

Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–



Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 124

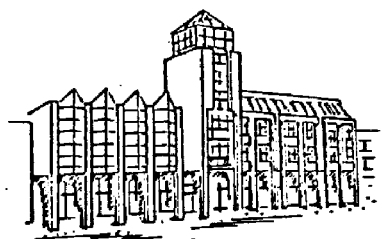
– Zwischen Am Kalandshof und Glummweg –

mit örtlichen Bauvorschriften

und Teilaufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 33 „Glummweg“ sowie des Bebauungsplanes
Nr. 83 „Eichenweg / Polluxstraße“

(Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB)

Fassung für die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
1.3 Geschichtliche Entwicklung.....	5
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1 Landes- und Regionalplanung	6
2.2 Flächennutzungsplanung	13
2.3 Festsetzungen der rechtverbindlichen Bebauungspläne	14
2.4 Teilaufhebung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne	16
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB	16
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	17
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	17
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	21
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	21
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	22
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
3.2.4 Öffentliche Parkanlage.....	25
3.2.5 Straßenverkehrsfläche, Zu- und Abfahrten	25
3.2.6 Flächen für Stellplätze	26
3.2.7 Erhalt von Bäumen	26
3.2.8 Anpflanzung von Bäumen.....	26
3.2.9 Immissionsschutz	27
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	28
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	28
3.5 Immissionsschutz.....	42
3.6 Verkehr	47
4. VER- UND ENTSORGUNG	48
5. BODENSCHUTZ, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	49
6. BODENORDNUNG	50
7. FLÄCHENÜBERSICHT	50
8. BESCHLUSSFASSUNG	50
QUELLENVERZEICHNIS.....	51

Anlagen

Anlage 1: Biotoptypenkartierung

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

Anlage 3: Fachbeitrag Artenschutz (Vorprüfung), IFÖNN GMBH (04/21)

Anlage 4: Baumbestandsplan der zu erhaltenden Bäume

Anlage 5: Verkehrsuntersuchung Quartier „Am Kalandshof“ in Rotenburg (Wümme), Zacharias Verkehrsplanung (04/21)

Anlage 6: Verträglichkeitsgutachten zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme), cima (05/21)

Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier „Am Kalandshof“ in der Stadt Rotenburg (Wümme), T&H Ingenieure (07/21)

Anlage 8: Externe Ausgleichsfläche – Ersatzaufforstung auf dem Flurstück 44 der Flur 19 in der Gemarkung Rotenburg

Anlage 9: Externe Ausgleichsflächen für das Schutzgut Pflanzen und Boden (werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt).

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Der Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 7 BauGB seine Grenzen selbst fest.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme), innerhalb des Siedlungsbereichs und grenzt nördlich an die Verdener Straße (B 215).

Betroffen sind die Flurstücke 1/59, 1/60, 1/61, 1/62, 1/63 der Flur 25 sowie die Flurstücke 129/5, 241/1, 376/10, 392/4, sowie die Teilflurstücke 7/2, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 95/2, 392/5 der Flur 23 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,2 ha.

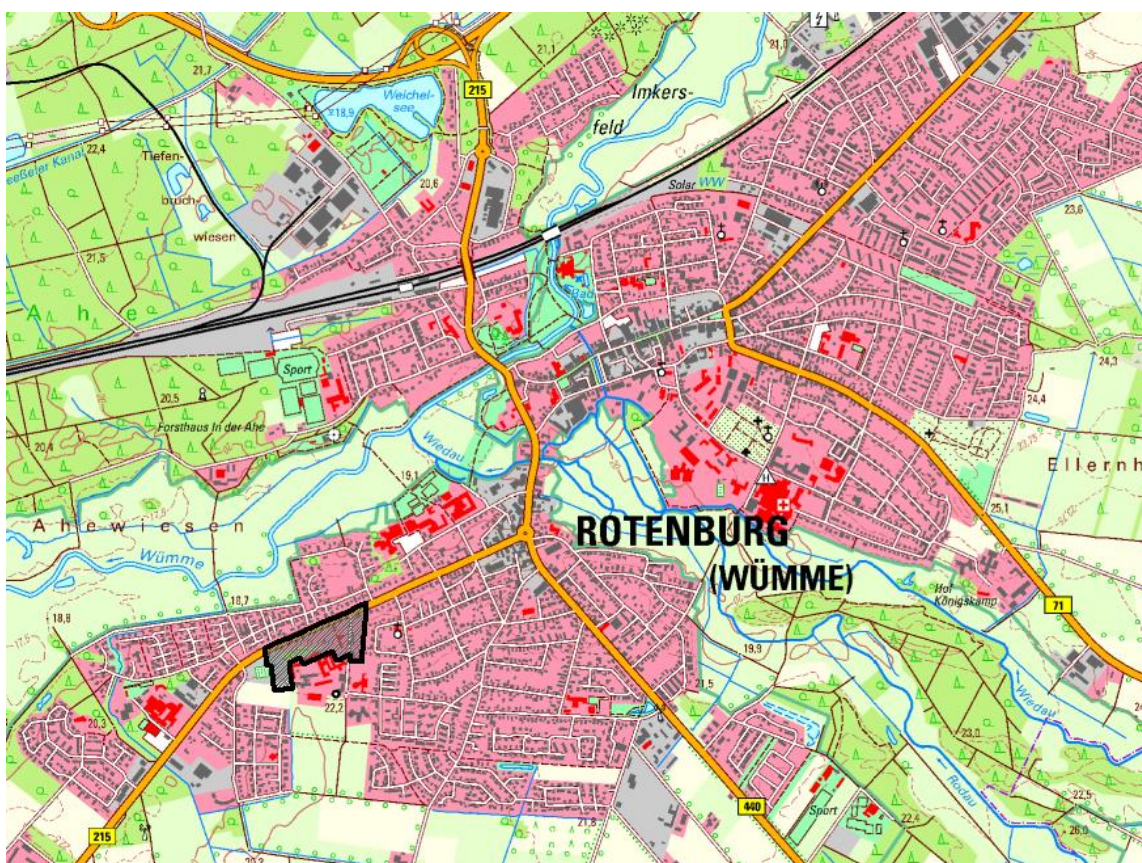


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2021)

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und bietet Wohnraum und Arbeitsplätze sowie Freizeitaktivitäten für Menschen mit Behinderung, die durch die Rotenburger Werke betreut werden. Die bauliche Struktur, der zum Teil sehr alten Gebäude, sowie der durchgrünte Bereich setzen sich auch in südliche Richtung, über die Grenzen des Plangebietes hinaus, weiter fort. Das gesamte Areal, welches über die Straße „Am Kalandshof“ erschlossen ist, liegt im Eigentum der Rotenburger Werke. Im nördlichen

Bereich des Plangebietes, südlich angrenzend an die Verdener Straße befindet sich ein kleiner Waldbestand. Nördlich der Verdener Straße sowie östlich des Plangebietes befinden sich locker bebaute Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Südöstlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 120 m, wird die kleinteilige Struktur durch Mehrfamilienhäuser ergänzt. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Gärtnerei der Rotenburger Werke, südlich an die Gärtnerei grenzen landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Freiflächen an. Südlich daran angrenzend setzt sich die kleinteilige Wohnbebauung weiter fort.

1.3 Geschichtliche Entwicklung

Das Gelände am Kalandshof mit seinen zahlreichen Einrichtungen befindet sich im Eigentum der Rotenburger Werke und ist derzeit der Wohnort von mehr als 230 Menschen mit Behinderung. Der Ursprung des Kalandshofes ist auf über 100 Jahren zurückzuführen und wurde im Jahr 1903 bereits als „Erziehungsanstalt für männliche Fürsorgezöglinge“ bewohnt. Die Jugendlichen konnten hier ihrer Ausbildung als Schuster, Schneider oder Tischler nachgehen. Betrieben wurde die Anstalt durch den „Rotenburger Fürsorge Verein“. In den ersten Schritten wurde zunächst ein Teilbereich an der Verdener Straße baulich entwickelt. In den Jahren 1909/1910 folgte der Bau des auf dem Kalandshof bekannten "Glumm" als geschlossene Abteilung sowie der Bau der "Burg" und des heutigen Luther-Hauses. Das vorhandene Bildmaterial aus dieser Zeit lässt auf einen nahezu militärischen Drill der Bewohner mit Massen-Schlaf- und Esssälen schließen.

Ab dem Jahr 1927 drohte die Schließung der Einrichtung, da die Zahl der neu aufgenommenen Zöglinge zurückging. Dies konnte durch einen Kooperationsvertrag zwischen dem „Rotenburger Fürsorgeverein“ sowie dem bereits seit 1880 ansässigen Verein "Asyl für Epileptische und Idioten", den heutigen Rotenburger Werken, verhindert werden. Nach umfangreichen Umbaumaßnahmen zogen 1930 die ersten Menschen mit Behinderung auf dem Kalandshof ein.

Im zweiten Weltkrieg musste der überwiegende Teil der Gebäude auf dem Kalandshof durch die Bewohner zugunsten der Schaffung von Operationssälen geräumt werden. Nach Kriegsende übernahmen die Briten den Kalandshof bis zum Sommer 1946 als "General Hospital". Erst danach konnten die überlebenden Bewohner zurückkehren. Jedoch wurden weiterhin zahlreiche Gebäude, einschließlich des Glumm, vom Diakonie-Krankenhaus als Altenheim, Lungenheilstätte und Gynäkologische Station genutzt. Erst ab dem Jahr 1962 wurden die Gebäude sukzessive an die damaligen Rotenburger Anstalten zurückgegeben. 1974 siedelte dann als letztes die Gynäkologie in den Neubau des Diakoniekrankehaus über.

Eine Veränderung der Gebäude fand im Gegensatz zu den Lebensbedingungen auf dem Kalandshof in der vergangenen 100 Jahren nur geringfügig statt. Einzel- und Doppelzimmer und die Berücksichtigung der Individualität der hier lebenden Menschen in Kombination mit vielfältigen Arbeits- und Förderungsmöglichkeiten sowie einem umfangreichen Freizeitangebot prägen den Alltag. Auch das Gelände am Kalandshof ist über die alten Grenzen hinaus gewachsen und für die gesamte Bevölkerung zugänglich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Stadtgebiet 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.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 soll eine ca. 6,3 ha große und zum Teil bereits bebaute Fläche im Innenbereich neu strukturiert werden und für die Entwicklung eines Urbanen Gebietes in Kombination mit Flächen für die Nahversorgung zur Verfügung gestellt werden. Dem Ziel, ein neues Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen zu schaffen, soll dabei nachgekommen werden. Durch die Nachverdichtung wird dem Grundsatz einer flächensparenden Siedlungsentwicklung nachgekommen. Da Rotenburg (Wümme) im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, ebenfalls entsprochen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 für eine Neustrukturierung der bestehenden Nutzung mit zusätzlicher Ergänzung von sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Betrieben zur Nahversorgung dient der Verdichtung der innerörtlichen Bebauung an Stelle einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich und soll zur Schaffung eines sozial homogenen Quartiers beitragen.

Bezüglich der Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sollen in allen Teilräumen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden, sodass dauerhaft gleichwertige Lebensverhältnisse hergestellt werden.

Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten, die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. In Mittelzentren, zu denen auch Rotenburg gehört, sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Die durch die Verlagerung und geringfügige Verkaufsflächenerweiterung eines vorhandenen Verbrauchermarktes und der Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes erwartete Aufwertung und Stärkung der Versorgungsfunktion innerhalb Rotenburgs entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die nördlich des Plangebietes verlaufende Wümme ist als linienförmiger Biotopverbund dargestellt und weist einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet auf. Eine Beeinträchtigung erfolgt nicht.

In dem Textteil des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) 2017 sind Ziele bezüglich der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten festgelegt. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren, aber auch mehrere selbstständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert liegen und insgesamt betrachtet raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einzelhandelsgroßprojekt haben können (Agglomerationen). Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden. In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Dabei ist das Kongruenzgebot sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot). Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot), Einzelhandelsgroßbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind unter bestimmten Umständen auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot), d.h. durch grenzüberschreitende Abstimmungen soll eine Verbesserung der Versorgungsstrukturen erreicht werden; diesbezüglich gilt auch der Grundsatz der Raumordnung, dass zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsgroßprojekten regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden sollen. Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen

durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Bei dem Vorhaben handelt es sich um den Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in Rotenburg mit nahversorgungsrelevantem und damit auch zentrenrelevantem Kernsortiment. Im gleichen Zug soll der bereits ansässige LIDL-Markt am Standort Brauerstraße aufgegeben bzw. an den neuen Vorhabenstandort Verdener Straße / Am Kalandshof verlagert werden.

Für die Stadt Rotenburg (Wümme) liegt ein im Jahr 2010 beschlossenes Einzelhandelskonzept vor (Einzelhandelsgutachten für die Stadt Rotenburg (Wümme), BBE RETAIL EXPERS Unternehmensberatung GmbH & co. KG, Hamburg, Dezember 2009). Der Vorhabenstandort liegt entsprechend des Einzelhandelskonzeptes außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches im zentralen Siedlungsgebiet. Dabei befindet sich dieser in integrierter Wohngebietslage und ist fußläufig zu erreichen.

Da sich der Standort des geplanten Vorhabens jedoch außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes befindet, wird das Konzentrationsgebot grundsätzlich nicht erfüllt.

Im Einzelhandelskonzept von 2010 wird als ein Entwicklungsziel die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Ausbau des wohnortnahen Versorgungsangebotes aufgeführt. So heißt es auf den Seiten 60 ff. des Einzelhandelskonzeptes dass *„auf Basis der [...] Zentrenstruktur sich folgende Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Rotenburg (Wümme) ergeben: Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung ist die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, die Entwicklung von Einzelhandelsflächen vorrangig im zentralen Versorgungsbereich, der Ausbau des wohnortnahen Versorgungsangebotes und der Verzicht auf die Ansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Anbieter auf Flächen, die nicht im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen“ [...] Generell ist festzustellen, dass das [...] vorhandene Ansiedlungspotenzial im Bereich Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren zur Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsnetzes genutzt werden sollte. Hierbei sind insbesondere die Defizite im Innenstadtbereich zu berücksichtigen.“*

In einem zusätzlichen Verträglichkeitsgutachten wurde im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens unter anderem die Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept Rotenburg geprüft (Verträglichkeitsgutachten zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme), CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Mai 2021).

