

Stadt Rotenburg (Wümme)
–Stadtplanungsamt–



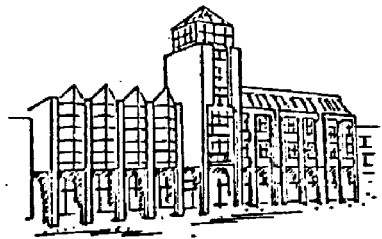
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 43A

– Westlich der Bremer Strasse –

(Entwurf)



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.....	6
.3.3	Immissionsschutz	9
.3.4	Verkehr.....	9
4.	Ver- und Entsorgung	10
5.	Bodenschutz, Archäologische Denkmalpflege.....	11
6.	Bodenordnung	11
7.	UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	11
.7.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes.....	11
.7.2	Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	12
.7.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	14
.7.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	22
.7.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	26
.7.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	27
.7.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	27
.7.8	Ergebnis der Umweltprüfung	27
8.	Artenschutz	27
9.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	30
10.	Beschlussfassung	31
	Quellenverzeichnis.....	33

Vorbemerkung

Die Stadt Rotenburg beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das angrenzende Sondergebiet zu erweitern und entlang der Bremer Straße die gewerbliche Nutzung fortzuführen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind ebenfalls zu ändern.

1. Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Kernstadt von Rotenburg, in der Flur 29 der Gemarkung Rotenburg, südlich der Bremer Straße (siehe Übersichtsplan). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 4/22, 4/23, 6/119, 6/120, 6/107, 6/108, 6/109, 6/110, 6/67, 6/68, 6/70/, 6/97, 6/111, 6/112, 6/113, 6/114 und 6/115 in einer Größe von ca. 5,2 ha.

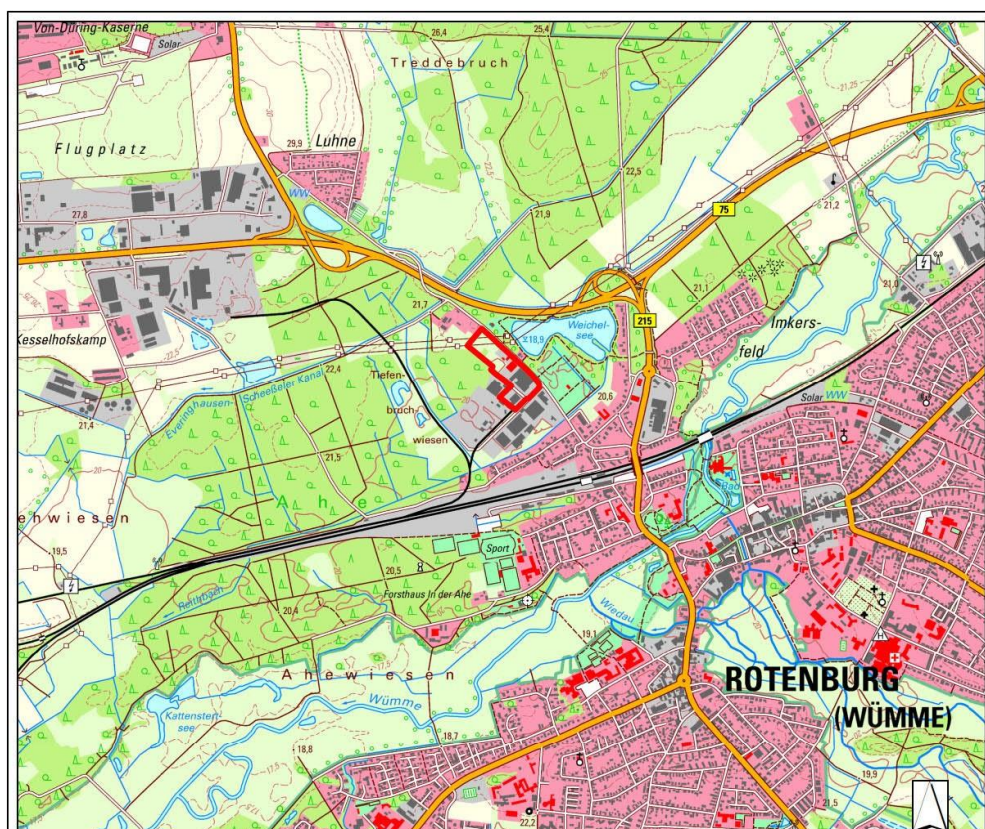


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2020

.1.1 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben dem großflächigen Bau- und Gartenmarkt einige Gebäudestrukturen (Gewerbehalle, Fitnessstudio, Anglerheim). Im westlichen Teil des Plangebietes sind Brachflächen mit einem aufgelockerten Baum- und Strauchbestand vorhanden. In Ost-West-Richtung verlaufen zwei Hochspannungsfreileitungen.

Südöstlich und östlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Südwestlich grenzen Waldbestände an. Nördlich befindet sich das öffentliche Gelände des Weichelsees mit Freizeiteinrichtungen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

.2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 sollen die ländlichen Regionen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten.

Die beabsichtigte Nutzung im Plangebiet ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

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 westlichen Stadtrand von Rotenburg. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist hier, bis auf die Darstellung der zwei Hochspannungsleitungen, keine besondere Nutzung vorgesehen.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) verfolgt das städtebauliche Leitbild einer kontinuierlichen Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, aber 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 Plangebiet Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsfläche für sportliche Zwecke, Parkplatz, Fläche für die Landwirtschaft und in einem kleinen Teil Flächen für Wald dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (37. Änderung) und stellt zukünftig Sondergebiet „Baumarkt“, gewerbliche Baufläche und Flächen für Entsorgungsanlagen „Abwasser“ dar.

.2.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Durch das Plangebiet wird teilweise der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 43 „Tiefenbruchwiesen“ berührt, der bereits Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt. Ebenso ist im Bereich des Anglerheimes an der Bremer Straße der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 „Weichelsee“ betroffen. Die zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 43, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43A „Westlich der Bremer Straße“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 43A vollständig aufgehoben.

