

Stadt Rotenburg (Wümme)
–Abteilung Stadtplanung und Umwelt–



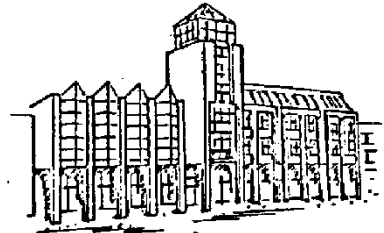
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 131

– Vor dem Stockforth –

Fassung für die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB



Planverfasser:

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNG	5
2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES	5
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Geltungsbereiches	5
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	6
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	7
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	7
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP).....	7
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.1.3 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	9
3.2 Flächennutzungsplanung.....	10
3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	10
4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	11
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
4.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Carports	13
4.4 Immissionsschutz.....	14
4.5 Verkehr	14
4.6 Grünordnung.....	15
4.7 Oberflächenentwässerung.....	15
5. VER- UND ENTSORGUNG.....	15
6. BODENSCHUTZ, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	16
7. BODENORDNUNG.....	17
8. ATTLASTEN / ALTSTANDORTE	17
9. FLÄCHENÜBERSICHT	17
10. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	18
10.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	18
10.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne	18
10.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung.....	22
10.3.1 Schutzgut Boden	22
10.3.2 Schutzgut Wasser	24
10.3.3 Schutzgut Fläche.....	24
10.3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	25

10.3.5	Schutzgut biologische Vielfalt	26
10.3.6	Schutzgut Landschaft.....	30
10.3.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	31
10.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	32
10.3.9	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	32
10.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	33
10.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	33
10.4.1	Ausgleichsberechnung	35
10.4.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	37
10.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	40
10.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	40
10.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	40
10.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	41
11.	ARTENSCHUTZ	41
12.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	45
13.	VERFAHREN / ABWÄGUNG	46
13.1	Darstellung des Verfahrens.....	46
13.2	Chronologie des Verfahrens	46
	QUELLENVERZEICHNIS	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025	6
Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN.....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem RROP (ohne Maßstab) - www.lk-row.de	8
Abbildung 4: Darstellung Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen (ohne Maßstab) – www.geoportal.de	9
Abbildung 5: Darstellung Überflutungstiefen und Fließrichtungen (ohne Maßstab) – www.geoportal.de	9

Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) - gis.lk-row.de	10
Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplanes Nr. 108 „An der Rodau“ (ohne Maßstab).....	11
Abbildung 8: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)	27

1. VORBEMERKUNG

Bei der vorliegenden Begründung handelt es sich um die Fassung für die Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Beigefügt ist zudem der zugehörige Umweltbericht.

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

Im Plangebiet soll eine Tiny-House-Siedlung entstehen, um das bestehende Baugebiet durch neue, experimentelle, bezahlbare und zeitgemäße Wohnangebote abzurunden.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebiets der Stadt Rotenburg (Wümme), an den Siedlungsbereich angrenzend. Nördlich angrenzend befindet sich die Straße „An der Rodau“, südlich der „Fledermausweg“ und westlich der „Goldammerweg“. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 1,2 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Betroffen sind die Flurstücke 23/2 sowie das Teilflurstück 22/1 der Flur 18 und das Teilflurstück 66/16 der Flur 35 der Gemarkung Rotenburg (2202). Der Bebauungsplan setzt nach § 9 Abs. 7 BauGB seine Grenzen selbst fest.

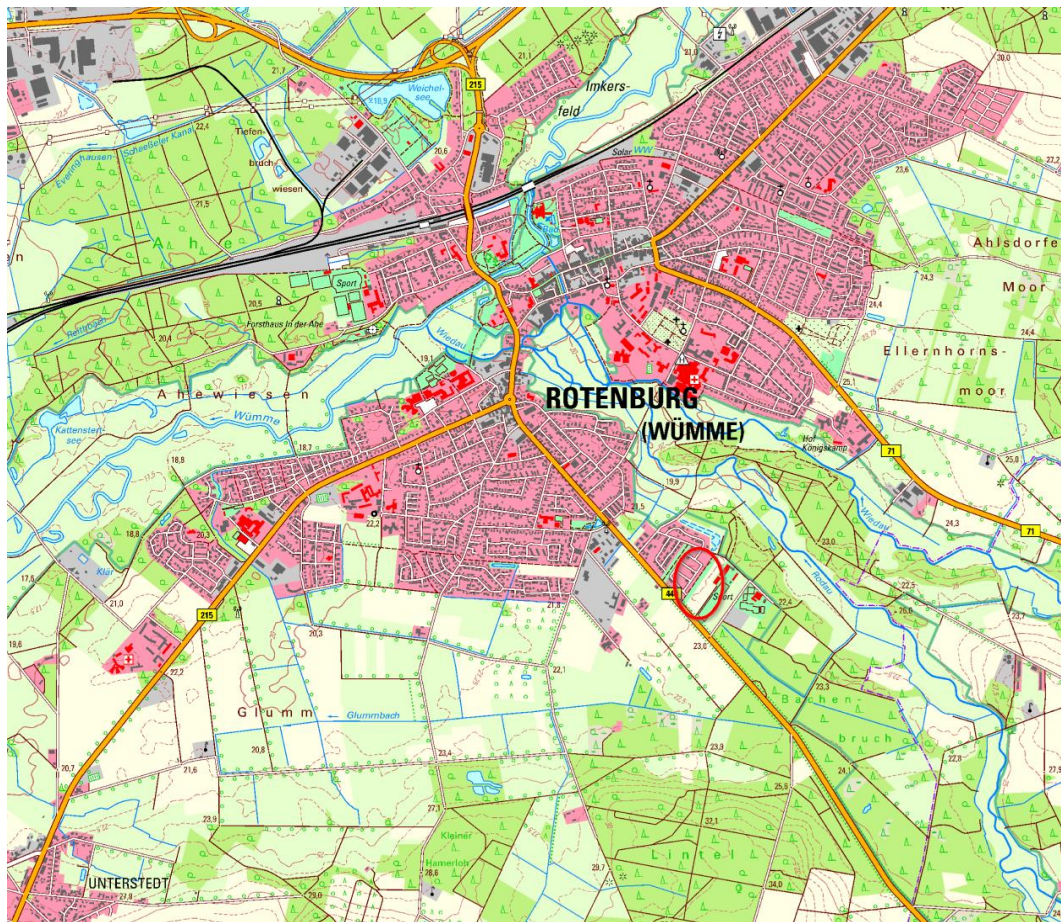


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2025

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN

Das Plangebiet wurde in den letzten Jahren als Kleingartenanlage genutzt. Die bisherige Wohnbauentwicklung schließt derzeit nordwestlich daran ab. Südöstlich liegen Weideflächen, die von dem anliegenden Reit-sportverein genutzt werden. Weiter südöstlich liegt der Tennisclub mit seinen Plätzen. Nördlich liegt das Niederungsgebiet der Rodau und Wiedau. Südwestlich verläuft die B 440.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das Stadtgebiet Rotenburg (Wümme) ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des LROP 2022 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 LROP 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 2022 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Zielen und Grundsätzen des LROP 2022 entsprochen.

Im betroffenen Plangebiet sind seitens des LROP 2022 keine besonderen Funktionen festgelegt.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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

Im RROP 2020 wird das Ziel aufgeführt, dass die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen ist. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Haltepunkte des öffentlichen Personennahverkehrs. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, soll eine ehemalige Kleingartenanlage, die direkt an ein Wohngebiet grenzt, in Anspruch genommen werden. Auf dieser Fläche wird die flächensparende Bauweise, die eine Tiny-House-Siedlung durch effektive Ausnutzung auf kleinen Grundstücken mit sich bringt, umgesetzt.



Abbildung 3. Auszug aus dem RROP (ohne Maßstab)
- www.lk-row.de

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden. Nordwestlich grenzt ein Siedlungsgebiet an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die B440, ausgewiesen im RROP als Straße. Nördlich angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie der Biotopverbund.

Aufgrund der bestehenden Nutzung als Kleingartenanlage, der östlichen Reit- und Sportnutzung und des westlichen anliegenden Wohngebietes ist der Bereich bereits siedlungstypisch geprägt. Eine Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht zielführend und an diesem Standort vertretbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes wird den Zielen und Grundsätzen des RROP 2020 entsprochen.

3.1.3 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und entsprechend zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Die öffentlich verfügbaren Daten stellen sogenannte extreme Niederschlagsereignisse ($h_N = 100 \text{ mm/h}$) dar, die nachfolgend aufgeführt werden.

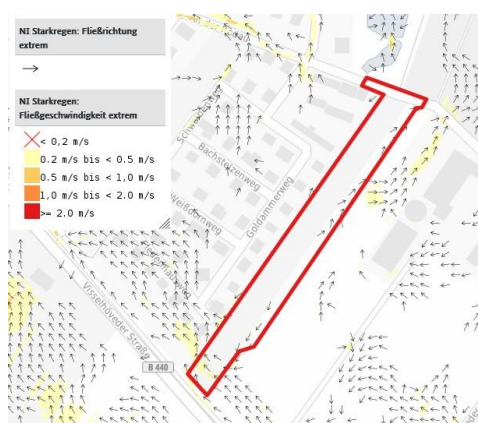


Abbildung 4: Darstellung Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen (ohne Maßstab) – www.geoportal.de

Im Plangebiet sind im extremen Fall überwiegend Fließgeschwindigkeiten von $< 0,2 \text{ m/s}$ zu erwarten. Im südlichen Bereich können Fließgeschwindigkeiten zwischen $0,2 \text{ m/s}$ bis $< 0,5 \text{ m/s}$ auftreten.