Das Verträglichkeitsgutachten führt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben grundsätzlich in Bezug auf die Bereitstellung eines wohnortnahen Versorgungsangebotes den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes entspricht. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens und der damit einhergehenden Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente kann dazu beigetragen werden, dass das wohnortnahe Versorgungsangebot auch weiterhin für die Einwohner des südwestlichen Siedlungsgebietes der Stadt Rotenburg sowie für die ca. 1.385 zusätzlichen Einwohner, die sich durch den projektierten Wohnungsbau im Plangebiet **und den vorgesehenen angrenzenden Erweiterungsflächen** ansiedeln werden, gewährleistet wird. Der Standort liegt derzeit allerdings

außerhalb eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches, eine adäquate Nachnutzung der Bestandsflächen innerhalb des Zentrums Verdener Straße/ Mühlenstraße/ Brauerstraße ist anzustreben, um die kompakte Struktur des Zentrums aufrechtzuerhalten.

Darüber hinaus wird im gültigen Einzelhandelskonzept ein Expansionsrahmen angegeben, welcher sich an den bereits veralteten Strukturen von Verkaufsflächengrößen im Jahr 2010 orientiert. Mittlerweile haben sich die für den Einzelhandel angemessene Flächenansprüche grundsätzlich vergrößert. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen sollten sich gem. des Einzelhandelskonzeptes an dem Expansionsrahmen / Flächenausmaß orientieren. Standortverlagerungen fallen nicht in diesen Expansionsrahmen und sind unabhängig hiervon möglich, wenn sie dem Zentrenkonzept entsprechen. Für nahversorgungsrelevante Sortimente wird den (solitären) Nahversorgungsstandorten außerhalb eines abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches eine zusätzliche Verkaufsflächengröße (Expansionspotenzial) in Höhe von ca. 700 m² eingeräumt.

Mit dem geplanten Vorhaben wird in der Gesamtheit eine zusätzliche Verkaufsfläche von 860 m² geschaffen. Davon sind 625 m² Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente zurückzuführen, sodass das Vorhaben innerhalb des ausgewiesenen Expansionsrahmens von 700 m² für Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet liegt.

Gemäß des Gutachters ist das Potenzial zur Weiterentwicklung des Planvorhabens grundsätzlich gegeben. Das geplante Vorhaben kann in der angegebenen Größenordnung insbesondere für die Einwohner der wohnortnahen Siedlungsgebiete geeignet sein, die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren für das nähere Wohnumfeld bereitzustellen.

Darüber hinaus wurde im Verträglichkeitsgutachten auch die wohnortbezogene Nahversorgung geprüft. Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg 2010 sind auch die im LROP 2017 getroffenen Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

„Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des Landes-Raumordnungsprogrammes umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).“

„Die Begriffsbestimmung nach Ziffer 02 Sätze 2 und 3 erfasst nur solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Für Einzelhandelsvorhaben, die keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben können, gelten die landes- oder regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht.“

„Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter denen ein Vorhaben als Betrieb der wohnortbezogenen Nahversorgung

angesehen werden kann, eng zu fassen. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung sind nur solche, die nachweislich einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich aufweisen. Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m. Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird. Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Dies sind die periodischen Sortimente im Sinne von Ziffer 03 Satz 7 (vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren); aperiodische Sortimente fallen nicht hierunter. Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten. Für Betriebe, die diese genannten Voraussetzungen erfüllen und somit Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung darstellen, wird generalisierend angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.“

Mit dem geplanten Vorhaben wird die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² durch eine Gesamtverkaufsfläche der zwei Betriebe überschritten. Es zielt allerdings vorwiegend auf eine wohnortnahe Nahversorgung ab. Die beiden Betriebe weisen jeweils zu mehr als 90 % der Verkaufsflächengröße Sortimente des periodischen Bedarfes auf. Zusätzlich weist das Plangebiet mit den angrenzenden Siedlungsbereichen einen fußläufigen Einzugsbereich auf.

Zur Prüfung, ob das Planvorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung erfüllen kann, wurde unter Einbezug der neuen Wegeführung zunächst der fußläufige Einzugsbereich gemäß 10-Minuten-Gehzeit (rd. 1000 Meter) ermittelt. Hierbei wurde das zusätzlich projektierte Einwohnerpotenzial im Plangebiet sowie in der Umgebung berücksichtigt. Die funktional zugehörigen Wohngebietslagen im Osten (einschließlich zukünftig projektiertem Einwohnerpotenzial) und im Westen des Plangebietes ergänzen diesen Bereich als funktional zugehöriger Einzugsbereich. **Der im Gutachten ausgewiesene „erweiterte funktionale Einzugsbereich“ gibt lediglich nachrichtlich und aus Transparenzgründen wieder, dass auch aus den Wohngebieten, die über der im LROP definierten fußläufigen Distanz von max. 1000 m, aber in räumlicher und funktionaler Nähe liegen, wesentliche Umsatzanteile des Planvorhabens stammen. Hierdurch wird dokumentiert, welcher Umsatzanteil aus den anschließenden Gebieten zu erwarten ist.**

Die Prüfung zur Einordnung des Planvorhabens als wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP 2017 hat ergeben, dass das Planvorhaben die relevanten Kriterien erfüllt. Die im LROP vorgegebene Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes wird im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel durch die Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich erreicht. Im Sortiment Drogerie- und Parfümwaren wird die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich mit 53 % ebenfalls erreicht. Damit erfüllt das Vorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümwaren. Das Integrationsgebot wird somit erfüllt.

Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens wurde eine ökonomische Wirkungsprognose durchgeführt, um die durch die Realisierung des Planvorhabens zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu quantifizieren und hinsichtlich möglicher Auswirkungen zu

bewerten. Als Richtwert für die Verträglichkeit eines Vorhabens verwendet der Gutachter (cima) im Allgemeinen eine 10 %-Grenze als wesentlichen Bewertungsmaßstab. Branchenspezifische Abweichungen sind je nach Situation und Standort grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten des Einzelfalls gerecht zu werden.

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche gemäß der ökonomischen Wirkungsprognose als eindeutig verträglich anzusehen. In allen untersuchten schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen führt das Planvorhaben mit Umsatzumverteilungen zwischen 0,9 % und 2,2 % zu keinen Umsatzverdrängungseffekte im deutlich abwägungsrelevanten Umfang (Überschreitung des Richtwertes von 10 %).

Die Branche Drogerie- und Parfümeriewaren stellt das Kernsortiment des projektierten Drogeriemarktes dar. In der ökonomischen Wirkungsanalyse wird für den Drogeriemarkt eine Verkaufsfläche von ca. 435 m² berücksichtigt. Die Analyse führt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben im Sortiment Drogerie- und Parfümwaren wesentliche Umsatzumverteilungswirkungen erzeugen würde, welche in drei der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche sowie an einem Standort im sonstigen Untersuchungsgebiet im abwägungsrelevanten Bereich liegt. Insbesondere für den ROSSMANN-Markt im sonstigen Untersuchungsgebiet am Standort Wümmepark in Rotenburg wäre ein neuer Markteintritt spürbar. Die Umsatzumverteilung liegt für diesen Bereich bei 18,7%, wobei die Umsatzumverteilung nach Einschätzungen des Gutachters auch gegenüber mehrerer großflächiger Lebensmittelmärkte, die Drogerie- und Parfümwaren als Randsortiment an diesem Standort führen, erfolgt. Laut dem Gutachter, besitzt der Markt keinen baurechtlich legitimierte Schutzanspruch, sodass die absatzwirtschaftlichen Effekte als freier Wettbewerb unter den Betreibern anzusehen sind. Der ROSSMANN-Markt am Wümmepark ist in Agglomeration mit den angrenzenden Lebensmittelmärkten sowie dem autokundenorientierten Standort ausreichend robust aufgestellt.

Hinsichtlich des ROSSMANN-Marktes im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg kommt es mit einer Umsatzumverteilung von 13,3 % ebenfalls zu einer Überschreitung des Richtwertes von 10 %, welcher jedoch im abwägungsrelevantem Bereich liegt. Aufgrund der bestehenden Marktlage als einzigem Drogeriemarkt in der Innenstadt und einer daraus resultierenden guten Marktposition ist allerdings eher nicht mit schädigenden Wirkungen im Zentrum zu rechnen. Der Anbieter ist eher auf Mitnahmeinkäufe der Innenstadtkunden ausgerichtet und profitiert durch bestehende Agglomerationseffekte. **Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwerts“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.** Die im Gutachten ermittelte, zu erwartende Umsatzumverteilungsquote von 13,3 % (Worst-Case-Szenario) liegt im eher niedrigschwelligen abwägungsrelevanten Bereich. Dieser umfasst einen Umsatzumverteilungsquotenbereich von ca. 10-20 %. Zwar sind durchaus spürbare Umsatzumverteilungseffekte auf die Drogeriebetriebe in der Rotenburger Innenstadt zu erwarten; hieraus resultierende städtebaulich negative Effekte, die sich in Betriebsschließungen und dem Verlust der Versorgungsfunktion in diesem Segment äußern würden, können allerdings als unwahrscheinlich eingestuft werden.

Für das Stadtteilzentrum (STZ) Auf dem Rusch und das Nahversorgungszentrum (NVZ) Harburger Straße/ Berliner Ring wurden Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ermittelt, die mit Werten von 11,3 % (STZ) und 10,9 % (NVZ) im niedrighschwelligen abwägungsrelevanten Bereich liegen. Bei den hier ansässigen Märkten handelt es sich um Lebensmittelmärkte, die Drogerieartikel lediglich als Randsortiment auf geringfügigen Flächen anbieten. Negative städtebauliche Auswirkungen sind eindeutig nicht zu erwarten.

Im Ergebnis bleibt festzustellen, dass mit dem geplanten Vorhaben sowohl dem Beeinträchtigungsgebot (ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandels-großprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden) als auch dem Kongruenzgebot (der grundzentrale Verflechtungsbereich darf durch das neue Einzelhandelsgroßprojekt in Bezug auf seine periodischen Sortimente nicht wesentlich überschritten werden) entsprochen wird.

Darüber hinaus wird dem gemäß LROP 2017 vorgegebenem Ziel des Abstimmungsgebotes ebenfalls entsprochen. In dem Verfahren der Bauleitplanung zur Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung eines Verbrauchermarktes und der zusätzlichen Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Verbindung mit der Schaffung eines Urbanen Gebietes erfolgt eine Beteiligung des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Träger der Regionalplanung. Dadurch wird das Abstimmungsverfahren im notwendigen Umfang begleitet. Zusätzlich werden während der Aufstellung des Bebauungsplanes die Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt, um ihnen Gelegenheit zu geben, zu dem Inhalt des Planentwurfs Stellung zu nehmen und sich ggf. auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu berufen. Sowohl das Einzelhandelsgutachten 2010 sowie das im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erarbeitete Verträglichkeitsgutachten führen zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit den bereits ansässigen Verbraucher- und Drogeriemärkten verträglich ist. Das Abstimmungsgebot wird also eingehalten.

Das Verträglichkeitsgutachten zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme) bekräftigt die Aussage, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 entspricht bzw. mit diesen vereinbar ist.

Regionales Raumordnungsprogramm

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

Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Im RROP 2020 wird das Ziel aufgeführt, dass die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen ist. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, werden Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Anspruch genommen. Die Fläche an der Verdener Straße, nahe dem Ortszentrum Rotenburg, bietet sich für die Entwicklung eines urbanen Gebietes sowie eines Sondergebietes für den Einzelhandel an, da sie bereits baulich vorgeprägt ist und an die vorhandene Wohnbebauung anschließt. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich auf das zentralörtliche System, eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen im Außenbereich kann vermieden werden.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden, obwohl der Bereich bereits bebaut und Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes ist. Dies ist vermutlich der bis zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich privaten Nutzung der Rotenburger Werke zuzuordnen. Die umliegenden Flächen wurden hingegen in der zeichnerischen Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Die nördlich angrenzende Verdener Straße wurde als Straße von regionaler Bedeutung aufgenommen.

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

Zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sind im RROP 2020 keine eigenen Festlegungen getroffen worden. Es sind die Vorgaben des LROP zu berücksichtigen. Die Verträglichkeit wurde unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2010 für die Stadt Rotenburg und eines im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens erstellten Verträglichkeitsgutachtens unter dem Punkt „Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen“ dargelegt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2020 entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan weitestgehend als Sonderbaufläche dargestellt. Davon abweichend ist die im nördlichen Bereich verlaufende Verdener Straße als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der Bereich am Kalandshof befindet sich im Eigentum der Rotenburger Werke und diente bis heute Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens, sodass eine entsprechende Darstellung als Sonderbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan getroffen wurde. Somit stimmt die künftige Fest-

setzung des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

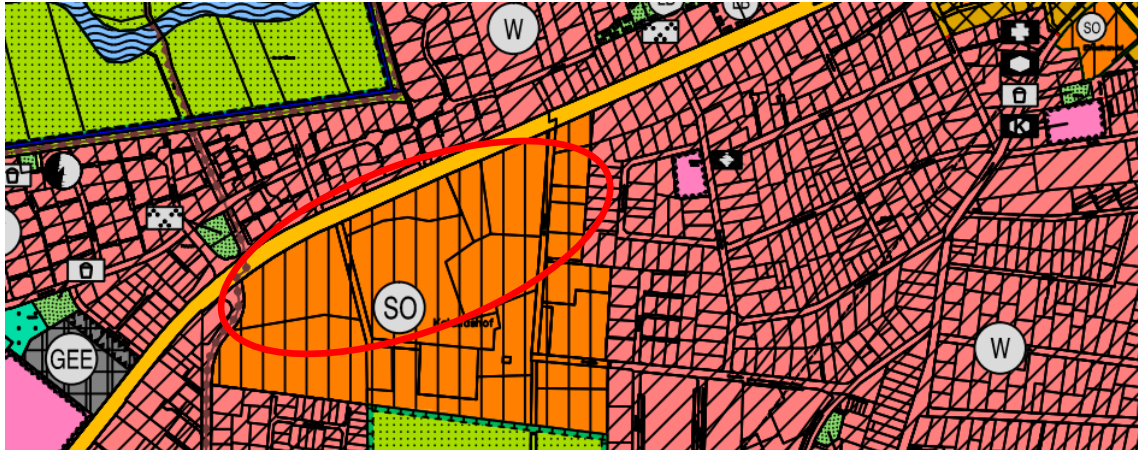


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 Festsetzungen der rechtverbindlichen Bebauungspläne

In einem westlichen Teilbereich des Plangebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33 „Glummweg“, 1. Änderung, welcher am 20.07.1976 vom Regierungspräsidenten in Stade genehmigt wurde. Dieser Teilbereich vom Bebauungsplan Nr. 33, 1. Änderung wird aufgrund der neuen Entwicklung überplant. Der Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung für Gesundheits- und Sozialwesen mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,5 und 4 Vollgeschossen festgesetzt. Die Verdener Straße wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, an die südlich eine Fläche für Aufschüttungen in einer Breite von 9 m angrenzt.



