

Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–



Begründung

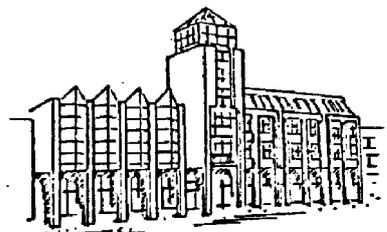
zum

Bebauungsplan Nr. 123

– Westlich Kleekamp –

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf



INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| 1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES..... | 4 |
| 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes..... | 4 |
| 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung..... | 4 |
| 2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN..... | 5 |
| 2.1 Landes- und Regionalplanung | 5 |
| 2.2 Flächennutzungsplanung..... | 7 |
| 2.3 Festsetzungen umliegender Bebauungspläne | 8 |
| 3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG..... | 9 |
| 3.1 Städtebauliche Zielsetzung..... | 9 |
| 3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes | 10 |
| 3.2.1 Art der baulichen Nutzung | 10 |
| 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise..... | 11 |
| 3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen..... | 12 |
| 3.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen..... | 12 |
| 3.2.5 Öffentliche Grünfläche | 13 |
| 3.2.6 Regenrückhaltebecken | 13 |
| 3.2.7 Straßenverkehrsfläche, Zu- und Abfahrten | 13 |
| 3.2.8 Flächen für Versorgungsanlagen | 14 |
| 3.2.9 Immissionsschutz | 14 |
| 3.2.10 Anpflanzung von Bäumen | 15 |
| 3.2.11 Begrünung Wall..... | 15 |
| 3.3 Örtliche Bauvorschriften..... | 16 |
| 3.4 Immissionsschutz | 17 |
| 3.5 Verkehr..... | 22 |
| 4. VER- UND ENTSORGUNG..... | 23 |
| 5. BODENSCHUTZ, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE | 24 |
| 6. BODENORDNUNG | 24 |
| 7. FLÄCHENÜBERSICHT | 24 |
| 8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB..... | 25 |
| 8.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes | 25 |
| 8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne | 25 |
| 8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes..... | 28 |
| 8.3.1 Schutzgut Boden und Wasser..... | 28 |
| 8.3.2 Schutzgut Fläche | 30 |
| 8.3.3 Schutzgut Klima/Luft..... | 30 |
| 8.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt | 31 |
| 8.3.5 Schutzgut Landschaft | 37 |
| 8.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit..... | 38 |
| 8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 39 |
| 8.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) | 39 |

| | |
|---|----|
| 8.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) | 39 |
| 8.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft..... | 40 |
| 8.4.1 Ausgleichsberechnung..... | 42 |
| 8.4.2 Ausgleichsmaßnahmen | 43 |
| 8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes | 43 |
| 8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung | 44 |
| 8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)..... | 44 |
| 8.8 Ergebnis der Umweltprüfung..... | 44 |
| 9. ARTENSCHUTZ..... | 45 |
| 10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 45 |
| 11. BESCHLUSSFASSUNG | 47 |
| 12. QUELLENVERZEICHNIS | 48 |

Anlagen

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekmap“ der Stadt Rotenburg (Wümme), INGENIEURBÜRO TETENS (03/2022)

Anlage 2: Geruchsimmissionen, Gutachten zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen, Oldenburg, Prof. Dr. (12/19)

Anlage 3: Externe Ausgleichsflächen werden ergänzt

1. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

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

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Rotenburg, und grenzt südöstlich an die Verdener Straße (B 215).

Betroffen sind die Flurstücke 287/13 und 474/284 der Flur 38 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,3 ha.

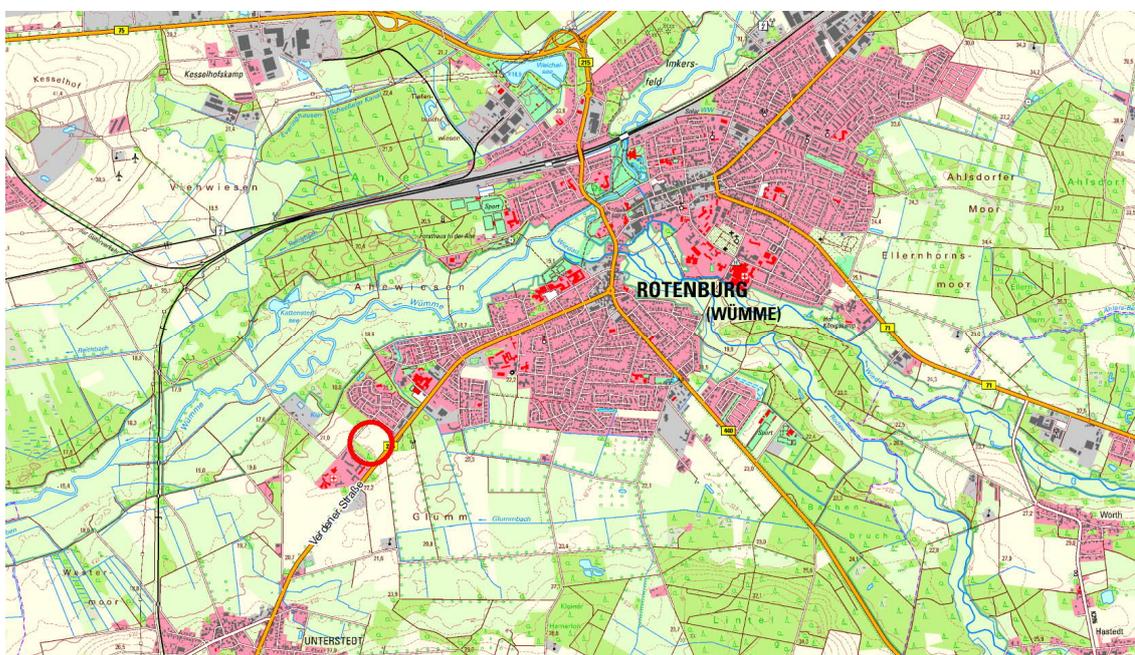


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2022)

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt, im Flurstück 287/13 befindet sich Wald, welcher sich in westliche Richtung über das Plangebiet hinaus fortsetzt. Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Wohngebiete sowie ein Mischgebiet an der Verdener Straße, in dem mit einem Autohaus sowie einem Gewerbebetrieb für Haustechnik unter anderem eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Westlich grenzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ an (ehem. Lungenklinik), das zuletzt der Unterbringung von Flüchtlingen diente („Campus“). Umliegend grenzen ansonsten Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

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. 123 soll eine ca. 6,3 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche neu strukturiert werden und für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur Verfügung gestellt werden. Ziel ist es, den bereits vorhandenen Siedlungsansatz des angrenzenden Klinikgeländes mit der Kernstadt zu verbinden und somit einen dauerhaften Abschluss in diesem Bereich zu schaffen. 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. 123 für eine Entwicklung von dringend erforderlichem Wohnraum in Kombination mit der Bereitstellung von gewerblichen Flächen dient der Verdichtung an Stelle einer Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich.

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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. mit diesen vereinbar.

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 Siedlungsstruktur sowie einen bereits in der Kernstadt Rotenburg ansässigen Gewerbebetrieb auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, werden Flächen in Anspruch genommen, die an die bebaute Ortslage angrenzen. Die Fläche an der Verdener Straße, nahe dem Ortszentrum Rotenburg, bietet sich für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes an, da diese an die vorhandene Wohnbebauung der Kernstadt anschließt und die Lücke zwischen dem bereits vorhandenen Siedlungsansatz des angrenzenden Klinikgeländes mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden kann. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen Entwicklung anstatt einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Das RROP enthält den Grundsatz, dass die Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Waldes sowie seine ökonomische und ökologische Leistungsfähigkeit durch nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung gesichert werden sollen. Kleine Waldbestände tragen zur Vielfalt von Natur und Landschaft bei. Sie sollten insbesondere wegen ihrer ökologischen Vernetzungsfunktionen sowie als landschaftsprägende Elemente erhalten und ihre Neuanlage weiterhin betrieben werden. Das Plangebiet ist durch seine umgebenden Nutzungen bereits städtisch geprägt. Die Stadt Rotenburg gewich-

tet die für eine Wohnbauentwicklung und Umsiedlung des Gewerbebetriebes sprechenden Belange höher, als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes. Des Weiteren enthält das RROP den Grundsatz, dass zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie anderen störenden Nutzungen ein Abstand von 50 m eingehalten werden soll. Im Bebauungsplan werden Abstandsflächen zum Wald zum Schutz der Bevölkerung durch mögliche Windwürfe festgelegt. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Der im RROP aufgeführte Abstand von 50 m dient lediglich als Empfehlung. Da die Baumhöhen in der Region kaum höher als 30 - 35 m werden, kann der Abstand zum Wald im Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg zum Schutz des Waldes sowie der zukünftigen Bebauung auf 35 m reduziert werden. Darüber hinaus würde man bei einem Abstand von über 35 m dem Ziel zur Schaffung von ausreichend Wohnraum entgegenwirken.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden. Es grenzt jedoch direkt an das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg an. Die südöstlich angrenzende Verdener Straße wurde als Straße von regionaler Bedeutung aufgenommen. Aufgrund der vorgesehenen Entwicklung zwischen dem bereits bestehenden Siedlungsansatz der ehemaligen Lungenklinik sowie der Kernstadt Rotenburg, ist die Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht vertretbar. In einer Entfernung von ca. 250 m sind das Naturschutzgebiet Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach und das FFH-Gebiet Wümmeniederung als Vorranggebiet Natura 2000 sowie als Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt. Des Weiteren ist der Bereich um die Schutzgebiete als Vorbehaltsgebiet für eine landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Ein südlich des Schutzgebietes verlaufender Rad- und Wanderweg ist als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt. Die innerhalb des Schutzgebietes verlaufende Wümme wurde als linienhaftes Gewässer nachrichtlich übernommen. Die Entwicklung erfolgt außerhalb dieser schutzbedürftigen Bereiche, sodass keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 wird den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2020 entsprochen.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekmap“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg als Fläche für die Landwirtschaft sowie in einem Teilbereich als Waldfläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (33. Änderung), sodass mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung einer Wohnbaufläche sowie einer gewerblichen Fläche der Bebauungsplan mit Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung aus der vorbereiteten Bauleitplanung entwickelt ist.