Die Fließrichtungen verlaufen im südlichen Teil süd-westlich in Richtung der B 440 und dem angrenzenden Wohngebiet.



Abbildung 5: Darstellung Überflutungstiefen und Fließrichtungen (ohne Maßstab) – www.geoportal.de

Im Plangebiet sind im extremen Fall überwiegend Überflutungstiefen von $< 10 \text{ cm}$ zu erwarten. Am östlichen Rand des Plangebiets sowie im südlichsten Bereich können Überflutungstiefen zwischen $10 \text{ bis } < 30 \text{ cm}$ auftreten.

Das Plangebiet befindet sich weit entfernt von der Küste und einem ausreichend großen Abstand zu Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind dahingehend keine Auswirkungen durch oberirdische Gewässer zu erwarten.

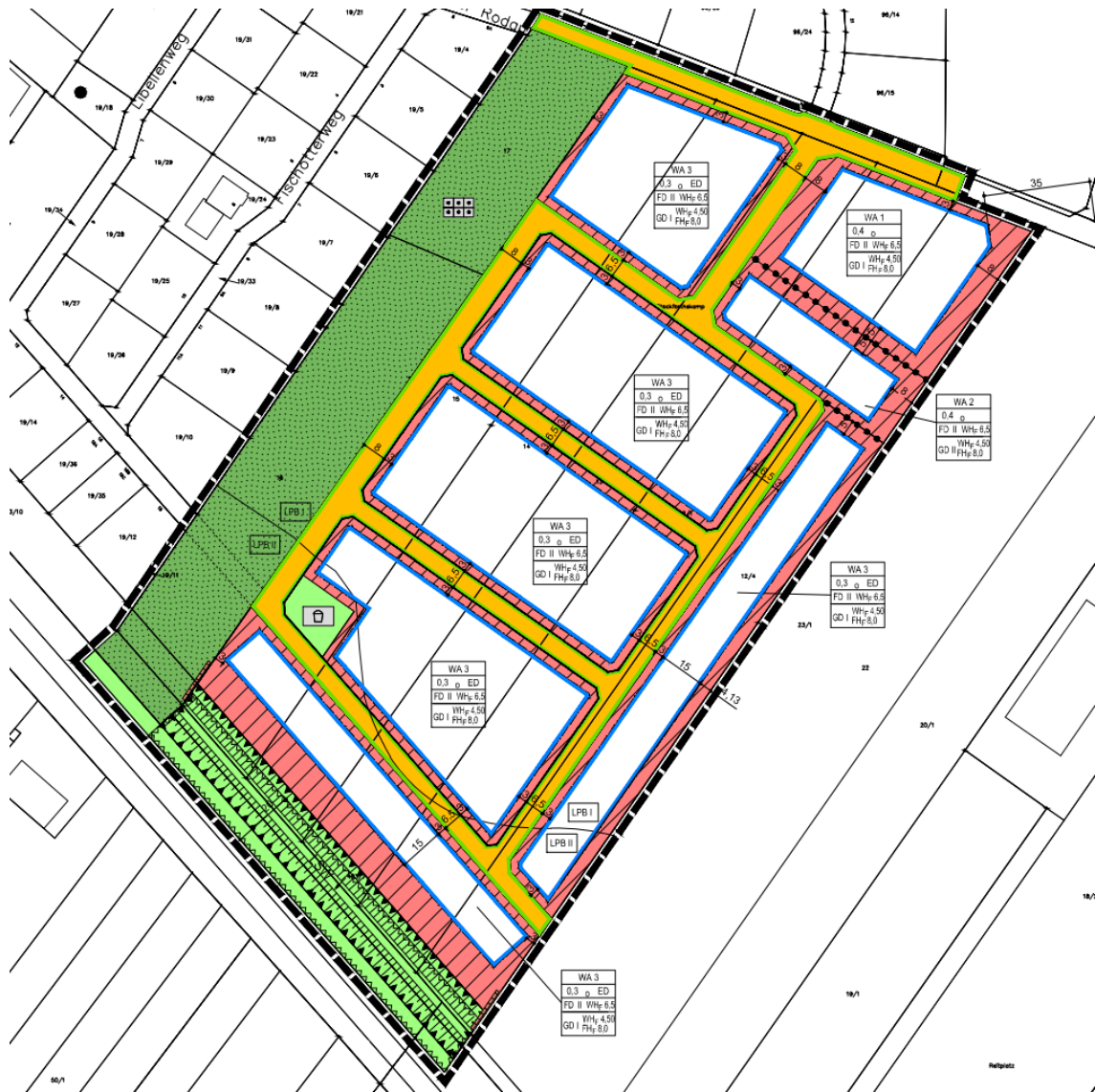


Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 108 „An der Rodau“ (ohne Maßstab)

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Attraktivitätssteigerung und Angebotssicherung von Wohnungen im Stadtgebiet von Rotenburg. Bei der aus

Richtung Visselhövede am südlichen Ortseingang gelegenen Fläche zwischen dem Neubaugebiet Stockforthsweg und der städtischen, an den Reitverein verpachteten Fläche ist über die Jahre ein städtebaulicher Handlungsbedarf entstanden, der geordnet werden soll. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, das bestehende Baugebiet durch neue, experimentelle, bezahlbare, zeitgemäße Wohnangebote abzurunden. Auf dem Areal angrenzend an das Wohngebiet Stockforthsweg und vor dem Rotenburger Reitstall soll eine Tiny-House-Siedlung entwickelt werden. Das Konzept sieht vor, kleine Häuser auf kleinen Grundstücken zu erstellen, die einem neuen, sich immer weiterverbreitenden Lebensgefühl Rechnung tragen und gleichzeitig den Erwerb einer erschwinglichen eigenen Immobilie ermöglichen. Das Interesse an Tiny Houses wächst stetig, wobei sich die Interessentengruppe verändert. Begann das Phänomen der Kleinsthäuser als Ausweichplan für AussteigerInnen, TüftlerInnen oder Studierenden, hat sich inzwischen eine bunte Gemeinschaft rund um das Thema entwickelt. Die Motive für das Interesse an Tiny Houses sind vielfältig – von der Hoffnung junger Menschen einen leichten Einstieg zum Eigentum zu finden, bis hin zu Menschen in der dritten oder vierten Lebensphase, die eine bewusste Entscheidung zur Verkleinerung treffen.

Mit diesem Vorhaben wird eine neue, zeitgemäße Wohnform für Rotenburg angeboten, die in dieser Ausprägung und Art in der Region bisher nicht oder kaum zu finden ist. Dahingehend sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Haupteerschließung kann über die vorhandenen Erschließungswege („Fledermausweg“ und „An der Rodau“) erfolgen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke kann über das östliche Grundstück der Stadt erfolgen, um auch hier ggf. weitere Areale zukünftig einzubinden.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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 werden Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesen. In Allgemeinen Wohngebieten sind die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder der zu erwartenden Störungen nicht in die Eigenart der Umgebung einfügen würden. Zudem könnten erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen werden, weshalb

eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde. Durch den Ausschluss der o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird der Wohncharakter des Gebietes hervorgehoben und eine gegenläufige Entwicklung vermieden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen wird sich mit den Festsetzungen an dem bestehenden, anliegenden Wohngebiet orientiert. Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) und 2 (WA2) wird der nach BauNVO vorgesehene Richtwert einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in offener Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist im WA1 und WA2 zulässig, um die Wege etc. zu berücksichtigen. Die Grundstücksgrößen dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB 250 m² nicht überschreiten, um der Zielsetzung eines Tiny-House-Gebietes Rechnung zu tragen. Auf einem Grundstück (WA2) soll ein Tiny-House in Form eines Doppel- oder Reihenhauses realisiert werden, sodass hier auf eine maximale Grundstücksgröße verzichtet wird. Durch diese Festsetzungen kann der vorhandene Platz bestmöglich ausgenutzt werden. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der Bauweise der geplanten Tiny-Houses und wird auf eine Firsthöhe (FH) von 7,00 m und einer Wandhöhe (WH) von 6,00 m Höhe (gemessen von der endgültigen Fahrbahnoberkante der angrenzenden Gemeindestraße in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) begrenzt. Durch diese Festsetzungen und der damit verbundenen Orientierung an dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 108 werden die nachbarschaftlichen Interessen gewahrt. Es werden vergleichbare und im Sinne der Planung sinnvolle Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung getroffen. Durch die Festsetzungen ist der städtebauliche Rahmen für das Quartier ausreichend und fügt sich angemessen in das bestehende Stadtbild ein. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) soll sich der ruhende Verkehr konzentrieren. Um die Stellplätze und ggf. Carportanlagen in diesem Bereich zu ermöglichen wird die GRZ auf 0,6 angehoben. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA3) ist nicht zulässig, da diese Flächen ausschließlich für den ruhenden Verkehr vorgesehen sind. Flächen von nicht-überdachten Stellplätzen sowie deren Zufahrten sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, um die Versickerung von Niederschlagswasser dauerhaft zu gewährleisten. Hierfür sind beispielsweise Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflasterflächen oder vergleichbare Bauweisen zu verwenden.