Abb. 3: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“

Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 83 „Eichenweg / Polluxstraße“, welcher am 08.01.1999 rechtsverbindlich wurde. Dieser Teilbereich vom Bebauungsplan Nr. 83 wird ebenfalls aufgrund der neuen Entwicklung überplant. Der Bereich ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verdener Straße wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, an die südlich eine Fläche für Aufschüttungen in einer Breite von 9 m angrenzt.

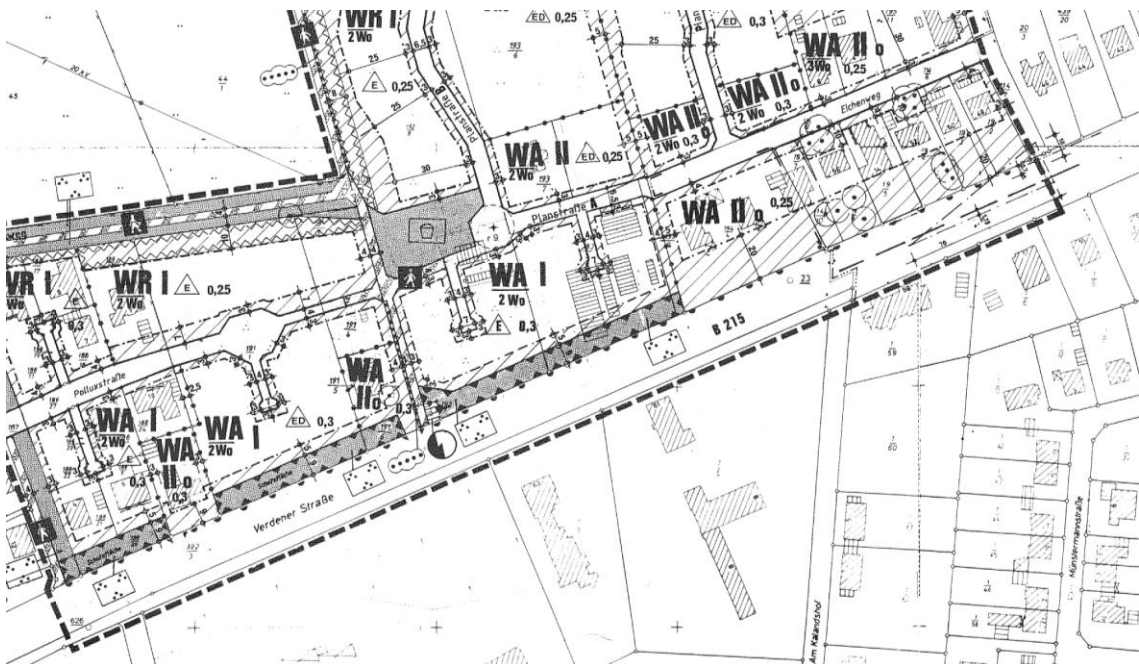


Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 83 „Eichenweg / Polluxstraße“

2.4 Teilaufhebung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne

Die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 33 „Glummweg“, 1. Änderung sowie Nr. 83 „Eichenweg / Polluxstraße“, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 124 vollständig aufgehoben. Im Übrigen bleiben die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“ sowie der Bebauungsplan Nr. 83 „Eichenweg / Polluxstraße“ mit ihren Festsetzungen bestehen.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 einbezogenen Flächen liegen innerhalb der Ortslage der Stadt Rotenburg. Das Plangebiet ist bereits bebaut und von weiterer Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen.
- a. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 62.300 m², die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 25.500 m² über 20.000 m², jedoch noch unter 70.000 m², sodass gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung erforderlich wird, mit der unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die überschlägige Prüfung wurde durchgeführt und hat zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind; sie ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.
- a) Mit dem Bebauungsplan Nr. 124 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Realisierung eines Einzelhandelsgroßprojektes vorgesehen. Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist damit für das konkret anstehende Bauvorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, da es den in der Nr. 18.6 für großflächige Einzelhandelsbetriebe genannten Prüfwert für die Vorprüfung (zulässige Geschossfläche 1.200 m² bis weniger als 5.000 m²) erreicht bzw. überschreitet. Entsprechendes ergibt sich auch aus den Vorschriften des Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (NUVPG), hier aus der Anlage 1 Nr. 13. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde durchgeführt und hat zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist; sie ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

- b) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 120 m das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, welches auch das Naturschutzgebiet Nr. 49 „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“ beinhaltet. Das Plangebiet befindet sich mit ca. 120 m in ausreichender Entfernung zu dem FFH-Gebiet. Zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet befinden sich bereits bebaute Plangebiete der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 52 „Östlich Gut Gothard“ und Nr. 83 „Eichenweg/Polluxstraße“. Beide Gebiete beinhalten Wohnbebauungen und Straßenverkehrsflächen. Zudem ist die Bundesstraße 215 dem Vorhabengebiet vorgelagert. Aufgrund der Entfernung und den zukünftigen zulässigen Nutzungen im Plangebiet lassen sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen ableiten, die in die Schutzgebiete hineinwirken könnten. Aus diesen genannten Gründen lassen sich mit dem geplanten Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen ableiten, die das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ beeinträchtigen können.
- c) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg treibt die Entwicklung ihrer Stadt im zentralen Siedlungsgebiet an mehreren Bereichen der Stadt voran, sodass in den letzten Jahren an zahlreichen Stellen der Stadt die Siedlungsbereiche aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen erweitert werden konnten, um dem Standort eines Mittelzentrums gerecht zu werden.

Während in der Vergangenheit in Rotenburg und den umliegenden Ortschaften überwiegend Wohnbaugebiete für die Errichtung von Einfamilienhäusern entwickelt und landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen worden sind, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 hingegen am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines neuen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie einem Nahversorgungsangebot geschaffen werden. Die Stadt Rotenburg möchte hier im Stadtgebiet das Wohnraumangebot durch Mehrfamilienhäuser erweitern, um der großen Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten nachzukommen.

Die Fläche liegt südlich der Verdener Straße (B 215) und befindet sich im Eigentum der Rotenburger Werke. Auf dem Gelände sind zum einen diverse Einrichtungen vorhanden, die sozial und gesundheitlich durch die Rotenburger Werke genutzt werden, zum anderen wird ergänzend Wohnraum für Menschen mit Behinderung zur Verfügung gestellt. Die Menschen mit Behinderungen können auf dem Kalandshof, neben der täglichen Arbeit, weiteren Freizeitaktivitäten nachgehen, die durch die Rotenburger Werke geleitet bzw. betreut werden. Darüber hinaus finden auf dem Gelände des Kalandsho-

fes jährliche Veranstaltungen, wie bspw. dem Lichterfest statt, welche von zahlreichen Besucher, über die Grenzen des Stadtgebietes hinaus, aufgesucht werden. Südlich an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich weitere sozial und gesundheitlich genutzte Einrichtungen der Rotenburger Werke, welche mit der vorgesehenen Entwicklung im nördlichen Bereich vereinbar sind. Ziel ist es, ein gesamtheitliches Konzept zu schaffen, welches perspektivisch auch in südliche Richtung weiterentwickelt werden kann. Westlich an den Geltungsbereich grenzt die Gärtnerei „Am Kalandshof“, die ebenfalls zu den Einrichtungen der Rotenburger Werke zählt und unter anderem Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderung zur Verfügung stellt. Im Osten sowie nördlich angrenzend an die Verdener Straße befindet sich die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Der Standort ist aufgrund der direkten Lage an der Verdener Straße (B 215) verkehrsgünstig gelegen und verfügt über eine sehr gute Anbindung der West-Ost-Achse. Die Bushaltestelle „Kalandshof“ im Nordosten des Plangebietes ist fußläufig zu erreichen, sodass eine ÖPNV-Erreichbarkeit in das restliche Stadtgebiet mit dem Bus über die Linien 805 und 806 ermöglicht wird. Fußläufig ist der Standort insbesondere aus den umliegenden Wohngebieten im südwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg ebenfalls gut zu erreichen. Eine räumliche Nähe und fußläufige Erreichbarkeit besteht außerdem zur Innenstadt, zu Sportstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens, Kindertagesstätten sowie übergeordneten Schulen. Die Nähe zu den vorhandenen Erholungsgebieten rundet den Anspruch ab.

In der Vergangenheit war eine städtebauliche Entwicklung bzw. Neustrukturierung in diesem Bereich seitens der Stadt Rotenburg irrelevant, da sich die Flächen nicht im städtischen, sondern im Eigentum der Rotenburger Werke befinden und eine Umstrukturierung in diesem Bereich nicht vorgesehen war. Die nunmehr vorliegende Anfrage zur städtebaulichen Entwicklung des Kalandshofes wird seitens der Stadt begrüßt. Die Rotenburger Werke möchten den Standort „Am Kalandshof“ mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in das Stadtbild integrieren und nicht mehr als empfundene abgeschlossene „Enklave“ inmitten der Ortslage dastehen. Die Gesamtanlage des Kalandshofes ist derzeit für jedermann zugänglich, jedoch aufgrund der fehlenden öffentlichen Infrastruktur fast ausschließlich von Bewohnern, Besuchern oder Bediensteten genutzt. Die Rotenburger Werke möchten nun mit der Planung das Quartier am Kalandshof öffnen und sich in das durchmischte Stadtbild Schritt für Schritt einfügen. Dazu sollen die ausschließlich im Eigentum der Rotenburger Werke befindlichen Flächen teilweise aufgelöst werden, um andere Nutzer in das Areal mit einzubeziehen. **Dazu gehören auch die Veräußerung von Grundstücken und die Bebauung durch Investoren. Damit soll eine Durchmischung des Quartiers erzielt werden.** Somit werden durch den Bau von Mehrfamilienhäusern, Dienstleistungsangeboten, Einzelhandel und die neue öffentliche Erschließung Nutzungen impliziert, die das innerstädtische Zusammeneben mit Menschen mit Behinderungen weiter fördert. Neben der Inklusion ist ein weiteres Bestreben der Rotenburger Werke gute und zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Kalandshof bereit zu stellen und anzubieten. Die baulichen Anlagen, die größtenteils älter als 100 Jahre sind, sind jedoch mittlerweile stark sanierungsbedürftig bzw. abgängig, sodass zum Erhalt der Strukturen in den nächsten Jahren große Investitionen zu tätigen sind.

Zusätzlich ist es vorgesehen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes, neben der Entwicklung eines neuen Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Ge-

werbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen, im westlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (LIDL-Marktes) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.460 m² sowie eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 640 m² bereitzustellen. Der bereits an der Brauerstraße, in ca. 1 km östlicher Entfernung des Plangebietes ansässige LIDL-Markt, möchte seinen Standort an den Kalandshof verlagern und sich zeitgemäß geringfügig vergrößern. Der Lebensmittelmarkt hat derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 1.240 m² und möchte sich um ca. 220 m² auf zukünftig 1.460 m² am neuen Vorhabenstandort erweitern. Der an der Brauerstraße ansässige LIDL-Markt würde in diesem Zuge seinen Standort aufgegeben und durch den geplanten Neubau ersetzt werden. Es kann sichergestellt werden, dass der Altstandort nicht durch einen ähnlichen Lebensmittelanbieter nachgenutzt wird. Der neue Standort bietet dem LIDL-Markt bauliche Erweiterungs- und Ansiedlungsmöglichkeiten in einer besseren Lage und in Kombination mit einer Drogerie und der anliegenden Gärtnerei einen erweiterten Kundenkreis. Es erfolgt eine Anpassung an heute übliche Standards im Lebensmitteleinzelhandel und soll langfristig den Fortbestand des Nahversorgers sichern. Auch hier laufen bereits Gespräche behinderte Menschen in den Arbeitsmarkt des Einzelhandels einzubeziehen. Die Verlagerung des Verbrauchermarktes an diesen Standort wird seitens der Stadt sehr begrüßt, um die derzeitigen Verkehrsströme in Richtung Innenstadt zu minimieren und den Bewohnern im westlichen Stadtgebiet von Rotenburg eine fußläufige Anbindung zu einem Verbrauchermarkt des täglichen Bedarfs zu ermöglichen.

Für das Plangebiet sind in der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 keine Darstellungen getroffen worden, obwohl der Bereich bereits bebaut und Bestandteil des vorhandenen Siedlungsgebietes ist. Die umliegenden Flächen wurden hingegen in der zeichnerischen Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt. Dies ist vermutlich der bis zum jetzigen Zeitpunkt ausschließlich privaten Nutzung der Rotenburger Werke zuzuordnen, sodass man eine Entwicklung in diesem Bereich in Richtung Einzelhandel nicht erwarten konnte. Dem im LROP formulierten Ziel, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind, wird somit grundsätzlich nicht entsprochen. Im Rahmen der Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens (Verträglichkeitsgutachten zum Neubau eines LIDL-Marktes und eines Drogeriefachmarktes in der Stadt Rotenburg (Wümme), CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Mai 2021) wurde sich unter anderem mit diesem im LROP formulierten Ziel näher auseinandergesetzt und führte zu dem Ergebnis, dass das Potenzial zur Weiterentwicklung des Planvorhabens grundsätzlich gegeben ist. Das geplante Vorhaben kann in der angegebenen Größenordnung insbesondere für die Einwohner der wohnortnahen Siedlungsgebiete geeignet sein, die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogerie- und Parfümeriewaren für das nähere Wohnumfeld bereitzustellen. Darüber hinaus hat das Verträglichkeitsgutachten zum Ergebnis, dass das Grundstück hinsichtlich seiner Verfügbarkeit für eine nahversorgungsrelevante Entwicklung geeignet ist. Das Planvorhaben befindet sich in einer siedlungsstrukturell eingefassten Lage in der Stadt Rotenburg. Die Ergebnisse einer ökonomischen Wirkungsprognose zeigen, dass sich die geplante Realisierung der Ansiedlung als eindeutig verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel darstellt. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren liegen die Umsatzumverteilungswirkungen bezogen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Rotenburg im abwägungsrelevanten Bereich. Auch die Prüfung zur Einordnung des Planvorhabens als wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP 2017 hat ergeben, dass das Planvorhaben die

relevanten Kriterien erfüllt und die erforderliche Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich sowohl im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren erreicht wird. Die Umsetzung des Planvorhabens kann grundsätzlich zu einer Sicherung der Nahversorgung im südlichen Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg beitragen.