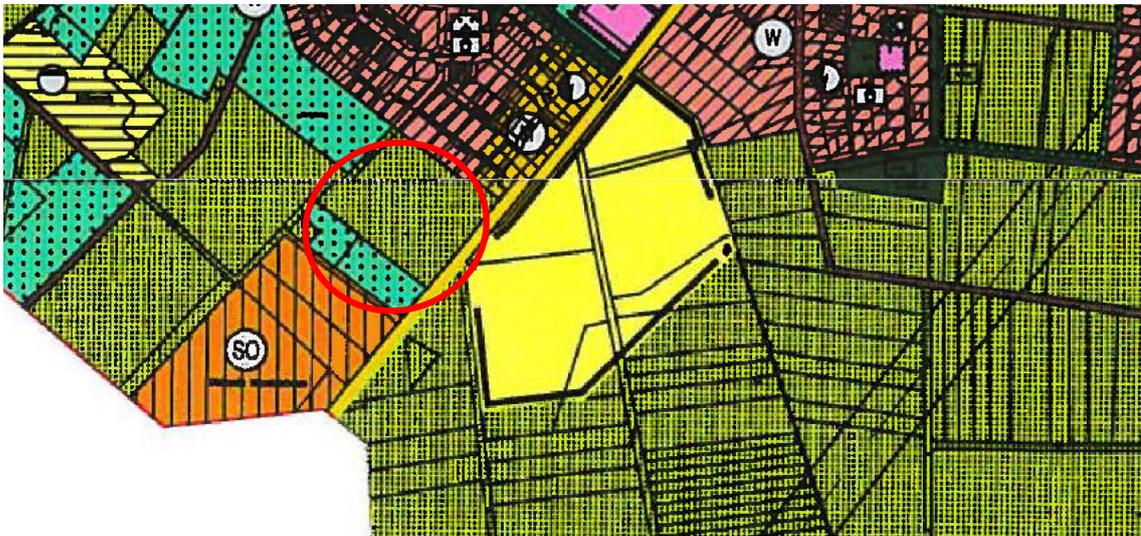


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 Festsetzungen umliegender Bebauungspläne

Nördlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt der Bebauungsplan Nr. 40 „Kleekamp“, welcher straßenbegleitend entlang der Verdener Straße ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,25 – 0,4 sowie im rückwärtigen Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 – 0,3 festsetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet durch maximale Trauf- und Firsthöhen begrenzt. Im westlichen Bereich des Gebietes, angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes „Westlich Kleekamp“ sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 40 „Kleekamp“

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, der aktuell in der Verdener Straße, östlich der Berufsbildenden Schule seinen Standort hat. Dieser Standort wird aus betrieblichen Gründen und wirtschaftlichen Überlegungen aufgegeben. Alternative Standorte für eine Standortverlagerung bieten sich innerhalb der Stadt Rotenburg nicht an. Ein Ausschlusskriterium für die Standortwahl stellt insbesondere die Amtsbrücke dar, die eine Überfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge aufgrund der unzureichenden Breite verhindert. Der Gewerbebetrieb versorgt bereits seit Jahren den südlichen Bereich des Kreises Rotenburg und Umgebung. Die Stadt ihrerseits hat ein erhebliches wirtschaftliches Interesse, den Betrieb in Rotenburg zu halten.

Ersten Überlegungen zur Folge war es seitens der Stadt Rotenburg vorgesehen, in diesem Bereich ein urbanes Gebiet auszuweisen, um neben der vorgesehenen gewerblichen Nutzung auch weitere Nutzungen, wie Wohnen, Verwaltung sowie soziale, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Einrichtungen realisieren zu können. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren wurde der Unmut zahlreicher Anwohner des angrenzenden Wohngebietes sowie einzelner Träger öffentlicher Belange bzgl. einer verdichteten Bebauung und lärmintensiven Nutzung sowie der umstrittenen Festsetzung des Gebietstypen in diesem Bereich hervorgebracht, sodass die Stadt Rotenburg die Zielsetzung dieses Gebietes überarbeitet hat.

Neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Verdener Straße, für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes, werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt. Somit wird ein fließender Übergang zwischen der Bestandsbebauung des Wohngebietes „Kleekamp“ geschaffen und der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet Rotenburgs nachgekommen. Zusätzlich soll der raumordnerischen Aufgabe der Stadt Rotenburg, der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Rechnung getragen werden. Neben der Errichtung von Einfamilienhäusern soll auch die Option für die Berücksichtigung von vereinzelt Reihenhäuseranlagen am Rand des Geltungsbereiches offen gehalten werden.

Die Stadt Rotenburg verfolgt mit dieser Planung das Ziel, den bereits vorhandenen Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt zu verbinden und damit einen dauerhaften Abschluss in diesem Bereich zwischen dem Klinikgelände und der vorhanden Wohnbebauung sowie der nicht störenden gewerblichen Nutzung des Gebietes „Kleekamp“ zu schaffen. Es erfolgt eine Nachverdichtung in diesem Bereich, sodass auf die Inanspruchnahme von in den Außenbereich hineinragenden Flächen, auch zum Schutz der Umweltbelange, verzichtet werden kann; eine Zersiedlung der Landschaft wird verhindert.

Zugunsten dieser städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, eine Waldfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes zu beseitigen und an anderer Stelle zu kompensieren. Trotz des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen sowie der Sicherung des bereits ansässigen und etablierten Gewerbebetriebes in Rotenburg geschaffen wer-

den. Die Stadt Rotenburg gewichtet die für eine Wohnbauentwicklung und Umsiedlung des Gewerbebetriebes sprechenden Belange höher, als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes. Da sich ein Teil des Waldes, welcher an das Plangebiet angrenzt, im Privateigentum befindet und im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht berücksichtigt wird, sind gem. RROP Abstandsflächen einzuhalten. Zwischen der Bebauung und dem Wald soll ein Abstand von 35 m eingehalten werden. Dieser Abstand ist, trotz der im RROP aufgeführten Empfehlung von 50 m und im LROP aufgeführten Empfehlung von 100 m vertretbar, da die Baumhöhen in der Region kaum höher als 30-35 m 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 in einem Teilbereich entlang der Verdener Straße ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Innerhalb des Gebietes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es handelt sich dabei um Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumas- se untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten.

Der restliche überbaubare Bereich ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Dabei werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Die genannten Nutzungen werden im allgemeinen Wohngebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung bzw. Gewerbeentwicklung in diesem Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen. Darüber hinaus soll eine räumliche Steuerung von Vergnügungsstätten im Stadtgebiet erfolgen. Ebenso soll durch diese Festsetzung die benachbarte und im Plangebiet zulässige 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 entgegenzusteuern, soll ihre Errichtung in dem gesamten urbanen Gebiet ausgeschlossen werden. Vergnügungsstätten sind an anderen Stellen im Ort vorhanden bzw. zulässig. Daher ist der Ausschluss dieser Nutzung im Bebauungsplangebiet vertretbar.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die überbaubare Fläche durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 begrenzt, wodurch die grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässige Überbaubarkeit unterschritten wird. Eine zu dichte Bebauung in einem von gemischten und wohnbaulichen Nutzungen geprägten Bereich soll durch diese Festsetzung vermieden werden. Darüber hinaus wird die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis höchstens 0,8 begrenzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10 m begrenzt. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete wird das Maß der baulichen Nutzung einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 mit 0,3 festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung die Option für die Errichtung von Reihenhausanlagen geschaffen werden, sodass in diesen Gebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt wird. Mit der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl bis höchstens 0,5 für die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird die maximale Versiegelung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete begrenzt. Eine geringfügige Überschreitung der GRZ bis zu 50% innerhalb der Gebiete WA 1 – WA 3 ist aufgrund der Nachfrage nach kleineren Grundstücken bei anhaltender Versiegelung für Zufahrten und Stellplätze erforderlich. Darüber hinaus verfügt ein Haushalt in den meisten Fällen über mehrere Autos. Der Stadt Rotenburg ist es daran gelegen, dass diese auf dem jeweiligen Grundstück abgestellt werden; der Straßenraum soll weitestgehend freigehalten werden. Ohne die Überschreitung würde es gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen. Die Überschreitung ist aufgrund der geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens vertretbar.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird die Höhe baulicher Anlagen von Hauptgebäuden durch die Festsetzung von Vollgeschossen in Verbindung mit der Festsetzung der Wand- und Firsthöhe, jeweils bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind entweder bei einer Wandhöhe von 6,50 m und Flachdachbauweise (flach geneigte Dächer bis 25°) 2 Vollgeschosse ohne zusätzliche Dachaufbauten oder

alternativ bei einer Wandhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 8,0 m in Verbindung mit geneigtem Dach (Sattel- First- und Walmdach) 1 Vollgeschoss zulässig. Als Traufhöhe bzw. Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenwand vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung entsprechend der umgebenden Bebauung berücksichtigt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen begrenzt. Diese Festsetzung ermöglicht insbesondere bei der Berücksichtigung von Reihenhousanlagen eine flexiblere Handhabung.

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist im gesamten allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA2 und WA 3 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Bebauung zur Bestandsbebauung zu erzielen. Zusätzlich werden als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 für Einzelhäuser zwei Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 sind darüber hinaus neben Einzelhäusern auch Hausgruppen zulässig, um eine Verdichtung in Richtung der Verdener Straße und zur gewerblichen Baufläche zu ermöglichen.

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, Traufhöhen bzw. Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes dürfen bauliche Anlagen gem. § 12 BauNVO (Garagen und Carports) sowie Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die Vorderseiten von Garagen und Carports, welche einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Damit soll erreicht werden, dass der öffentliche optisch nicht zu stark eingeengt wird.

3.2.5 Öffentliche Grünfläche

Eine im Zentrum des Plangebietes gelegene Fläche ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt worden. Da der Stadt Rotenburg bekannt ist, dass insbesondere Wohnbauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern von junge Familien mit Kindern nachgefragt werden, sollen Spielmöglichkeiten in diesem Bereich berücksichtigt werden, um die Aufenthaltsqualität in diesem Wohngebiet zu erhöhen.