4.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Stellplätze sowie Carports gemäß § 12 BauNVO dürfen nur in den dafür gekennzeichneten Bereichen errichtet werden. Dieses orientiert sich an dem geplanten städtebaulichen Konzept, hauptsächlich an der Nord- und Südseite den ruhenden Verkehr zu

konzentrieren und lediglich ein zeitweises Be- und Entladen an den Grundstücken zuzulassen.

4.4 Immissionsschutz

Um die Immissionssituation zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem anliegenden Reitverein zu bewerten, liegt eine Aktualisierung des damaligen Gutachtens zur Aufstellung des Bebauungsplans vor (INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH 2025). Im Ergebnis liegen die Geruchsemissionen im Plangebiet deutlich unterhalb der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete. Somit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen und Konflikte bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft 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 der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

Wie bei den anliegenden Wohngebieten sind erhöhte Emissionen durch den Straßenverkehr der Bundesstraße zu erwarten. Das in Auftrag gegebene Gutachten des Ingenieurbüros Tetens kommt zu dem Ergebnis, dass es tags und nachts durch den Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/, bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV /4/ im Plangebiet kommt (INGENIEURBÜRO TETENS 2026). Eine Wallanlage hätte aufgrund der kurzen Distanz sowie dem weiteren offenen Bereichs nach Süden keinen wahrnehmbaren Effekt, sodass auf eine aktive Maßnahme verzichtet wird. Daher wird nach Abwägen der verschiedenen, vorgeschlagenen Schallminderungsmaßnahmen festgesetzt, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gem. Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 einhalten müssen. Mindestens ist für die Fassaden ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im Plangebiet einzuhalten. Von den genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben. Die Lärmpegelbereiche (LPB) sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans integriert.

4.5 Verkehr

Die Haupteerschließung kann über die vorhandenen Erschließungswege („Fledermausweg“ und „An der Rodau“) erfolgen. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke kann über das östliche Grundstück der Stadt erfolgen. Die Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die im Bebauungsplan im WA3

ausgewiesenen Stellplatzflächen im nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets sind lediglich für den ruhenden Verkehr der AnwohnerInnen zu nutzen. In den ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sollen zusätzlich Stellplätze errichtet werden. Es wird festgesetzt, dass die zu versiegelnde Fläche innerhalb der Straßenverkehrsflächen auf max. 70 % beschränkt wird. Dadurch soll sich der ruhende Verkehr zum einen auf die dafür vorgesehenen Stellplatzflächen konzentrieren sowie eine angemessene Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers gewährleistet werden.

4.6 Grünordnung

Die im Süden des Plangebiets festgesetzte Grünfläche ist von Bebauung freizuhalten. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB handelt es sich um eine private Grünfläche. Diese ist als Halbruderale Gras- oder Staudenflur anzulegen oder mit heimischen Bäumen und Sträuchern regionaler Herkunft – Herkunftsgebiet 1, Nordwestdeutsches Tiefland – zu bepflanzen. In der ausgewiesenen Grünfläche ist die Errichtung eines Walls oder die Verlängerung des angrenzenden Lärmschutzwalls zulässig. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass eine Errichtung oder eine Verlängerung des Walls die Schallschutzanforderungen nicht ausreichend erfüllt. Durch die festgesetzte Grünfläche wird zusätzlich gewährleistet, dass die verkehrstechnische Erschließung über das bereits vorhandene Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 108 erfolgt. Es ist also keine Zu- oder Ausfahrt von dem Plangebiet mit einer direkten Anbindung an die B 440 vorgesehen. Zur Durchgrünung und Verbesserung des Mikroklimas sind innerhalb des Wohngebietes WA3 sind (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB je 5 Einstellplätze 1 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.7 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der guten Versickerungseigenschaften des Bodens soll zum Schutz von Boden, Wasser, Natur und Landschaft das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickern.

5. 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.

- **Niederschlagswasserbeseitigung**

Im Rahmen der Planungen wurde eine gutachterliche Beprobung des Plangebietes hinsichtlich einer möglichen Versickerungsfähigkeit vorgenommen (CONTRAST GMBH 2026). Eine Versickerungsfähigkeit konnte im Plangebiet nachgewiesen werden. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt somit im Plangebiet. Hierfür sind in der Straßenverkehrsfläche und dem WA3 Versickerungsmulden vorgesehen. Um eine angemessene Niederschlagsbeseitigung zu gewährleisten, wird in dem WA3 die GRZ auf 0,6 begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ nicht zulässig. Gleichermaßen ist innerhalb der Straßenverkehrsfläche eine Versiegelung auf max. 70 % beschränkt. Im WA1 und WA2 hingegen schon. Auf verbleibender überbaubarer Fläche ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.

- **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH und in Form selbstproduzierten Stroms durch PV-Anlagen.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die zukünftigen Grundstücke sind durch die Ringschließung für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung zugänglich.

6. BODENSCHUTZ, ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

- **Bodenschutz**

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen, Abfallablagerungen und/oder Gerüche festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

- **Archäologische Denkmalpflege**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

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

7. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8. ATLASTEN / ALTSTANDORTE

Altlastenvorkommen, Altablagerungen oder flächige, schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und/ oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen, unnatürliche Bodenverfärbungen sowie Gerüche und/ oder eine Abfallablagerungen, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

9. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,83
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)	0,65
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)	0,05
Allgemeines Wohngebiet 3 (WA3)	0,11
Straßenverkehrsfläche	0,38
Grünfläche	0,02
Bruttobauland	1,23

10. 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.

10.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Wohngebiet zu schaffen.

Mit der Planung sollen in einer ehemaligen Kleingartensiedlung neue, zeitgemäße Wohnformen in Rotenburg angeboten werden, die in dieser Ausprägung und Art bisher in der Region nicht oder kaum zu finden sind. Ziel ist es, das bestehende westliche Baugebiet durch neue, experimentelle, bezahlbare, zeitgemäße Wohnangebote abzurunden. Auf dem Areal angrenzend an das Wohngebiet „Stockforthsweg“ und vor dem Rotenburger Reitstall soll eine Tiny-House-Siedlung entwickelt werden. Das Konzept sieht vor, kleine Häuser auf kleinen Grundstücken zu erstellen, die einem neuen, sich immer weiterverbreitenden Lebensgefühl Rechnung tragen und gleichzeitig den Erwerb einer erschwinglichen eigenen Immobilie ermöglichen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

10.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

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

- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) Anhänge in der aktuellen Fassung 2006/105/EG des Rates vom 20.11.2006,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm und TA Luft,

- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2016).

FFH-Richtlinie (FFH-RL)

EG-Richtlinien sind Rahmenvorschriften, die in nationales Recht übernommen und ausgefüllt werden müssen. FFH-Richtlinie und EG- Vogelschutzrichtlinie sind mit den §§ 31 - 36 BNatSchG in bundesdeutsches Recht übernommen worden. Nördlich des Plangebietes befindet sich direkt angrenzend das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, das gemäß § 32 Bundesnaturschutzgesetz durch Beschluss der Landesregierung ausgewählt wurde, um es nach Artikel 4 Abs. 1 der FFH-Richtlinie als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorzuschlagen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 lassen sich gegenüber dem derzeitigen Ist-Zustand keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ ableiten. Der derzeit vorhandene landwirtschaftliche Feldweg wird zur Erschließung des Wohngebietes entsprechend mit Beton-Verbundstein ausgebaut. Ein Heranrücken an das Schutzgebiet erfolgt nicht. Die Erhaltungsziele werden durch das geplante Vorhaben und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Straßenverkehrsfläche nicht weiter beeinträchtigt als bisher bereits erfolgt. Eine gesonderte FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich und würde zu keinen anderen Erkenntnissen führen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1 a BauGB) umzusetzen. 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 wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden 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 wild lebenden 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 wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG 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 nördlich des Plangebietes, direkt angrenzend ein Waldbestand befindet. Dieser befindet sich vollständig außerhalb des Plangebietes. Eine Beseitigung von Wald ist mit der Aufstellung des B-Planes nicht verbunden.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm und TA Luft

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. Das BImSchG wird bei der Planung berücksichtigt. Aufgrund der Nähe zu der B 440, in südlich gelegener Richtung, kommt es zu Straßenlärm. Ein entsprechendes Gutachten wurde durchgeführt. Die Ergebnisse wurden bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Im umliegenden Bereich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Betriebe von denen Geruchsmissionen ausgehen. Es wurde ein entsprechendes Gutachten durchgeführt. Die Immissionsrichtwerte werden in der gesamten Planfläche eingehalten.

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

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I Arten und Biotope

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie ein Großteil der anliegenden Flächen ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Lediglich nordöstlich des Plangebietes sind Biotoptypen von hoher und sehr hoher Bedeutung abgebildet. Diese befinden sich im FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“.