Weiterhin betreiben die Rotenburger Werke eine Fahrradwerkstatt mit kleinflächigem Verkauf. Darüber hinaus ist es als ergänzendes Angebot vorgesehen, zusätzlich einen Bäcker mit Außenbereichsflächen zu realisieren.

Ziel ist es, innerhalb des neuen Quartiers, neben der Errichtung des Lebensmittel- und Drogeriemarktes, eine Verdichtung in Form von mehrgeschossigen Gebäuden zu erreichen. Es ist eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Verdener Straße vorgesehen, die innerhalb des Gebietes hinsichtlich der Höhe abflacht, um einen fließenden Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen. Die Gestaltung der baulichen Anlagen soll sich in die bereits vorhandene Bebauung einfügen, jedoch auch eine moderne und zeitgemäße Architektur zulassen. Es ist vorgesehen, an diesem Standort ein sozial ausgewogenes und inklusives Quartier mit ausreichend Freiräumen und Durchgrünung als Begegnungsstätte zu schaffen. Dabei steht die Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit des Quartiers im Vordergrund. In diesem Zuge ist es auch vorgesehen, ein ökologisches Quartier nach KFW-40-Standard mit eigener Energieversorgung zu entwickeln. Die Entwicklung der Wohnbebauung soll so erfolgen, dass sie stets an die verändernden Ansprüche der Nachfrage an Wohnraum angepasst werden kann. Um eine lebendige Mischung innerhalb des Quartiers zu erzielen, soll das Angebot, neben der Aufrechterhaltung der sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen der Rotenburger Werke, durch die Ansiedlung gewerblicher Betriebe sowie sozialer und kultureller Einrichtungen ergänzt werden. Die bereits auf dem Kalandshof lebenden Menschen mit Behinderung werden auch weiterhin auf dem Gelände wohnen bleiben. Mit der Schaffung eines homogenen und inklusiven Quartiers und der damit einhergehenden Entstehung neuer (Ersatz-)Bauten soll dem heutigen Standard und den Ansprüchen der Bevölkerung an Wohnbauten nachgekommen werden und zusätzlicher Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen werden. Hinsichtlich einer nachhaltigen Mobilität und der damit einhergehenden Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird die Errichtung eines autoarmen Quartiers angestrebt. Im Fokus steht die Verbesserung und Schaffung neuer Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer.

Der nördlich im Plangebiet vorhandene größere zusammenhängende Baumbestand erfüllt derzeit für Bewohner nur eine untergeordnete Funktion ist für die städtebauliche Erweiterung an diesem Standort nicht zu erhalten. Ein entsprechender Ausgleich kann an anderer Stelle im Stadtgebiet geschaffen werden. Das Plangebiet ist durch die angrenzende Bebauung und die Nähe zum Zentrum städtisch geprägt, sodass es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, die vorhandene Lücke entlang der Verdener Straße zu schließen. Ein zusammenhängender Waldbestand würde einer Innenentwicklung, auch durch die Einhaltung von Abstandsflächen, entgegenstehen. Die Stadt Rotenburg gewichtet die für eine Nachverdichtung sprechenden Belange höher als das Interesse an der Erhaltung des Waldbestandes. Neben dem kleinen Waldbestand besteht im Plangebiet zahlreicher älterer Baumbestand. Dieser Baumbestand ist für das Gebiet prägend und wurde in der konzeptionellen Entwicklung einbezogen und soll demnach auch in großen Teilen erhalten bleiben. Die Neubauten sollen sich in das Ortsbild des Altbestandes einfügen.

Die Stadt Rotenburg verfolgt mit den beschriebenen Erläuterungen das Ziel, eine Neuordnung und Nachverdichtung der im Innenbereich der Stadt gelegenen Fläche zu erzielen und ein gemischt genutztes und inklusives Quartier in zentraler Lage zu schaffen. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet und den Grundsätzen des Baugesetzbuches nachgekommen werden. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine zeitgemäße bauliche Entwicklung im Bereich des Kalandshofes schaffen, die sich in Art und Maß an die in der Umgebung vorhandene Bebauung anpasst. Zur Gestaltung und Außenwirkung des Stadtbildes sollen zudem örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 124 aufgenommen werden.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes über die Art der baulichen Nutzung sind an den oben genannten Zielen der Stadt Rotenburg orientiert.

Als Art der baulichen Nutzung ist im östlichen Bereich, beidseitig der Straße „Am Kalandshof“ ein Urbanes Gebiet ausgewiesen. Urbane Gebiete dienen nach § 6a BauNVO vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Innerhalb des Urbanen Gebietes MU sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. **Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im urbanen Gebiet nicht vorgesehen. Diese sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Eine entsprechende Festsetzung als Sondergebiet wurde entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung somit im westlichen Bereich des Plangebietes getroffen. Auf die zulässigen Nutzungen wird im weiteren Verlauf dieses Punktes eingegangen.**

Innerhalb eines Urbanen Gebietes muss die Nutzungsmischung nicht gleichwertig sein. So soll sichergestellt werden, dass sich der Bereich bedarfsgerecht weiterentwickeln kann, ohne den besonderen städtebaulichen Charakter, der sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auszeichnet, zu verlieren.

Innerhalb des Urbanen Gebietes MU werden die gem. § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Es soll eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet erfolgen. Ebenso soll durch diese Festsetzung die benachbarte und vorgesehene Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben können, die zu Strukturveränderungen führen kann. Um einer derartigen Entwicklung entgegenzuwirken, soll ihre Errichtung in dem gesamten Urbanen Gebiet ausgeschlossen wer-

den. Vergnügungsstätten sind an anderen Stellen im Ort vorhanden bzw. zulässig. Daher ist der Ausschluss dieser Nutzung im Bebauungsplangebiet vertretbar. Ein wesentliches Ziel der Stadt Rotenburg ist es, ein neues Quartier zu schaffen und damit einhergehend die Nutzungsvielfalt im Westen des Stadtgebietes auszubauen. Darüber hinaus ist die Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Tankstellen gem. § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ebenfalls im gesamten Urbanen Gebiet unzulässig. Die Nutzung wird ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen kann und zudem einen relativ großen Flächenbedarf hat und dadurch der vorrangigen Nutzung aus Wohnen, Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in diesem Baugebiet entgegenstehen würde. Hinzu kommt, dass von Tankstellen erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken können, sodass sie der Schaffung eines attraktiven Quartiers entgegenstehen würde.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend seiner Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Die Festsetzung des Sondergebietes dient der Ansiedlung bzw. der Standortverlagerung eines in Rotenburg bereits ansässigen großflächigen Verbrauchermarktes (Lebensmittelmarkt) sowie der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes. Mit der Verlagerung des Verbrauchermarktes an diesen Standort können die derzeitigen Verkehrsströme in Richtung Innenstadt minimiert werden. Zusätzlich wird den Bewohnern im westlichen Stadtgebiet von Rotenburg eine fußläufige Anbindung zu einem Verbrauchermarkt des täglichen Bedarfs ermöglicht.

In dem Sondergebiet SO „Einzelhandel“ ist ein großflächiger Verbrauchermarkt (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.460 m², ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 640 m², Lager- und sonstige Räume als Bestandteil der Betriebe, eine Fahrradwerkstatt, ein Bäcker mit Sitzplätzen in der Innen- und Gastronomie mit einer maximalen Verkaufsfläche von maximal 80 m², Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Bei der Fahrradwerkstatt handelt es sich um ein Dienstleistungsunternehmen, welches auf einer untergeordneten Fläche ggf. Fahrradzubehör verkaufen wird. Mögliche Sitzplätze, die im Zuge der Errichtung eines Bäckers vorgesehen werden, sind von der festgesetzten GRZ ausgenommen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend der Festsetzung eines Urbanen Gebietes eine Verdichtung innerhalb des Plangebietes zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher entlang der Verdener Straße innerhalb des Urbanen Gebietes weitestgehend mit 0,6 festgesetzt. In südliche Richtung sowie zur östlich angrenzenden Wohnbebauung wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, um die prägende aufgelockerte Bebauung auf dem Gelände des Kalandshofes weiterhin zu gewährleisten. Ergänzend hierzu wird weitestgehend im gesamten Urbanen Gebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Mit der Berücksichtigung von Baufeldern wird die Ausrichtung und Positionierung der Gebäude festgesetzt, um Sichtachsen sowie Freiflächen zwischen den baulichen Anlagen steuern zu können. Ein zu stark bebautes Quartier kann durch diese Festsetzungen vermieden werden. Ausschließlich im Kreuzungsbereich der Verdener Straße /

Kalandshof wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO zugunsten der Errichtung einer Pflegeeinrichtung festgesetzt, sodass entsprechend der geplanten Ausdehnung des Bauvorhabens die Errichtung eines Gebäudes mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig ist. Darüber hinaus kann durch diese Bauweise eine abschirmende Wirkung erzielt sowie eine stadträumliche Kante gebildet werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen **Firsthöhe sowie entlang der Verdener Straße zusätzlich durch die Festsetzung einer Traufhöhe** begrenzt. Entlang der Verdener Straße werden im Urbanen Gebiet, ausgenommen östlich der Straße „Am Kalandshof“, Firsthöhen zwischen 16,5 m und 17,9 m festgesetzt. **Die Traufhöhen werden auf 9,5 m bis 14,0 m begrenzt und richten sich nach der Oberkante (Firsthöhe) des jeweiligen Gebäudes. Durch die Festsetzung der Firsthöhe in Kombination mit der Traufhöhe soll die Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude und die damit einhergehende Anzahl der Vollgeschosse im Hinblick auf das Stadtbild entlang der Bundesstraße spezifisch geregelt werden. Die festgesetzten Höhen entlang der Verdener Straße entsprechen einer bewohnbaren Fläche von 3 bis 4 Geschossen. In den Kreuzungsbereichen wird die Höhe so begrenzt, dass maximal 3 Vollgeschosse errichtet werden können. Der Gefahr einer möglichen Ausschöpfung der maximalen Firsthöhe mit der Berücksichtigung weiterer Vollgeschosse kann somit vermieden werden.** In südliche sowie östliche Richtung wird die Firsthöhe auf 12,5 m bis 13,5 m begrenzt, um dem Ziel einer kleinteiligeren Bebauung mit maximale zwei Vollgeschossen nachzukommen. Im Sondergebiet SO „Einzelhandel“ wird die Firsthöhe auf 9,0 m begrenzt. Dies entspricht der zeitgemäßen Höhe für Verbrauchermärkte. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Nutzflächen der Gebäude einzuschränken. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe. Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist dabei die Mitte der Straßenfront anzunehmen, zu der die längere Seite des Gebäudes bzw. der Eingang des Gebäudes ausgerichtet ist.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Siedlung erheblich stören würden.

Für die baulichen Anlagen, die entlang der Verdener Straße errichtet werden sollen, werden innerhalb des Urbanen Gebietes Dachneigungen für die einzelnen Baufelder festgesetzt, um das städtebauliche straßenbegleitende Bild zu steuern. Zum einen werden in drei Baufeldern Dächer mit einer Dachneigung festgesetzt, die mehr als 30° beträgt. In den übrigen Baufeldern werden Flachdächer festgesetzt, die eine Neigung

von 10° nicht überschreiten dürfen. Mit diesen Festsetzungen kann ein abwechslungsreiches, jedoch geordnetes städtebaulichen Bild erzielt werden.

Im westlich gelegenen Sondergebiet „Einzelhandel“ ist die Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO auf das Höchstmaß 0,8 festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen, also Stellplätze mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf, um ausreichende Stellplätze für die Einzelhandelsnutzung sicherstellen zu können. Entsprechend der geplanten Ausdehnung des Bauvorhabens ist ebenfalls eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, die die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt. Eine Festsetzung der Dachneigung ist aufgrund der relativ geringen maximalen Gebäudehöhe nicht erforderlich.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann im gesamten Plangebiet verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung maximaler **Firsthöhen und zum Teil Traufhöhen** ausreichend definiert ist.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Berücksichtigung von Baufeldern innerhalb des Urbanen Gebietes erfolgt eine Steuerung der Positionierung und Ausrichtung der Hauptgebäude im Plangebiet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, welches umgesetzt werden soll. Freiflächen zwischen den baulichen Anlagen können durch die Festsetzung einzelner Baufelder gesteuert werden. Mit den festgesetzten Baufeldern bleibt den potenziellen Bauherren jedoch ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen. Stellplätze sind im gesamten Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO müssen innerhalb des Urbanen Gebietes MU zur angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Planstraße und der Straße „Am Kalandshof“ einen Abstand von 3,0 m einhalten. Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche Straßenraum durch Gebäude wie Fahrradschuppen, Garagen oder Carports optisch nicht zu stark eingeengt wird. Davon abweichend dürfen Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Urbanen Gebietes entlang der Verdener Straße auch dichter an die Straßenverkehrsfläche gebaut werden, da der Straßenraum in diesem Bereich eine großzügigere Breite aufweist und eine Zu- und Abfahrt in diesem Bereich über einen weiten Teil ausgeschlossen wird. Somit ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich in den wenigsten Fällen die Absicht bestehen wird, Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) zu errichten.

In dem Sondergebiet SO „Einzelhandel“ wurden die Baugrenzen unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes **im nördlichen Bereich** festgesetzt. Die Ausrichtung des großflächigen Verbrauchermarktes wird aufgrund der relativ geringen Breite des Baufensters ebenfalls vorgegeben, den Vorhabenträgern bleibt jedoch ausreichend Spielraum hinsichtlich der Positionierung der baulichen Anlagen sowie der

Stellplatzanordnung. Die Baugrenzen verlaufen in westliche und südliche Richtung über das Plangebiet hinaus und nehmen die Flucht der Baugrenzen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 33 „Glummweg“, 1. Änderung auf, welcher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich überplant wird.

