichkeiten werden in dem Teilbereich des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 94 a nicht ermöglicht. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

.7.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Im Plangebiet erfolgte im Jahr 2020 eine Biotoptypenkartierung (siehe Anlage 1). Die Biotoptypen wurden gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2020) erfasst.

Das Plangebiet beinhaltet im unbebauten Bereich im Wesentlichen eine Ackerfläche (A). Im nordöstlichen Randbereich zur Soltauer Straße (OVS) sind in schmaler Ausdehnung Ruderalfluren (UR) vorhanden. Ansonsten wird der nordöstliche Teil des Plangebietes zur B 71 von einer breiten Strauch-Baumhecke (HFM) abgeschirmt, welche vollständig außerhalb des Plangebietes liegt. Südlich grenzt direkt an den Planungsraum ein Sandtrockenrasen (RS) an. Auf den Trockenrasen sind zudem zwei Kiefernbäume (HBE) und eine Strauchhecke (HFS) vorhanden. Weiter in südlicher Richtung befindet sich die Wiedauniederung mit zahlreichen Grünlandflächen. Die Wiedauniederung beinhaltet das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, Naturschutzgebiet Nr. 49 „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“ sowie das Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 „Untere Rodau- und Wiedauniederung“. Zur Wiedauniederung ist mit einer breiten Strauch-Baumhecke (HFM), außerhalb des Plangebietes, eine natürliche Eingrünung bereits vorhanden. Der östliche Teil des Plangebietes ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 überplant, welche eine gewerbliche Nutzung vorsieht. Vor Ort sind als Gewerbegebiete (OGG) ein Baustoffhandel, ein Werbehandwerk und Verwaltungen vorhanden. Im Randbereich der gewerblichen Nutzungen sind Gehölzbestände, in Form von Strauch-Baumhecken (HFM) und Einzelbäume/Baumgruppen (HBE) vorhanden. Im südwestlichen Bereich befindet sich zudem eine halbruderale Gras- und Staudenflur (UH) auf der sich eine Regenrückhalteanlage befindet.

Ohne die Durchführung der Planung würde im unbebauten Teilbereich des Plangebietes die landwirtschaftliche Nutzung weiterhin im Vordergrund stehen. Im Bereich des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 wäre auch bei einer Nichtdurchführung der Planung eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012, 2. korrigierte Auflage 2019) in fünf Wertstufen.

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; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

§ - gesamte Einheit nach § 30 BNatSchG geschützt.

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensa- tionsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	-
- Einzelstrauch (BE)	E	1	Bereits mit Geltungsbe- reich B-Plan Nr. 94 überplant
- Beet/Rabatte (ER)	1	1	-
- Nährstoffreicher Graben/Ruderalflur (FGR/UR)	2-3	1	Bereits mit Geltungsbe- reich B-Plan Nr. 94 überplant
- Scher- und Trittrassen (GR)	1-2	1	-
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe / Scher- und Trittrassen (HBE/GR)	E/2	E/2	Bereits mit Geltungsbe- reich B-Plan Nr. 94 überplant
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	3	Bereits mit Geltungsbe- reich B-Plan Nr. 94 überplant
- Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)	1	1	-
- Gewerbegebiet (OGG)	1	1	-
- Weg (OVW)	1	1	-
- Straße (OVS)	1	1	-
- Halbruderaler Gras- und Staudenflur (UH)	3	3	Bereits mit Geltungsbe- reich B-Plan Nr. 94 überplant
- Ruderalflur (UR)	3	1	ca. 440 m ²
Außerhalb des Plangebietes			
- Acker (A)	1	1	
- Nährstoffreicher Graben / Ruderal- flur (UR)	2-3	2-3	
- Artenarmes Intensivgrünland (Wei- de) (Glw)	2	2	
- Mesophiles Grünland mäßig feuch- ter Standorte (GMF), §	5	5	
- Sonstiges mesophiles Grünland (GMS), §	4	4	
- Nährstoffreiche Nasswiese (GNR), §	5	5	
- Allee/Baumreihe (HBA)	E	E	
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E	
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	3	
- Strauchhecke (HFS)	3	3	
- Historisch/Sonstiger Gebäudekom- plex / Parkanlage (ON/PA)	1-3	1-3	
- Straße (OVS)	1	1	
- Weg (OVW)	1	1	
- Sandtrockenrasen (RS), §	5	5	
- Ruderalflur (UR)	3	3	