Karte II Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich nach dem LRP in einer Landschaftseinheit von mittlerer Bedeutung, welche von strukturreicheren Ackerlandschaften und struktur- bzw. gehölzreiche Grünlandkomplexen geprägt wird. Nordöstlich grenzt an den Geltungsbereich eine Landschaftseinheit von hoher Bedeutung an, die von naturnahen Fließgewässern und ihre Auen geprägt wird.

Karte III Boden

Nach dem LRP beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine Böden mit natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung. Nördlich des Plangebietes ist ein Suchraum für Heidepodsol unter Wald im LRP dargestellt.

Karte IV Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen beinhalten Bereiche mit hoher Grundwasserneubildung und hoher Nitratauswaschungsgefährdung und somit Bereiche mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V Zielkonzept

Nach dem LRP befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit dem Ziel einer umweltverträglichen Nutzung. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gebiet mit dem Ziel Sicherung und überwiegend Verbesserung von Gebieten mit sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope, aber größeren Anteilen an Biotoptypen geringerer Wertigkeit und Sicherung sowie Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter.

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

Der LRP stellt für das Plangebiet sowie für die anliegenden Flächen keine Schutzgebiete und -objekte dar. Lediglich nordöstlich des Plangebietes grenzt direkt das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, welches damals auch das Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 beinhaltete. Das Gebiet beinhaltet die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet (NSG).

Seit dem 31.07.2020 ist die Verordnung zum Naturschutzgebiet Nr. 49 „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“ rechtskräftig. Das Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 ist aufgehoben.

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

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2025 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ der Stadt Rotenburg (Wümme) (INGENIEUR-BÜRO TETENS, 2026)
- Geruchsimmissionen - Gutachten zur Aufstellung des B-Plans Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ (INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH 2025)
- Baugrunduntersuchung – BV: Erschl. B-Plan Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ in 27356 Rotenburg (Wümme) (CONTRAST GMBH, 2026)

10.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

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

10.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Wümmeniederung und dort im Übergang der Untereinheiten der „Hellweger Sand- und Moorniederung“ und der „Botheler Niederungen“.

Nach der geologischen Karte für Niedersachsen (1:25.000) bilden Flussablagerungen, Hang- und Schwemmlagerungen (fluviale Sande der Weichsel-Kaltzeit) den oberflächennahen Untergrund.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet ausschließlich den Bodentypen Gley-Podsol.

Dieser ist ein grundwasserbeeinflusster lehmiger Sandboden. Die Durchwurzelungsintensität und das Porenvolumen sinken mit zunehmender Tiefe und die Lagerungsdichte nimmt zu.

Bezogen auf das Ertragspotential besitzt der Bodentyp ein geringes natürliches ackerbauliches Ertragspotential. Nach den Angaben der bodenkundlichen

Feuchtestufe der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) handelt es sich im Plangebiet um einen schwach frischen Boden, der für Acker und Grünland geeignet und für intensive Grünlandnutzung im Sommer gelegentlich zu trocken ist. Es handelt sich um keinen Bodentyp mit besonderen Standorteigenschaften oder schutzwürdigen Boden in Niedersachsen.

Im Plangebiet erfolgte durch die Firma CONTRAST GmbH (2026) eine Baugrunduntersuchung mit insgesamt 8 Rammkernbohrungen (RKB) bis zu 4 m Tiefe. Die erfolgten Untersuchungen ergaben, dass unter einem bis zu 0,4 m mächtigen humosen Oberboden (Mutterboden) bis zur Endteufe (4 m) ausschließlich Sande anstehen. (CONTRAST GmbH, 2026)

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine ehemalige Kleingartenanlage, die mit Lauben in den jeweiligen Parzellen bebaut war. Die Kleingartenanlage beinhaltete 20 Parzellen, wobei ein Großteil der Bebauungen bereits zurückgebaut wurde. In Teilen werden die Flächen weiterhin gärtnerisch genutzt, sonst liegen die Flächen brach. Als weitere Versiegelung im Plangebiet ist im Norden der landwirtschaftliche Feldweg vorhanden. Ansonsten ist das Plangebiet als unbebaut anzusehen.

Die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen dürften im Plangebiet durch die ehemalige Kleingartenanlage gegenüber dem Ausgangszustand deutlich verändert sein und als anthropogen überprägt gelten.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet zunehmend weiter brachfallen oder wieder gärtnerisch genutzt werden. Die Flächen würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren. Eine Erweiterung der Wohnnutzung wäre nicht möglich.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung konnten keine Kontaminationen bzw. organoleptischen Auffälligkeiten in den Bodenproben festgestellt werden (CONTRAST GmbH, 2026).

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine ehemalige Kleingartenanlage und ist nur in Teilbereichen mit einer Laube und Nebenanlagen bebaut. Ein Großteil des Plangebietes ist als unbebaut anzusehen. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Straßenverkehrsfläche können zukünftig die unbebauten Flächen mit baulichen Anlagen bebaut bzw. versiegelt sein. Während der Bauphase 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 gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich 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.

10.3.2 Schutzgut Wasser

Die mittlere jährliche Grundwasserneubildungsrate beträgt nach der Hydrogeologischen Karte von Niedersachsen (1: 50 000) im Wesentlichen zwischen 100 - 200 mm/a und ist damit als gering eingestuft. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Grundwasserzehrung dargestellt. Die Gefährdung des Grundwassers wird im gesamten Plangebiet als hoch eingestuft.

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 20 m bis 22,5 m NHN. Bei ungünstigen Witterungsbedingungen ist von einem Grundwasserstand nahe der Geländeoberkante (GOK) auszugehen.

Im Rahmen der Sondierarbeiten im Dezember 2025 wurde das Grundwasser in den allen acht Bohrungen zwischen 1,90 m und 2,30 m unterhalb der Geländeoberkante festgestellt. Saisonal bedingte Grundwasserschwankungen sind innerhalb des Plangebietes zu erwarten. (CONTRAST GmbH, 2026)

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch in keinem Wasserschutzgebiet. Nördlich des Plangebietes ist ein Versickerungsbecken, der anliegenden Wohnbebauungen vorhanden. Weitere Oberflächengewässer sind auch umliegend nicht vorhanden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig nahezu ungehindert in der ehemaligen Kleingartenanlage versickern. Lediglich im Bereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Wegs sind die Versickerungseigenschaften bereits eingeschränkt und erfolgen im Weeseitenraum.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen unversiegelt und beinhaltet eine ehemalige Kleingartenanlage mit Lauben und Nebenanlagen. Im Norden ist ein landwirtschaftlicher Feldweg vorhanden. Bis auf den landwirtschaftlichen Weg kann das anfallende Niederschlagswasser derzeit nahezu ungehindert vor Ort versickern. Nach den erfolgten Sondierarbeiten von Bodenaufschlüssen (CONTRAST GmbH, 2026) sind die anstehenden Sande versickerungsfähig, sodass die Errichtung von Versickerungsanlagen grundsätzlich möglich ist. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden. Die Grundwasserneubildung wird nicht weiter eingeschränkt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auf das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten und Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

10.3.3 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Rotenburg (Wümme) beträgt 9,01 % (Stand: 08.02. 2023), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000).

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine ehemalige Kleingartenanlage. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein landwirtschaftlicher Weg.

Ohne die Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad in der Stadt Rotenburg nicht erhöhen, jedoch stünden derzeit keine anderweitigen Flächen für die beabsichtigte Wohnbaunutzung zur Verfügung.

Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Stadt Rotenburg höher als im Landesvergleich, aktuell sind in Niedersachsen 6,4 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Derzeit ist das Plangebiet im Wesentlichen unbebaut. Direkt angrenzend sind bereits Wohnbebauungen und Straßen vorhanden. Mit der Planung soll die Wohnbebauung fortgesetzt werden. Es soll eine Tiny-House-Siedlung entwickelt werden, in der kleine Häuser auf kleinen Grundstücken vorgesehen sind. Alternative Flächen stehen nicht zur Verfügung. Demnach wird die Versiegelung von unbebauten Flächen als vertretbar angesehen.

10.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Rotenburg (Wümme) und grenzt an den Siedlungsbereich an. Die bisherige Wohnbauentwicklung schließt derzeit westlich des Plangebietes ab. Das Plangebiet wurde in den letzten Jahrzehnten als Kleingartenanlage genutzt. In östlicher Richtung sind Weideflächen eines anliegenden Reitsportvereins vorhanden. Weiter östlich befindet sich der Tennisclub mit seinen Plätzen. Nördlich liegt das Niederungsgebiet von Rodau und Wiedau. Südwestlich verläuft die Bundesstraße B 440.

Die umgebene freie Landschaft dient der Frisch- und Kaltluftentstehung und sorgt für einen guten Luftaustausch in der Stadt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin brachliegen oder wieder gärtnerisch genutzt werden. Das Plangebiet würde seinen Anteil zur Frischluftentstehung weiterhin beitragen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Während den Bautätigkeiten könnten sich zeitweilig durch Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben. Die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die Niederungsbereiche und Wälder sorgen auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass die mit dem Vorhaben verbundenen leichten Temperaturerhöhungen durch die Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ausgeglichen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Klima/Luft nicht erforderlich.