Ein westlicher Teilbereich des Plangebietes befindet sich derzeit noch außerhalb der geschlossenen Ortschaft. Durch die geplante Innenverdichtung in Kombination mit der bereits vorhandene Bebauung verlagert sich der Siedlungsbereich städtebaulich weiter nach Westen, wodurch seitens der Stadt Rotenburg eine Verlegung der Ortsdurchfahrt bereits verfolgt wird. Aus diesem Grund wird bereits bzgl. der Festsetzung der überbaubaren Flächen auf die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG verzichtet.

3.2.4 Öffentliche Parkanlage

Die im Zentrum des Plangebietes gelegene Parkanlage ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt und dient der Herstellung einer Grün- und Wegeverbindung. Die Fläche wird der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Innerhalb der Grünfläche ist eine maximale Versiegelung von 100 m² zulässig. Diese Versiegelung entspricht der bestehenden Wegeverbindung. Auch zukünftig soll eine entsprechende Querung der Grünfläche für Fuß- und Radfahrer möglich sein, um kurze Wege innerhalb des Quartiers aufrechtzuerhalten bzw. zu schaffen. Der vorhandene Großbaumbestand wird zusätzlich als zu erhalten festgesetzt. Innerhalb der Parkanlage ist die Errichtung von Spielgeräten und Sitzbänken zulässig.

3.2.5 Straßenverkehrsfläche, Zu- und Abfahrten

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen der nördlich verlaufenden „Verdener Straße“, sowie die davon in das Plangebiet mündende Straße „Am Kalandshof“ sowie die westlich davon gelegene Planstraße sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die „Verdener Straße“ ist in der gesamten Grundstücksbreite in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen worden, um die planungsrechtliche Grundlage für Aus- und Umbaumaßnahmen an der Straße zu schaffen.

Entlang der Verdener Straße ist weitestgehend über die gesamte Länge des Plangebietes, ausgenommen in einem Teilbereich östlich der Straße „Am Kalandshof“, ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um zu steuern, dass die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ausschließlich über die in das Gebiet mündenden Straßen erfolgt. Zufahrten, die direkt von einer Bundesstraße erschlossen werden, stellen aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Straße oftmals Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit dar. Darüber hinaus ist eine Genehmigung seitens des Straßenbaulastenträgers erforderlich. Um die Verkehrssicherheit innerhalb des neuen Quartiers gewährleisten zu können, werden weitere Zufahrten auf die nördlich gelegene Bundesstraße somit von Vornherein ausgeschlossen. Die mögliche Abwicklung des Verkehrs innerhalb des Quartiers über die beiden in das Plangebiet mündenden Straßen wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens nachgewiesen. Der östlich der Straße „Am Kalandshof“ ge-

legene Bereich ist von dieser Festsetzung ausgeschlossen, da eine entsprechende Zufahrt bereits besteht.

3.2.6 Flächen für Stellplätze

Mit der Festsetzung einer Stellplatzfläche im östlichen Bereich der Straße „Am Kalandshof“ soll der bereits vorhandene Parkplatz abgesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Um den Verkehr innerhalb des Plangebietes auf ein Minimum zu reduzieren, dient der zentrale Parkplatz am Eingang des Quartiers den Bewohnern, Mitarbeitern und Besuchern. Durch die fußläufige Verbindung innerhalb des Quartiers sind alle Gebäude von diesem Parkplatz fußläufig zu erreichen.

3.2.7 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind aufgrund ihrer Ortsbildprägenden Wirkung und zur Durchgrünung des Plangebietes durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Baumbestand ist durch eine Neuanpflanzung eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes zu ersetzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.

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

3.2.8 Anpflanzung von Bäumen

Anpflanzungen im Sondergebiet SO „Einzelhandel“

Innerhalb des Sondergebietes SO „Einzelhandel“ ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, für je 10 Stellplätze zur Durchgrünung des Plangebietes ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. ~~Eine Anrechnung von bereits vorhandenen Bäumen im Sondergebiet, ausgenommen symbolisch als zu erhalten festgesetzte Einzelbäume, ist auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume zulässig.~~ Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm.

Begrünung von Stellplatzflächen

Die zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen sind zur Durchgrünung des Plangebietes durch Bäume zu gliedern. Im Bereich der Stellplatzflächen ist, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, je 10 Stellplatzflächen ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. ~~Eine Anrechnung von bereits vorhandenen Bäumen in den Stellplatzflächen ist auf die Zahl der anzupflanzenden Bäume zulässig.~~ Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm. Bei allen Hoch - und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Durchführung der Pflanzmaßnahmen

Die Anpflanzungen müssen spätestens zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen fachgerecht durchgeführt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum zu ersetzen.

3.2.9 Immissionsschutz

Um einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume vor dem Verkehrslärm sicherzustellen, sind für die relevanten Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen und deren Anwendung, bzw. Umsetzung durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorzuschreiben. Die Auslegung der passiven Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erfolgt nach der DIN 4109-1 /7/ und 4109-2 /8/.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß der DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018 für schutzbedürftige Wohn- bzw. Büroräume einhalten.

Lärm- pegel- bereiche	„Maßgebliche r Außenlärm- pegel“	Erforderliches resultierendes Luftschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils verschiedener Raumarten in dB		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräum e in Beherbergungs- stätten, Unterrichts- räume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

In Bereichen, in denen nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sollten keine schutzbedürftigen Schlafräume oder Kinderzimmer mit zu öffnenden Fenstern angeordnet werden. Schutzbedürftige Schlafräume oder Kinderzimmer mit zu öffnenden Fenstern können in diesen Bereichen angeordnet werden, wenn z. B. durch geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten wie verglaste, unbeheizte Loggien vor diesen Fenstern angeordnet werden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Hausnahe Außenwohnbereiche sind in der 1. Baureihe entlang der Verdener Straße in Richtung Südosten anzuordnen. Andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten oder verglaster Loggien vorzusehen.

Von den hier gemachten Vorgaben zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch Abschattungseffekte durch andere Gebäude oder Lärmschutzeinrichtungen geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind und gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Bebauungsplangebiet dient der Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Dachgestaltung

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Städte, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden im Stadtgebiet von Rotenburg örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung getroffen.

Als Dacheindeckungsmaterialien für geneigte Dächer ab 25° sind in den MU-Gebieten Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot, rotbraun und anthrazitfarben zulässig. Für Flachdächer dürfen auch andere, als die genannten Dacheindeckungsmaterialien, verwendet werden. Flachdächer sollten wo möglich und sinnvoll begrünt werden. Reflektierende oder glänzende Materialien (z.B. glasierte Dachsteine) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind parallel zur Dachfläche des Hauptgebäudes montierte Anlagen zur Solarenergienutzung. Von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen sind Eingangsüberdachungen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Wintergärten oder gläserne Fassadenvorbauten/-elemente, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 „Zwischen Am Kalandshof und Glummweg“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und im beschleunigte Verfahren aufgestellt werden kann. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im März 2021 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015)
- IFÖNN GmbH (2021): Fachbeitrag Artenschutz. Stadt Rotenburg (Wümme) Quartier „Am Kalandshof“ Landkreis Rotenburg (Wümme). IFÖNN GmbH, Bremervörde, Stand: 25.05.2021.

Landschaftsrahmenplan (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Lediglich südlich, in weiterer Entfernung zum Plangebiet, sind kleinflächig Biotoptypen von hoher Bedeutung dargestellt.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich von Rotenburg zugeordnet, sodass im LRP für diesen Bereich keine Bewertung erfolgt ist.

Karte III: Boden

Im Bereich des Plangebietes sind keine besonderen und schutzwürdigen Böden dargestellt.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg, für den keine Ziele im LRP genannt werden.

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

Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte. Südlich in ca. **200 m** Entfernung wird im LRP ein gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NAGBNatSchG abgebildet. Nördlich des Plangebietes, in ca. **120 m** Entfernung wird das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ abgebildet. Dieses beinhaltet u.a. gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sowie das Landschaftsschutzgebiet Nr.

001 „Wümmeniederung unterhalb von Rotenburg“ und erfüllt die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet.

Bestand

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

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme). Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Verdener Straße (OVS). Straßenbegleitend sind beidseitig Fuß- und Radwege (OVW) sowie Ruderalfluren (UR) mit teilweise sonstigen Einzelbäumen/Baumgruppen (HBE) vorhanden. Die Einzelbäume/Baumgruppen setzen sich straßenbegleitend, auch über das Plangebiet hinaus, weiter fort. Zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung (OEL/PH) befinden sich zur Abschirmung, überwiegend außerhalb des Plangebietes, Strauch-Baumhecken (HFM) und Strauchhecken (HFS). Die Anpflanzungen sind auf einem Wall erfolgt.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes beinhaltet im Wesentlichen Bebauungen zu Wohn- und Arbeitszwecken sowie Freizeitaktivitäten für Menschen mit Behinderung. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind das Einzel- und Reihenhausbauungen mit Hausgärten (OE/PH). Ansonsten beinhalten die Bebauungen sonstige öffentliche Gebäudekomplexe (ONZ), die ebenfalls von den Rotenburger Werken genutzt werden.

Im Bereich der östlichen Bebauung an der Straße „Am Kalandshof“ (OVS) ist ein Grundstück nicht bebaut und beinhaltet einen Scher- und Trittrasen mit Ziergebüschen aus überwiegend einheimischen Gehölzarten (GR/BZE). Nach Süden wird die Einzel- und Reihenhausbauung (OE/PH) durch eine schmale Strauch-Baumhecke (HFM) von einem Lagerplatz (OF) und Parkplätze (OVP) abgeschildert. Im nördlichen Bereich ist ein weiterer Parkplatz vorhanden, der durch ein Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten von der umliegenden Wohnbebauung abgegrenzt wird. Die sonstigen öffentlichen Gebäudekomplexe (ONZ) im Plangebiet befinden sich in einem intensiv gepflegten Park (PAI). Der Park besteht im Wesentlichen aus Scher- und Trittrasen, Ziergehölze und Baumbestände. Unter den zahlreichen Baumbeständen (HBE) sind zum Teil auch Großbäume inbegriffen. Die Baumarten sind u.a. Eiche, Buche, Kastanie, Linde, Ahorn und Obstbäume. Die Stammdurchmesser der Bäume variieren zwischen 0,1 m bis 1,0 m. Der Baumbestand mit einem Stammdurchmesser > 0,8 m beinhaltet im Wesentlichen Blutbuche, Rotbuche und Stieleiche. Die Parkanlage wird von einigen Wegeverbindungen (OVS/OVW) unterbrochen, die zur Erschließung der Gebäude dienen. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Eichenmischwald (WQ) sowie, zur B 215 vorgelagert, eine ehemalige, zunehmend brachfallende Weihnachtsbaumplantage (EBW/UR) vorhanden. Der Eichenmischwald beinhaltet im Wesentlichen die Baumarten Stieleiche und Kiefer sowie vereinzelt Birke und Fichte, im Unterbewuchs wachsen Ahorn und Esche auf. Hin zur östlich gelegenen Parkanlage befindet sich zur Abschirmung der Bebauung ein Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE). Das westliche Plangebiet beinhaltet einen Teilbereich des Außenbetriebsgeländes der Gärtnerei (EBB) von den Rotenburger Werken, mit einem Scher- und Trittrasen (GR) sowie Baumschulflächen (EBB).

Im Plangebiet erfolgte durch das Büro IFÖNN GmbH (2021; Anlage 3) eine artenschutzrechtliche Betrachtung. Aufgrund der Ausgestaltung des Plangebietes ist ein Vorkommen von Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten, wie Heuschrecken und Tagfalter nicht auszuschließen.

Potentiell könnten 30 Brutvogelarten im Plangebiet vorkommen, von denen etwa die Hälfte bei den Begehungen nachgewiesen werden konnte. Deren Status als Brut- oder Gastvogel aufgrund der wenigen Begehungen nicht sicher festgestellt werden konnte. Bis auf die Arten Gelbspötter, Gartenrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe und Star, gelten alle potentiell vorkommenden Vogelarten als nicht gefährdet.

Insgesamt könnten neun Fledermausarten potentiell im Plangebiet vorkommen. Alle Arten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 des BNatSchG streng geschützt. Von den potentiell vorkommenden Reptilien ist keine Art gefährdet. Die beiden Arten Waldeidechse und Blindschleiche sind besonders geschützt. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Heuschrecken nur von geringer Bedeutung. Das potentielle Artenspektrum setzt sich aus relativ anspruchslosen Arten zusammen, die auf trockenen Brachflächen mit schütterem Bewuchs und mit höherwüchsiger Struktur zu erwarten sind. In den verbuschten bzw. baumbestandenen Randbereichen können neben den Offenlandarten drei typische Laubheuschrecken vorkommen. Es werden jedoch keine Heuschreckenarten erwartet, die im Rahmen der niedersächsischen Strategie zum Arten- und Biotopschutz (NLWKN 2011) besonders schützenswert sind. In den Anhängen II und IV der FFH-Richtlinie sind keine Heuschrecken verzeichnet. Weitere besonders oder streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Durch die Lage im Siedlungsbereich und der bereits vorhandenen Bebauung kann dem Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild eine hohe Bedeutung nicht zugeordnet werden. Weitere Bebauungen sind umliegend vorhanden. Die unbebauten Teilbereiche im Plangebiet beinhalten einen Wald, eine ehemalige Weihnachtsbaumplantage, ein Außenbetriebsgelände einer Gärtnerei sowie eine Parkanlage mit Gehölzbeständen. Der Gehölz- bzw. Waldbestand durchgrünt das Plangebiet und wertet es entsprechend auf. Die Parkanlage sowie der Wald beinhalten innerstädtische Freiflächen. Aufgrund der Versiegelung, Bebauung und Verkehrsnutzung im Innenstadtbereich können Immissionsbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Auch starke Verkehrsbelastungen auf der nördlichen Bundesstraße könnten geringfügige Auswirkungen auf das Plangebiet haben. Die vorhandenen Freiflächen im Plangebiet, mit z.T. Großbaumbestand und die an die Stadt angrenzende freie Landschaft, insbesondere die nördlich der Stadt liegende Wümmeniederung, wirken sich positiv auf das Kleinklima aus und tragen zu einem guten innerstädtischen Luftaustausch bei.

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

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

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit der zukünftigen Bebauung und Versiegelung im Plangebiet können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch unter die Erheblichkeitsschwelle. Umliegend der Stadt Rotenburg sind großräumige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete vorhanden, die für einen guten Luftaustausch in der Stadt sorgen. Die zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet werden weiterhin vor Ort ihren Beitrag zur Frischluftentstehung leisten.