.2.4 Nachrichtliche Übernahmen

Die im westlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Hochspannungsleitungen sind in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und als Hauptversorgungsleitungen festgesetzt worden.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

.3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 43 A befindet sich seit Jahren der Standort eines Bau- und Gartenmarktes. Seit 2001 ist für diese großflächige Nutzung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Seit einiger Zeit gibt es Überlegungen des Grundstückseigentümers den vorhandenen Baumarkt zu erneuern und somit den Standort für die Zukunft zu sichern. Um den Ansprüchen der Betreiber und Kunden gerecht zu werden, bedarf es verschiedenster Erweiterungsmöglichkeiten des jetzigen Baumarktes. Dahingehend wurden im Vorwege Gespräche geführt, die mittlerweile so weit fortgeschritten sind, dass eine Erweiterung des Baumarktes nach Westen und Süden im Hinblick auf den Zugriff der Grundstücke erfolgen kann. Um die Entwicklungsmöglichkeiten und die Sicherung des Standortes für die Zukunft abzusichern, möchte die Stadt Rotenburg mit der Bauleitplanung auch das Planungsrecht schaffen. Aufgrund des regionalen und über die Stadt Rotenburg hinausgehenden Kundenkreises des Bau- und Gartenmarktes ist eine Erweiterung des Baumarktes zu begrüßen. Des Weiteren soll das ansässige Fitnessstudio am jetzigen Standort aufgegeben werden und in einer geplanten Multifunktionshalle neben

weiteren gewerblichen Nutzungen im westlichen Plan(änderungs)gebiet in der gewerblichen Baufläche / Gewerbegebiet angesiedelt werden. Somit kann nun das „gewerbliche Band“ entlang der Bremer Straße bis zum Sondergebiet des Weichelsees fortgesetzt und geschlossen werden. Diese städtebauliche Entwicklung ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches für die Stadt Rotenburg von großem Interesse, um das Gebiet im Bereich des Weichelsees planerisch abzuschließen.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. die erforderliche Gewerbeentwicklung hier fortzusetzen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Sport- und Freizeitnutzung sowie für die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes 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. Zudem wird die Sport- und Freizeitnutzung in diesem Bereich gefördert. Durch die vorhandene Erschließung werden keine großen städtischen Infrastrukturmaßnahmen und damit einhergehende Kosten verursacht. Durch die Inanspruchnahme größtenteils bereits siedlungstypisch überprägter Bereiche und den Abstand zum anliegenden Wald ist der Eingriff in die Natur in Abwägung aller Belange vertretbar. Die erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind im weiteren Verfahren zu bewerten und entsprechend zu kompensieren.

.3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

.3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 43A über Art und Maß der baulichen Nutzung sind an den oben genannten Zielen der Stadt Rotenburg orientiert.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in seinen Nutzungen eingeschränkt, um die Lage des Plangebietes in der Nähe der vorhandenen und geplanten Freizeiteinrichtungen am Weichelsee zu berücksichtigen. Somit sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 1,2 und 4) zulässig.

Im GE/E sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 3) nicht zulässig. Dieser Ausschluss berücksichtigt die Stadtrandlage des Plangebietes.

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 eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (s. textliche Festsetzung Nr. 1.7) 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 gem. § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben, des produzierenden oder des be- oder verarbeitenden Betriebes 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 ein Direktverkauf von Produkten, die in den zukünftigen Betrieben vor Ort hergestellt, in geringem Umfang ermöglicht. Nach den jetzigen Planungen kommt dieses jedoch derzeit nicht zum Tragen.

Im 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 eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 12,00 m, bedingt durch die Lage unterhalb der Hochspannungsleitung, festgesetzt, gemessen vom jeweiligen vorgelagerten Abschnitt der zugehörigen Erschließungsstraße (Bremer Straße). Ausgenommen davon sind Schornsteine, Antennen oder ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen.

Inzwischen sind die Höhenlage des Geländes und der Leitungstrassen eingemessen worden. Es wurden lichte Höhen von ca. 17 bzw. 19 m unterhalb des Durchhangs der Hochspannungsleitungen ermittelt. Entsprechend der bisher vorliegenden Schutzbestimmungen des Leitungsträgers Avacon Netz GmbH wird die maximale Oberkante baulicher Anlagen mit 12,00 m Höhe festgesetzt und bietet ausreichend Spielraum für die geplante Errichtung der Multifunktionshalle. Weiterhin werden damit die festgesetzten Gebäudehöhen des westlich angrenzenden Bereichs (Bebauungsplan Nr. 3 „Weichelsee“, 7. Änderung) berücksichtigt. Die Avacon Netz GmbH wird im weiteren Planverfahren beteiligt.

Außerdem ist im gesamten Plangebiet 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 im Gewerbe- und Sondergebiet größere Gebäude errichtet werden können, für die eine offene Bauweise nicht ausreichend ist.

Im östlichen und südlichen Teil des Plangebietes sind sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Die Sondergebiete "Bau- und Gartenmarkt" dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form eines Baumarktes mit branchenüblichen Sortimenten einschließlich Gartenbedarf und Pflanzen.

Dabei sind folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig:

- Baumarkt,
- Gartencenter,
- Holz- und Baustoffhandel,
- eine Betriebstankstelle,
- Gebäude und Räume für die Verwaltung, Sozialräume,
- Lagerhallen,
- Lagerflächen,
- Garagen und Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO,
- Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO.

Eine Betriebstankstelle ist für den firmeneigenen Fuhrpark des Baumarktbetreibers erforderlich.

Im SO sind nicht branchenübliche Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Als Maß der baulichen Nutzung ist in den Sondergebieten eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Unterbringung der für die Betriebe erforderlichen baulichen Anlagen, auch für die vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten.

Des Weiteren wird eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 15,00 m festgesetzt, gemessen vom jeweiligen vorgelagerten Abschnitt der zugehörigen Erschließungsstraße (Bremer Straße und Otto-von Guericke-Straße). Dies wird erforderlich, um den Bestand zu berücksichtigen und ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Ausgenommen davon sind Schornsteine, Antennen oder ähnliche untergeordnete bauliche Anlagen.

Im SO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, wie bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 festgesetzt, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, um die vorgesehenen Erweiterungen einschl. der Stellplätze und Nebenanlagen unterbringen zu können.

Im SO sind bauliche Anlagen für sportliche/kulturelle Zwecke mit einer Grundfläche von insgesamt max. 500 m² zulässig. Damit soll das vorhandene Anglerheim im westlichen Teil des Sondergebietes planungsrechtlich gesichert werden.

.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 (B) an der Südseite des Plangebietes sind Lagerflächen und Stellplätze zulässig. Durch die festgesetzte Fläche für Entsorgungsanlagen sind ausreichende Abstände zum südlich befindlichen Waldbestand vorhanden. Zuwegungen, Umfahrten und Rettungswege etc. sowie Anlagen zur Oberflächenwasserversickerung sind ebenfalls zulässig.

Im Plangebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen derart festgesetzt, dass die geplanten baulichen Anlagen realisiert werden können und an die Baugrenzen des südwestlich angrenzenden Industriegebietes an der Rudolf-Diesel-Straße angeschlossen werden kann.

.3.2.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Begrünung von Stellplatzflächen

Die Stellplatzflächen im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ sind durch Bäume zu gliedern. Innerhalb des Sondergebietes „Bau- und Gartenmarkt“ ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, für je 5 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von

mind. 14 - 16 cm. Eine Anrechnung von bereits vorhandenen Bäumen im Sondergebiet ist auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume zulässig.