10.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Im Plangebiet sowie umliegend erfolgte im Jahr 2025 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (siehe Abb. 8). Die Biotoptypen wurden gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2021) erfasst.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer größtenteils nicht mehr gepflegten strukturreichen Kleingartenanlage mit sonstigem Gehölzbestand/Gehölzpflanzung (PKR(b)/HP). Lauben und Zäune sind teilweise im Verfall, teilweise noch erhalten. Die Gärten der meisten Parzellen werden nicht mehr gepflegt, was an beispielsweise hochgewachsenen Gräsern und aufkommenden Essigbaum-Trieben (*Rhus typhina*) festzustellen ist. Beete sind kaum noch erkennbar. Zudem liegt viel Unrat innerhalb der Parzellen. Teilweise befinden sich vereinzelte Gehölze jungen bis mittleren Alters (Tannen, Fichten, Birken, Eichen und Obstbäume) in der Kleingartenanlage.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, dass aufgrund der kleinparzellierten Gegebenheiten, auf eine weitere Unterteilung der Biotoptypen verzichtet werden kann, wenn die Einordnung als strukturreiche Kleingartenanlage mit der Wertstufe III für etwa die Hälfte der Fläche berücksichtigt wird.

Im Osten des Plangebietes verläuft entlang der Kleingartenanlage ein artenreicher Scherrasen (GRR). Diesem nachgelagert befindet sich ein artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden (GITw), welches von Pferden beweidet wird. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein geschotterter Weg (OVWs) mit beidseitig gesäumter Ruderalflur trockener Standorte (URT). Zudem finden sich im Norden auf der Ruderalflur zwei sonstige Einzelbäume (HBE), bei welchen es sich um Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,7 m handelt. Westlich ans Plangebiet angrenzend befindet sich ein verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet mit Hausgärten (OED/PH). Östlich sind Weideflächen (GITw) des ansässigen Reitsportvereins vorhanden. Nördlich befindet sich ein Eichenmischwald (WQT) und ein Versickerungsbecken (SX).

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin brachliegen oder wieder gärtnerisch genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben. Eine Erweiterung der Wohnbaunutzung wäre nicht möglich.

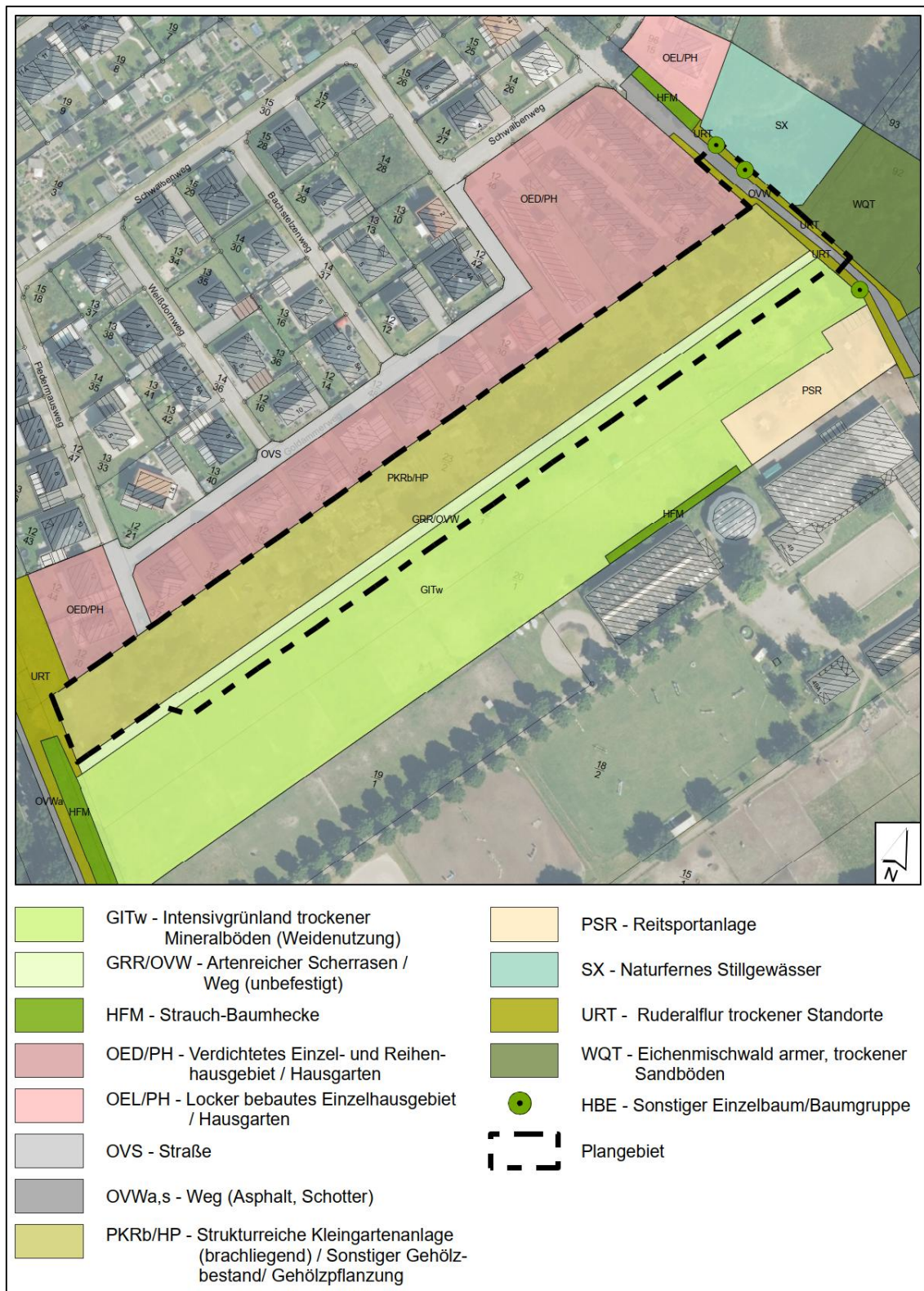


Abbildung 8: Biotypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2024) in sechs Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher bis hervorragender Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit geringer bis sehr geringer Bedeutung, W 0 = Biotoptyp mit sehr geringer oder keiner Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensationsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- Intensivgrünland trockener Mineralböden - Weidenutzung (GITw)	2	0-1	--
- Artenreicher Scherrasen /Weg (GRR/OVW)	1-2	0-1	--
- Weg (OVW)	0	0-1	--
- Struktureiche Kleingartenanlage – brachliegend / Sonstiger Gehölzbestand/Gehölzpflanzung (PKRb/HP)	2-3	0-1	ca. 4.275 m ² von 8.545 m ²
- Ruderalflur trockener Standorte (URT)	3	0-1	ca. 355 m ²
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) 2x Stieleiche, Stammdurchmesser 0,7 m; 1:4	E	0-1	ca. 160 m ²
Außerhalb des Plangebietes			
- Intensivgrünland trockener Mineralböden - Weidenutzung (GITw)	2		
- Artenreicher Scherrasen /Weg (GRR/OVW)	1-2		
- Strauch-Baumhecken (HFM)	3		
- Verdichtetes Einzel- und Reihenhäusgebiet / Hausgarten (OED/PH)	0-1		
- Locker bebautes Einzelhausgebiet / Hausgarten (OEL/PH)	0-1		
- Straße (OVS)	0		
- Weg - Asphalt, Schotter (OVWa,s)	0		
- Reitsportanlage (PSR)	1		
- Naturfernes Stillgewässer (SX)	2		
- Ruderalflur trockener Standorte (URT)	3		
- Eichenmischwald armer, trockener Sandböden (WQT)	5		
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)	E		

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Wesentlichen eine brachliegende strukturreiche Kleingartenanlage mit z.T. Gehölzbeständen überplant. Diese beinhaltet einen Biotoptypen von geringer bis mittlerer Bedeutung. Aufgrund der kleinpargellierten Gegebenheiten und um auf eine weitere Unterteilung der Biotoptypen verzichten zu können, wurde von der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, dass etwa die Hälfte der Fläche als strukturreiche Kleingartenanlage mit der Wertstufe III zu berücksichtigen wäre. Mit der Überplanung der Kleingartenanlage ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Des Weiteren sind mit der Beseitigung von zwei Einzelbäumen und Ruderalfluren erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Die beiden Stieleichen und die Ruderalfluren sind im Zuge der Ausbaumaßnahmen für die Erschließung betroffen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Eichenmischwald, welcher auch Wald i.S. NWaldLG ist. Der Wald wird durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es ist auch keine Beseitigung von Wald mit dem Vorhaben verbunden. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung 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. Ferner enthält das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) sowie das Bundeswaldgesetz (BWaldG) keine Bestimmungen oder Regelungen dazu, welcher Abstand zwischen vorhandenem Wald und einer Bebauung einzuhalten ist.

Bei Planungen an Waldrändern sind jedoch die Waldbelange und die Sicherheit der Bevölkerung zu berücksichtigen, da ein Ast- bzw. Baumwurf nie vollständig ausgeschlossen werden kann. Um die Belange des Waldes ausreichend zu berücksichtigen und mögliche Gefahren ausschließen zu können, wird mit der Baugrenze ein Abstand zum verbleibenden Wald von mindestens ca. 30 m eingehalten. Mit dem geplanten Vorhaben können Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Waldbestand ausgeschlossen werden.