3.2.6 Regenrückhaltebecken

Innerhalb des Plangebietes werden entlang der Straße „Vorm Fladmoor“ sowie im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (hier: Regenrückhaltebecken) festgesetzt, um das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser gedrosselt abzuleiten. Die Detailplanung ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

3.2.7 Straßenverkehrsfläche, Zu- und Abfahrten

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung. Der Vorteil einer solchen Straßenführung ist die optimierte Erschließung ohne Wendekreise und Sackgassen, die nicht nur im täglichen Verkehrsablauf, sondern auch für Müllabfuhr, Notdienste und Feuerwehr eine bessere Nutzung gewährleisten. Die Planstraßen sollen in der Planfolge im Bereich der allgemeinen Wohngebiete mit einer Gesamtbreite von 6,50 m ausgebaut werden.

Zusätzlich ist in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig, welche auf die Breite von max. 4 m begrenzt wird, um den Verkehrsfluss auf den Erschließungsstraßen zu sichern

Im Bereich des Gewerbegebietes ist der Ausbau der Straße in einer Breite von bis zu 11 m vorgesehen, um die Erschließung von größeren Fahrzeugen zu gewährleisten. Grundstücke, die über Stichstraßen erschlossen werden, müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße bereitstellen. Eine direkte Erschließung über die Verdener Straße wird durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbotes ausgeschlossen, welches auf ca. 30 m Länge, gemessen von Fahrbahnrand der B 215, auch in dem Einmündungsbereich der Straße „Zur Kumpwisch“ berücksichtigt wird, um eine Unfallgefahr in diesem Bereich auszuschließen. 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 Gebietes gewährleisten zu können, werden weitere Zufahrten auf die östlich gelegene Bundesstraße somit von Vornherein ausgeschlossen

Sichtdreiecke sollen in dem Knotenpunktbereich der Bundesstraße und der Straße „Zur Kumpwisch“ für eine ausreichende Übersicht sorgen. In dem Hinweis Nr. 7 wird darauf hingewiesen, dass die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke von baulichen Anlagen, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.

Des Weiteren wird eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, durch die Festsetzung einer 3 m breiten Verkehrsfläche besonderer Zweckstimmung (Rad- und Gehweg) berücksichtigt.

3.2.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Transformatorstation“ dargestellt. Die vorhandene Transformatorstation wird mit dieser Festsetzung gesichert.

3.2.9 Immissionsschutz

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005/2 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV/8/ im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls wurden bei den Berechnungen zum Schutz des geplanten Allgemeinen Wohngebietes bereits berücksichtigt und im Bebauungsplan entlang der Verdener Straße zeichnerisch festgesetzt. Geplant ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit 5 m Höhe GOK.

Um einen ausreichenden Schutz im Inneren der schutzbedürftigen Räume vor dem Verkehrslärm sicherzustellen, sind für die relevanten Bereiche darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen und deren Anwendung, bzw. Umsetzung durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan vorzuschreiben.

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

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

Im Baufeld WA 4 des Allgemeinen Wohngebietes sowie bei Betriebsleiterwohnungen und -häusern im GEE ist für Schlaf- und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen. Auf den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage für Schlaf- und Kinderzimmer kann verzichtet wer-

den, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte für einzelne Räume nachhaltig ein Lärmpegel von ≤ 50 dB(A) vorliegt.

Im Baufeld WA 4 des Allgemeinen Wohngebietes sind in Immissionshöhen $> 6,5$ m hausnahe Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkone) nicht zulässig. Im GEE sind bei Betriebsleiterwohnungen und -häusern hausnahe Außenwohnbereiche bis zu einem Abstand von 35 m zur südöstlichen Plangebietsgrenze auf der der B 215 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass aufgrund von Abschirmmaßnahmen oder ähnlicher Effekte im Bereich des hausnahen Außenwohnbereiches nachhaltig ein Lärmpegelbereich von ≤ 64 dB(A) vorliegt.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben.

3.2.10 Anpflanzung von Bäumen

In den allgemeinen Wohngebieten ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Durchgrünung des Plangebietes je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 – 14 cm. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Einzug zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.

3.2.11 Begrünung Wall

Der anzulegende Lärmschutzwall ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

| Botanischer Name | Deutscher Name | Qualität |
|---------------------------|-------------------------|--------------------|
| Sträucher | | |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss | 3 j. v. S. 80 /120 |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn | 3 j. v. S. 80 /120 |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe | 1 j. v. S. 60 /100 |
| <i>Rhamnus frangula</i> | Faulbaum | 3 j. v. S. 80 /120 |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose | 2 j. v. S. 60 / 80 |
| <i>Salix caprea</i> | Salweide | 1 j. v. S. 60 / 80 |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder | 3 j. v. S. 60 /100 |

* 3 j. v. S. 80/120 = 3 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Pflanzverband: Pro 2 qm festgesetzter Fläche für Aufschüttungen ist ein Strauch zu pflanzen. Alle Straucharten sind in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Stadt Rotenburg in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Errichtung und Setzung des Lärmschutzwalles im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

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. Die örtlichen Bauvorschriften sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten, welche der Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen dienen, zu berücksichtigen und sollen 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.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 werden in Abhängigkeit von der Dachform Wand- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Geschosse für Hauptgebäude festgesetzt (siehe 3.2.2 der Begründung).

Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Solaranlagen oder haustechnischen Anlagen wie z.B. Schornsteine oder Satellitenschüsseln zulässig. Die Aufbauten sind erforderlich, da diese der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Ansonsten sind keine Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben oder Quergiebel zulässig.

In dem gesamten allgemeinen Wohngebiet sind je Doppelhaus und je Hausgruppe aneinandergebaute Gebäude profil- und höhengleich auszuführen und einheitlich in Dachform, Dachdeckung und Bauart (Materialien) zu gestalten, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu gewährleisten.

Bei geneigten Dächern der Hauptgebäude ab 25° sind ausschließlich nicht glänzende und nicht reflektierende rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Hiervon ausgenommen sind parallel zur Dachfläche des Hauptgebäudes montierte Anlagen zur Solarenergienutzung.

Höhenlage der Gebäude

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) dürfen höchstens 0,5 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden 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 Ortschaft erheblich stören würden.

Stellplätze

Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden, um eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers zu gewährleisten.

Hinweis zur Gestaltung der Gärten (gem. § 9 NBauO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie den zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, als Grün/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Immer häufiger ist zu beobachten, dass in den Neubaugebieten vermehrt Stein- und Schotterbeete realisiert werden, was sich negativ auf die Natur und ihre zahlreichen Arten auswirkt. Die Gartenflächen sind gärtnerisch in Form von bspw. Rasenflächen, Blumenbeeten o.ä. anzulegen. Auf diese Weise kann zu einer Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden. Der Anteil der versiegelten Flächen soll in den Gärten soweit wie möglich reduziert werden, um unter anderem auch ein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen.

3.4 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen

Für das Plangebiet wurde ein Geruchsgutachten zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen erstellt, da sich im emissionsrelevanten Umfeld (ca. 380 m nordwestlich des Plangebietes) eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) und ein Lageplatz für Grünschnitt befindet. (Geruchsimmissionen, Gutachten zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, 13.12.2019). Die aus der Abwasserreinigungsanlage und den dazugehörigen Nebenanlagen sowie der Lagerfläche stammenden Geruchsemissionen können bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Planbereich verfrachtet werden und dort zu Geruchsbelästigungen führen.

Nach der geltenden Geruchs-Immissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen darf in Wohn- und Mischgebieten eine maximal Immissionshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden bei 1 Geruchseinheit (GE) und in Gewerbe- und Industriegebieten von 15 % nicht überschritten werden. Andernfalls handelt es sich um erheblich belästigende Gerüche.

Unter den gegebenen Annahmen kommt es im Bereich der Planfläche zu maximalen Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 4 % der Jahresstunden. Die hier anzusetzenden Richtwerte von 10 % der Jahresstunden (für Wohn- und Mischgebiete) und 15 % der Jahresstunden (für Gewerbe/Industrie) werden durch die umliegenden emissionsrelevanten Anlagen deutlich eingehalten.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist, auf denen eine Bewirtschaftung stattfindet. Ortsübliche und temporär auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.

Geräuschimmissionen

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um zum einen die Geräuschimmissionen, verursacht durch die geplante Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, an den umliegenden Bebauungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu ermitteln und nach TA Lärm /1/ zu beurteilen. Zum anderen wurden die Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken sowie die Auswirkungen des Ziel und Quellverkehrs untersucht (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekmap“ der Stadt Rotenburg (Wümme), INGENIEURBÜRO TETENS, Osterholz Scharmbeck, 14.03.2022).

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 Allgemeines Wohngebiet (WA) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Die Umgebung des Plangebietes weist eine wohnbauliche sowie eine gemischte Nutzung auf und ist bezüglich ihres Schutzanspruches einem Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes/Dorfgebietes gleichzusetzen.

Die DIN 18005/1/ in Verbindung mit Beiblatt 1 der DIN 18005/2/ wird zur Ermittlung und Beurteilung der Geräusche im Rahmen der städtebaulichen Planung herangezogen. Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für Neuplanungen von Flächen, von den Schallemissionen ausgehen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005/2/ betragen

- in allgemeinen Wohngebieten (WA), Campingplatzgebieten und Kleinsiedlungsgebieten (WS)
tags 55 dB
nachts 40 dB
- in Gewerbegebieten (GE) und Kerngebieten (MK)
tags 65 dB
nachts 55 dB bzw. 50 dB
- in Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)
tags 60 dB
nachts 50 dB bzw. 45 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben herangezogen werden, der höhere Wert gilt nur für Verkehrslärm.

Da die Einhaltung der oben genannten Orientierungswerte bei hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm oftmals problematisch ist, kann zur Beurteilung der Schallimmissionssituation hilfsweise auch eine andere gesetzliche Regelung, z.B. die 16. BImSchV78/, herangezogen werden.

Mit der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) betragen

- in Mischgebieten, Kerngebieten, Dorfgebieten
tags 64 dB(A)
nachts 54 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten, reinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags 59 dB(A)
nachts 49 dB(A)
- in Gewerbegebieten
tags 69 dB(A)
nachts 59 dB(A)

Die Immissionsrichtwerte sind gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm /4/ wie folgt festgelegt:

- in Gewerbegebieten
 - tags 65 dB(A)
 - nachts 50 dB(A)

- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
 - tags 55 dB(A)
 - nachts 40 dB(A)

- in Mischgebieten, Kerngebieten, Dorfgebieten
 - tags 60 dB(A)
 - nachts 45 dB(A)

Die Art der bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind entsprechend der Schutzbedürftigkeit unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung zu beurteilen.