Mit der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung wird überwiegend eine Ackerfläche überplant, die von sehr geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Lediglich im zukünftigen Zufahrtbereich von der Soltauer Straße ist in

schmäler Ausdehnung eine Ruderalflur von der gewerblichen Erweiterung betroffen. Mit einer Beseitigung dieses Biotoptyps von mittlerer Bedeutung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Der östlich gelegene Gehölzbestand ist bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 überplant. Der Gehölzbestand wird auch weiterhin als dauerhaft zu erhalten festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes, hin zur B 71, ist eine Strauch-Baumhecke vorhanden, die sich vollständig außerhalb des Plangebietes befindet. Mit der vorgesehenen Erweiterung des Gewerbegebietes ist eine Beseitigung dieses Gehölzbestandes nicht vorgesehen. Mit den zukünftig zulässigen Stellplätzen und Nebenanlagen im Plangebiet sollte auf den anliegenden Gehölzbestand Rücksicht genommen werden, sodass Beeinträchtigungen und Schädigungen am Gehölzbestand ausgeschlossen werden können. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die Stellplätze und Nebenanlagen so anzuordnen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf den Gehölzbestand ausgeschlossen werden können. Südlich der gewerblichen Erweiterung ist angrenzend ein Sandtrockenrasen vorhanden. Auch auf diesen Bestand können Beeinträchtigungen durch die zukünftige gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden. Als Puffer wird zukünftig zwischen dem Gewerbe und dem Sandtrockenrasen eine 5 m breite Strauch-Baumhecke vorhanden sein. Mit der gewerblichen Erweiterung erfolgt keine Inanspruchnahme des Sandtrockenrasens, da dieser vollständig außerhalb des Plangebietes liegt.

Demzufolge ergeben sich lediglich durch die Überplanung einer Ruderalflur erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Tiere

Das Plangebiet beinhaltet im unbebauten Bereich im Wesentlichen eine Ackerfläche. Ackerflächen stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für Offenlandarten dar. Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung sowie dem Gehölzbestand dürfte die Lebensraumbedeutung des Ackers eher von geringer Bedeutung sein. Die Ruderalflur stellt aufgrund der Lage am Straßenrand keinen geeigneten Lebensraum dar. Die weiteren Flächen im Plangebiet sind bereits mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 als Gewerbegebiet überplant, sodass diese Flächen keinen geeigneten Lebensraum beinhalten. Lediglich der vorhandene Gehölzbestand könnte von eher anspruchslosen Arten als Lebensstätte genutzt werden.

Ohne die Durchführung der Planung würde die unbebaute Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Bereich des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 wäre die gewerbliche Nutzung auch zukünftig zulässig.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Artenvielfalt ist aufgrund der Ausgestaltung des Plangebietes mit den angrenzenden Störeinflüssen als eingeschränkt zu betrachten. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten kann ausgeschlossen werden. Die Eignung des Ackers für Offenlandarten ist deutlich eingeschränkt und nicht zu erwarten. Der bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 zu erhalten festgesetzte Gehölzbestand ist auch weiterhin zu erhalten. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen wird der potentielle Gehölzlebensraum im Plangebiet vergrößert. Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 8. Artenschutz). Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