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

.3.2.4 Flächen für Entsorgungsanlagen (Regenwasserrückhaltung)

Die 10 m breite Fläche für Entsorgungsanlagen ist für die Regenwasserrückhaltung / Versickerung vorgesehen. Nach dem Bodengutachten ist grundsätzlich eine Versickerung innerhalb des Plangebietes möglich. Dahingehend können auch andere Bereiche des Plangebietes als Versickerungsfläche dienen. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Intensität der Bebauung noch offen bleibt, ist das genaue zu versickernde oder zurückzuhaltende Volumen erst im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes bei Antragstellung der baulichen Anlagen nachzuweisen. Konzeptionell konnte in einer überschlägigen Berechnung nachgewiesen werden, dass das maximal anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes versickern oder gedrosselt an den nächsten Vorfluter abgeleitet werden kann. Die festgesetzte Fläche zur Oberflächenwasserbeseitigung wird dann entsprechend als Versickerungs- und oder Rückhaltebecken hergestellt. Die wasserrechtlichen Anträge werden zu gegebener Zeit bei der zuständigen Behörde eingereicht.

.3.3 Immissionsschutz

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes und der umgebenden gewerblichen Nutzungen sind aus schalltechnischer Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten. Der Liefer- und Kundenverkehr wird geringfügig zunehmen und kann wie bisher über die vorhandenen ausgebauten Stadtstraßen abgewickelt werden.

.3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich angrenzende Bremer Straße und die Otto-von Guericke-Straße.

Die Rudolf-Diesel-Straße dient weiterhin der Erschließung rückwärtiger Grundstücksbereiche und wird wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 43 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um den Kreuzungsbereich der Bremer Straße mit der Otto-von Guericke-Straße zu berücksichtigen und um „gefährliche“ Abbiegesituationen zu vermeiden, ist entlang der Bremer Straße im Abschnitt des vorhandenen Bau- und Gartenmarktes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Im weiteren Verlauf der Bremer Straße sind zum Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ zwei Zufahrten in jeweils 10 m Breite zulässig, um die zukünftige Anlieferung zu den geplanten Lagerflächen zu gewährleisten.

Aufgrund des erhöhten Angebotes an Baumaterialien ist eine Anbindung von der Bremer Straße unverzichtbar. Mit der Anlieferung, der direkten Abholung und Beladung für den Kunden und der Bereitstellung und der Weitergabe an Kunden soll der Baumarkt zukünftig eine Umfahrung erhalten, um den Verkehr auch auf dem Grundstück kundensorientiert zu lenken.

Zum Gewerbegebiet im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Zufahrt in 10 m Breite ausreichend und entsprechend festgesetzt.

Westlich des Anglerheimes ist an der Bremer Straße eine Parkplatzfläche vorhanden, die auch zukünftig bei größerem Besucherandrang und/oder Veranstaltungen am Weichensee genutzt werden soll. Entsprechend wird dieser Teilbereich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

4. Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt, in Abstimmung mit der Stadt, durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durch entsprechende Brunnen, Löschwasserteiche oder ähnliche Maßnahmen und kann ggf. durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH unterstützt werden.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation und wird zur Kläranlage in Rotenburg geleitet.

Die Entwässerung des anfallenden *Regenwassers* erfolgt über Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes sowie über die festgesetzte Fläche zur Oberflächenwasserbeseitigung. Diese wird als Versickerungs- und oder Rückhaltebecken hergestellt. In dem neu überplanten Bereich wurde im Rahmen der Planung ein Bodengutachten beauftragt (Contrast GmbH vom 17.09.2021) und durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten 12 Rammkernbohrungen konnte an allen Bohrpunkten unter einem bis 0,6 m mächtigen Oberboden Fein- und Mittelsande in unterschiedlicher Mächtigkeit festgestellt werden. Diese werden, bis auf RKB 03, 11 und 12, von Torfschichten unterbrochen.

Im Ergebnis konnte eine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen werden, jedoch auch ein teilweise hoher Grundwasserstand, wodurch die genaue Entwässerungsplanung einschließlich wasserrechtlicher Genehmigungen im Rahmen des Bauantrages zu erfolgen hat. Z. Zt. wird ein Konzept zur Oberflächenwasserbeseitigung auf den unbebauten Flächen erstellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Diese kann sowohl von den anliegenden Straßen als auch auf den Grundstücken erfolgen. Sollte eine Abholung auf den Grundstücken erforderlich werden, sind entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen von den Grundstückseigentümern mit dem Landkreis zu schließen. Auf dem jeweiligen Grundstück sind dann ausreichend große Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge zur Verfügung zu stellen.

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. 43 a „Westlich der Bremer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer Sport- und Freizeitnutzung sowie die Erweiterung des ansässigen Bau- und Gartenmarktes zu schaffen. Somit können gute Arbeitsbedingungen geschaffen, Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden. Zudem soll die Sport- und Freizeitnutzung in diesem Bereich gefördert werden.

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 erforderliche Gewerbeentwicklung hier fortzusetzen und die Ansiedlung einer Sport- und Freizeitnutzung sowie die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes zu ermöglichen.

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:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

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 Bedeutung. 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 Biotope der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie
- die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wildlebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz 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.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Der Zweck (§ 1 NWaldLG) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist es, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für

die Umwelt, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, das Landschaftsbild und seiner Bedeutung als Erholungsfunktion zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Das NWaldLG wird bei der Planung berücksichtigt, da sich angrenzend an das Plangebiet forstwirtschaftliche Flächen befinden. Eine Beseitigung von Wald ist mit dem geplanten Bauvorhaben nicht verbunden.

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 Biotope

Das Plangebiet beinhaltet nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Westlich, direkt an das Plangebiet angrenzend sind Biotoptypen von geringer und mittlerer Bedeutung abgebildet.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt vollständig im Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg. Als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung sind im Plangebiet Gewerbe- und Industrieflächen sowie Hochspannungsfernleitungen (ab 110 kV) vorhanden. Westlich des Plangebietes grenzt eine Landschaftsbildeinheit von mittlerer Bedeutung an, welche von naturnahen Laubwäldern und Nadelwaldforsten geprägt wird.

Karte III: Boden

Der LRP stellt für das Plangebiet sowie umliegend keine Böden mit natur- und kulturhistorischer Bedeutung dar.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Der LRP stellt für das Plangebiet weitestgehend keine wertvollen Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dar. Westlich ragen teilweise entwässerte Nieder-, Übergangs- und Hochmoorböden sowie anmoorige Böden in das Plangebiet hinein.

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Siedlungsbereich und der LRP hat für diese keine Ziele definiert. Der westlich angrenzende Wald hat als Ziel die Sicherung, Verbesserung und Entwicklung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und/oder für abiotische Schutzgüter.

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

Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte. Der westlich angrenzende Wald besitzt die Voraussetzung für ein Landschaftsschutzgebiet (LSG).