Als Schallquellen wurde die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes innerhalb des Plangebietes sowie der Straßenverkehr auf der B215 untersucht.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde die derzeit vorgesehene Ansiedlung eines Gewerbebetriebes berücksichtigt. Dabei wurden die Betriebsdaten herangezogen. Es ist jedoch festzustellen, dass es sich bei dieser Aufstellung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sodass sich innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes auch andere Betriebe ansiedeln könnte. In diesem Fall wäre dann auf Baugenehmigungsebene der Nachweis zu erbringen, dass auch durch die geänderte Nutzung oder Planung die Anforderungen der TA Lärm /4/ eingehalten werden.

Die schalltechnischen Berechnungen haben bzgl. der Ansiedlung des Gewerbebetriebes, unter Berücksichtigung der im Gutachten vorgesehenen Betriebsabläufe und Emissionsansätze zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ tags und nachts an allen Immissionsorten (sowohl an den umliegenden Bestandsbebauungen als auch innerhalb der neu geplanten Wohngebietsflächen) durch den Beurteilungspegel eingehalten oder unterschritten werden. Eine relevante gewerbliche Vorbelastung ist an dem Standort nicht vorhanden. Auch die Betrachtung einzelner, kurzzeitiger Geräuschspitzen führt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Maximalpegel an allen Immissionsorten durch die zu erwartenden Maximalpegel des Betriebes eingehalten oder unterschritten werden. Auch bzgl. tieffrequenter Geräusche wurden Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der schalltechnischen Komplexität von Innenräumen sind allgemeingültige Regeln, die von Außenschallpegeln eindeutig auf das Vorliegen von tieffrequenten Geräuschen in Innenräumen schließen lassen, bisher nicht vorhanden. Aus den Ergebnissen von Messungen, die im Außenbereich vorgenommen wurden, sind daher nur Abschätzungen tieffrequenter Geräusche im Innenraum möglich. Unter Berücksichtigung der betrachteten Schallquellen sind keine schädlichen, tieffrequenten Geräuschimmissionen zu erwarten.

Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen führt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich für die Tageszeit an der südöstlichen Baugrenze des Gewerbegebietes entlang der B215 Beurteilungspegel von 67 dB(A) berechnen. Der Pegel nimmt mit zunehmendem Abstand zur B215 ab. Der Orientierungswert der DIN 18005/2/ wird damit geringfügig um 2dB überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV/8/ und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung werden deutlich unterschritten. An der südöstlichen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes (WA 4) berechnen sich entlang der B215 Beurteilungspegel von 65 dB(A) in 8m Höhe und 59 dB(A) in 5m Höhe. Der Pegel nimmt mit zunehmendem Abstand zur B215 ab. Die Orientierungswerte der DIN 18005/2/ wird damit um 10 dB in 8m Höhe und 4 dB in 5m Höhe überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird in beiden Höhen deutlich unterschritten. Zusätzlich wird der Grenzwert der 16. BImSchV /8/ in 5m Höhe eingehalten. Durch den geplanten 5m hohen Wall ergeben sich damit erhebliche Pegelreduzierungen für das EG und 1. OG. In der weiter von der B215 entfernten Baufelder berechnen sich deutlich geringere Pegel. Im hinter dem WA4 liegenden Baufeld WA 3 berechnen sich tags nur noch Beurteilungspegel von 57 dB(A).

Für die Nachtzeit berechnen sich an der südöstlichen Baugrenze des Gewerbegebietes entlang der B215 Beurteilungspegel von 61 dB(A) in 8m Höhe und 60 dB(A) in 5m Höhe. Der Pegel nimmt mit zunehmendem Abstand zur B215 ab. Der Orientierungswert der DIN 18005/2/ wird damit um 6dB überschritten. Der Grenzwert der 16. BImSchV/8/ wird geringfügig um 2dB überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird um 1dB überschritten. Wobei diese in Gewerbegebieten nur bedingt anzuwenden sind. An der südöstlichen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes (Baufeld WA4) berechnen sich entlang der B215 Beurteilungspegel von 59dB(A) in 8m Höhe und 52 dB(A) in 5m Höhe. Der Pegel nimmt mit zunehmendem Abstand zur B215 ab. Der Orientierungswert der DIN 18005/2/ wird damit um 14 dB in 8m Höhe und 7 dB in 5m Höhe überschritten. Durch den geplanten 5m hohen Wall ergeben sich damit erhebliche Pegelreduzierungen für das EG und 1. OG. In den weiter von der B215 entfernten Baufelder berechnen sich deutlich geringere Pegel. Im hinter dem WA4 liegenden Baufeld WA3 berechnen sich nachts nur noch Beurteilungspegel von 50dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005/2 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV/8/ im Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walls wurden bei den Berechnungen zum Schutz des geplanten Allgemeinen Wohngebietes bereits berücksichtigt. Geplant ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der B215 mit 5m Höhe GOK. Für das Gewerbegebiet wurden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Zusätzlich sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz schutzbedürftiger Räume vorzusehen. Diese sind unter dem Punkt 3.2.9 aufgeführt.

Des Weiteren wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs betrachtet. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden 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. BImSchV/8/ 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.

Die Untersuchung ergab, dass es auf öffentlichen Verkehrswegen stadteinwärts tags und nachts zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels von 0,2 dB kommt. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird dabei bereits an zwei Immissionspunkten ohne den Mehrverkehr erreicht bzw. überschritten. Stadtauswärts verändert sich der Beurteilungspegel durch den Mehrverkehr nicht. Aus Sachverständiger Sicht ist die Erhöhung von 0,2 dB jedoch in aller Regel einer Abwägung zu Gunsten des Bauvorhabens ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zugänglich, da diese Erhöhung weder messtechnisch nachweisbar noch subjektiv wahrnehmbar ist. Hinzu kommen Prognoseunsicherheiten und die täglichen Verkehrsschwankungen, so dass die Erhöhung von 0,2 dB aus Sachverständiger Sicht nicht als besonders kritisch einzustufen ist. Lärmkonflikte können somit ausgeschlossen werden.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“. Durch die Berücksichtigung einer Linksabbiegespur von der Bundesstraße in das Plangebiet, welche im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung im Zuge der Durchführung der Planung berücksichtigt wird, kann die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleistet werden. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung, sodass auch die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Grundstücke, die über Stichstraßen erschlossen werden, müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße bereitstellen. Eine direkte Erschließung über die Verdener Straße wird durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbotes ausgeschlossen, welches auf ca. 30 m Länge, gemessen von Fahrbahnrand der B 215, auch in dem Einmündungsbereich der Straße „Zur Kumpwisch“ berücksichtigt wird. In dem Knotenpunkt der Bundesstraße und der Straße „Zur Kumpwisch“ sind Sichtdreiecke nachrichtlich übernommen worden, die von baulichen Anlagen, Aufschüttungen sowie Bewuchs und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahnoberkante freizuhalten sind (siehe Hinweis Nr. 7).

Unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 9 FStrG wird im Bebauungsplan eine 20 m breite Bauverbotszone entlang der Verdener Straße (Bundesstraße 215), gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße, nachrichtlich dargestellt. Dieser Bereich ist von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Davon ausgenommen ist in der Breite des Allgemeinen Wohngebietes straßenbegleitend ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 5 m GOK zulässig.

Des Weiteren dürfen im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen.

Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt.

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 sowie einen podsolierter Regosol. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse kann darauf geschlossen werden, dass die Beseitigung des *Oberflächenwassers* durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Im weiteren Verfahren wird ein Bodengutachten erarbeitet; die Ergebnisse werden ergänzt.

- **Löschwasserversorgung**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB wies der Landkreis Rotenburg darauf hin, dass eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden gewährleistet werden muss. Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme). Ein weiterer Bedarf kann durch die Berücksichtigung von Löschwasserbrunnen, Teichen oder Löschwasserbehältern auf den Grundstücken bereitgestellt werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Durchführung der Planung im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

- **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 bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

• 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 |
|---|------------|
| Allgemeine Wohngebiete (WA) | 2,88 |
| Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) | 1,55 |
| Straßenverkehrsfläche | 1,15 |
| Öffentliche Grünflächen (Lärmschutzwall) | 0,21 |
| Öffentliche Grünfläche (Spielplatz) | 0,059 |
| Flächen für die Regenrückhaltung | 0,45 |
| Flächen für die Versorgung (Transformatorstation) | 0,002 |
| Bruttobauland | 6,3 |

8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, der aktuell in der Verdener Straße, östlich der Berufsbildenden Schule seinen Standort hat. Der derzeitige Standort soll aus betrieblichen Gründen und wirtschaftlichen Überlegungen aufgegeben werden. Neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Verdener Straße, für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes, werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Waldbeseitigung erforderlich.

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg mit der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes und die Schaffung von Wohnbauflächen zu ermöglichen.

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

8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

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

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

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- den Schutz der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,
- den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie
- die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.

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

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)

Der Zweck (§ 1 NWaldLG) des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung ist es, den Wald wegen seiner Nutzfunktion, seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, das Landschaftsbild und seiner Bedeutung als Erholungsfunktion zu erhalten und nachhaltig zu sichern.

Das NWaldLG wird bei der Planung berücksichtigt, da sich innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend forstwirtschaftliche Flächen befinden. Laut dem § 8 Absatz 2 NWaldLG bedarf es für eine Waldumwandlung keine Genehmigung der Waldbehörde, wenn die Umwandlung durch Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtischen Satzung erforderlich werden. Zu näheren Details der erforderlichen Waldumwandlung wird auf das Kap. 8.3.4.2 „Waldumwandlung“ verwiesen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

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

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

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten überwiegend Biotoptypen von sehr geringer bis geringe Bedeutung. Der vorhandene Waldbestand beinhaltet einen Biotoptypen von mittlerer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt direkt an den Siedlungsraum der Stadt Rotenburg an. Das Plangebiet beinhaltet eine Landschaftseinheit von mittlerer Bedeutung, die von struktur- bzw. gehölzreiche Grünlandkomplexe und strukturreiche Ackerlandschaften geprägt wird.

Karte III: Boden

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

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Die Ackerfläche im Plangebiet beinhaltet einen Bereich mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefährdung. Die weiteren Flächen beinhalten keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen haben eine umweltverträgliche Nutzung zum Ziel.