.7.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich südlich der Soltauer Straße (B 71), am südöstlichen Rand des Stadtgebietes von Rotenburg. Die Flächen im Plangebiet bestehen aus einem Acker und Bepflanzungen mit gewerblicher Nutzung, u.a. ein Baustoffhandel. Umliegend ist das Landschaftsbild von der landwirtschaftlichen Nutzung mit Acker und Grünland geprägt. In der südwestlich angrenzenden Wiedauniederung sind höherwertige Grünlandflächen vorhanden. Die vorhandenen Gehölzbestände gliedern und durchgrünen den Landschaftsraum und werten ihn deutlich auf.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die unbebaute Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Im Bereich des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 ist die gewerbliche Nutzung bereits zulässig und würde weiterhin Bestand haben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell und auditiv wahrnehmbar sein. Die späteren baulichen Anlagen im Gewerbegebiet werden durch die vorgesehene Eingrünung in einer Breite von 5 m aus der freien Landschaft geringer in die Wahrnehmung geraten. Weiterhin übernehmen die umliegenden Gehölzstrukturen gewisse Sichtverschattungen. Zur angrenzenden Wiedauniederung ist außerhalb des Plangebietes bereits eine weitere Strauch-Baumhecke vorhanden, sodass wesentliche negative Auswirkungen durch die zukünftigen baulichen Anlagen auf die angrenzenden Schutzgebiete (NSG, LSG und FFH-Gebiet) nicht zu erwarten sind. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten 1 und 2 auf 12 m bzw. 15 m beschränkt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet 3 wird die aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94 festgesetzte Höhe von baulichen Anlagen von 20 m beibehalten. Die umliegenden sowie im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände weisen eine deutlich höhere Baumkrone auf als die festgesetzten Höhen von baulichen Anlagen, sodass auch ein Herüberra-gen von Bauteilen ausgeschlossen werden kann. Dennoch wird mit dem geplanten Vorhaben die gewerbliche Nutzung vor Ort erweitert. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft, welche jedoch mit der vorgesehe-nen Eingrünung deutlich gemindert wird.

.7.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Die nächstgelegene wohnbauliche Nutzung befindet sich im Plangebiet mit einem Betriebsleiterwohnen. Zudem befinden sich im Umfeld der Planungen die Jugendhilfeeinrichtung Wümmetal und der Hof Königskamp von den Rotenburger Werken. Ansonsten ist das Wohnumfeld von der landwirtschaftlichen, z.T. gewerblichen Nutzung sowie der Bundesstraße 71 geprägt.

Immissionen

Das Plangebiet ist an seiner Nordseite den Verkehrslärmemissionen der B 71 ausgesetzt. Weiterhin sind Vorbelastungen aus der vorhandenen gewerblichen Nutzung sowie von den Schallemissionen aus dem Plangebiet zu erwarten. Die Schalluntersuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Auswirkungen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Westen; die in dem durch den Bepflanzungsplan Nr. 94 rechtsverbindlich überplanten Bereich festgesetzten flächenbezogenen Schall-Emissionskontingente und Zusatzkontingente werden unverändert in den Bepflanzungs-

plan Nr. 94A übernommen. Im Resultat werden Emissionskontingente bzw. Richtungssektoren für das gesamte Plangebiet festgesetzt.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm beinhaltet das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen ein Vorbehaltsgebiet für die landschaftsbezogene Erholung. Direkt an den Planungsraum angrenzend ist mit der Bundesstraße eine Hauptverkehrsstraße abgebildet. Das Plangebiet beinhaltet im unbebauten Bereich eine Ackerfläche, im bebauten Bereich diverse gewerbliche Nutzungen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Entweder werden die Flächen im Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt oder beinhalten bereits gewerbliche Nutzungen. Demzufolge können dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet werden. Die umliegenden Wegeverbindungen stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholung zur Verfügung. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

.7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes, bis auf die vorhandene Bebauung, nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

.7.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Gewerbegebietes und Straßenverkehrsfläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teil Lebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

.7.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die unbebaute Fläche im Plangebiet weiterhin ackerbaulich genutzt werden. Die Errichtung einer zentralen Rettungswache wäre nicht möglich. Im Bereich der bebauten Flächen wäre weiterhin eine gewerbliche Nutzung zulässig, da der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 94 bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet für diesen Bereich ausweist.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

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 eher eine geringe Bedeutung besitzt,
- der bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt ist,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Erhalt von Bäumen, Baumgruppen und Strauch-Baumhecken,
- Eingrünungsmaßnahmen des zukünftigen Gewerbegebietes,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen im GE/E 1 & 2 von max. 12 m bzw. 15 m,
- Übernahme der Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen im GE/E 3 von max. 20 m aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 94.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche)	<p><u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i></p> <p><u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i></p>