Tiere

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen eine ehemalige Kleingartenanlage, die zunehmend mehr brachfällt. In Teilen finden noch gärtnerische Nutzungen statt. Aufgrund der ehemaligen und derzeitigen Nutzungen wird dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere zugeteilt. Die dortigen Gehölzbestände beinhalten potentielle Brutstandorte für eine Vielzahl von Gebüsch- und Saumbrütern, wie u.a. Amsel, Buchfink, Eichelhäher, Fitis, Gartengrasmücke, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Singdrossel, Zaunkönig und Zilpzalp. Dies sollten insgesamt jedoch nur Arten sein, die in Niedersachsen als nichtgefährdet gelten. Im östlichen Plangebiet sowie anliegend sind Grünlandweideflächen des ansässigen Reitsportvereins vorhanden. Potentiell stellt ein Grünland für mehrere Vogelarten einen geeigneten Lebensraum dar. Dies betrifft im Wesentlichen bodenbrütende Offenlandarten, wie u.a. Feldlerche, Wiesenpieper, Rebhuhn, Schafstelze, Wachtel und weitere Arten. Aufgrund der ein-

wirkenden Störeinflüsse aus den angrenzenden Bebauungen, Gehölzbeständen und der Nutzungen des Reitsportvereins ist mit einem Vorkommen der o.g. Arten nicht auszugehen.

Ohne die Durchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiter brachfallen oder wieder gärtnerisch genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und weiterhin als potentielle Lebensstätte zur Verfügung stehen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Artenvielfalt kann aufgrund der Nutzungen und Lage am Siedlungsrand als eingeschränkt beurteilt werden. Mit dem geplanten Vorhaben entstehen auf das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen. Der mögliche Verlust von Brutlebensräumen dürfte nur ubiquitäre Arten betreffen, die nicht gefährdet sind. Im zukünftigen Allgemeinen Wohngebiet werden Hausgärten mit Ziergehölzen entstehen, die einen potentiellen geeigneten Lebensraum darstellen werden. Zudem sind umliegend ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden. Eine Kompensation für das Schutzgut Tiere ist nicht erforderlich.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 11 „Artenschutz“).

10.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Rotenburg (Wümme) und grenzt an den Siedlungsbereich an. Die bisherige Wohnbauentwicklung schließt derzeit westlich des Plangebietes ab. Das Plangebiet wurde in den letzten Jahrzehnten als Kleingartenanlage genutzt und liegt derzeit im Wesentlichen brach. In östlicher Richtung sind Grünlandweideflächen eines anliegenden Reitsportvereins vorhanden. Weiter östlich befindet sich der Tennisclub mit seinen Tennisplätzen. Nördlich liegt das Niederungsgebiet von Rodau und Wiedau. Südwestlich verläuft die Bundesstraße B 440.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen gliedern und durchgrünen die Landschaftseinheit. Der Gehölzbestand wertet den Landschaftsraum auf.

Ohne die Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin brachliegen oder wieder gärtnerisch genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig bestehen bleiben und zur Durchgrünung beitragen. Eine Erweiterung der Wohnbaunutzung wäre nicht möglich.

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 wahrnehmbar sein. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch nur temporär und sind als nicht erheblich zu bezeichnen. Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand und ist durch anliegende Wohnbe-

bauungen vorgeprägt. Grundsätzlich ergeben sich mit der Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Das Plangebiet befindet sich jedoch am südöstlichen Rand einer bereits vorhandenen Wohnbausiedlung. Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen siedlungstypisch vorgeprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich Waldbestände und südlich ist die Bundesstraße B 440 mit beidseitigem Baumbestand vorhanden. Nach Osten hin befinden sich Pferdeweiden und ein ansässiger Reitsportverein mit mehreren baulichen Anlagen. Zu den baulichen Anlagen führt ein Weg, welcher beidseitig eine Baumallee beinhaltet. Weiter östlich sind Tennisplätze und weiterer Waldbestand vorhanden. Demnach befinden sich umliegend eine Vielzahl von Gehölzstrukturen, die zur Durchgrünung beitragen und eine Sichtbarkeit aus der umliegenden freien Landschaft unmöglich machen. Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft werden als vertretbar angesehen. Zudem werden in den zukünftigen Hausgärten Ziergehölze vorhanden sein, die zu einer gewissen Durchgrünung des Plangebietes beitragen werden.

10.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand der Stadt Rotenburg (Wümme) und beinhaltet eine ehemalige Kleingartenanlage. Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandenen Nutzungen siedlungstypisch vorgeprägt. Direkt westlich anliegend sind Wohnbebauungen vorhanden. Das Wohnumfeld ist durch Wohnen und der landwirtschaftlichen Nutzung, u.a. Reitsport geprägt.

Immissionen

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Reitsportverein mit zugehörigen Nutzflächen. Von diesem und sonstigen Einwirkungen ausgehende Geruchsmissionen wurden gutachterlich untersucht. Die Immissionsrichtwerte werden in der gesamten Planfläche eingehalten, so dass von keiner extensiveren, negativen Beeinflussung ausgegangen werden muss.

Die ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung der angrenzenden Flächen an das Plangebiet ist mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt sowohl für Geruch- als auch Geräuschmissionen.

Um die zu erwartenden verkehrlichen Immissionen der angrenzenden B 440 auf das Plangebiet zu ermitteln, wurde ein Schallgutachten erstellt (TETENS, 2026). Dabei wurde der Verkehrslärm durch die angrenzende B 440 im Plangebiet ermittelt. Die Berechnungen ergaben, dass es tags und nachts zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet kommt. Aus diesem Grund wurden Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen aufgenommen.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (2020) beinhaltet das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine besonderen Erholungsfunktionen. Für das Plangebiet sind im RROP 2020 keine Darstellungen getroffen worden. Nördlich angrenzend befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Biotopverbund.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Das Plangebiet ist bereits durch anliegende Wohnbebauungen vorbelastet. Mit der Planung soll die Wohnbebauung fortgesetzt werden. Es soll eine Tiny-House-Siedlung entwickelt werden, in der kleine Häuser auf kleinen Grundstücken vorgesehen sind. Die umliegenden Straßen und Wege stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholungsnutzung zur Verfügung. Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Mensch nicht erforderlich.

10.3.8 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.

10.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Biologische Vielfalt
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten Allgemeinen Wohngebiets und Straßenverkehrsfläche	Veränderung oder Zerstörung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
Landschaft	Klima/Mensch
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes	Mensch
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

10.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne eine Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiterhin brachliegen oder wieder gärtnerisch genutzt werden. Der Gehölzbestand würde vollständig bestehen bleiben. Eine Erweiterung von baulichen Anlagen zu Wohnnutzungen wäre nicht möglich.

10.4 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 erwartende Eingriffe 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 bereits durch anliegende Wohnbebauungen vorbelastet ist,
- der sich am Siedlungsrand von Rotenburg (Wümme) befindet,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eher eine geringe Bedeutung besitzt und
- der bereits ausgebaute Straßen/Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) im Allg. Wohngebiet – WA 3 / Flächen für Stellplätze und Carports auf max. 0,6,
- Beschränkung der Versiegelungsmöglichkeit in der Straßenverkehrsfläche auf maximal 70 %,
- Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen im WA 1 und WA 2 auf eine Firsthöhe (FH) von 7,0 m und eine Wandhöhe (WH) von 6,0 m,
- Versickerung des Niederschlagswasser im Plangebiet.

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Boden (Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: 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>
	Anlagenbedingt: Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Während der Bauphase sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	Anlagenbedingt: Anfallendes Niederschlagswasser kann vor Ort versickern → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen) ergeben → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	Anlagenbedingt: großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Teilweise Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
	Anlagenbedingt: Teilweise Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsfläche)	Baubedingt: Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	Anlagenbedingt: Errichtung von baulichen Anlagen am Siedlungsrand → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>

<u>Schutzgut Mensch</u>	
Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes und Straßenverkehrsfläche	<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 für Wohnen errichtet. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Versiegelung, Überschüttung, Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch teilw. Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung), und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Siedlungsrand)

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

10.4.1 Ausgleichsberechnung

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

Schutzgut Boden

<u>Plangebiet gesamt: ca. 12.110 m²</u>
- Allgemeines Wohngebiet (WA 1): ca. 6.515 m ² ,
- Allgemeines Wohngebiet (WA 2): ca. 465 m ² ,
- Allgemeines Wohngebiet (WA 3) – Flächen für Stellplätze: ca. 1.120 m ² ,
- Straßenverkehrsfläche: ca. 3.785 m ² ,
- Grünfläche: ca. 225 m ²

<p><u>Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 3)</u> Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Allg. Wohngebietes (WA 1 bis WA 3) wird von der höchstzulässigen Versiegelung im WA von 60 % ausgegangen.</p> <p>ca. $8.100 \text{ m}^2 \times 0,6 = \text{ca. } 4.860 \text{ m}^2$</p>
<p><u>Straßenverkehrsfläche</u> Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung der Straßenverkehrsfläche wird von der höchstzulässigen Versiegelung von 70 % ausgegangen.</p> <p>ca. $3.785 \text{ m}^2 \times 0,7 = \text{ca. } 2.650 \text{ m}^2$</p>
<p><i>Betroffenes Schutzgut: Boden</i></p> <p><u>Allgemeines Wohngebiet – WA 1 - WA 3</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. $4.860 \text{ m}^2 \times 0,5 = \text{ca. } 2.430 \text{ m}^2$</p> <p><u>Straßenverkehrsfläche</u> Ausgleichsfaktor: 1:0,5 Ausgleichsbedarf: ca. $2.650 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow \text{ca. } 1.325 \text{ m}^2$</p> <p>Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden insgesamt: <u>ca. 3.755 m²</u></p>
<p><u>Extern:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Umwandlung von Intensivgrünland in ein Extensivgrünland – Flst. 366, Flur 22, Gem. Rotenburg – ca. 3.755 m^2 von ca. 5.700 m^2

Schutzgut Pflanzen

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der Beseitigung/Überplanung folgender Biotoptypen erhebliche Beeinträchtigungen.