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

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen beinhalten keine Schutzgebiete und -objekte. Nordwestlich ist die Wümmeniederung dargestellt. Diese beinhaltet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 1 „Wümmeniederung unterhalb von Rotenburg“ und das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Einzelne Biotoptypen beinhalten gesetzlich geschützte Biotope, gemäß § 30 BNatSchG. Des Weiteren beinhaltet die Niederung ein Gebiet, welches die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet (NSG) erfüllt.

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

- Biotopkartierung im Jahre 2022, 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),
- Baugrunduntersuchung wird derzeit erarbeitet.
- Artenschutz-Gutachten wird derzeit erarbeitet.
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekmap“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Ingenieurbüro Tetens, Osterholz Scharmbeck, Stand: 14.03.2022.
- Geruchsimmissionen, Gutachten zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen, Oederquart, Oldenburg, Prof. Dr., Stand: 13.12.2019.

8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

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

8.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

8.3.1.1 Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Wümmeniederung und hier in der naturräumlichen Untereinheit der Hellweger Sand- und Moorniederung. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet die Bodentypen Gley-Podsol sowie einen podsolierten Regosol.

Der Gley-Podsol ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden. Die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt zu. Der Regosol ist ein gering entwickelter Boden aus carbonatfreiem bis carbonatarmen Lockergestein. Unter dem humosen Oberboden folgt gleich das nur schwach verwitterte Ausgangsgestein. Bei entsprechender Verwitterung des Ausgangsgesteins bildet der Regosol Übergänge zu einem Podsol. Der podsolierte Regosol ist ein nährstoffarmer Boden mit einem oftmals verminderten Wasserrückhaltevermögen. Bezogen auf das Ertragspotential besitzen beide Bodentypen ein geringes natürliches ackerbauliches Ertragspotential.

Der podsolierte Regosol zählt, aufgrund seiner Seltenheit, zu den schutzwürdigen Böden in Niedersachsen.

Im Plangebiet wird derzeit eine Baugrunduntersuchung erstellt. Aussagen / Ergebnisse aus dem Gutachten zum Schutzgut Boden werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Das Plangebiet beinhaltet, neben Straßen, vorwiegend land- bzw. forstwirtschaftliche Flächen. Im Bereich des Waldes dürften noch natürliche Bodenverhältnisse vorhanden sein. Ansonsten ist von einem anthropogen überprägten Boden im Plangebiet auszugehen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Der Versiegelungsgrad würde unverändert bleiben und die Bodeneigenschaften nicht weiter eingeschränkt werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird, wie bereits erwähnt, land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Bereich der „Verdener Straße“ und „Zur Kumpwisch“ sind mit der Asphaltierung bereits dauerhafte Versiegelungen erfolgt und der Boden hat seine ursprünglichen Eigenschaften vollständig verloren. Mit der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes, allgemeinen Wohngebiets, Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft soll eine zusätzliche Bebauung und Versiegelung ermöglicht werden. Während der Bauzeit werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

8.3.1.2 Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000), 200 - 350 mm/a und ist damit als mittel bis hoch eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird überwiegend als gering bewertet. Lediglich im nordwestlichen Bereich, entlang des Weges „Vorm Fladmoor“, ist ein Bereich im Plangebiet vorhanden, indem die Gefährdung des Grundwassers als hoch bewertet wird. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt, nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (HK 50; 1:50.000), bei ~ + 17,5 bis 20,0 m NHN und somit ca. 1,0 m bis 5,5 m unter der Geländeoberkante.

Aussagen/Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung zum Schutzgut Wasser werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Im Plangebiet sowie umliegend sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In westlicher Richtung, in ca. 600 m Entfernung, befindet sich die Wümmeniederung. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf der land- bzw. forstwirtschaftlichen Fläche versickern. Lediglich im Bereich der Straßen ist die Versickerung bereits eingeschränkt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben und den Ausweisungen eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie Wohngebietes wird die derzeit vorhandene uneingeschränkte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers eingeschränkt. Dennoch soll auch zu-

künftig eine Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb der im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden. Aussagen/Ergebnisse aus der Baugrunduntersuchung zum Schutzgut Wasser werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt. Sollte eine Versickerung auf den Grundstücken realisierbar sein, sind auf das Schutzgut Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind dementsprechend nicht erforderlich.

8.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Rotenburg (Wümme) beträgt 9,01 % (Stand: 18.02.2020), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000). Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Rotenburg derzeit nicht erhöhen und der unbebaute Bereich könnte weiterhin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Es steht jedoch kein alternativer Standort für die Ansiedlung eines stadtausgewanderten Gewerbebetriebes zur Verfügung. Weiterhin soll mit der Planung der hohen Nachfrage an Wohnbaugrundstücken nachgekommen werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen und der Versiegelungsgrad in der Stadt Rotenburg wird sich geringfügig erhöhen. Wesentliche statistische Auswirkungen wird es jedoch aufgrund der Plangebietsgröße und der Versiegelungsmöglichkeiten nicht geben. Der geplante Gewerbe- und Wohnbaustandort ist verkehrstechnisch gut gelegen. Der Stadt Rotenburg ständen sonst keine Alternativen zur Verfügung. Die Umgebung Rotenburgs ist durch eine hohe landschaftsökologische Qualität – mehrere Natur-/ Landschaftsschutzgebiete und FFH-Gebiete – gekennzeichnet, sodass es nur wenig Entwicklungspotentiale für Bauflächen gibt, bei denen nicht in wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft eingegriffen wird. Der vorgesehene Standort beinhaltet, bis auf den Waldbestand, einen solchen Bereich und angrenzend sind Bebauungen bereits vorhanden.

8.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg, zwischen der ehemaligen Lungenklinik und der nördlich gelegenen Wohnbebauung. Südöstlich grenzt die Verdener Straße (B 215) an das Plangebiet. Das Plangebiet selbst wird entweder landwirtschaftlich genutzt oder beinhaltet eine forstwirtschaftliche Fläche. Ansonsten sind umliegend weitere Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. In westlicher Richtung befindet sich die Wümmeniederung. Die land- bzw. forstwirtschaftlichen Flächen sowie die Wümmeniederung dienen allesamt der Frisch- und Kaltluftentstehung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden und ihren Beitrag zur Frisch- und Kaltluftentstehung beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft aufgrund der gewerblichen und wohnbaulichen Erweiterung liegen durch die Lage im Außenbereich mit umgebenen landwirtschaftlichen Flächen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Während der Bautätigkeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die angrenzende freie Landschaft, insbesondere die westlich gelegene Wümmeniederung, sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass mit dem Vorhaben verbundene leichte Temperaturerhöhungen durch Versiegelung und Überbauung ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

8.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt

8.3.4.1 Pflanzen

Im Plangebiet erfolgte im Jahr 2022 eine Biotoptypenkartierung. Die Biotoptypen wurden gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021) erfasst.

Das Plangebiet beinhaltet vorwiegend eine ackerbaulich genutzte Fläche (A). Südlich, der Erschließungsstraße „Zum Kumpwisch“ vorgelagert, ist ein Kiefernwald armer Sandböden (WK) im Plangebiet vorhanden. Dieser beinhaltet die Hauptbaumart Kiefer (*Pinus sylvestris*). Im Unterstand sind vorwiegend die Baumarten Ahorn, Roteiche, Stieleiche, Eberesche und spätblühende Traubenkirsche vorhanden. Der Waldbestand setzt sich in westlicher Richtung auch außerhalb des Plangebietes fort. Daran angrenzend befindet sich ein Wohnhaus mit Hausgarten (OEL/PH). Im Randbereich zur angrenzenden Verdener Straße (OVS) hat sich eine schmale Ruderalflur (UR) entwickelt. Auf dieser befinden sich Einzelbäume der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,2 - 0,4 m. Eine weitere Ruderalflur hat sich im Norden entlang der angrenzenden Wohnbebauung (OEL/PH) entwickelt. In westlicher Richtung geht die Ruderalflur in einen Scher- und Trittrasen (GR) über. In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist ein kleines Gebäude zur Energieversorgung (OK) vorhanden. Beidseitig des Weges „Vorm Fladmoor“ haben sich Strauch-Baumhecken (HFM) entwickelt. Daran angrenzend befindet sich eine Aufforstung eines jungen Eichenwaldes (WQj). Südlich des Plangebietes ist das Gelände der ehemalige Lungenklinik (ONZ/PA) vorhanden. Dieses beinhaltet neben Bebauungen und Stellplätzen auch unbefestigte Flächen, die Rasen und Gehölzbestände beinhalten. Östlich der Verdener Straße sind weitere Strauch-Baumhecken auf Ruderalfluren vorhanden. Diese gehen zu Teil in kleine Eichenmischwälder (WQ) über. Ansonsten sind umliegend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden, die ackerbaulich genutzt werden.

Ohne die Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Die Straßen und Wege wären zur Erschließung der umliegenden Flächen erforderlich und vorhanden. Der Gehölz-/Waldbestand würde vollständig bestehen bleiben.