<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet möglich → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung und dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Geringfügige Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Erweiterung eines Gewerbegebietes in einem vorgeprägten Raum. Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines Gewerbegebietes	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet und neue Arbeitsplätze geschaffen. Schallimmissionen werden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten begrenzt. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien) und
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung), und
- des Schutzgutes Landschaft (durch die Erweiterung baulicher Anlagen in er freien Landschaft)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

.7.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Schutzgut Boden/Wasser

Plangebiet gesamt: ca. 40.145 m²

Davon:

- Gewerbegebiet 1 (GE/E 1): ca. 5.630 m², davon
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 765 m²
- Gewerbegebiet 2 (GE/E 2): ca. 7.485 m², davon
 - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 270 m²
- Gewerbegebiet 3 (GE/E 3): ca. 19.260 m², bereits mit B-Plan Nr. 94 als GE/E überplant (kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, mit dem Erhalt des Gehölzbestandes und der Maßnahmenfläche wird der ursprüngliche Ausgleichsbedarf weiterhin kompensiert)
- Straßenverkehrsfläche: ca. 4.625 m²; davon neu überplant ca. 240 m² und ca. 4.385 m² bereits mit B-Plan Nr. 94 als Straßenverkehrsfläche überplant
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern: ca. 1.375 m²
- Maßnahmenfläche: ca. 1.770 m²

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GE/E 1) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen.

$$\text{ca. } 5.630 \text{ m}^2 \times 0,8 = \text{ca. } 4.505 \text{ m}^2$$

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes 2 (GE/E 2) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen.

$$\text{ca. } 7.485 \text{ m}^2 \times 0,8 = \text{ca. } 5.990 \text{ m}^2$$

Betroffenes Schutzgut: Boden

Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GE/E 1)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 4.505 m² x 0,5 => **ca. 2.255 m²**

Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GE/E 2)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 5.990 m² x 0,5 => **ca. 2.995 m²**Eingeschränktes Gewerbegebiet 3 (GE/E 3)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 19.260 m² - ca. 19.260 m² bereits als GE/E mit B-Plan Nr. 94 überplant => 0 m²Straßenverkehrsfläche

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 4.625 m² - 4.385 m² bereits als Straßenverkehrsfläche mit B-Plan Nr. 94 überplant = ca. 240 m² x 0,5 => **ca. 120 m²****Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden/Wasser: ca. 5.370 m²**Intern:

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: ca. 1.035 m²

Extern:

- ca. 1.490 m² - Flst. 102/2, Flur 19, Gem. Rotenburg – Anpflanzung einer Streuobstwiese,
- ca. 2.845 m² - Flst. 3/18, Flur 6, Gem. Bevern – Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke und Anlage eines Blüh-/Brachestreifens

Schutzgut Pflanzen

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich durch die Beseitigung von Ruderalfluren. Mit der zukünftigen Erweiterung der Straßenverkehrsfläche sowie dem eingeschränkten Gewerbegebiet 2 werden insgesamt ca. 440 m² Ruderalflur beseitigt. Die Kompensation erfolgt im Zusammenhang mit der Kompensation des Schutzgutes Boden auf dem Flurstück 3/18 der Flur 6 in der Gemarkung Bevern.

Schutzgut Landschaft

Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft werden mit der Eingrünung am nordwestlichen Plangebietsrand kompensiert. Zudem wirken der Erhalt von Gehölzbeständen im Plangebiet positiv auf das Landschaftsbild.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild erfolgen zum einen innerhalb des Plangebietes durch Eingrünungsmaßnahmen am Rand zur freien Landschaft und zum anderen außerhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im Folgenden beschrieben.

.7.4.2 Ausgleichsmaßnahmen*Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes*

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen kann innerhalb des Plangebietes in Form einer Eingrünungsmaßnahme

zur freien Landschaft kompensiert werden. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ist eine 5 m breite Strauch-Baumhecke vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahme wird auf Kap. 3.2.3 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Anpflanzung einer Streuobstwiese – Flst. 102/2, Flur 19, Gem. Rotenburg (Anlage 3)

Im nördlichen Teil des Flurstückes 102/2 der Flur 19 in der Gemarkung Rotenburg ist in Ergänzung an die vorhandene Streuobstwiese auf einer Fläche von ca. 1.490 m² eine weitere Streuobstwiese dauerhaft anzulegen (siehe Anlage 3). Die vorhandene Streuobstwiese dient der Kompensation des B-Planes Nr. 110 „Fachpflegeeinrichtung Ecke Brockeler Straße/ Brockmanns Wiesenweg“ der Stadt Rotenburg (Wümme).