- Strukturreiche Kleingartenanlage – brachliegend / Sonstiger Gehölzbestand/Gehölzpflanzung (PKRb/HP) – ca. 4.275 m^2 ,
- Ruderalflur trockener Standorte (URT) – ca. 355 m^2 ,
- Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe (HBE) (2x Stieleiche) – ca. 160 m^2

Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen wird außerhalb des Plangebietes mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden kompensiert. Die Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 366 der Flur 22 in der Gemarkung Rotenburg, in Form einer Grünlandextensivierung und auf dem Flurstück 121/1

der Flur 5 in der Gemarkung Unterstedt mit der Entwicklung eines Eichenmischwaldes.

10.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Umwandlung von Intensivgrünland in ein Extensivgrünland – Flst. 366, Flur 22, Gem. Rotenburg (Anlage 1)

Der erforderliche Kompensationsbedarf für die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden (ca. 3.755 m²) und ein Teilbedarf für das Schutzgut Pflanzen (ca. 1.945 m² von ca. 4.790 m²) kann auf dem Flurstück 366 der Flur 22 in der Gemarkung Rotenburg erbracht werden.

Das Flurstück besitzt eine Flächengröße von ca. 7.355 m². Eine Teilfläche von ca. 1.410 m² wurde bereits für eine Bauleitplanung der Stadt Visselhövede verwendet. Dabei handelt es sich um den B-Plan Nr. 99 „Sondergebiet Reitsport“. Des Weiteren sind teilweise an den Flurstücksgrenzen linienförmige Gehölzstrukturen, in Form von Einzelbäumen oder Strauch-Baumhecken vorhanden. Diese Teilflächen sind nicht anrechenbar, sodass eine aufwertbare Fläche von ca. 5.700 m² zur Verfügung steht. Diese verbleibende Fläche von ca. 5.700 m² soll für die o.g. Beeinträchtigungen verwendet werden.

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den Grundstückseigentümer nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Sicherung und Umsetzung der externen Ausgleichsfläche erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag sowie durch eine dingliche Sicherung zugunsten der Stadt oder Landkreis Rotenburg.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50) (NIBIS, 2026) beinhaltet das Flurstück den Bodentyp Podsol-Gley. Natürliches Grünland zeichnet sich durch eine hohe ökologische Wertigkeit aus. Ziel ist es, auf der genannten Fläche den Boden auszuhagern und durch Bewirtschaftungsauflagen vollständig in ein sonstiges mesophiles Grünland / artenreiches Feucht- und Nassgrünland umzuwandeln, bei dem sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellt und Magerkeitszeiger den Grünlandbestand dominieren. Als Zielbiotoptypen wäre ein Sonstiges mesophiles Grünland (GMS) oder Sonstiges artenreiches Feucht- und Nassgrünland (GF) anzustreben.

Mit der geplanten Maßnahme wird eine Fläche geschaffen, die für einige Tierarten einen natürlichen und geeigneten Lebensraum darstellen. Um eine Grünlandextensivierung zu gewähren, sind folgende Bewirtschaftungsauflagen zu berücksichtigen.

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 1 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich, als Grünland bewirtschaftet werden.
2. Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden. Mulchen

ist nicht gestattet. Bei schlechten Witterungsverhältnissen, die eine Befahrbarkeit der Fläche zum Herbst (September/Oktober) bei einer möglichen Schädigung des Reliefs, Grasnarbe, tiefe Fahrspuren befürchten lassen, ist eine Beweidung mit Schafen zulässig.

3. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden. Als Alternative kann die Fläche vor der Mahd abgeschritten werden; Wildtiere sind zu vertreiben bzw. deren Standorte sind großräumig auszusparen.
4. Das Mähgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
5. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nutzfläche sollte kurzrasig in den Winter gehen.
6. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
7. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15. Juni.
8. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
9. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03. eines jeden Jahres. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden (vorhandene Drainagerohre sind nicht bekannt. Falls vorhanden, jedoch im Bestand, weiterhin zulässig, um die Fläche als Grünland zu bewirtschaften. Weitere Drainagerohre zur Entwässerung des Grünlandes sind unzulässig.
10. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
11. In den ersten 3 Jahren ist der Boden auszuhagern. In diesem Zeitraum ist eine Düngung der Fläche nicht gestattet. Nach den 3 Jahren ist eine Entzugsdüngung mit Düngestoffen von 50 kg N, 20 kg P, 40 kg K pro Jahr und ha oder mit Festmist bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet. Eine Kalkung ist mit vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gestattet.
12. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
13. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
14. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
15. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

- Erstaufforstung eines Eichenmischwaldes – Flst. 121/1, Flur 5, Gem. Unterstedt (Anlage 2)

Der weitere erforderliche Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen von ca. 2.845 m² kann auf dem Flurstück 121/1 der Flur 5 in der Gemarkung Unterstedt vollständig erbracht werden.

Auf dem Flurstück 121/1, Flur 5, Gem. Unterstedt besteht ein anerkanntes Ökoko-Konto, welches bereits für ein Bauleitplanverfahren der Gemeinde Sottrum verwendet wurde. Dabei handelt es sich um den B-Plan Nr. 78 „Am Meyerhofe“. Für den B-Plan Nr. 78 ist eine Fläche von ca. 3.682 m² in Anspruch genommen. Das Flurstück besitzt eine Flächengröße von ca. 27.669 m². Auf einer Fläche von ca. 19.110 m² ist die Erstaufforstung eines Eichenmischwaldes und die Entwicklung eines gestuften Waldrandes vorgesehen.

Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt und mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. Unteren Waldbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abgestimmt. Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Eine dingliche Sicherung zugunsten des Landkreises Rotenburg ist bereits durchgeführt.

Nach Abzug des o.g. Bedarfs für den B-Plan Nr. 78 „Am Meyerhofe“ steht eine Fläche von ca. 15.428 m² zur Verfügung, sodass der verbleibende Kompensationsbedarf von ca. 2.845 m² vollständig erbracht werden kann. Die verbleibende Ersatzaufforstungsfläche kann für weitere Eingriffe in Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.

Auf dem Flurstück 121/1 erfolgte neben der Anpflanzung einer Eichenkultur (*Quercus petraea*) auch die Anpflanzung eines gestuften Waldrands im Norden und Westen, bestehend aus einem 4,50 m breiten Strauchsaum (*Sambucus nigra*, *Sorbus aucuparia*, *Crataegus monogyna*, *Corylus avellana*, *Prunus spinosa*, *Rhamnus catharticus*) und einem 6,00 m breiten Saum aus Sekundärgehölzen (*Castanea sativa*, *Tilia cordata* und *Prunus avium*). Darüber hinaus sieht die Planung einen 1,00 m breiten Krautsaum zum angrenzenden Acker im Westen sowie 4,00 m breite Wirtschaftswege im Osten und Süden vor. Eine Befestigung der Wege ist nicht geplant, jedoch wird eine temporäre Zäunung mit Forstgeflecht notwendig, um den Wildverbiss zu vermeiden. Bis zur Sicherung der Kultur sind ein- oder zweimalige Pflegeeingriffe (Freischneiden) auf der Fläche gegen aufkommende Konkurrenzvegetation vorgesehen.

Nach Sicherung der Kultur soll der Zaun abgebaut und der Jungbestand weiterhin gepflegt werden. Nach Einwachsen in die Stangenholzphase ist eine erste Läuterung und eine fortlaufende forstliche Bewirtschaftung im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft geplant. Das Bestandsziel ist langfristig ein bodensaurer Eichenwald.

Nach der Durchführung der o.g. Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig ausgeglichen.

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

Bei dem ausgewiesenen Plangebiet handelt es sich im Vergleich zu anderen Bebauungsplänen der Stadt Rotenburg (Wümme) um einen verhältnismäßigen kleinen Bereich. Dieser fügt sich siedlungstypisch in die Umgebung ein. Die städtebauliche Struktur des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 108 wird somit fortgeführt und die Wohnbebauung am südlichen Rand der Stadt Rotenburg (Wümme) abgerundet. Eine Erweiterung des Wohngebiets bietet sich demnach an. Die inzwischen brachliegende Fläche, die vorher als Kleingartensiedlung genutzt wurde, bietet im Vergleich zu anderen Gebieten der Stadt zudem den Vorteil, dass keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Es bietet sich somit keine besser geeignete Fläche an.