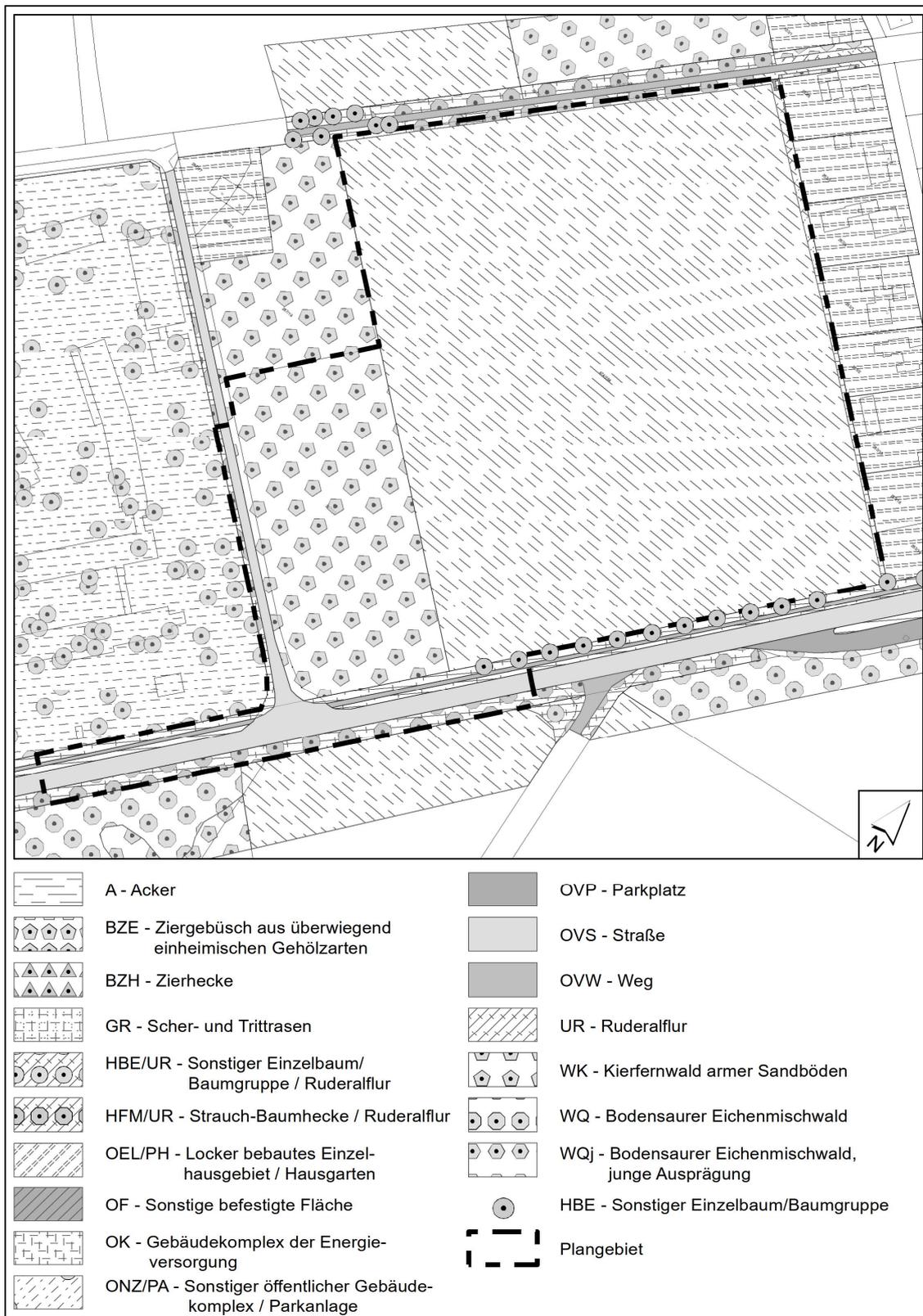


Abb. 4: Biototypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurden.

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; W 0 = Biotoptyp keiner Bedeutung (versiegelte Flächen).

| Biotoptyp | Wertstufe Ist-Zustand | Wertstufe Soll-Zustand |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| Innerhalb des Plangebietes | | |
| - Acker (A) | 1 | 0-1 |
| - Zierhecke (BZH) | 2 | 0-1 |
| - Scher- und Trittrassen (GR) | 1 | 0-1 |
| - Strauch-Baumhecke / Ruderalflur (HFM/UR) | 3 | 0-2 |
| - Sonstige befestigte Fläche (OF) | 0 | 0-1 |
| - Gebäudekomplex der Energieversorgung (OK) | 0 | 0-1 |
| - Straße (OVS) | 0 | 0 |
| - Weg (OVW) | 0 | 0 |
| - Ruderalflur (UR) | 3 | 0-1 |
| - Kiefernwald armer Sandböden (WK) | 5 | 0-2 |
| - Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) | 3 | 0 |
| Außerhalb des Plangebietes | | |
| - Acker (A) | 1 | 1 |
| - Ziergebüsch aus überw. einheimischen Gehölzarten (BZE) | 2 | 2 |
| - Scher- und Trittrassen (GR) | 1 | 1 |
| - Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe / Ruderalflur (HBE/UR) | 3-4 | 3-4 |
| - Strauch-Baumhecke / Ruderalflur (HFM/UR) | 3 | 3 |
| - Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH) | 0-1 | 0-1 |
| - Sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex / Parkanlage (ONZ/PA) | 0-3 | 0-3 |
| - Parkplatz (OVP) | 0 | 0 |
| - Straße (OVS) | 0 | 0 |
| - Weg (OVW) | 0 | 0 |
| - Ruderalflur (UR) | 3 | 3 |
| - Kiefernwald armer Sandböden (WK) | 5 | 5 |
| - Bodensaurer Eichenmischwald (WQ) | 5 | 5 |
| - Bodensaurer Eichenmischwald, junge Ausprägung (WQj) | 4-(5) | 4-(5) |

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Wesentlichen eine Ackerfläche überplant. Zudem werden mit dem Kiefernwald, die Strauch-Baumhecken auf Ruderalfluren, Ruderalfluren und sonstige Einzelbäume Biotypen von mittlerer und sehr hohe Bedeutung überplant. Mit der Beseitigung dieser Biotypen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Der betroffene Wald ist auch i.S. des NWaldLG Wald und für die erforderliche Beseitigung ist eine Waldumwandlung erforderlich. Demzufolge sind die entstehenden Beeinträchtigungen durch die Beseitigung des Waldes durch einen entsprechenden Kompensationsbedarf nach dem NWaldLG zu kompensieren. Nähere Erläuterungen erfolgen im Kap. 8.3.4.2 „Waldumwandlung“.

Der betroffene Waldbestand setzt sich in westlicher Richtung auch außerhalb des Plangebietes fort. Dieser verbleibende Waldbestand beinhaltet auch zukünftig Wald i.S. NWaldLG, aufgrund seiner Ausgestaltung und Größe von ca. 50 m x 70 m. In Niedersachsen existieren keine gesetzlichen Abstandsregelungen zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Bei Planungen an Waldrändern sind jedoch die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen. Um Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Waldbestand mit der Planung ausschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Abstand von ca. 35 m zum verbleibenden Waldrand eingehalten. Dahingehend wird mit dem gewählten Abstand zur Gefahrenabwehr der Waldbestand ausreichend berücksichtigt. Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Wald mit dessen Waldfunktionen kann ausgeschlossen werden.

8.3.4.2 Waldumwandlung (§ 8 NWaldLG)

Nach dem NWaldLG (Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, 2002) ist Wald wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung (Nutzfunktion), wegen 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 mehren 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 betroffene Waldbestand im Plangebiet trägt im Zusammenhang mit den umliegenden Wäldern und landwirtschaftlichen Flächen am Stadtrand von Rotenburg zur Frischluftentstehung und zur Verminderung von Luftschadstoffen bei. Damit sind dem betroffenen Waldbestand u.a. lokale Klimaschutzfunktionen zuzuordnen. Für das Plangebiet sowie der Stadt sind mit der Waldumwandlung jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, da die Stadt Rotenburg die wesentliche Kalt- und Frischluftzufuhr von der umliegenden freien Landschaft, insbesondere von der Wümmeniederung erfährt. Im Plangebiet werden die zukünftigen Hausgärten mit Ziergehölzen einen positiven Beitrag zur Frischluft beigetragen. 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. Im Plangebiet soll soweit möglich eine Versickerung auf den Grundstücken erfolgen. Demnach dürften sich keine wesentlichen Veränderungen in den Grundwasserständen ergeben. Grundsätzlich dienen Waldflächen dem Erosionsschutz. Dieser Schutz geht nach einer Waldumwandlung verloren. Nach dem NIBIS Kartenserver besitzen die angrenzenden Flächen keine bis sehr geringe Wassererosionsgefährdungen. Die Winderosionsgefährdungen der umliegenden Freiflächen werden als sehr gering bis hoch eingestuft, was u.a. an die ackerbauliche Nutzung liegt. Der vorhandene Bodentyp mit seinen Bodenfunktionen ist gegenüber Bodenverdichtungen nur gering gefährdet. Mit der Beseitigung des Waldes und der zukünftigen Nutzung lassen sich keine Auswirkungen auf die Bodenfruchtbarkeit der umliegenden Wald- bzw. landwirtschaftlichen Flächen ableiten.

b) Mit der Beseitigung von Wald werden grundsätzlich Lärm- und Sichtschutzfunktionen gemindert. Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand und der Wald übernimmt mit den umliegenden Wäldern bzw. Gehölzen eine Durchgrünung des Siedlungsrandes. Diese werden mit der Beseitigung verringert.

c) Westlich des betroffenen Waldes verbleibt Wald i.S. NWaldLG. Umliegend sind weitere kleine Waldbestände vorhanden. Es besteht die Möglichkeit, dass benachbarte Waldbestände durch Windwurf geringfügig stärker beeinträchtigt werden können. Die daraus möglicherweise entstehenden Schäden werden als nicht erheblich eingestuft. Ertragsausfälle sind allenfalls nur in geringem Maße zu erwarten.

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. Um die Bedeutung des Plangebietes auf potential Arten abschätzen zu können, wird derzeit ein Artenschutzgutachten erstellt. Aussagen/Ergebnisse dieses Artenschutzgutachten werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt. Eine hohe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz kann dem betroffenen Waldbestand nicht zugeordnet werden. 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 den betroffenen Waldbestand eine Waldfläche aus. Eine verbindliche Bauleitplanung liegt für das Plangebiet nicht 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 in Absprache 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 ca. 10.465 m² eine neue Aufforstungsfläche von ca. 15.700 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 Waldes wird diese Funktion gemindert. Aufgrund der Lage und der Ausgestaltung des Waldes sind die Erholungsfunktionen als eher untergeordnet zu betrachten.

Zu 3. Nutzfunktionen:

Das RROP weist für den betroffenen Wald keine besondere Bedeutung aus. Der Wald dient der forstwirtschaftlichen Erzeugung. Mit der Überplanung als eingeschränktes Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche und Regenrückhaltebecken wird die betroffene 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 nichtzutreffend 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. 10.465 m² betroffen. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wurde von der Unteren Waldbehörde in Absprache 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 ca. 10.465 m² eine neue Aufforstungsfläche von ca. 15.700 m² erforderlich. Die waldrechtliche Ausgleichsmaßnahme wird im Kap. 8.4.2 „Ausgleichsmaßnahmen“ beschrieben. Mit der Maßnahme erfolgt eine Neuaufforstung eines standortgerechten, heimischen Laubwaldes von insgesamt ca. 15.700 m².