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Sicherung und Umsetzung der Maßnahme erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Bei der Anlage der Streuobstwiese sind Obstbäume regionaler Sorten der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu verwenden. Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren und mit einem Verbisschutz zu versehen. Die Bäume sind in einem Pflanzraster von 8 x 8 m zu pflanzen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland, entweder als Mähwiese mit 1 - 2 Mähterminen pro Jahr oder mit Beweidung zu nutzen. Sie ist dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Auswahl regionale Obstsorten:

Äpfel

Altländer Pfannkuchen
 Altländer Rosenapfel
 Boskoop
 Bremervörder Winterapfel
 Coulons Renette
 Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz)
 Wohlschmecker aus Vierlanden
 Englischer Prinz
 Filippa
 Finkenwerder Prinz
 Gelber Münsterländer
 Goldrenette von Blenheim
 Grahams Jubiläumsapfel
 Graue Französ. Renette
 Graue Herbstrenette
 Hasenkopf
 Holländischer Prinz
 Holsteiner Cox
 Horneburg. Pfannkuchen
 Jakob Lebel
 Johannsens Roter Herbstapfel
 Kneebusch
 Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel)
 Martini

Birnen

Bosc`s Flaschenbirne
 Conferencebirne
 Gellerts Butterbirne
 Graue Hühnerbirne
 Gute Graue
 Köstliche von Charneu
 Bürgermeisterbirne
 Madame Verte
 Petersbirne
 Speckbirne

Pflaumen, Zwetschgen und Renekloden

Bühler Frühzwetsche
 Graf Althans Reneklode
 Hauszwetsche
 Königin Victoria
 Nancymirabelle
 Ontariopflaume
 Oullins Reneklode
 The Czar
 Wangenheims Frühzwetsche

Moringer Rosenapfel	<u>Süßkirschen</u>
Ontario	Büttners Rote Knorpelkirsche
Prinzenapfel	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Purpurroter Cousinot	Gr. Prinzessinkirsche
Ruhm aus Vierlanden	Gr. Schwarze Knorpelkirsche
Seestermüher Zitronenapfel	Hedelfinger Riesenkirsche
Stina Lohmann	Kassins Frühe Herzkirsche
Uelzener Rambour	Kronprinz zu Hannover
Weißer Winterglockenapfel	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Winterprinz	Zum Felde Frühe Schwarze

- Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke und Anlage eines Blüh-/Brachestreifens – Flst. 3/18, Flur 6, Gem. Bevern (Anlage 4)

Auf dem Flurstück 3/18 sind zur Deckung des Kompensationsbedarfes der Schutzgüter Boden und Pflanzen die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke sowie die Anlage eines Blüh- und Brachestreifens vorgesehen. (siehe Anlage 4)

Im westlichen Zufahrtbereich ist eine Tor-/Zaunanlage einzubauen, um ein Zutritt Dritter zu vermeiden. Die Sicherung und Umsetzung der Maßnahmen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Entlang der nördlichen Flurstücksgrenze ist die Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke vorgesehen. Die Anpflanzung erfolgt auf einer Fläche von ca. 1.020 m². Im westlichen Bereich verringert sich die Anpflanzung aufgrund der erforderlichen Zuwegung auf das Flurstück.

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Auf der verbleibenden Fläche des o.g. Flurstückes von ca. 2.750 m² ist die Anlage eines Blüh-/Brachestreifens vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Auf der Fläche hat eine Ansaat mit einer Saatgutmischung für mehrjährige Blühstreifen mit 70 % Wildpflanzen (Regiosaatgut) und 30 % Kulturpflanzen zu erfolgen. Das Saatgut ist bis spätestens 15. Mai in einer Aussaatstärke von mindestens 7 kg/ha plus Füllstoff (insg. 10 kg/ha) fachgerecht auszubringen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Der Blüh-/Brachestreifen soll sich überwiegend selbst überlassen werden, eine Pflegemahd bleibt jedoch zulässig. Im nördlichen Bereich angrenzend an die anzupflanzende Strauch-Baumhecke sind in sonnigen Abschnitten (keine Verschattung) mind. drei Le-sesteinhaufen fachgerecht anzulegen.