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/>),
- CONTRAST GmbH (2021): Baugrunduntersuchung. BV: Mehrzweckhalle in 27356 Rotenburg (Wümme), Bremer Straße 49. CONTRAST GmbH - Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 17.09. 2021,

.7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basissszenario), 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 Hellweger Sand- und Moorniederung.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet die Bodentypen Podsol-Gley und Erdniedermoor. Der Podsol-Gley ist ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Dieser entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt. Der vorhandene Gley im Geltungsbereich besitzt eine Podsol-Auflage. Dem Erdniedermoor ist zwangsläufig ein Niedermoor vorausgegangen und um den Boden landwirtschaftlich rentabel nutzen zu können, wurde er entwässert. Durch die Humifizierung und Mineralisierung sowie Setzung und Sackung des Torfes wurden die Bodeneigenschaften stark verändert und der Torf vererdete. Durch diesen Mineralisierungsprozess werden Nährstoffe aus dem Torf freigesetzt.

Das ackerbauliche Ertragspotential ist bei beiden Bodentypen als gering bewertet. Beide Bodentypen sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

In dem unbebauten Teilbereich des Plangebietes erfolgte eine Baugrunduntersuchung. (CONTRAST GmbH, 09/2021) Im Rahmen der durchgeführten 12 Rammkernbohrungen konnte an allen Bohrpunkten unter einem bis 0,6 m mächtigen Oberboden Fein- und Mittelsande in unterschiedlicher Mächtigkeit festgestellt werden. Diese werden, bis auf RKB 03, 11 und 12, von Torfschichten unterbrochen.

Das Plangebiet ist bereits in einem Großteil bebaut und versiegelt und wird gewerblich genutzt. Diese Bereiche sind mit den rechtsverbindlichen B-Plänen Nr. 03 „Weichelsee“, Nr. 43 „Tiefenbruchwiesen“ sowie 1. Änd. B-Plan Nr. 43 „Tiefenbruchwiesen – (Bereich Otto-von-Guericke-Straße/Rudolf-Diesel-Straße)“ als Gewerbegebiet, Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“, Verkehrsfläche: hier öffentliche Parkplätze und öffentliche Grünfläche: hier Sportstätte (Anglerheim) überplant. Bei einer Nicht-

durchführung der Planung würden diese Flächen weiterhin vorwiegend gewerblich genutzt werden und die Bebauungen besitzen einen Bestandsschutz. Der unbebaute Bereich im Plangebiet beinhaltet eine brachliegende Grünfläche. In einem Teilbereich wachsen bereits Ruderalgebüsche auf. Die unbebauten Flächen im Plangebiet würden bei einer Nichtdurchführung der Planung weiterhin brachliegen oder wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben und die unbebauten Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Der unbebaute Teil des Plangebietes wird, wie bereits erwähnt, derzeit nicht genutzt und liegt brach. Die weiteren Teilbereiche des Plangebietes sind bereits bebaut und versiegelt. Dort sind dauerhafte Versiegelungen des Bodens, gemäß der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 03, 43 und 43-1. Änd. erfolgt und der Boden hat seine Bodenwerte und -funktionen vollständig verloren. Die rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 03 und 43 wurden auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 aufgestellt. Demnach sind auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen für Nebenanlagen nicht anzurechnen, sodass die wesentlichen Anteile des Plangebietes bereits mit Nebenanlagen vollständig bebaut werden könnten. Mit der 1. Änd. des B-Plans Nr. 43 erfolgte bereits eine Verbesserung zugunsten des Schutzgutes, da im ausgewiesenen Sondergebiet eine maximale Versiegelung von 90 % zulässig ist. Diese Regelung soll nun für ein Großteil des Plangebietes (Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“) gelten. Dies führt zu einer etwas geringeren Versiegelungsmöglichkeit, im Vergleich zu den Ursprungsplänen Nr. 03 und 43. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung werden jedoch auch unbeplante Flächen in die Planung einbezogen. In diesen Bereichen werden zusätzliche Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten ermöglicht. Demzufolge werden mit der Ausweisung eines Sondergebietes, eines eingeschränkten Gewerbegebietes und Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung 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 unbeplanten Flächen. 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), 0 - 350 mm/a und ist damit als sehr gering 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 ~ + 17,5 bis 20,0 m NHN und somit ca. 0,5 m bis 3,0 m unter der Geländeoberkante (GOK).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnte in 11 Bohrungen Grundwasser zwischen 0,95 m bis 1,8 m unter GOK festgestellt werden. (CONTRAST GmbH, 09/2021) Das Plangebiet beinhaltet keine Oberflächengewässer. Östlich, gegenüber der Bremer Straße, befindet sich der Weichelsee. Weitere Oberflächengewässer sind auch umliegend nicht vorhanden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet lediglich in den unbeplanten Bereichen nahezu ungehindert versickern. Im Bereich der Bebauung sind die Versickerungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

In den bereits gewerblich genutzten Bereichen 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 vorwiegend dem städtischen Regenwasserkanal zugeführt.

Nach der erfolgten Baugrunduntersuchung stehen im unbebauten Teilbereich des Plangebietes unterhalb des Oberbodens vorwiegend versickerungsfähige Sande an, die von Torfeinlagen durchzogen sind. Demzufolge soll die Entwässerung des anfallenden Regenwassers über Versickerungsmulden innerhalb des Plangebietes sowie über die festgesetzte Fläche zur Oberflächenwasserbeseitigung erfolgen. Diese wird als Versickerungs- und oder Rückhaltebecken hergestellt. Demzufolge sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser 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 brachliegen oder wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Es stünden jedoch vor Ort keine Erweiterungsmöglichkeiten für den ansässigen Baumarkt zur Verfügung. Um die betriebliche Erweiterung realisieren zu können, müsste ein anderer Standort neu entwickelt werden. Weiterhin dient die Planung das Sport- und Freizeitangebot in der Stadt Rotenburg zu erweitern. Demnach gelten die Versiegelungsmöglichkeiten von unbebauten Flächen als vertretbar. In den Geltungsbereichen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne wäre trotz einer Nichtdurchführung der Planung eine gewerbliche Nutzung bereits zulässig.

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 zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeit nicht geben. Ein Großteil des Plangebietes ist bereits bebaut und versiegelt. Für den ansässigen Baumarkt sollen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Zudem soll im Stadtgebiet das Sport- und Freizeitangebot erweitert werden. Bei einer Nichtdurchführung müsste ein neuer Standort samt Erschließung neu entwickelt werden. Wobei die Umgebung Rotenburgs durch eine hohe landschaftsökologische Qualität – mehrere Natur-/ Landschaftsschutzgebiete und FFH-Gebiete – gekennzeichnet ist, sodass es nur wenig Entwicklungspotentiale gibt, bei denen nicht in wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft eingegriffen wird. Der vorgesehene Standort beinhaltet einen solchen Bereich und ist bereits gewerblich geprägt und erschlossen.