8.3.4.3 Tiere

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer Ackerfläche und einem Waldbestand. Umliegend der Ackerfläche und entlang der Verdener Straße sind weitere Gehölzbestände vorhanden. Ackerflächen stellen grundsätzlich einen potentiellen Lebensraum für Offenlandarten dar. Durch die angrenzende bauliche Nutzung sowie dem Gehölzbestand dürfte die Lebensraumbedeutung des Ackers eher von geringer Bedeutung sein. Der Waldbestand sowie die Gehölze stellen grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren dar. Diese Bestände sind von hoher Bedeutung, aber aufgrund der Lage an der Verdener Straße (B 215) sind auch hier Einschränkungen in Eignung als Lebensstätte gegeben. Um die Bedeutung des Plangebietes auf potential Arten abschätzen zu können, wird derzeit ein Artenschutzgutachten erstellt. Aussagen/Ergebnisse dieses Artenschutzgutachtens werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Die Lebensraumeignung dürfte jedoch auch weiterhin durch die Bundesstraße deutlich eingeschränkt sein.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Störeinflüsse um das Plangebiet sind bereits als hoch anzusehen, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher gering ist, jedoch nicht ausgeschlossen werden kann. Die Bedeutung wird derzeit durch ein Artenschutzgutachten geklärt. Der Wald bietet mindestens für typische Gehölzbrüter einen Lebensraum. Die Eignung der Ackerfläche wird durch den umliegenden Gehölzbestand und der Bundesstraße deutlich eingeschränkt. Während der Bautätigkeit können zeitweilig größere Störeinflüsse aufgrund von Lärm und Staub im Plangebiet auftreten. Für das Schutzgut Tiere ergeben sich insgesamt durch die Beseitigung des Waldes erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Ausgleich des Waldes entsteht an anderer Stelle ein neuer Waldbereich der langfristig Tierarten einen ähnlichen Lebensraum bietet.

8.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg, zwischen der ehemaligen Lungenklinik und der nördlich gelegenen Wohnbebauung. Südöstlich grenzt die Verdener Straße (B 215) an das Plangebiet an. Das Plangebiet selbst wird entweder landwirtschaftlich genutzt oder beinhaltet eine forstwirtschaftliche Fläche. Ansonsten sind umliegend weitere Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden. In westlicher Richtung befindet sich die Wümmeniederung. Die vorhandenen Wald- bzw. Gehölzbestände gliedern und durchgrünen den Landschaftsraum und werten ihn deutlich auf.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Der vorhandene Gehölz-/Waldbestand würde weiterhin seinen Beitrag zur Durchgrünung beitragen. Eine Bebauung wäre unzulässig.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell und auditiv wahrnehmbar sein. Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. Das Plangebiet ist jedoch von Gehölz- bzw. Waldbeständen umgeben, sodass eine Wahrnehmung aus der freien Landschaft nur bedingt gegeben ist. Eine direkte Wahrnehmung wird es lediglich aus Richtung der Verdener Straße geben. Diese Auswirkungen werden mit der Begrünung des Lärmschutzwalles und dem Gehölzbestand im Bereich der B 215 deutlich gemindert. Weiterhin sind zur Durchgrünung des Plangebietes in den Allgemeinen Wohngebieten je Grundstück ein Laubbaum anzupflanzen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im eingeschränkten Gewerbegebiet auf 10 m beschränkt. Der verbleibende Gehölzbestand wird mit den Anpflanzungen im Plangebiet auch zukünftig für eine ausreichende Eingrünung sorgen. Mit den o.g. Maßnahmen können die entstehenden Beeinträchtigungen deutlich gemindert werden und zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Die nächstgelegene wohnbauliche Nutzung befindet sich nordöstlich des Plangebietes. Ein Einzelhaus grenzt im Südwesten an das Plangebiet. Zudem befindet sich südwestlich der Straße „Zur Kumpwisch“ das Gelände der alten Lungenklinik, welches derzeit durch das Weiterbildungszentrum der Rotenburger Akademie genutzt wird. Ansonsten ist das Wohnumfeld von der landwirtschaftlichen, z.T. nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowie der Bundesstraße 215 geprägt.

Immissionen

Das Plangebiet ist an seiner Südostseite den Verkehrslärmemissionen der B 215 ausgesetzt. Weiterhin sind die Belastungen aus der vorgesehenen gewerblichen Nutzung im Plangebiet zu erwarten. Die Schalluntersuchungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Auswirkungen durch die Ansiedlung des Gewerbebetriebes sowie die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr. In den Bebauungsplan werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen aufgenommen.

Durch die nahegelegene Abwasserreinigungsanlage (ARA) können Gerüche auf das Plangebiet einwirken. Die Wahrnehmungshäufigkeiten gem. GIRL werden unterschritten.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2020) befindet sich westlich des Plangebietes ein Vorranggebiet für einen regional bedeutsamen Wanderweg. Die Wümmeniederung beinhaltet ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Natura 2000 und Biotopverbund. Zudem wird westlich des Plangebietes ein Vorranggebiet für eine zentrale Kläranlage dargestellt. Der nördlich angrenzende Siedlungsbereich beinhaltet

nach dem RROP das zentrale Siedlungsgebiet der Stadt Rotenburg. Direkt an den Planungsraum angrenzend ist mit der Bundesstraße eine Hauptverkehrsstraße abgebildet. Das Plangebiet beinhaltet eine Ackerfläche sowie eine Waldfläche. Demnach kann dem Plangebiet eine besondere Erholungsfunktion nicht zugeordnet werden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzende eingeschränkte gewerbliche Nutzung und Wohnbaunutzung vorgeprägt. Die überwiegenden Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Demzufolge können dem Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet werden. Lediglich mit der Beseitigung des Waldes erfolgt eine geringfügige Beseitigung von Erholungsfunktionen. Das RROP weist für den betroffenen Wald keine besondere Bedeutung aus. Der Wald dient der forstwirtschaftlichen Erzeugung, sodass der Verzicht in Bezug auf die Erholungsfunktion vertretbar ist. Die umliegenden Wegeverbindungen stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholung zur Verfügung. Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich auf das Schutzgut Mensch keine erheblichen Beeinträchtigungen.

8.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

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

8.3.8 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

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

8.3.9 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden. Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, der aktuell seinen Standort in der Verdener Straße hat, und die Deckung der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken wäre nicht möglich.

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

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

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

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

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

- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eher eine geringe Bedeutung besitzt,
- der sich am Siedlungsrand befindet,
- der durch angrenzende gewerbliche Nutzung und Wohnbaunutzung vorgeprägt ist,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

- Anpflanzung von Bäumen je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit Sträuchern,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen im GE/E durch Festlegung der Firsthöhe auf max. 10 m ,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet durch Festlegung der Firsthöhe auf max. 8 m.

| Schutzgut / Wirkfaktor | Beeinträchtigungen |
|--|--|
| <i>Schutzgut Boden</i> | |
| Überbauung / Versiegelung von Boden (eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Wasserwirtschaft und Straßenverkehrsflächen) | <u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i> |
| | <u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von |

| | |
|--|---|
| | Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| Schutzgut Wasser | |
| Überbauung / Versiegelung von Boden (eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Wasserwirtschaft und Straßenverkehrsflächen) | <u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| | <u>Anlagenbedingt:</u> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers soweit möglich im Plangebiet → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| Schutzgut Klima/Luft | |
| Überbauung / Versiegelung von Flächen (eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Wasserwirtschaft und Straßenverkehrsflächen) | <u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| | <u>Anlagenbedingt:</u> Aufgrund der umliegenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| Schutzgut biologische Vielfalt | |
| Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Wasserwirtschaft und Straßenverkehrsflächen) | <u>Baubedingt:</u> Durch die Beseitigung des Waldes sind baubedingt Beeinträchtigungen zu erwarten. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| | <u>Anlagenbedingt:</u> u.a. Beseitigung von Biotoptypen mittlerer und sehr hoher Bedeutung. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| Schutzgut Landschaft | |
| Überbauung / Versiegelung von Flächen (eingeschränktes Gewerbegebiet, Allgemeines Wohngebiet, Flächen für Wasserwirtschaft und Straßenverkehrsflächen) | <u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| | <u>Anlagenbedingt:</u> Erweiterung von baulichen Anlagen in einem vor geprägten Raum. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| Schutzgut Mensch | |
| Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines eingeschränkten Gewerbegebietes | <u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |
| | <u>Anlagenbedingt:</u> Es werden weitere bauliche Anlagen errichtet. Schallimmissionen werden durch die Festsetzung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen begrenzt. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i> |

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

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

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

8.4.1 Ausgleichsberechnung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsische Städtetag, 9. Auflage, 2013). Diese Bewertung orientiert sich nach v. Drachenfels (2011/12), welche verändert und ergänzt wurden.

| <i>Ist-Zustand</i> | <i>Fläche (m²)</i> | <i>Wertfaktor</i> | <i>Flächenwert</i> |
|---|--|--------------------------|---------------------------|
| Acker (A); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 45.265 | 1 | 45.265 |
| Zierhecke (BZH); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 10 | 2 | 20 |
| Scher- und Trittrasen (GR); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 280 | 1 | 280 |
| Strauch-Baumhecke / Ruderalflur (HFM/UR); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 1.975 | 3 | 5.925 |
| Sonstige befestigte Fläche (OF); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 10 | 0 | 0 |
| Gebäudekomplex der Energieversorgung (OK); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 5 | 0 | 0 |
| Straße (OVS); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 2.630 | 0 | 0 |
| Weg (OVW); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 340 | 0 | 0 |
| Ruderalflur (UR); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 1.550 | 3 | 4.650 |
| Kiefernwald armer Sandböden (WK); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 10.465 | 5 | 52.325 |
| Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE); besonderer Schutzbedarf – Boden * | 2 Bäume (pro Baum 20 m ²) | 3 | 120 |
| Gesamt | 62.530 | | 108.585 |
| <i>Planung (Ausgleichsberechnung)</i> | | | |
| <i>Planung (Ausgleichsberechnung)</i> | <i>Fläche (m²)</i> | <i>Wertfaktor</i> | <i>Flächenwert</i> |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (versiegelbare Fläche, max. 80 %) | 12.375 (15.470) | 0 | 0 |
| davon eingeschränktes Gewerbegebiet (nicht versiegelbare Fläche, Grünfläche) | 3.095 | 1 | 3.095 |
| Allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) (versiegelbare Fläche, max. 50 %) | 14.060 (28.120) | | |
| davon allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) (nicht versiegelbare Fläche, Haus- gärten) | 14.060 | 1 | 14.060 |

| | | | |
|---|---------------------------|--|-----------------|
| Straßenverkehrsfläche | 11.490 | 0 | 0 |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Geh- und Radweg | 165 | 0 | 0 |
| Öffentliche Grünfläche, hier Spielplatz | 585 | 1 | 585 |
| Öffentliche Grünfläche, hier Lärmschutzwall | 2.150 | 2-3 | 6.450 |
| Flächen für Wasserwirtschaft, hier Regenrückhaltebecken | 4.530 | 2 | 9.060 |
| Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität | 20 | 0 | 0 |
| Gesamt | 62.530 | | 33.250 |
| Differenz: | | | - 75.335 |
| Externe Ausgleichsflächen | | | |
| <i>Ist-Zustand</i> | <i>Zukünftig</i> | <i>Ausgleichsbedarf in m²</i> | |
| Flst. , Flur , Gem. – (.....) | Aufforstung (.....) | m ² (..... WE) | |
| Wertstufe | Wertstufe 4-(5) | Aufwertung um ... Wertstufen | |
| Flst. , Flur , Gem. – (.....) | (.....) | m ² (..... WE) | |
| Wertstufe ... | Wertstufe | Aufwertung um ... Wertstufen | |
| | | | |
| | | | |