Die Saatgutmischung sollte folgende Wildpflanzen sowie Kulturpflanzen beinhalten:

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	% Anteil
Wildblumen		
<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe	3,0
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Wiesen-Kerbel	2,0
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre	5,0
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut	4,0
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau	3,0
<i>Hypericum perforatum</i>	Echtes Johanniskraut	3,0
<i>Hypochaeris radicata</i>	Gewöhnliches Ferkelkraut	0,5
<i>Lapsana communis</i>	Gemeiner Rainkohl	3,0
<i>Leucanthemum ircutianum</i>	Wiesen-Margerite	6,0
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut	0,2
<i>Lotus pedunculatus</i>	Sumpfschotenklee	5,5
<i>Melilotus albus</i>	Weißer Steinklee	3,5
<i>Melilotus officinalis</i>	Gelber Steinklee	3,5
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich	4,0
<i>Prunella vulgaris</i>	Gewöhnliche Braunelle	4,0
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer	3,0
<i>Scrophularia nodosa</i>	Knoten-Braunwurz	0,8
<i>Silene dioica</i>	Rote Lichtnelke	6,0
<i>Silene latifolia subsp. alba</i>	Weißer Lichtnelke	7,0
<i>Trifolium dubium</i>	Kleiner Klee	2,0
<i>Verbascum nigrum</i>	Schwarze Königskerze	1,0
Gesamt		70 %
Kulturpflanzen		
<i>Allium fistulosum</i>	Winterzwiebel	1,0
<i>Anethum graveolens</i>	Dill	1,0
<i>Calendula officinalis</i>	Garten-Ringelblume	2,5
<i>Coriandrum sativum</i>	Koriander	1,5
<i>Fagopyrum esculentum</i>	Echter Buchweizen	5,0
<i>Helianthus annuus</i>	Sonnenblume	6,0
<i>Linum usitatissimum</i>	Öllein	4,0
<i>Medicago sativa</i>	Luzerne	2,0
<i>Phacelia tanacetifolia</i>	Büschelschön	2,5

<i>Sinapis alba</i>	Weißer Senf	2,0
<i>Trifolium incarnatum</i>	Inkarnatklée	1,0
<i>Vicia sativa</i>	Saat-Wicke	1,5
Gesamt		30%

Nach der Durchführung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

.7.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die baulichen Gegebenheiten an der derzeitigen Rettungswache in der Brauerstraße in Rotenburg entsprechen nicht mehr den allgemeinen Vorgaben, z.B. können die Fahrzeughallen aufgrund ihrer Maße nicht durch Rettungswagen (RTW) nach dem neuesten Stand der Technik ordnungsgemäß genutzt werden. Weiterhin bestehen hier im dicht bebauten Umfeld keine baulichen Erweiterungsmöglichkeiten. Bzgl. der Schnelleinsatzgruppen sind die vorhandenen Fahrzeuge im Rotenburger Stadtgebiet und umzu verstreut untergebracht, was den Ablauf koordinierter Einsätze, Übungen und Schulungen erheblich erschwert. Es ist eine Fahrzeuganzahl von derzeit 26 Einsatzfahrzeugen unterzubringen. Die Anzahl sowie die Abstände von Rettungswachen untereinander sind so festgelegt, dass im Stadtgebiet von Rotenburg zwingend eine Rettungswache bestehen bleiben muss. Dahingehend wurden verschiedene Standorte sowie deren Verfügbarkeit geprüft, um einen geeigneten Standort in Rotenburg zu finden. Entlang der Soltauer Straße liegt ein derzeit landwirtschaftlich gelegenes Grundstück, welches für die Realisierung einer Rettungswache mit Erweiterungspotenzial gut geeignet ist. Die ständig im Einsatz befindlichen Fahrzeuge können hier so positioniert werden, dass diese jeweils eine eigenständige Zu- und Abfahrt erhalten. Für die vorgesehene Nutzung ist der Standort an der Soltauer Straße städtebaulich gut geeignet, da er bereits gewerblich vorgeprägt und über die Bundesstraße B 71 (mit Linksabbiegespur) verkehrlich gut zu erreichen ist. Gleichwertige Planungsalternativen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Neben der Rettungswache soll die verbleibende Fläche als Lagerfläche und für Räumlichkeiten mit Werkstätten für den nordwestlich benachbarten Hof Königskamp der Rotenburger Werke dienen. Die Werkstatt für Menschen mit Behinderungen erfreut sich seit Jahren einer steigenden Nachfrage nach ökologischem Landbau. Für dieses Themenfeld möchten die Rotenburger Werke die auf dem Hof Königskamp vorhandenen Räumlichkeiten wieder vorwiegend für die Landwirtschaft nutzen, sodass die derzeit für Werkstätten und Lagerflächen genutzten Räumlichkeiten an anderer Stelle ersetzt werden müssen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Hof Königskamp bietet sich auch hierfür der Standort im Plangebiet an.