.7.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt westlich der Bremer Straße, im nordwestlichen Stadtgebiet von Rotenburg und beinhaltet neben unbebauten Bereichen, die brachliegen, bereits gewerbliche Nutzungen, u.a. Bau- und Gartenmarkt, Gewerbehallen, Fitnessstudio und Anglerheim. Östlich des Plangebietes befinden sich der Weichelsee und Kleingärtenanlagen. Ansonsten grenzen neben weiteren Bebauungen auch forstwirtschaftliche

Flächen an das Plangebiet. Diese sowie das Erholungsgebiet „Weichelsee“ dienen der Frisch- und Kaltluftentstehung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der unbebaute Bereich im Plangebiet weiterhin brachliegen oder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Im Bereich der rechtsverbindlichen B-Pläne sind bereits gewerbliche Nutzungen zulässig und die vorhandene Bebauung besitzt Bestandsschutz.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft aufgrund der geplanten gewerblichen Erweiterung liegen durch die Lage im Außenbereich mit umgebenen forstwirtschaftlichen Flächen sowie dem Weichelsee unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Während der Bautätigkeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die umliegenden Waldflächen sorgen jedoch auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass mit dem Vorhaben verbundene leichte Temperaturerhöhungen durch Versiegelung und Überbauung ausgeglichen werden können. 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 befindet sich westlich der Bremer Straße und beinhaltet in einem Großteil bereits gewerbliche Nutzungen, wie u.a. großflächiger Bau- und Gartenmarkt, Gewerbehalle, Fitnessstudio und Anglerheim (OGG, ON). Der unbebaute Teilbereich des Plangebietes besteht aus einer großflächigen Brachfläche, auf der sich durch fehlende Nutzungen eine halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHM) entwickelt hat. In einem Teilbereich, unter der nördlichen Hochspannungsleitung sind Ruderalgebüsch/Sonstige Gebüsch (BR) aufgewachsen. Vorgelagert zum westlich angrenzenden Birken- und Kiefernwald entwässerter Moore (WV) konnten in der Gras- und Staudenflur locker verteilte Baumstubben festgestellt werden. Dabei handelte es sich um einen kleinen Fichtenbestand sowie vereinzelt locker aufgewachsene Laubbäume. Der ehemalige Gehölzbestand stand nicht in Verbindung mit dem angrenzenden Waldbestand und beinhaltete kein Wald i.S. NWaldLG.

Inmitten des Plangebietes befindet sich ein kleiner Parkplatz, welcher von Einzelbäumen der Baumart Spitzahorn (*Acer platanoides*) gegliedert wird. Daran angrenzend sind Baumreihen mit Weiden (*Salix spec.*) auf der brachliegenden Gras- und Staudenflur vorhanden. Südlich der Gras- und Staudenflur befindet sich rückwärtig einer Bebauung ein Magerrasen im Übergang zu einem Sandtrockenrasen. Hier wurde auf Nachfrage des Eigentümers vor Jahrzehnten eine Sandfläche für eine Bebauung vorbereitet, die jedoch nicht zu Ausführung kam. Hier besteht bereits ein gewerbliches Baurecht. Nach Auswertung der Luftbilder aus den Jahren 2000 sowie 2008 beinhaltete die Fläche zunächst ein Grünland. Magerrasen stellen je nach Ausprägung ein gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG, dar. Diese Regelung findet nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 NAGBNatSchG jedoch keine Anwendung, wenn das Biotop nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstanden ist und dort die nach dem Plan zulässige Nutzung verwirklicht wurde. Aufgrund der Entstehung des Biotopes nach Inkrafttreten des B-Planes Nr. 43 „Tiefenbruchwiesen“ handelt es sich um kein gesetzlich geschütztes Biotop, gem. § 30 BNatSchG. Im Bereich der gewerblichen Nutzungen (OGG, OVP, OF) im Plangebiet beinhalten die unbebauten Bereiche Scher- und Trittrassen (GR), Zierhecken (BZH) und sonstige Einzelbäume/Baumgruppen (HBE). Die Bäume beinhalten die Baumarten Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Winterlinde

(*Tilia cordata*) mit einem Stammdurchmesser <40 cm. Entlang der Bremer Straße sind weitere Einzelbäume der Baumart Spitzahorn und Erle (*Alnus glutinosa*), außerhalb des Plangebietes, vorhanden. Östlich gegenüber der Bremer Straße befindet sich der Weichelsee mit Freizeiteinrichtungen.

Ohne die Durchführung der Planung würde der unbebaute Teilbereich des Plangebietes weiterhin brachliegen und mehr Gehölze würden aufwachsen oder dieser Bereich würde der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Im Bereich der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 03, 43 und 1.Änd. B-Plan Nr. 43 wäre auch bei einer Nichtdurchführung der Planung eine gewerbliche Nutzung vorherrschend.

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	Kompensationsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Ruderalgebüsch/Sonstiges Gebüsch (BR)	3	1	ca. 3.045 m ²
- Zierhecke (BZH)	1	1	-
- Scher- und Trittrasen (GR)	1	1	-
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe / Ruderalflur (HBE/UR)	E/3	1	ca. 310 m ²
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3		Bereits mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 03 & 43 überplant
- Strauchhecke (HFS)	3	1	ca. 65 m ²
- Sonstige befestigte Fläche (OF)	1	1	-
- Gewerbegebiet (OGG)	1	1	-
- Historischer/Sonstiger Gebäudekomplex (ON)	1	1	-
- Parkplatz (OVP)	1	1	-
- Straße (OVS)	1	1	-
- Weg (OVW)	1	1	-
- Artenarmes Heide- oder Magerrasenstadion/Sandtrockenrasen (RA/RS)	3-5	1	Bereits mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 03 & 43 überplant
- Halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	1	ca. 10.100 m ²
- Ruderalflur (UR)	3	1	Bereits mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 03 & 43 überplant
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) 1x Stieleiche; Ø <40 cm	E	E/1	ca. 20 m ²
Außerhalb des Plangebietes			
- Ruderalgebüsch/Sonstiges Gebüsch	3	3	

(BR)			
- Zierhecke (BZH)	1	1	
- Beet/Rabatte / Ziergebüsch/-hecke (ER/BZ)	1	1	
- Scher- und Trittrasen (GR)	1	1	
- Allee/Baumreihe / Ruderalflur (HBA/UR)	E/3	E/3	
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe / Ruderalflur (HBE/UR)	E/3	E/3	
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	3	
- Strauchhecke (HFS)	3	3	
- Gewerbegebiet (OGG)	1	1	
- Gleisanlage (OVE)	1	1	
- Parkplatz (OVP)	1	1	
- Straße (OVS)	1	1	
- Weg (OVW)	1	1	
- Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	3	
- Ruderalflur (UR)	3	3	
- Birken- und Kiefernwald entwässerter Moore (WV)	3-4	3-4	
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E	E	