Erläuterung:

* Schutzbedarf aufgrund Ausweisung als podsolierter Regosol lt. Bodenkarte (BK 50). Die Seltenheit des Bodens ist nicht ausgleichbar, daher keine zusätzliche Kompensation.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild erfolgen außerhalb des Plangebietes in stadteneigene Ökopools. Die Details der Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Ausgleichsmaßnahmen in den stadteneigenen Ökopools werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

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

8.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die erforderliche Umsiedlung eines Gewerbebetriebes, der seinen Standort an der Verdener Straße, östlich der Berufsbildenden Schule, aus betrieblichen Gründen aufgeben muss. Die Stadt Rotenburg

möchte den Gewerbebetrieb in der Stadt halten. Das Gewerbegebiet Hohenesch im Norden der Stadt, das noch freie Grundstücke aufweist, kommt für den neuen Standort jedoch nicht in Frage, da die schweren Maschinen des Betriebes die Amtsbrücke im Ortskern nicht überqueren können. Für den Betrieb ist die Erreichbarkeit der Orte südlich von Rotenburg jedoch unverzichtbar. Somit kommen für die geplante Umsiedlung nur Flächen südlich der Amtsbrücke in Betracht. Die Orte nördlich von Rotenburg werden bereits vorwiegend vom Betriebsstandort in Sittensen abgedeckt, sodass sich daraus keine Nachteile für den neuen Standort ergeben. Weitere Betriebsvoraussetzung ist die direkte Lage an einer Bundesstraße, auch um Immissionen durch die schweren Maschinen auf Wohnstraßen weitestgehend zu vermeiden. In Richtung Unterstedt sind zwar weitere Flächen entlang der Verdener Straße vorhanden, diese würden aber neue Siedlungsansätze in der freien Landschaft schaffen. Am geplanten Standort kann hingegen ein Lückenschluss vorgenommen werden. Ein Anschluss an die Bundesstraße ist bereits vorhanden. Die Umsiedlung des Betriebes wird aufgrund der hohen Nachfrage durch die Schaffung von Wohnraum begleitet. Auch hierfür bietet sich der Standort aufgrund seiner abrundenden Lage und der möglichen überörtlichen Erschließung an. Die Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen wurde gutachterlich nachgewiesen. Es bieten sich aus den o.g. Gründen daher keine besser geeigneten Alternativen für die Planung an.

8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

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

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung und artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgten auf der Grundlage von Ortsbesichtigungen.

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

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 umgesetzten Bepflanzung des Lärmschutzwalles zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg (Wümme) zu hinterlegen.
- Das Monitoring zu den Ausgleichsmaßnahmen wird bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

8.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

9. ARTENSCHUTZ

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wird derzeit eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt (IFÖNN GmbH, Bremervörde, 2022). Ziel der Untersuchung ist 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.

Aussagen/Ergebnisse des Artenschutzgutachtens werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, der aktuell in der Verdener Straße, östlich der Berufsbildenden Schule seinen Standort hat. Neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Verdener Straße, für die Ansiedlung des Gewerbebetriebes, werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt. Somit wird ein fließender Übergang zwischen der Bestandsbebauung des Wohngebietes „Kleekamp“ geschaffen und der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken im Stadtgebiet Rotenburgs nachgekommen. Zusätzlich soll der raumordnerischen Aufgabe der Stadt Rotenburg, der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Rechnung getragen werden. Neben der Errichtung von Einfamilienhäusern soll auch die Option für die Berücksichtigung von vereinzelt Reihenhäuseranlagen am Rand des Geltungsbereiches offen gehalten werden. Die Stadt Rotenburg verfolgt mit dieser Planung das Ziel, den bereits vorhandenen Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt zu verbinden und damit einen dauerhaften Abschluss in diesem Bereich zwischen dem Klinikgelände und der vorhandenen Wohnbebauung sowie der nicht störenden gewerblichen Nutzung des Gebietes „Kleekamp“ zu schaffen. Zugunsten dieser städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, eine Waldfläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes zu beseitigen und an anderer Stelle zu kompensieren. Trotz des Eingriffs in Natur und Landschaft sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen sowie der Sicherung des bereits ansässigen und etablierten Gewerbebetriebes in Rotenburg geschaffen werden. Die Stadt Rotenburg gewichtet die für eine Wohnbauentwicklung und Umsiedlung des Gewerbebetriebes sprechenden Belange höher, als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baumbestandes.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“. Durch die Berücksichtigung einer Linksabbiegespur von der Bundesstraße in das Plangebiet, welche im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung im Zuge der Durchführung der Planung berücksichtigt wird, kann die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleistet werden. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung, sodass auch die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Eine direkte Erschließung über die Verdener Straße wird durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtverbotes ausgeschlossen. Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das fest-

gesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt.

Für das Plangebiet wurde ein Geruchsgutachten zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen erstellt, da sich im emissionsrelevanten Umfeld (ca. 380 m nordwestlich des Plangebietes) eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) und ein Lageplatz für Grünschnitt befindet. (Geruchsimmissionen, Gutachten zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, 13.12.2019). Unter den gegebenen Annahmen kommt es im Bereich der Planfläche zu maximalen Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 4 % der Jahresstunden. Die hier anzusetzenden Richtwerte von 10 % der Jahresstunden (für Wohn- und Mischgebiete) und 15 % der Jahresstunden (für Gewerbe/Industrie) werden durch die umliegenden emissionsrelevanten Anlagen deutlich eingehalten.

Darüber hinaus wurde für das Plangebiet eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um zum einen die Geräuschimmissionen, verursacht durch die geplante Ansiedlung eines Gewerbebetriebes, an den umliegenden Bebauungen innerhalb und außerhalb des Planänderungsgebietes zu ermitteln und nach TA Lärm /1/ zu beurteilen. Zum anderen wurden die Verkehrslärmimmissionen, die auf das Planänderungsgebiet einwirken sowie die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs untersucht (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekmap“ der Stadt Rotenburg (Wümme), INGENIEURBÜRO TETENS, Osterholz Scharmbeck, 14.03.2022).

Die schalltechnischen Berechnungen haben bzgl. der Ansiedlung des Gewerbebetriebes, unter Berücksichtigung der im Gutachten vorgesehenen Betriebsabläufe und Emissionsansätze zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ tags und nachts an allen Immissionsorten (sowohl an den umliegenden Bestandsbebauungen als auch innerhalb der neu geplanten Wohngebietsflächen) durch den Beurteilungspegel eingehalten oder unterschritten werden. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen führt die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass es durch den Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/, bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV /8/ im Plangebiet kommt. Aus diesen Gründen sind entsprechende Festsetzungen in Form von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Des Weiteren wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs betrachtet. Die Untersuchung ergab, dass es auf öffentlichen Verkehrswegen stadteinwärts tags und nachts zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels von 0,2 dB kommt. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird dabei bereits an zwei Immissionspunkten ohne den Mehrverkehr erreicht bzw. überschritten. Stadtauswärts verändert sich der Beurteilungspegel durch den Mehrverkehr nicht. Aus Sachverständiger Sicht ist die Erhöhung von 0,2 dB jedoch in aller Regel einer Abwägung zu Gunsten des Bauvorhabens ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zugänglich, da diese Erhöhung weder messtechnisch nachweisbar noch subjektiv wahrnehmbar ist. Hinzu kommen Prognoseunsicherheiten und die täglichen Verkehrsschwankungen, so dass die Erhöhung von 0,2 dB aus Sachverständiger Sicht nicht als besonders kritisch einzustufen ist. Lärmkonflikte können somit ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand von Rotenburg, zwischen der ehemaligen Lungenklinik und der nördlich gelegenen Wohnbebauung. Südöstlich grenzt die Verdener Straße (B 215) an das Plangebiet an. Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche und eine forstwirtschaftliche Fläche. In westlicher Richtung befindet sich die Wümmeniederung.

Mit der geplanten Erweiterung der gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen und der damit vorgesehenen Überbauung und Versiegelung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen, Tiere und Landschaft. Durch den Verlust eines Waldbestandes ist eine Waldumwandlung erforderlich. Insgesamt ist bei der Waldumwandlung eine Fläche von ca. 10.465 m² betroffen. Das Ausgleichsverhältnis für die Waldumwandlung wurde von der Unteren Waldbehörde in Absprache 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).

Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert. Die Ausgleichsmaßnahmen in den stadteigenen Ökopools werden bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

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

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

11. BESCHLUSSFASSUNG

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

Rotenburg (Wümme), den

.....
Der Bürgermeister

12. 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.

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

INGENIEURBÜRO TETENS (2022): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekmap“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Osterholz Scharmbeck, Stand: 14.03.2022).

OLDENBURG, PROF. DR. (2019): Geruchsimmissionen, Gutachten zur Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen, Oederquart, Stand: 13.12.2019.

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

NIBIS (2022): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover - <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>

NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Niedersächsischer Städtetag, Hannover, 9. überarbeitete Auflage, 2013.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2022): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover - <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 1 des Gesetzes vom 18.08.2021, BGBl. I S. 3908.

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

NWaldLG - Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 16 Gesetzes vom 16.12.2021 (Nds. GVBl. S. 883)