.7.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

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

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg (Wümme) zu hinterlegen.
- Die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche (Streuobstwiese), Flurstück 102/2 der Flur 19 in der Gemarkung Rotenburg ist zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg zu hinterlegen.
- Auf der außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsfläche, Flurstück 3/18 der Flur 6 in der Gemarkung Bevern, ist die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal zu überprüfen. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg zu hinterlegen.
- Auf der außerhalb des Plangebietes liegenden Ausgleichsfläche, Flurstück 3/18 der Flur 6 in der Gemarkung Bevern, ist die Entwicklung des Blüh-/Brachestreifens zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des Blüh-/Brachestreifens nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg zu hinterlegen.

.7.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

8. Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1

Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen. Im Bereich der geplanten gewerblichen Erweiterung sind keine Gebäude und Bäume vorhanden. In dem Teilbereich der vorhandenen gewerblichen Nutzung sind derzeit keine Baumaßnahmen bekannt. Der Artenschutz ist auch, über den Bebauungsplan hinaus, weiterhin zu beachten. Sollten zukünftig Baumaßnahmen am Gebäudebestand erfolgen, ist vor Beginn der Baumaßnahme der Gebäudebestand auf möglichen Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)Säugetiere

Das Plangebiet ist durch die Gewerbenutzung sowie Bundesstraße bereits mit gewissen Störeinträgen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund des umliegenden Gehölzbestandes kann eine gelegentliche Nutzung des betroffenen Ackers als Jagdgebiet nicht ausgeschlossen werden. Deutlich wichtigere Nahrungsräume sollten jedoch südlich in der Wiedauniederung vorhanden sein. Mit der geplanten Gewerbegebietserweiterung wird sich diese Situation nicht wesentlich ändern. Das Plangebiet kann auch zukünftig uneingeschränkt überflogen werden. Die umliegenden Gehölzbestände bleiben vom geplanten Vorhaben unberührt und stehen auch weiterhin als potentiell geeignete Lebensräume zur Verfügung. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population kann mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die betroffene Ackerfläche ist jedoch bereits von Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Diese finden in der südlich gelegenen Wiedauniederung deutlich geeignetere Brutstandorte. Im Plangebiet kann lediglich das Vorkommen von „Allerweltsarten“ nicht ausgeschlossen werden. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert. Zudem sind angrenzend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden, sodass Ausweichlebensräume gegeben sind. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nicht vorgesehen. Der Bestand im Plangebiet bleibt vollständig erhalten. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen werden neue zusätzliche Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)Säugetiere