Mit der geplanten Erweiterung der gewerblichen Nutzung wird überwiegend eine halbruderales Gras- und Staudenflur überplant, die von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist zudem ein Ruderalgebüsch/Sonstiges Gebüsch vom Vorhaben betroffen. Entlang der östlich angrenzenden Bremer Straße befinden sich straßenbegleitend eine Strauchhecke sowie Strauch-Baumhecke und Einzelbäume. In Teilen müssen diese Gehölzbestände zur Erschließung der gewerblichen Erweiterung beseitigt werden. Mit einer Beseitigung dieser Biotoptypen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist bereits mit den rechtsverbindlichen B-Plänen Nr. 03, 43 und 1.Änd. überplant. Demzufolge sind die dortigen Gehölzbestände sowie der Magerrasen im Übergang zum Sandtrockenrasen planungsrechtlich als Gewerbe-, Sondergebiet, Parkplatz und Grünfläche (Sportstätte Anglerheim) überplant und nicht mehr in der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Westlich grenzt ein Birken- und Kiefernwald entwässerter Moore unmittelbar ans Plangebiet. In Niedersachsen existieren keine gesetzlichen Abstandsregelungen zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Bei Planungen an Waldrändern sind die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen, da ein Ast- oder Baumwurf nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Die Baugrenze hält zum Wald einen Abstand von ca. 20 m ein. Demnach unterschreitet der Abstand den sonst üblichen Mindestabstand von ca. 35 m (Baumwurfhöhe) deutlich. Im Vorfeld der Planung gab es zwischen den Grundstückseigentümern Vorgespräche mit der Einigung des gewählten Abstandes von 20 m der Baugrenze. Um daraus mögliche Haftungsansprüche ausschließen zu können, bedarf es vor Inkrafttreten des B-Planes Nr. 43a eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Träger des Bauvorhabens und den Niedersächsischen Landesforsten als Waldeigentümer.

Mit der Beseitigung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur, einem Ruderalgebüsch, Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe / Ruderalflur und Strauchhecke ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich.

Tiere

Das Plangebiet beinhaltet im unbeplanten Bereich eine Gras- und Staudenflur sowie ein Ruderalgebüsch. Entlang der Bremer Straße sind weitere Gehölzbestände vorhanden. Im Bereich der vorhandenen Stellplatzflächen befinden sich weitere Gehölze, die mit den rechtsverbindlichen B-Plänen Nr. 03, 43 und 1. Änd. überplant sind. Grundsätzlich bieten dies gesamten Gehölzbestände einen Rückzugsort für einige Arten und einen potentiellen Brutplatz für Gehölzbrüter. Aufgrund der vorhandenen Störeinträchtigungen mit der Lage entlang der Bremer Straße sollten diese Strukturen jedoch ausschließlich von ubiquitären Arten in Anspruch genommen werden. Aufgrund der Nichtnutzung der Grünfläche stellt dieser Bereich keinen typischen Lebensraum für Offenlandarten dar. Zudem wird die Eignung durch die umliegenden Gehölzbestände weiter eingeschränkt. Der westlich angrenzende Waldbestand bleibt vom Vorhaben unberührt.

Ohne die Durchführung der Planung würde die unbebaute Fläche weiterhin brachliegen oder wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Im Bereich der rechtsverbindlichen B-Pläne ist 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 Störeinträchtigungen als eher eingeschränkt zu betrachten. Ein Vorkommen von gefährdeten Arten kann ausgeschlossen werden. Die Eignung der brachliegenden Grünfläche für Offenlandarten ist deutlich eingeschränkt und nicht zu erwarten. Der Verlust an Gehölzbeständen betrifft im Wesentlichen ubiquitäre Arten, die im Umfeld der Planung vergleichbare Lebensräume vorfinden. 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 westlich der Bremer Straße, im nordwestlichen Stadtgebiet von Rotenburg und beinhaltet neben unbebauten Bereichen, die brachliegen, bereits gewerbliche Nutzungen, u.a. Bau- und Gartenmarkt, Gewerbehallen, Fitnessstudio und Anglerheim. Östlich des Plangebietes befinden sich der Weichelsee und Kleingärtenanlagen. Ansonsten grenzen neben weiteren Bebauungen auch forstwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet.

Die umliegenden Gehölzbestände gliedern und durchgrünen den Landschaftsraum und werten ihn deutlich auf.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die unbebaute Fläche weiterhin brachliegen oder wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Im Bereich der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 03, 43 und 1.Änd. sind die gewerblichen Nutzungen bereits zulässig und würden 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 geplante gewerbliche Erweiterung wird nur von der Bremer Straße aus ersichtlich sein. Zur westlich angrenzenden freien Landschaft wird das Plangebiet bereits vom bestehenden Waldbestand gut eingegrünt. Die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt sich im Sondergebiet auf 15 m und im Gewerbegebiet auf 12 m, sodass auch ein Herübertreten der baulichen Anlagen über die Baumkronen ausgeschlossen werden kann. Mit dem geplanten Vorhaben wird die gewerbliche Nutzung in einem bereits gewerblich vorgeprägten Raum erweitert, sodass erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft ausgeschlossen werden können. Beeinträchtigungen auf das angrenzende Naherholungsgebiet „Weichelsee“ ergeben sich ebenfalls nicht. Entlang der Bremer Straße sind zur Abschirmung beider Gebiete Baumreihen und Gehölzbestände vorhanden. Für das Schutzgut Landschaft sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

.7.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Südöstlich und östlich befinden sich gewerbliche Nutzungen. Südwestlich grenzen Waldbestände an. Nördlich befindet sich das öffentliche Gelände des Weichelsees mit Freizeiteinrichtungen.

Die nächstgelegene wohnbauliche Nutzung befindet sich weiter westlich an der Bremer Straße. Das Wohnumfeld wird von der gewerblichen und z.T. von der freizeitlichen Nutzung in der Umgebung geprägt.

Immissionen

Aufgrund der Stadtrandlage des Plangebietes und der umgebenden gewerblichen Nutzungen sind aus schalltechnischer Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Weiterhin sind Vorbelastungen aus der vorhandenen gewerblichen Nutzung zu erwarten. Der Liefer- und Kundenverkehr wird geringfügig zunehmen, so dass zukünftig nur geringe zusätzliche Belastungen zu erwarten sind.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm beinhaltet das Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes überquert eine ELT-Leitungstrasse das Gebiet. Westlich grenzt an den Planungsraum ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Wald an. Für den nordöstlich gelegenen Weichelsee wird im RROP ein Vorranggebiet für infrastrukturbezogene Erholung dargestellt.