Mit der zukünftigen Neustrukturierung und Nachverdichtung im Plangebiet wird sich das Orts-/Landschaftsbild grundlegend verändern. Die Beseitigung von Wald- bzw. Gehölzstrukturen wird die Durchgrünung des Gebietes mindern. Durch den Erhalt von Einzelbäumen, die Anpflanzungen auf Stellplätzen sowie die zukünftige gärtnerische Nutzung der Außenanlagen werden prägende Grünstrukturen erhalten bzw. neu geschaffen, die ebenso zu einer Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes beitragen werden. Darüber hinaus haben Dächer einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Städte, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden im Stadtgebiet von Rotenburg örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung getroffen. Diese örtliche Bauvorschrift wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Demnach können die entstehenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut gemindert werden.

Mit der zukünftig möglichen höheren Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung von Boden im Plangebiet ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. In Teilbereichen ist das Plangebiet bereits bebaut und versiegelt, sodass dort der Boden seine ursprünglichen Funktionen weitestgehend verloren hat. Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig nur noch eingeschränkt vor Ort versickern. Demnach ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser durch die Verringerung der Grundwasserneubildung.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der Beseitigung des Waldes und den Gehölzbeständen sowie der Überbauung von Ruderalfluren im Plangebiet erhebliche Beeinträchtigungen. Ein vollständiger Erhalt des Gehölz- und Waldbestandes ist mit der geplanten Neustrukturierung und Nachverdichtung im Plangebiet nicht möglich, sodass die Beseitigung der Strukturen unabdingbar ist. **Der betroffene Wald ist von einer relativ hohen Nutzungs- bzw. Pflegeintensität geprägt. Mehrheitlich erwiesen sich die untersuchten Bäume auch aufgrund der Pflegeschnitte u.a. zur Verkehrssicherung als vital und ohne auffällige Schädstellen, wie Spechtschlag, Astausfaulungen oder**

Blitzspalten. Des Weiteren konnten nur wenige Höhlenbäume nachgewiesen werden. Demnach kann dem Wald eine besondere Bedeutung für Arten- und Biotopschutz nicht zugeordnet werden. Die mit dem Vorhaben verbundene Rodung von Wald und damit einhergehende Waldumwandlung wird gemäß NWaldLG durch eine Ersatzaufforstung waldderechtlich kompensiert. Zu näheren Erläuterungen wird auf das Kapitel „Waldumwandlung“ verwiesen. Um die Auswirkungen jedoch zu mindern, werden ortsbildprägende Einzelbäume als dauerhaft zu erhalten festgesetzt (siehe Anlage 4: Baumbestandplan der zu erhaltenden Bäume). Der Baumbestand in der Straßenverkehrsfläche (B 215) wird nicht zu erhalten festgesetzt, da dies bereits der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 83 „Eichenweg/Polluxstraße“ aus dem Jahr 1999 nicht vorsieht. Eine Beseitigung der Bäume ist jedoch nicht vorgesehen. Auch eine Beseitigung der nördlich geringfügig in das Plangebiet hineinragenden Strauch-Baumhecken und Strauchhecken auf Lärmschutzwällen ist nicht vorgesehen. Da die Anpflanzungen größer ausgeführt wurden, als es der B-Plan Nr. 83 vorsieht, ragen die Bestände in die Straßenverkehrsfläche hinein.

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich keine Beeinträchtigungen, da das Plangebiet bereits baulich vorbelastet und durch die angrenzende B 215 deutlichen Störeinträchtigungen ausgesetzt ist. Das im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung zu erwartende Artenspektrum im Plangebiet beinhaltet nicht gefährdete bzw. seltene Arten. Dennoch wird es durch die Baumentnahme zu Brutraumverlusten für Vögel und Fledermäusen kommen. Da die Bäume auch aufgrund der Pflegeschritte u.a. zur Verkehrssicherung als vital und ohne auffällige Schadstellen, wie Spechtschlag, Astausfaulungen oder Blitzspalten werden die entstehenden Beeinträchtigungen als nicht erheblich eingestuft. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 120 m das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, welches auch das Naturschutzgebiet Nr. 49 „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“ beinhaltet. Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, da im Plangebiet ausschließlich die Errichtung von Wohngebäuden, baulichen Anlagen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Versorgungsbetriebe (Lebensmittel und Drogerie) zulässig sind. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet mit ca. 120 m in ausreichender Entfernung. Zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet befinden sich bereits bebaute Plangebiete der rechtsverbindlichen B-Pläne Nr. 52 „Östlich Gut Gothard“ und Nr. 83 „Eichenweg/Polluxstraße“. Beide Gebiete beinhalten Wohnbebauungen und Straßenverkehrsflächen. Zudem ist die Bundesstraße 215 dem Vorhabengebiet vorgelagert. Aufgrund der Entfernung und den zukünftigen zulässigen Nutzungen im Plangebiet lassen sich keine zusätzlichen negativen Auswirkungen ableiten, die in die Schutzgebiete hineinwirken könnten. Aus diesen genannten Gründen lassen sich mit dem geplanten Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen ableiten, die das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ beeinträchtigen können. Die Erhaltungsziele werden durch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes sowie eines Sondergebietes nicht beeinträchtigt. Eine gesonderte FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG)

Nach dem NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 2002) ist Wald wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung (Nutzfunktion), we-

gen seiner Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild (Schutzfunktion) und seiner Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung (Erholungsfunktion) zu erhalten, zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern.

Der Wald im Plangebiet ist als Wald i.S. des NWaldLG zu beurteilen. Einer gesonderten Waldumwandlungsgenehmigung durch die Untere Waldbehörde des Landkreises bedarf es, gemäß § 8 NWaldLG, nicht soweit die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung erforderlich werden. Für die Beseitigung von Wald ist eine angemessene Ersatzaufforstung gem. § 8 Abs. 4 NWaldLG zu leisten.

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) weist darauf hin, dass die Entscheidung über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung nicht der „normalen“ städtebaulichen Abwägung unterliegt, sondern allein den Kriterien des § 8 NWaldLG. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Waldfunktionen des § 8 Abs. 3 NWaldLG sei nur zu überwinden, wenn die Waldumwandlung den Belangen der Allgemeinheit oder beachtlichen wirtschaftlichen Interessen der waldbesitzenden Person dient.

Dahingehend wird im Folgenden der Wald hinsichtlich seiner Schutz-, Erholungs- und Nutzfunktion beschrieben und bewertet.

Zu 1. Schutzfunktionen:

a) Der Waldbestand im Plangebiet trägt im Zusammenhang mit den umliegenden Gehölzen in der angrenzenden Parkanlage sowie in den Hausgärten zur Frischluftentstehung und zur Verminderung von Luftschadstoffen bei. Damit sind dem betroffenen Wald u.a. lokale Klimaschutzfunktionen zuzuordnen. Die wesentliche Kalt- und Frischluftzufuhr in der Stadt Rotenburg wird es jedoch von der an die Stadt angrenzende freie Landschaft geben, insbesondere die nördlich der Stadt liegende Wümmeniederung. Demzufolge sind trotz der zukünftigen Bebauung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima im Bereich des Plangebietes zu erwarten, da umliegend ausreichend Frischluftentstehungsgebiete vorhanden sein werden. Die Waldfläche besitzt wegen der Niederschlagsaufnahme und damit der Verringerung des Wasserabflusses eine Bedeutung für den Wasserhaushalt. Mit der zukünftigen Bebauung gehen diese Eigenschaften verloren. Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers soll dennoch im Plangebiet versickern. Demzufolge sind wesentliche Veränderungen in den Grundwasserständen nicht zu erwarten. Umliiegend, in einem Radius von ca. 250 m, sind keine weiteren Waldflächen vorhanden. Grundsätzlich dienen Waldflächen dem Erosionsschutz. Dieser Schutz geht nach einer Waldumwandlung verloren. Nach dem NIBIS Kartenserver besitzen die angrenzenden Freiflächen keine bis sehr geringe Wasser- bzw. Winderosionsgefährdungen. Des Weiteren ist der vorhandene Bodentyp mit seinen Bodenfunktionen gegenüber Bodenverdichtungen nur gering gefährdet. Mit der Beseitigung des Waldes und der zukünftigen Nutzung lassen sich keine Auswirkungen auf die Bodenfruchtbarkeit der umliegenden Flächen ableiten.

b) Mit der Beseitigung von Wald werden grundsätzlich Sichtschutzfunktionen gemindert. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Stadtgebiet und ist von Bebauungen zu Wohn- und Gewerbebezwecken umgeben. Der betroffene Wald sowie die angrenzende Parkanlage beinhalten eine innerstädtische Freifläche. Für eine Nachverdichtung

und Neustrukturierung ist u.a. die Beseitigung der Waldfläche erforderlich. Mit einem Erhalt von besonders ortsbildprägenden Bäumen sowie der Neuanpflanzung von Bäumen im Plangebiet, kann auch zukünftig eine Durchgrünung des Quartiers gewährleistet werden.

c) Im Umkreis von ca. 250 m sind keine weiteren Waldflächen vorhanden. Demzufolge obliegt dem betroffenen Waldbestand keine Schutzfunktion vor erheblichen Schäden oder Ertragsausfällen in benachbarten Waldbeständen.

d) Nach dem RROP des Landkreises Rotenburg (2020) beinhaltet die Waldfläche kein Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

e) Eine erhebliche Bedeutung kann der Waldfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zugeteilt werden. Der gesamte Baumbestand im Plangebiet ist von einer relativ hohen Nutzungs- bzw. Pflegeintensität geprägt. Mehrheitlich erwiesen sich die untersuchten Bäume auch aufgrund der Pflegeschnitte u.a. zur Verkehrssicherung als vital und ohne auffällige Schadstellen, wie Spechtschlag, Astausfaltungen oder Blitzspalten. Des Weiteren konnten nur wenige Höhlenbäume nachgewiesen werden. Demzufolge ist dem Wald keine hohe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz zuzuordnen. Der Wald beinhaltet keinen FFH-Lebensraumtypen sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop, gemäß § 30 BNatSchG.

Zu 2. Erholungsfunktionen:

a) Der Wald beinhaltet nach dem RROP kein Vorranggebiet für die Erholung. Für die Stadt Rotenburg wird im RROP jedoch ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung genannt.

b) Der Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) weist für das Plangebiet und somit auch für den Wald eine Sonderbaufläche aus. Für den Waldbereich liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor.

c) Der Waldanteil in der Stadt Rotenburg liegt bei etwa 26 % und somit in etwa beim Landesdurchschnitt von ca. 25,3 %. Dahingehend wird Wald in einem Raum beseitigt, welcher dem Landesdurchschnitt entspricht. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wurde von der Unteren Waldbehörde im Benehmen mit den Niedersächsischen Landesforsten auf 1:1,5 festgelegt. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt 5.120 m² eine neue Aufforstungsfläche von ca. 7.680 m² erforderlich. Somit wird sich die Waldfläche im Landkreis Rotenburg mit diesem Vorhaben nicht reduzieren, sondern aufgrund des o.g. Ausgleichsverhältnisses erhöhen.

d) Jede Waldfläche stellt gewissermaßen einen Erholungsfaktor dar. Mit der Beseitigung des Waldabschnittes wird diese Funktion gemindert. Aufgrund der Lage auf dem Gelände des Kalandshofes der Rotenburger Werke kann die Erholungsfunktion eher ausschließlich den Bewohnern des Kalandshofes zugeordnet werden.

Zu 3. Nutzfunktionen:

Das RROP weist für den betroffenen Wald keine besonderen Bedeutung aus. Der Wald dient der forstwirtschaftlichen Erzeugung. Mit der Überplanung als Urbanes Gebiet wird die Waldfläche dauerhaft der Forstwirtschaft entzogen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die in § 8 Absatz 3 NWaldLG genannten Soll-Versagungsgründe im Fall des betroffenen Waldes im Plangebiet zum Teil zutreffen und zum Teil nicht zutreffend sind. Bezüglich der Erforderlichkeit der Waldumwandlung wird auf die Ausführungen der städtebaulichen Zielsetzung (siehe Kap. 3.1) verwiesen.

Insgesamt ist bei der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 5.120 m² betroffen. Der Wald beinhaltet ausschließlich einen Eichenmischwald. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses für die Waldumwandlung wurde von der Unteren Waldbehörde im Benehmen mit den Niedersächsischen Landesforsten auf 1:1,5 festgelegt. Die Ermittlung erfolgte nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl.d. ML v. 05.11.2016). Demzufolge ist bei einer Beseitigung von Wald von insgesamt ca. 5.120 m² eine neue Aufforstungsfläche von ca. 7.680 m² erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahme wird unter **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** beschrieben.