Die innere Erschließung des Gebiets wurde nach anfänglicher Prüfung verschiedener Alternativen so angelegt, dass die verkehrstechnische Anbindung nicht über die B 440 erfolgt, sondern über die sich bereits im angrenzenden Wohngebiet befindlichen Straßen „Fledermausweg“ und „An der Rodau“. Der Verkehr wird dadurch so wenig wie möglich beeinträchtigt. Durch die getroffenen Festsetzungen und die Ausweisung der Stellplätze soll sich der ruhende Verkehr auf die dafür vorgesehenen Flächen konzentrieren. Dadurch kann gleichzeitig eine angemessene Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswasser gewährleistet werden. Auf dieser Grundlage bietet sich keine alternative Ausnutzung des Plangebietes an, die sich aufdrängen würde.

10.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

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

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

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

- Die Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 366 der Flur 22 in der Gemarkung Rotenburg (Grünlandextensivierung) ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg (Wümme) zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des Extensiv-Grünlandes nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Stadt Rotenburg (Wümme) zu hinterlegen.

- Die Entwicklung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 121/1 der Flur 5 in der Gemarkung Unterstedt (Aufforstung eines Eichenmischwaldes) ist zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung zu überprüfen. 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.

10.8 Ergebnis der Umweltprüfung

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

11. ARTENSCHUTZ

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant. Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig auszuschließen. Vereinzelt sind im Plangebiet noch Lauben und Nebenanlagen vorhanden. Zudem sind im nördlichen Bereich zwei ältere Stieleichen vorhanden. Im Rahmen einer Geländebegehung gaben die Gehölze keine Hinweise auf Spalten, Astlöcher und abstehender Rinde. Aufgrund der Belaubung konnten die Bäume nicht vollständig eingesehen werden. Ein Potential für Winterquartiere besteht im Plangebiet nicht. Vorsorglich sollten die vorhandenen baulichen Anlagen sowie der betroffene Baumbestand außerhalb der fledermausaktiven Zeit entfernt werden. Demzufolge kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der allgemeingültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Des Weiteren sollte die Rodung der Gehölzbestände im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG, durchgeführt werden. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Mit dem geplanten Vorhaben wird nahezu ausschließlich eine ehemalige Kleingartenanlage in Anspruch genommen, die einst intensiv gärtnerisch genutzt wurde. Anliegend sind Wohnbebauungen und Grünlandweideflächen eines Reit-sportvereins vorhanden. Demzufolge ist das Plangebiet bereits durch anliegende Nutzungen mit Störeinwirkungen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich mit der Erweiterung von Wohnbaunutzungen in Bezug auf Fledermäuse nicht verschlechtern. Der Großteil des Plangebietes wird zukünftig gärtnerisch als Hausgarten genutzt. Demnach kann eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden kann. Auch ein Überfliegen ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung einer ehemaligen intensiv genutzten Kleingartenanlage mit Gehölzbeständen stellt grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potenziellen Brutstandorten dar. Die betroffene ehemalige Kleingartenanlage ist jedoch bereits durch Störeinwirkungen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit und der Rodung der Gehölze außerhalb der Sperrfrist, gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert. Mit den zukünftigen Hausgärten werden neue Lebensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Säugetiere

Ein expliziter Nachweis von Fledermäusen konnte im Plangebiet nicht erbracht werden. Dennoch ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Die künftigen Abrissarbeiten sowie die Rodung von Bäumen sollten außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Sollten bei Abriss- und Rodungsarbeiten im Plangebiet Quartiere ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet oder im nahen Umfeld zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökolo-

gische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die Gehölzbestände eignen sich trotz ihrer Störeinträge für einige anspruchslosere Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Weiterhin sind anliegend ans Plangebiet bereits Bebauungen vorhanden, sodass mit dem Vorhaben kein ungestörter Lebensraum in Anspruch genommen wird. Für Gehölzbrüter werden mit den zukünftigen Hausgärten ausreichend Lebensstätten im Plangebiet verbleiben. Die ökologische Funktion wird auch zukünftig erfüllt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

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

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Vorsorglich sollten die vorhandenen baulichen Anlagen sowie der betroffene Baumbestand außerhalb der fledermausaktiven Zeit entfernt werden. Die Rodung der Gehölzbestände sollte im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., gemäß § 39 Abs. 5 Nr.2 BNatSchG, durchgeführt werden. Weiterhin sollte über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sichergestellt werden, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden.

Hinweis:

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

12. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der Stadt Rotenburg ist es die städtebauliche Entwicklung im zentralen Siedlungsgebiet an mehreren Bereichen gezielt voranzutreiben. Infolge der starken Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen konnten bisher und sollten weiterhin zahlreiche Siedlungsbereiche erweitert werden, damit die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum nach wie vor gerecht werden kann.

Im Plangebiet liegen bereits konkrete Planungen für eine Tiny House Siedlung vor, sodass ein kurzfristiger Bedarf für die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in guter infrastruktureller und naturnaher Lage besteht. Aus städtebaulicher Sicht trägt die Außenentwicklung bei sorgfältiger Standortwahl zu einer geordneten Raumstruktur, einer Vermeidung von Zersiedlung und zu einer effizienten Flächennutzung bei. Das geplante Wohnkonzept stellt eine moderne und gleichzeitig städtebaulich passende Ergänzung zu den bestehenden Nutzungen im Umfeld dar.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) hat im Rahmen ihrer städtebaulichen Entwicklung südlich des Bebauungsplans Nr. 108 „An der Rodau“ beachtet, dass mögliche Immissionskonflikte hinsichtlich Schall- und Geruchsemissionen gutachterlich geprüft wurden. Eine Baugrunduntersuchung wurde zudem durchgeführt. Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten und die damit einhergehende Realisierung von Wohngebäuden ist nach den Gutachten im Plangebiet unter Einhaltung von Schallschutzmaßnahmen grundsätzlich möglich.

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Rotenburg (Wümme) und grenzt an den Siedlungsbereich an. Die bisherige Wohnbauentwicklung schließt derzeit westlich des Plangebietes ab. In östlicher Richtung sind Weideflächen eines anliegenden Reitsportvereins vorhanden. Weiter östlich befindet sich der Tennisclub mit seinen Plätzen. Nördlich liegt das Niederungsgebiet der Rodau und Wiedau. Südwestlich verläuft die Bundesstraße B 440.

Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus einer größtenteils nicht mehr gepflegten strukturreichen Kleingartenanlage mit sonstigem Gehölzbestand/Gehölzpflanzung. Lauben und Zäune sind teilweise im Verfall, teilweise noch erhalten. Die Gärten der meisten Parzellen werden nicht mehr gepflegt, was an beispielsweise hochgewachsenen Gräsern und aufkommenden Essigbaum-Trieben festzustellen ist. Beete sind kaum noch erkennbar. Zudem liegt viel Unrat innerhalb der Parzellen. Teilweise befinden sich vereinzelt Gehölze jungen bis mittleren Alters (Tannen, Fichten, Birken, Eichen und Obstbäume) in der Kleingartenanlage. Im Osten des Plangebietes verläuft entlang der Kleingartenanlage ein artenreicher Scherrasen. Diesem nachgelagert befindet sich ein artenarmes Intensivgrünland trockener Mineralböden, welches von Pferden beweidet wird. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein geschotterter Weg mit beidseitig gesäumter Ruderalflur. Zudem sind dort zwei Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,7 m vorhanden. Mit der Beseitigung von Biotoptypen mittlerer

Bedeutung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der Versiegelung und Überbauung von unbebauten Flächen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Durch die Bebauung am Stadtrand in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Die genannten Beeinträchtigungen sind im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar. Sie werden außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen vollständig kompensiert.

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

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

13. VERFAHREN / ABWÄGUNG

13.1 Darstellung des Verfahrens

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am 08.08.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 45. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil A, Kernstadt „Vor dem Stockforth“ und für den Bebauungsplan Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ gefasst. In der Sitzung wurden ebenfalls die Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

13.2 Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	08.08.2025
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	17.12.2025 – 21.01.2026
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB	17.12.2025 – 21.01.2026
Auslegungsbeschluss	
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	

Satzungsbeschluss	
Rechtskraft	

Rotenburg (Wümme), den _____

(Bürgermeister)

Stand: 05/2026

ANLAGEN

Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche Flst. 366, Flur 22, Gem. Rotenburg

Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche Flst. 121/1, Flur 5, Gem. Unterstedt

QUELLENVERZEICHNIS

CONTRAST GMBH (2026): Baugrunduntersuchung – BV: Erschl. B-Plan Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ in 27356 Rotenburg (Wümme).

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

INGENIEURBÜRO PROF. DR. OLDENBURG GMBH (2025): Geruchsimmissionen - Gutachten zur Aufstellung des B-Plans Nr. 131 „Vor dem Stockforth“.

INGENIEURBÜRO TETENS (2026): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 „Vor dem Stockforth“ der Stadt Rotenburg (Wümme).

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

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

NIBIS (2026): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de>).

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

NLWKN (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen - mit Einstufungen der Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 2/2024.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2026): 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden.

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07. 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes

am 23.10.2024, BGBl. 2024 I Nr. 323.

NNatSchG – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.01.2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NWaldLG – Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung vom 21.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).