Ein Großteil des Plangebietes wird bereits gewerblich genutzt und die unbeplanten Flächen liegen derzeit brach.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Die unbeplanten Flächen im Plangebiet liegen derzeit brach und werden nicht genutzt. Das südliche Plangebiet beinhaltet gewerbliche Nutzungen. Demzufolge können dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet werden. Die angrenzende Bremer Straße bleibt vom Vorhaben unberührt, sodass die Wegeverbindungen zum angrenzenden Naherholungsgebiet „Weichelsee“ auch zukünftig uneingeschränkt zur Verfügung stehen. 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, Sondergebietes, Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung und Straßenverkehrsfläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teil Lebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/ Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Landschaft	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

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

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die unbebauten Flächen im Plangebiet weiterhin brachliegen oder wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Im Bereich der bebauten Flächen wäre weiterhin eine gewerbliche Nutzung, gemäß rechtsverbindliche B-Pläne, zulässig.

.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 BNat-SchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine geringe bis mittlere Bedeutung besitzt,
- der durch angrenzenden Wald- bzw. Gehölzbestand gut eingegrünt wird,
- 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:

- Durchgrünung von Stellplätzen im Sondergebiet – Anpflanzung eines Baumes pro 5 Stellplätze,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen im GE/E von max. 12 m und im Sondergebiet von 15 m.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet, Sondergebiet, Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung und Straßenverkehrsflächen)	<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>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Gewerbegebiet, Sondergebiet, Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung im Plangebiet möglich; teilweise Regenrückhaltung → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiet, Sondergebiet, Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Schutzgut biologische Vielfalt	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Gewerbegebiet, Sondergebiet, Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung und Straßenverkehrsflächen)	<u>Baubedingt:</u> Aufgrund der gewerblichen Nutzung und dem Fehlen von wertvollen Ökosystemen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Landschaft	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiet, Sondergebiet, Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung und Straßenverkehrsflächen)	<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 von gewerblicher Nutzung in einem vorgeprägten Raum. Eingrünung durch Wald und Gehölze vorhanden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
Schutzgut Mensch	
Ausweisung eines Gewerbegebiets, Sondergebiets, Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung und Straßenverkehrsflächen	<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 geringfügig zunehmen. → <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)

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

Plangebiet gesamt: ca. 51.940 m²

Davon:

- Gewerbegebiet (GE/E): ca. 8.425 m²
- Sondergebiet (SO Bau): ca. 39.105 m², davon ca. 35.305 m² bereits vollständig

mit B-Plan Nr. 03, 43 & 1.Änd. B-Plan Nr. 43 als GE, GI, SO, Parkplatz u. Sportstätte Anglerheim überplant (kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf) - Straßenverkehrsfläche: ca. 1.475 m², bereits vollständig mit B-Plan Nr. 43 als Straßenverkehrsfläche überplant (kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf) - Verkehrsfläche, hier öffentl. Parkplatz: ca. 1.310 m², bereits vollständig mit B-Plan Nr. 03 als Parkplatz überplant (kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf) - Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung: ca. 1.625 m², davon ca. 325 m² bereits vollständig mit B-Plan Nr. 03 als Parkplatz überplant (kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf)
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE/E) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 80 % ausgegangen. ca. 8.425 m² x 0,8 = ca. 6.740 m²
Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Sondergebietes (SO Bau) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 90 % ausgegangen. ca. 39.105 m² - ca. 35.305 m² (bereits überplant) = ca. 3.800 m² ca. 3.800 m² x 0,9 = ca. 3.420 m²
<i>Betroffenes Schutzgut: Boden</i> <u>Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/E)</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 6.740 m² x 0,5 => <u>ca. 3.370 m²</u> <u>Sondergebiet (SO Bau)</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 3.420 m² x 0,5 => <u>ca. 1.710 m²</u> <u>Flächen für Oberflächenwasserbeseitigung</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. 1.625 m² - ca. 325 m² bereits als Parkplatz mit B-Plan Nr. 03 überplant => ca. 1.300 m² x 0,5 => <u>ca. 650 m²</u> Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden: <u>ca. 5.730 m²</u>
<u>Extern:</u> - ca. 19.700 m² - Flst. 3, Flur 2, Gem. Hastedt – Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwaldes

Schutzgut Pflanzen

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich durch die Beseitigung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur (ca. 10.100 m²), einem Ruderalgebüsch/sonstiges Gebüsch (ca. 3.045 m²), Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe / Ruderalflur (ca. 310 m²) und Strauchhecke (ca. 65 m²). Zudem entfällt eine Stieleiche entlang der Bremer Straße. Die Stieleiche weist einen Stammdurchmesser <40 cm, sodass ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 erforderlich wird. Demnach ergibt sich ein Ausgleichsbe-

darf für die Stieleiche von ca. 20 m². Insgesamt besteht ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen von ca. 13.540 m².

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen erfolgen außerhalb des Plangebietes auf externen Ausgleichsflächen. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im Folgenden beschrieben.

.7.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwaldes – Flst. 3, Flur 2, Gem. Hastedt (Anlage 3)

Der erforderliche Ausgleichsbedarfes für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 3 der Flur 2 in der Gemarkung Hastedt (siehe Anlage 3). Die Sicherung und Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Das Flurstück weist eine Größe von ca. 12,74 ha auf und beinhaltet im Wesentlichen Wald. Auf einer Teilfläche von ca. 19.700 m² wird das Flurstück als Intensivgrünland bewirtschaftet. Diese Teilfläche des o.g. Flurstückes soll aufgeforstet werden. Die Aufforstung ist unter Beratung des Forstamtes der Landwirtschaftskammer und in Abstimmung mit der Unteren Waldbehörde durchzuführen.

Das derzeitige Grünland ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und mit der Unteren Waldbehörde abzustimmen. Die Pflanzungen haben mit Baumschulwaren aus anerkannten Herkunft gem. Forstvermehrungsgut-Gesetz zu erfolgen.

Die Umsetzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Aufforstung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre lang einzuzäunen oder bis die Pflanzen zumindest aus der Verbisszone (Pflanzenhöhe ca. 1,50 bis 1,80 m) herausgewachsen sind. Der Zaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung von Wald ist nach dem NWaldLG verboten.

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

Um die Entwicklungsmöglichkeiten und die Sicherung des Standortes des Bau- und Gartenmarktes für die Zukunft abzusichern, möchte die Stadt Rotenburg mit der Bauleitplanung das Planungsrecht schaffen. Aufgrund des regionalen und über die Stadt Rotenburg hinausgehenden Kundenkreises des Bau- und Gartenmarktes ist eine Erweiterung des Baumarktes zu begrüßen. Aufgrund der vorhandenen Gebäudestruktur und der vorhandenen ausgebauten Erschließung sind alternative Erweiterungsmöglichkeiten nicht erkennbar. Des Weiteren soll das ansässige Fitnessstudio am jetzigen Standort aufgegeben werden und in einer geplanten Multifunktionshalle neben weiteren gewerblichen Nutzungen im westlichen Plangebiet im Gewerbegebiet angesiedelt werden. Somit kann nun das „gewerbliche Band“ entlang der Bremer Straße bis zum Sondergebiet des Weichelsees fortgesetzt und geschlossen werden.

Gleichwertige Planungsalternativen sind im Stadtgebiet nicht vorhanden.