Berechnung des Ausgleichsbedarfes

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. 62.300 m²

Davon:

- Urbane Gebiete (MU) (GRZ 0,6): ca. 12.180 m², davon ca. 1.005 m² bereits bebaut und versiegelt
- Urbane Gebiete (MU) (GRZ 0,4): ca. 19.675 m², davon ca. 4.055 m² bereits bebaut und versiegelt
- Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO): ca. 13.840 m², davon ca. 9.000 m² bereits mit B-Plan Nr. 33-1. Änd. „Glummweg“ als Sondergebiet „Gesundheit- u. Sozialwesen“ überplant
- Straßenverkehrsfläche: ca. 12.955 m², davon ca. 10.715 m² bereits mit B-Plan Nr. 13-1. Änd. „Wiesenstr.-Pappelweg“, Nr. 33-1.Änd. „Glummweg“ und Nr. 83 „Eichenweg/Polluxstraße“ als Straßenverkehrsfläche überplant und zusätzlich ca. 1.245 m² unbeplanter Bereich bereits versiegelt und bebaut
- Stellplatzflächen: ca. 2.590 m², davon ca. 1.235 m² bereits bebaut und versiegelt
- Grünfläche, hier öffentliche Parkanlage: ca. 1.060 m², davon bereits ca. 100 m² versiegelt

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Urbanen Gebietes (MU) mit einer GRZ von 0,6 im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von

80 % ausgegangen.

ca. $12.180 \text{ m}^2 \times 0,8 = \text{ca. } 9.745 \text{ m}^2$

ca. $9.745 \text{ m}^2 - \text{ca. } 1.005 \text{ m}^2$ bereits bebaut u. versiegelt = ca. 8.740 m^2

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Urbanen Gebietes (MU) mit einer GRZ von 0,4 im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 60 % ausgegangen.

ca. $19.675 \text{ m}^2 \times 0,8 = \text{ca. } 15.740 \text{ m}^2$

ca. $15.740 \text{ m}^2 - \text{ca. } 4.055 \text{ m}^2$ bereits bebaut u. versiegelt = ca. 11.685 m^2

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Sondergebietes (SO) im Plangebiet wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 90 % ausgegangen.

ca. $13.840 \text{ m}^2 - \text{ca. } 9.000 \text{ m}^2$ bereits mit B-Plan Nr. 33-1. Änd. überplant = ca. 4.840 m^2

ca. $4.840 \text{ m}^2 \times 0,9 = \text{ca. } 4.360 \text{ m}^2$

Betroffenes Schutzgut: Boden

Urbane Gebiet (MU) (GRZ 0,6)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $8.740 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } 4.370 \text{ m}^2$

Urbane Gebiet (MU) (GRZ 0,4)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $11.685 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } 5.845 \text{ m}^2$

Sondergebiet (SO)

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $4.360 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } 2.180 \text{ m}^2$

Straßenverkehrsfläche

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $12.955 \text{ m}^2 - 10.715 \text{ m}^2$ bereits als Straßenverkehrsfläche mit B-Plan Nr. 13-1. Änd. „Wiesenstr.-Pappelweg“, Nr. 33-1.Änd. „Glummweg“ und Nr. 83 „Eichenweg/Polluxstraße“ überplant - ca. 1.245 m^2 unbeplanter Bereich bereits versiegelt und bebaut = ca. 995 m^2

ca. $995 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } 500 \text{ m}^2$

Stellplatzflächen

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $2.590 \text{ m}^2 - \text{ca. } 1.235 \text{ m}^2$ bereits bebaut und versiegelt = ca. $1.355 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } 680 \text{ m}^2$

Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden/Wasser: ca. 13.575 m²

Extern:

Ausgleichsflächen für das Schutzgut Boden werden bis zur öffentlichen Ausle-

gung ergänzt

Schutzgut Pflanzen

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).

Tab. 1: Biotoptypen und Wertigkeit im Plangebiet

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensa- tionsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Ziergebüsch aus überw. einheimischen Gehölzarten (BZE)	1	1	-
- Zierhecke (BZH)	1	1	-
- Baumschule (EBB)	1	1	-
- Weihnachtsbaumplantage/Ruderalflur (EBW/UR)	1-3	1	ca. 4.790m ²
- Scher- und Trittrasen (GR)	1	1	-
- Scher- und Trittrasen / Ziergebüsch aus überw. einheimischen Gehölzarten (GR/BZE)	1	1	-
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	1	ca.1.420 m ² davon ca. 705 m ² bereits mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 13-1.Änd. „Wiesenstr.-Pappelweg“, Nr. 33-1.Änd. „Glummweg“ und Nr. 83 „Eichenweg/Polluxstraße“ – Straßenverkehrsfläche überplant
- Strauchhecke (HFS)	3	1	Bereits mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 33-1.Änd. „Glummweg“ – Straßenverkehrsfläche überplant
- Siedlungsgehölz aus überw. einheimischen Baumarten (HSE)	3	1-2	ca. 2.085 m ²
- Einzel- u. Reihenhausbauung / Hausgarten (OE/PH)	1-2	1	-
- Sonstige befestigte Fläche (OF)	1	1	-
- Gebäudekomplex der Energieversorgung (OK)	1	1	-
- Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ)	1	1	-
- Parkplatz (OVP)	1	1	-
- Straße (OVS)	1	1	-
- Weg (OVW)	1	1	-
- Intensiv gepflegter Park (PAI)	1	1	-
- Ruderalflur (UR)	3	1	ca. 1.805 m ² davon ca. 1.715 m ²

			bereits mit Geltungsbereich B-Plan Nr. 13-1.Änd. „Wiesenstr.-Pappelweg“, Nr. 33-1.Änd. „Glummweg“ und Nr. 83 „Eichenweg/Polluxstraße“ – Straßenverkehrsfläche überplant
- Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)		1	ca. 5.120 m ²

Tab. 2: Vom Vorhaben betroffene Einzelbäume im Plangebiet

Art	Stammdurchmesser in cm	Anzahl	Ausgleichsverhältnis	Ausgleichsbedarf
Apfel (<i>Malus spec.</i>)	< 20 cm	17	1:1	17
	20 - 39 cm	2	1:2	4
Ahorn (<i>Acer spec.</i>)	< 20cm	2	1:1	2
	20 - 39 cm	9	1:2	18
	40 - 59 cm	2	1:3	6
Birke (<i>Betula pendula</i>)	20 - 39 cm	4	1:2	8
Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)	20 - 39 cm	5	1:2	10
	40 - 59 cm	4	1:3	12
	60 - 79 cm	5	1:4	20
	> 80 cm	3	1:5	15
Eiche (<i>Quercus spec.</i>)	40 - 59 cm	1	1:3	3
	> 80 cm	1	1:5	5
Kastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>)	40 - 59 cm	1	1:3	3
	60 - 79 cm	1	1:4	4
Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	20 - 39 cm	1	1:2	2
	40 - 59 cm	4	1:3	12
	60 - 79 cm	1	1:4	4
Anzahl Bäume gesamt:		63		
Ausgleichsbedarf Bäume gesamt:				145

Demnach ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen ein Ausgleichsbedarf von ca. 12.800 m² + 145 Bäume (oder 2.900 m² (145 Bäume x 20 m²)) oder insgesamt ca. 15.700 m².

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

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Aufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubmischwaldes – Flst. 44, Flur 19, Gemarkung Rotenburg

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für das Schutzgut Pflanzen durch die Beseitigung von Biotoptypen mittlerer und sehr hoher Bedeutung sowie der walddrechtliche Ausgleichsbedarf, gem. NWaldLG, erfolgt außerhalb des Plangebietes auf dem

Flurstück 44 der Flur 19 in der Gemarkung Rotenburg (siehe [Anlage 8](#)). Derzeit beinhaltet das Flurstück ein Intensivgrünland (GI) und weist eine Gesamtgröße von ca. 1,1 ha auf. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

Auf dem o.g. Flurstück ist auch einer Fläche von ca. 6.530 m² neu aufzuforsten. Des Weiteren soll zur freien Landschaft ein natürlicher Waldsaum geschaffen werden. Dagehingehend ist auf einer Fläche von ca. 1.150 m² ein Waldrand mit heimischen Sträuchern anzupflanzen. 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.

Für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Boden wird ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von ca. 21.595 m² erforderlich. Ausgleichsflächen werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Artenschutz

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit zwei Begehungen durchgeführt (IFÖNN GmbH, Bremervörde, 2021). Ziel der Untersuchung war es, eine Vorprüfung (Potentialeinschätzung) nach Artenschutzrecht als Bestandteil einer Artenschutzprüfung durchzuführen und soweit erforderlich eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände vorzunehmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung zu benennen. Dabei wurde der vorhandene Baumbestand des Gebietes auf Vorkommen und/oder auf potentielle Höhlen- und Spaltenquartiere von Fledermäusen und Höhlenbrütern unter den Vögeln sowie auf andere mögliche Vorkommen besonders geschützter Arten überprüft. Des Weiteren wurden die Gebäude von außen auf Quartier- und Nistplätze abgesucht, um das zu erwartende Artenpotential abzuschätzen.

Bei der Aufnahme potentieller Quartier- oder Niststandorte gab es insbesondere für Fledermäuse an den betroffenen Gebäuden eine Reihe von potentiellen Quartierplätzen, verbunden mit einem nicht abschätzbaren Tötungsrisiko für Fledermausindividuen. Bei den Bäumen dagegen waren quartiertypische Höhlen und Spaltenangebote sehr gering. Soweit die Abbruch- bzw. Baumfällarbeiten außerhalb der Brutzeit liegen, ist das Tötungsrisiko für Vögel eher gering.

Bei den Höhlenbaumkontrollen wurden nur wenige Höhlenbäume nachgewiesen, Fortpflanzungsquartiere von Fledermäusen dort sind eher nicht zu erwarten. Die Entnahme des Baumbestands führt im Plangebiet zu einer messbaren Veränderung der Raumnutzung bei den Fledermäusen. Der Nahrungsraumverlust bleibt aber für diese Artengruppe gering. Für die Gebäudeabbrüche ist der Störfaktor nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht abschließend zu beurteilen. Bei der zukünftigen Nutzungsintensivierung könnten zusätzliche und nachhaltige Störwirkungen auftreten. Jedoch wird sich

der jeweilige Erhaltungszustand einer der potentiell festgestellten Fledermausarten durch die Baumentnahmen oder die spätere Nutzung der Wohnbebauung keinesfalls verschlechtern.

Der streng geschützte Grünspecht könnte durch die Eingriffe in den Baumbestand gestört werden. Der Störungsumfang wird jedoch als nicht erheblich eingestuft. Beim Grünspecht handelt es sich um einen Wechselbrüter, der jedes Jahr eine neue Nisthöhle aufsucht bzw. anlegt.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Bei der Aufnahme potentieller Quartier- oder Niststandorte im untersuchten Baumbestand gab es, wie oben beschrieben, nur wenige Nachweise für Höhlenbildungen und Spaltenquartiere. Es gab dabei keine Hinweise auf aktuellen oder früheren Besatz. Die Fäll- und Abrissarbeiten sollten in die Monate April oder Oktober gelegt werden, zwischen Wochenstubenzeit und dem Bezug der Winterquartiere von Fledermäusen. In Hinblick auf § 35 BNatSchG (Vogelschutz) ist der Monat Oktober hierfür zu bevorzugen. Weiterhin ist durch eine biologische Baubegleitung sicherzustellen, dass die aufgezeigten potentiellen Quartierbäume zum Zeitpunkt der Fällung oder des Abrisses ohne Besatz durch Fledermäuse oder andere streng geschützte Arten sind. Des Weiteren sollte vor Baubeginn durch eine fachliche Erhebung festgestellt werden, ob tatsächlich Reptilien im Plangebiet vorkommen und ob sie von den vorgesehenen Eingriffen betroffen wären.

Zum Ausgleich für den Quartierraumverlust durch die Baum- und Gebäudeentnahmen sollten an geeigneten Stellen im Plangebiet oder im nahen Umfeld mindestens 20 künstliche Höhlenquartiere für Fledermäuse (z. B. Schwegler-Kasten Typ 2FN; 1FF) und 20 künstliche Nisthöhlen für Kleinvögel (z. B. Schwegler Typ „Meise“, Halbhöhlen oder andere Nisthilfen) fachgerecht ausgebracht werden.

Bei der Gestaltung der künftigen Grünanlage im Plangebiet sollten nur regionaltypische heimische Laubgehölze gepflanzt bzw. die Grünflächengestaltung mit regiozertifiziertem Saatgut vorgenommen werden. (vgl. IFÖNN GmbH, 2021)

3.5 Immissionsschutz

Um die Schallimmissionssituation zwischen dem geplanten Urbanen Gebiet sowie dem Sondergebiet und möglichen Auswirkungen des Gewerbe- und Verkehrslärms einschätzen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 07/21).

Für die Einordnung der zu erwartenden Schallimmissionen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ / Teil 1 Beiblatt 1 / für Schallbelastungen sowohl aus Gewerbe als auch aus Verkehr, die Richtwerte der TA Lärm für gewerblichen Lärm sowie die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) als weitere Abwägungsgrundlage für Schallbelastungen aus dem Verkehr herangezogen.

Die Baugebietsflächen innerhalb des Plangebietes werden als Urbanes Gebiet (MU) und Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt. Die Umgebung des Plangebietes weist eine wohnbauliche Nutzung auf und ist bezüglich ihres Schutzanspruches einem Allgemeinen Wohngebiet gleichzusetzen.

Die Richtwerte der TA Lärm betragen

- in Urbanen Gebieten (MU)
tags 63 dB(A)
nachts 45 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 /4/ / Teil 1 Beiblatt 1 der DIN 18005 /5/ betragen

- in Urbanen Gebieten (MU) / in Mischgebieten (MI)
tags 60 dB(A)
nachts 50 bzw. 45 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags 55 dB(A)
nachts 45 bzw. 40 dB(A)

Bei den zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere ist auf Verkehrsrgeräusche anzuwenden.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) betragen

- in Urbanen Gebieten / in Mischgebieten
tags 64 dB(A)
nachts 54 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags 64 dB(A)
nachts 54 dB(A)

Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung zu beurteilen.

Die Schallimmissionsprognose dient dazu, im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnhäusern eingehalten werden. Außerdem sind die Auswirkungen der Verkehrsbelastungen auf die Nutzungen im Plangebiet zu untersuchen und Schallschutzmaßnahmen für immissionsempfindliche Räume darzustellen.

Gewerbelärm

Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen wurde die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den Bestandsbebauungen und dem geplanten Urbanen Gebiet durch die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen eines Verbrauchermarktes, eines Drogeriemarktes, einer Fahrradwerkstatt, eines geplanten Dienstleistungsgebäudes sowie der bereits vorhandenen Gärtnerei geprüft.

Die Einwirkung des zu beurteilenden Geräusches wird entsprechend der TA Lärm /1/ anhand eines Beurteilungspegels bewertet.

Als Grundlage der Bewertung dienten die Bau- und Betriebsbeschreibungen mit den erforderlichen Warenanlieferungen, Parkplatzbewegungen, Einkaufswagen-Sammelstellen sowie Zu- und Abluftanlagen der Gebäude.

Der Drogeriemarkt hat ausschließlich in der Tageszeit werktags von 07.00 Uhr bis maximal 21.00 Uhr geöffnet. Pro Woche ist mit 2-3 Anlieferungen pro Lkw und 2-3 Anlieferungen pro Sprinter zu rechnen. Durch die Entladung von Hand entstehen i. d. R. keine relevanten Geräusche.

Auch die Fahrradwerkstatt hat ausschließlich in der Tageszeit entsprechend des bisherigen Standortes werktags zwischen 8.00 Uhr und 18.30 Uhr geöffnet. Neben den bis zu 400 PKW-Bewegungen durch Kundenverkehre ist mit einer Lkw-Anlieferung pro Werktag an der Fahrradwerkstatt zu rechnen. Zu- und Abluftöffnungen sowie ein Klimagerät wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.