Im Bereich der geplanten gewerblichen Erweiterung sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermausarten vorhanden. Der Gebäude- bzw. Gehölzbestand im Plangebiet bleibt vollständig erhalten. Auch derzeitige Umbaumaßnahmen sind nicht bekannt. Demzufolge stehen diese Bereiche auch weiterhin als potentieller Lebensraum zur Verfügung. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Die geplante gewerbliche Erweiterung erfolgt auf einer Ackerfläche. Diese könnte von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend sehr häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Dementsprechend kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden und Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biooptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Der Artenschutz ist auch, über den Bebauungsplan hinaus, weiterhin zu beachten. Sollten zukünftig Baumaßnahmen am derzeitigen Gebäudebestand erfolgen, ist vor Beginn der Baumaßnahme der Gebäudebestand auf möglichen Besatz von Fledermäusen zu untersuchen.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94a „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp – Teil II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung zu schaffen. Mit der Planung soll auch der Standort für eine neue zentrale Rettungswache geschaffen werden. Der bisherige Standort an der Brauerstraße in Rotenburg entspricht nicht mehr den allgemeinen Vorgaben. Auch eine Erweiterung am bisherigen Standort ist aufgrund der umliegenden Bebauungen nicht möglich. Es ist Ziel der Stadt Rotenburg mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung einer zentralen Rettungswache, Lagerhallen und Werkstätten zu schaffen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Maße der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 und Höhenbegrenzungen sind entsprechend festgelegt.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94A „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp Teil II“ wird das Gebiet des südöstlich befindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 integriert, der für seinen Geltungsbereich bereits eingeschränkte Gewerbegebiete ausweist. Für diesen gesamten Bauleitplan wurde eine schalltech-

nische Untersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms auf die Nachbarschaft des Plangebietes bzw. auf das Plangebiet selbst prüft.

Für die geplanten Gewerbegebietsflächen im Plangebiet wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691, wie bereits für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 94, durchgeführt. Dabei wurden die Emissionskontingente sowie die Zusatzkontingente des Bebauungsplanes Nr. 94 als gewerbliche Vorbelastung berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich für die festgesetzten Teilflächen Emissionskontingente umsetzen lassen, die typisch für eine gewerbliche Nutzung sind.

Das Plangebiet liegt südlich der Soltauer Straße (B 71), im südöstlichen Stadtgebiet von Rotenburg und beinhaltet derzeit eine Ackerfläche sowie gewerbliche Nutzungen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 a „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp – Teil II“ wird das Gebiet des südöstlich befindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 integriert, der für seinen Geltungsbereich bereits ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 94 werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 94 a übernommen.

Demzufolge beinhaltet das Plangebiet bereits gewerbliche Nutzungen, wie u.a. ein Baustoffhandel, ein Werbehandwerk und Verwaltungen. Die vorgesehene gewerbliche Erweiterung ist auf einem Acker geplant. Im Randbereich des betroffenen Ackers sind Ruderalfluren vorhanden. Mit einer Beseitigung dieser Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Mit dem geplanten Vorhaben soll die gewerbliche Nutzung vor Ort erweitert werden. Daraus resultieren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft, welche jedoch mit der vorgesehenen Eingrünung deutlich gemindert werden können. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht zu erwarten.

Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden teilweise im Plangebiet durch die vorgesehene Eingrünung kompensiert. Die weiteren genannten Beeinträchtigungen sind ebenfalls im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig ausgeglichen.

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

10. Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) in seiner Sitzung am beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

.....
Der Bürgermeister

Stand 09/2021

Anlage 1: Biotypenkartierung

Anlage 2: Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit zum B-Plan Nr. 94a „Gewerbegebiet
Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp – Teil II“

Anlage 3: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 102/2, Flur 19, Gem. Rotenburg

Anlage 4: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 3/18, Flur 6, Gem. Bevern

QUELLENVERZEICHNIS

CONTRAST GmbH (2021): Baugrunduntersuchung. Bebauungsplan Nr. 94a - Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp Teil II -. CONTRAST GmbH Institut für Geotechnik. Osterholz-Scharmbeck, Stand: 14.06.2021.

DRACHENFELS, O.v. (2020): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Februar 2020.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

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

NIBIS (2020): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

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.

T&H INGENIEURE (2021): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94a der Stadt Rotenburg (Wümme). T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 16.03.2021.

T&H INGENIEURE (2013): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp“ in Rotenburg (Wümme). T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 29.07.2013.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2020): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021, BGBl. I S. 306.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451).

BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).

16. BImSchV – Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269).

TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).