.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 Anpflanzung von Einzelbäumen im Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ 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 (Aufforstung), Flurstück 3 der Flur 2 in der Gemarkung Hastedt 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.

.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 An-

hang 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 Plangebiet 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

Im Plangebiet kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, da mit einzelnen Gebäuden und Nebenanlagen potentielle Lebensräume vorhanden sein könnten. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden. Die Bäume im Plangebiet weisen einen Stammdurchmesser <40 cm auf und gaben bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Die Bäume konnten jedoch durch die Belaubung nicht vollständig eingesehen werden. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt bei der Beseitigung der Bäume und Umbaumaßnahmen der Gebäude zu vermeiden, sind die Bäume vor der Rodung und die Gebäude vor dem Abriss von Gebäudeteilen oder Umbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Weiterhin sollte ein ggf. erforderlicher Abriss von Gebäudeteilen außerhalb der fledermausaktiven Zeit zu erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und 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.) und die Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brut-

plätze 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 befindet sich am Stadtrand und wird bereits zu einem Großteil gewerblich genutzt. Zudem grenzt die Bremer Straße an das Plangebiet an. Demnach ist das Plangebiet bereits mit verschiedenen Störeinträgen, wie Geräusche aus Gewerbe und Verkehr sowie durch Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund des umliegenden Gehölzbestandes kann eine gelegentliche Nutzung des unbeplanten Bereiches als Jagdgebiet nicht ausgeschlossen werden. Deutlich wichtigere Nahrungsräume sollten jedoch entlang des westlichen Waldrandes vorhanden sein sowie im Bereich des Weichelsees. Mit der geplanten gewerblichen Erweiterung 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 brachliegenden Flächen mit aufwachsenden Gehölzbeständen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dabei dürfte es sich jedoch ausschließlich um ubiquitäre handeln. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert. Zudem sind angrenzend deutlich geeignetere Lebensräume vorhanden. Dementsprechend kann die ökologische Funktion weiterhin erfüllt werden. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

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

Ein Nachweis von Fledermäusen konnte im Plangebiet nicht erbracht werden. Dennoch ist ein Vorkommen nicht ausgeschlossen. Mit einem Abriss von Gebäudeteilen und Umbaumaßnahmen sowie die Rodung von einzelnen Bäumen könnten potentiell geeignete Lebensräume entfernt werden. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor Beseitigung von Bäumen und Umbaumaßnahmen an den Gebäuden sind die Bestände auf Quartiere zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren. Demnach kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die geplante gewerbliche Erweiterung erfolgt auf einer brachliegenden Grünfläche mit aufwachsenden Gebüsch. Diese könnten 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 Biotoptypenkartierung 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.) und die Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, erfolgt. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Die Bäume sind vor einer möglichen Rodung und die Gebäude vor dem Abriss von Gebäudeteilen oder Umbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Weiterhin sollte ein ggf. erforderlicher Abriss von Gebäudeteilen außerhalb der fledermausaktiven Zeit zu erfolgen. Sollten bei der Untersuchung Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet zu kompensieren.

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. 43A „Westlich der Bremer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Gewerbeentwicklung und im Bereich des Angebots von Baustoffen und Gartenartikeln zu schaffen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten und die Sicherung des Standortes für die Zukunft abzusichern, möchte die Stadt Rotenburg mit der Bauleitplanung auch das Planungsrecht schaffen. Aufgrund des regionalen und über die Stadt Rotenburg hinausgehenden Kundenkreises des Bau- und Gartenmarktes ist eine Erweiterung des Baumarktes zu begrüßen. Des Weiteren soll das ansässige Fitnessstudio am jetzigen Standort aufgegeben werden und in einer geplanten Multifunktionshalle neben weiteren gewerblichen Nutzungen im westlichen Plangebiet im Gewerbegebiet angesiedelt werden. Somit kann nun das „gewerbliche Band“

entlang der Bremer Straße bis zum Sondergebiet des Weichelsees fortgesetzt und geschlossen werden.

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 Erweiterung und Neuansiedlung der o.g. Nutzungen zu schaffen.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ein Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO und sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Sondergebiete "Bau- und Gartenmarkt" dienen der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form eines Baumarktes mit branchenüblichen Sortimenten einschließlich Gartenbedarf und Pflanzen. Die Maße der baulichen Nutzung sind mit einer GRZ von 0,8 und Höhenbegrenzungen festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bremer Straße, im nordwestlichen Stadtgebiet von Rotenburg und beinhaltet in einem Großteil bereits gewerbliche Nutzungen, wie u.a. großflächiger Bau- und Gartenmarkt, Gewerbehalle, Fitnessstudio und Anglerheim. Diese Teilflächen sind bereits mit den rechtsverbindlichen B-Plänen Nr. 03 „Weichensee“, Nr. 43 „Tiefenbruchwiesen“ sowie 1. Änd. B-Plan Nr. 43 „Tiefenbruchwiesen – (Bereich Otto-von-Guericke-Straße/Rudolf-Diesel-Straße)“ als Gewerbegebiet, Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt“, Verkehrsfläche: hier öffentliche Parkplätze und öffentliche Grünfläche: hier Sportstätte (Anglerheim) überplant. Da die B-Pläne Nr. 03 und Nr. 43 auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 aufgestellt wurden. Könnten die wesentlichen Anteile des Plangebietes bereits mit Nebenanlagen vollständig bebaut werden. Der unbebaute Teilbereich des Plangebietes besteht aus einer großflächigen Brachfläche, auf dem sich durch fehlende Nutzungen eine halbruderaler Gras- und Staudenflur entwickelt hat. In einem Teilbereich, unter der nördlichen Hochspannungsleitung sind Ruderalgebüsch/Sonstige Gebüsch aufgewachsen. Weiterhin befinden sich, entlang der Bremer Straße, eine Strauchhecke sowie Strauch-Baumhecke und Einzelbäume. In Teilen müssen diese Gehölzbestände zur Erschließung der gewerblichen Erweiterung beseitigt werden. Mit einer Beseitigung dieser Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung des unbeplanten Bereiches des Plangebietes auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht zu erwarten.

Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche vollständig kompensiert.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen 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: Biotoptypenkartierung

Anlage 2: Schutzbestimmungen Elt.-Leitung

Anlage 3: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 3, Flur 2, Gem. Hastedt

QUELLENVERZEICHNIS

CONTRAST GmbH (2021): Baugrunduntersuchung. BV: Mehrzweckhalle in 27356 Rotenburg (Wümme), Bremer Straße 49. CONTRAST GmbH - Institut für Geotechnik, Osterholz-Scharmbeck, Stand: 17.09. 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 (2021): 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.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2021): 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 114 des Gesetzes vom 10.08.2021, BGBl. I S. 3436.

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

NWaldLG – Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, Nds. GVBl. I S. 2002, 112, zuletzt geändert 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 (GMBL. S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5).