Die Gärtnerei der Rotenburger Werke ist bereits vorhanden und grenzt im Westen an das Bebauungsplangebiet an. Die regelmäßigen Betriebszeiten liegen zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr. Ab ca. 06.30 Uhr finden bereits Anfahrten der Mitarbeiter für die Anlagenpflege statt. Im Winterhalbjahr können bereits ab ca. 4.00 Uhr gelegentliche Abfahrten von zwei Kommunalfahrzeugen für den Winterdienst stattfinden. Neben den ca. 300 Pkw-Bewegungen sowie einer Lkw-Anlieferung am Tag kommt es zu diversen Traktor-, und Kleintransporter-Bewegungen. Wesentlich für die Geräuschsituation des Betriebes tagsüber ist in der Zeit von November bis März die Produktion von Brennholz und ganzjährig das Shreddern von Grün- und Baumschnitt. Bei einer uneingeschränkten Nutzung kann es bereits heute zu Immissionsüberschreitungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Gebäuden führen, sodass hier bereits jetzt zeitliche Beschränkungen und Beschränkungen der Schalleistung erforderlich sind.

Westlich angrenzend an das Plangebiet ist ein Dienstleistungsgebäude vorgesehen. Von den einzelnen Nutzungen innerhalb des Gebäudes sind keine immissionsrelevanten Geräusche zu erwarten. Neben der Stellplatzanlage sind durch gelegentliche Lkw-Anlieferungen für die Kleinteilserienfertigung relevante Immissionen abzusehen.

Der geplante Verbrauchermarkt soll werktags in der Zeit von 7.00 Uhr bis 21.00 Uhr geöffnet sein. Die Anlieferung von Waren erfolgt an der südöstlichen Gebäudeseite über eine Rampe in der Tageszeit ab 6.00 Uhr. Täglich ist mit bis zu 3 Anlieferungen durch einen Lidl-Lkw zu rechnen, wovon bis zu zwei Anlieferungen durch einen TK-Lkw erfolgen. Des Weiteren kann in den Morgenstunden nach 6.00 Uhr mit einem Sprinter gerechnet werden, der Presseartikel anliefert. Die Zu- und Abluftanlagen des Verbrauchermarktes laufen überwiegend in der Tageszeit, in der Nacht gehen von diesen Geräten aufgrund des geringen Kühlbedarfs deutlich weniger Schallemissionen aus. Von der Müllpresse, die sich innerhalb des Gebäudes befindet, gehen ebenfalls keine relevanten Geräuschimmissionen aus.

Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ tagsüber und nachts an allen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes unterschreiten. Innerhalb des Plan-

gebietes unterschreiten die Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte ebenfalls. Ausschließlich im westlichen Bereich, an das Plangebiet angrenzend (Immissionsort IO 8A), können die Geräuschimmissionen der Brennholzproduktion der Gärtnerei dazu führen, dass der Immissionsrichtwert von 63 dB(A) ausgeschöpft wird. Ohne die Brennholzproduktion werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten tagsüber und nachts deutlich unterschritten, sodass seitens des Gutachters empfohlen wird, zu prüfen, ob die Brennholzproduktion auch in einem besser abgeschirmten Bereich erfolgen kann. Einzelne Kurzzeitige Geräuschspitzen können durch den Pkw-Verkehr beim Türen- und Kofferraumschlagen auf dem Parkplatz sowie durch die beschleunigte Abfahrt oder die Druckluftbremse des Lkws bei der Anlieferung und durch Geräusche bei der Be- und Entladung im Bereich der Anlieferungszone entstehen.

Unter Berücksichtigung dieser Emissionsansätze, den zeitlichen Nachtbeschränkungen beim Lieferverkehr und den vorhandenen Abständen sind tagsüber und nachts keine Geräuschspitzen zu erwarten, die das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm /1/ überschreiten.

Verkehrslärm

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen wurde zur Bewertung der Geräuschbelastung unter anderem das Verkehrsgutachten (Zacharias Verkehrsplanungen (04/21)) herangezogen. Es wurden Berechnungen für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19), Ausgabe 2019/10/ durchgeführt.

Zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms im Plangebiet wurden Immissionsraster für eine freie Schallausbreitung im Plangebiet auf Basis der Verkehrszahlen für den Prognose-Planfall berechnet. Die DIN 18005 /5/ gibt für Urbane Gebiete keine Orientierungswerte an. Hilfsweise werden für das Urbane Gebiet die Orientierungswerte der DIN 18005/5/ für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an.

Während der Tageszeit dürfen folgende Werte nicht überschritten werden:

- Orientierungswert DIN 18005 /4/, /5/: 60 dB(A) für MI (MU)
- Grenzwert 16. BImSchV /8/: 64 dB(A) für MU
- Schwelle zur Gesundheitsgefährdung: 70 dB(A) gebietsunabhängig

Während der Nachtzeit dürfen folgende Werte nicht überschritten werden:

- Orientierungswert DIN 18005 /4/, /5/: 50 dB(A) für MI (MU)
- Grenzwert 16. BImSchV /8/: 54 dB(A) für MU
- Schwelle zur Gesundheitsgefährdung: 60 dB(A) gebietsunabhängig

Die Berechnungen für den Straßenverkehrslärm ergaben, dass es durch den Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 /5/ sowie der Grenzwerte der 16. BImSchV /8/ tags und nachts im Plangebiet kommt und die nächtliche Schwelle zur Gesundheitsgefährdung an der nördlichen Baugrenze des Urbanen Gebietes überschritten wird.

Während der Tageszeit ergibt sich an der nördlichen Baugrenze ein maximaler Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A). Damit wird der Hilfsweise herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 /5/ für Mischgebiete tagsüber um bis zu 10 dB überschritten. Erst ab einem Abstand von ca. 45 m zur nördlichen Plangebietsgrenze wird der Orien-

tierungswert der DIN 18005 /5/ für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /8/ von 64 dB(A) wird im nördlichen Randbereich um bis zu 6 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird in der Tageszeit im gesamten Plangebiet unterschritten bzw. eingehalten.

Während der Nachtzeit ergibt sich an der nördlichen Baugrenze des geplanten urbanen Gebietes (MU) ein Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005/5/ für Mischgebiete um bis zu 13 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /8/ von 54 dB(A) wird im nördlichen Randbereich um bis zu 9 dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nachts um bis zu 3 dB überschritten.

Aufgrund dieser Immissionsüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu prüfen und im Bebauungsplan festzusetzen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Lärmschutzwand sowie eine Verschiebung der Gebäude in südliche Richtung kommen an dem betrachteten Standort aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht, sodass alternativ passive Schallschutzmaßnahmen Anwendung finden.

In Bereichen, in denen nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten wird, sollten keine schutzbedürftigen Schlafräume oder Kinderzimmer mit zu öffnenden Fenstern angeordnet werden. Schutzbedürftige Schlafräume oder Kinderzimmer mit zu öffnenden Fenstern können in diesen Bereichen angeordnet werden, wenn z. B. durch geschlossene Wintergärten bzw. verglaste Vorbauten wie verglaste, unbeheizte Loggien vor diesen Fenstern angeordnet werden, da diese nicht als schutzbedürftige Räume anzusehen sind und die dahinter liegenden schutzbedürftigen Räume eine Schallminderung in der Größenordnung von 10 bis 15 dB erfahren.

Offene Außenwohnbereiche sollten im Urbanen Gebiet an der Südseite der Gebäude angeordnet werden.

Da die Orientierungswerte durch die Geräuschemissionen des Verkehrslärms überschritten werden, erfolgt die Ausweisung von Lärmpegelbereichen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegel (LPB II – LPB V) die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für Wohnräume einhalten.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist an Fassaden mit einem nächtlichen Außenlärmpegel von > 50 dB(A) der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Für schutzbedürftige Räume, die auf der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite liegen, kann auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen verzichtet werden.

Von den Vorgaben zum passiven Schallschutz kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch Abschattungseffekte durch andere Gebäude oder

Lärmschutzeinrichtungen geringere Beurteilungspegel zu erwarten sind und gute Wohnverhältnisse vorherrschen.

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sind unter Punkt 3.2.9 der Begründung aufgeführt.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanens sind bei der Neuplanung einer verkehrs-erzeugenden Nutzung die Folgen dieser abzuschätzen und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen zu treffen, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn schädliche Auswirkungen außerhalb des Plangebietes liegen (Verkehrslärmfernwirkung). Eine Änderung der Verkehrslärmverhältnisse ist wesentlich, wenn durch die Planung

- der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB erhöht wird (das sind nach den Rundungsregeln der 16. BImSchV78/ alle Pegelerhöhungen ab 2,1 dB) oder
- der Beurteilungspegel auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht erhöht wird oder
- Beurteilungspegel von mindestens 70 dB(A) am Tag oder 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

Für den Prognose-Nullfall sind durch den Verkehr auf der nördlich angrenzenden Verdener Straße, auf der die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h nicht überschritten werden darf, keine immissionsrelevanten Steigungen im betrachteten Streckenabschnitt vorhanden. Durch das Plangebiet ist zu erwarten, dass zusätzlicher Verkehrslärm auf der angrenzenden Bundesstraße erzeugt wird (Prognose-Planfall). Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall an den betrachteten Immissionsorten keine Erhöhung der vorhandenen Lärmbelastung um 3 dB erfolgt. Es werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /8/ überschritten. Tagsüber und Nachts wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung unterschritten. Damit werden in Bezug auf die betrachteten exemplarischen Immissionsorte außerhalb des Plangebietes keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Dennoch werden im Hinblick auf die Reflektionswirkung im Rahmen der Möglichkeiten schallabsorbierende Fassaden geprüft und zur Anwendung gebracht.

3.6 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes soll wie bisher über die Straße „Am Kalandshof“, die von der nördlich verlaufenden Verdener Straße in das Plangebiet mündet, erfolgen. Darüber hinaus ist es vorgesehen, den westlichen Bereich des Plangebietes über eine neu anzulegenden Planstraße zu erschließen. Eine direkte Erschließung über die Verdener Straße wird durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes ausgeschlossen.

Die neue Planstraße ermöglicht für zukünftige Entwicklungen des südlich angrenzenden Bereiches eine Erweiterung des Straßenverlaufs. Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung soll die Abholung von Müllbehältern im östlichen Bereich, wie bisher, über die Straße „Am Kalandshof“ erfolgen. Im westlichen Bereich ist eine Querung der Parkplatzfläche innerhalb des Sondergebietes SO „Einzelhandel“ möglich, sodass ein

Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge verhindert werden kann. Die Müllbehälter der Grundstücke, die nicht an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angrenzen, sind am Abholtag im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bereitzustellen.

Die Erschließung des Gebietes soll wie bisher über die Straße „Am Kalandshof“, die von der nördlich verlaufenden Verdener Straße in das Plangebiet mündet, erfolgen. Darüber hinaus ist es vorgesehen, den westlichen Bereich des Plangebietes über eine neu anzulegenden Planstraße zu erschließen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, um die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der vorhandenen und geplanten Straßen zu ermitteln (Verkehrsuntersuchung Quartier „Am Kalandshof“ in Rotenburg (Wümme), Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover, 06.04.2021). Im Rahmen der Untersuchung wurden drei Knotenpunkte betrachtet:

- Verdener Straße (B 215)/ Glummweg/ Saturnstraße (Knoten 1)
- Verdener Straße (B 215)/ Am Kalandshof (Knoten 2)
- Verdener Straße (B 215)/ Planstraße (Knoten 3)

Die Verkehrsuntersuchung führte zu dem Ergebnis, dass pro Werktag ca. 4.400 zusätzliche Kfz-Fahrten, die sich über das Verkehrsnetz verteilen, ergeben. Der Knoten 1 ist bereits derzeit verkehrsgerecht ausgebaut, Ausbaumaßnahmen sind auch zukünftig in diesem Bereich nicht erforderlich. An Knoten 2 ergibt sich vorfahrtsgeregelt ebenfalls eine ausreichende Verkehrsqualität. In diesem Bereich wird allerdings die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens mit einer Mindestaufstelllänge von 20 m von der Verdener Straße Ost (B 215) zur Straße Am Kalandshof erforderlich. Aufgrund des relativ breiten Straßenquerschnitts reichen voraussichtlich kleine Umbaumaßnahmen aus. Der Knoten 3 verfügt vorfahrtsgeregelt zukünftig nur über eine Verkehrsqualität im Grenzbereich der Leistungsfähigkeit, sodass sich für Linkseinbieger verhältnismäßig lange Wartezeiten ergeben. Damit kann hier zukünftig, bei einer Erweiterung des Plangebietes in südliche Richtung gegebenenfalls eine Lichtsignalanlage erforderlich werden. Der Knotenpunkt sollte mit Linksabbiegestreifen bereits so umgebaut werden, dass eine nachträgliche Signalisierung ohne weitere größere Umbaumaßnahmen möglich wäre. Mit einer entsprechenden Signalisierung ist eine befriedigende Verkehrsqualität zu erreichen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

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

• Abwasserbeseitigung

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

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet einen Podsol-Gley. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse kann darauf geschlossen werden, dass die Beseitigung des *Oberflächenwassers* durch Versickerung auf den

Grundstücken erfolgen kann. Sollte bei der Durchführung der Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind anderweitige Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Eine weitere Möglichkeit wäre die gedrosselte Einleitung in die Kanalisation. Die Flächen im Plangebiet sind ausreichend bemessen, sodass erforderliche Entsorgungsanlagen errichtet werden können.

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

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme). Nach Auskunft des Landkreises Rotenburg sowie der Stadt Rotenburg, Amt für Planung, Entwicklung und Bauen muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über 2 Stunden gewährleistet werden. Diese Versorgung kann gewährleistet werden, wenn mindestens ein Unterflurhydrant in zentraler Lage vorhanden ist.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Rotenburg (Wümme).

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. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Urbanes Gebiet (MU)	3,44
Sondergebiet (SO)	1,38
Straßenverkehrsfläche	1,30
Grünfläche (Parkanlage)	0,11
Bruttobauland	6,23

8. BESCHLUSSFASSUNG

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

Rotenburg (Wümme), den

.....
Der Bürgermeister

QUELLENVERZEICHNIS

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

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

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

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

NIBIS (2021): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover - <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>

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

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

T&H INGENIEURE GMBH (2021): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier „Am Kalandshof“ in der Stadt Rotenburg (Wümme). Bremen. Stand: 02.07.2021.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. S. 1728)

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).