

# Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-



## Begründung

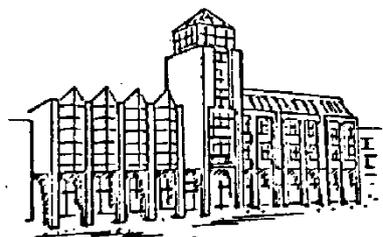
### 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans

#### Teil B, Waffensen

### Bebauungsplan Nr. 12

-Zur Ahe Nord –

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



|           |                                                                                                                     |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>GRUNDLAGEN.....</b>                                                                                              | <b>3</b>  |
| 1.1       | Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes .....                                                                      | 3         |
| 1.2       | Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung<br>.....                    | 3         |
| <b>2.</b> | <b>RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>                                                 | <b>4</b>  |
| 2.1       | Rechtsgrundlagen .....                                                                                              | 4         |
| 2.2       | Landes- und Regionalplanung.....                                                                                    | 4         |
| 2.3       | Flächennutzungsplan .....                                                                                           | 5         |
| <b>3.</b> | <b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>                                                             | <b>7</b>  |
| <b>4.</b> | <b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN.....</b>                                                     | <b>9</b>  |
| 4.1       | Planungsziele und städtebauliches Konzept .....                                                                     | 9         |
| 4.2       | Art und Maß der baulichen Nutzung .....                                                                             | 9         |
| 4.3       | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....                                                                    | 9         |
| 4.4       | Höhenlage der baulichen Anlage .....                                                                                | 10        |
| 4.5       | Verkehrerschließung.....                                                                                            | 10        |
| 4.6       | Gestaltungsvorschriften .....                                                                                       | 10        |
| 4.7       | Ver- und Entsorgung.....                                                                                            | 11        |
| 4.8       | Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze.....                                                                       | 11        |
| 4.9       | Immissionsschutz .....                                                                                              | 12        |
| <b>5.</b> | <b>UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE.....</b>                                                                          | <b>13</b> |
| 5.1       | Lage und naturräumliche Situation.....                                                                              | 13        |
| 5.2       | Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen<br>und ihre Berücksichtigung.....               | 13        |
| 5.3       | Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....                                                        | 13        |
| 5.4       | Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....                                                                      | 21        |
| 5.5       | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich<br>nachteiliger Umweltauswirkungen..... | 21        |
| <b>6.</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG.....</b>                                                                                         | <b>25</b> |

# 1. GRUNDLAGEN

## 1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Waffensen, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme).

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 12 „Zur Ahe Nord“, umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurnummer 15 der Flur 19 der Gemarkung Waffensen.

Abb.1: Übersichtsplan



## 1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird im Norden intensiv ackerbaulich genutzt, im Südosten ist [ehemaliges Grünland in der Zwischenzeit auch als Acker](#) anzutreffen. Das Areal ist weitgehend eben. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt werden oder als allgemeines Wohngebiet durch Bebauungsplan überplant sind und der aktuellen Planung entsprechen. Nördlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an. Im Osten wird das Baugebiet durch die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde begrenzt. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz –  
NAGBNatSchG

### **2.2 Landes- und Regionalplanung**

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

Dem Ortsteil Waffensen kommt eine Entlastungsfunktion der Kernstadt Rotenburg zugute. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg erfährt das Plangebiet keine Signatur. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit unter Abwägung vorhandener Planungsalternativen mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Waffensen soll grundsätzlich den Bedarf der Eigenentwicklung abdecken. Jedoch hält Waffensen eine hochwertige Infrastruktur vor. So sind Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule oder Mehrgenerationenhaus anzutreffen und stellen eine Lagegunst für junge Familien dar. Zahlreiche mittelständische Betriebe sowie die Lage nahe am Gewerbegebiet Hohenesch bieten

zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten. Dadurch soll sich Waffensen auch dem Zuzug von außen öffnen und damit u.a. die Kernstadt entlasten, die ihrerseits die Nachfrage nach Bauland nicht abdecken kann. Ein Dorfentwicklungskonzept, das gerade fortgeschrieben wird, deckt begründet diese Entwicklungsabsicht.

Die vorliegenden Planungen, die 13. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 12, stärken Waffensen in seiner örtlichen Entwicklung und entlasten die Kernstadt. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B Waffensen der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der gesamte Bereich der Neuplanung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden grenzt die Richtfunktrasse Nr. 380 an.

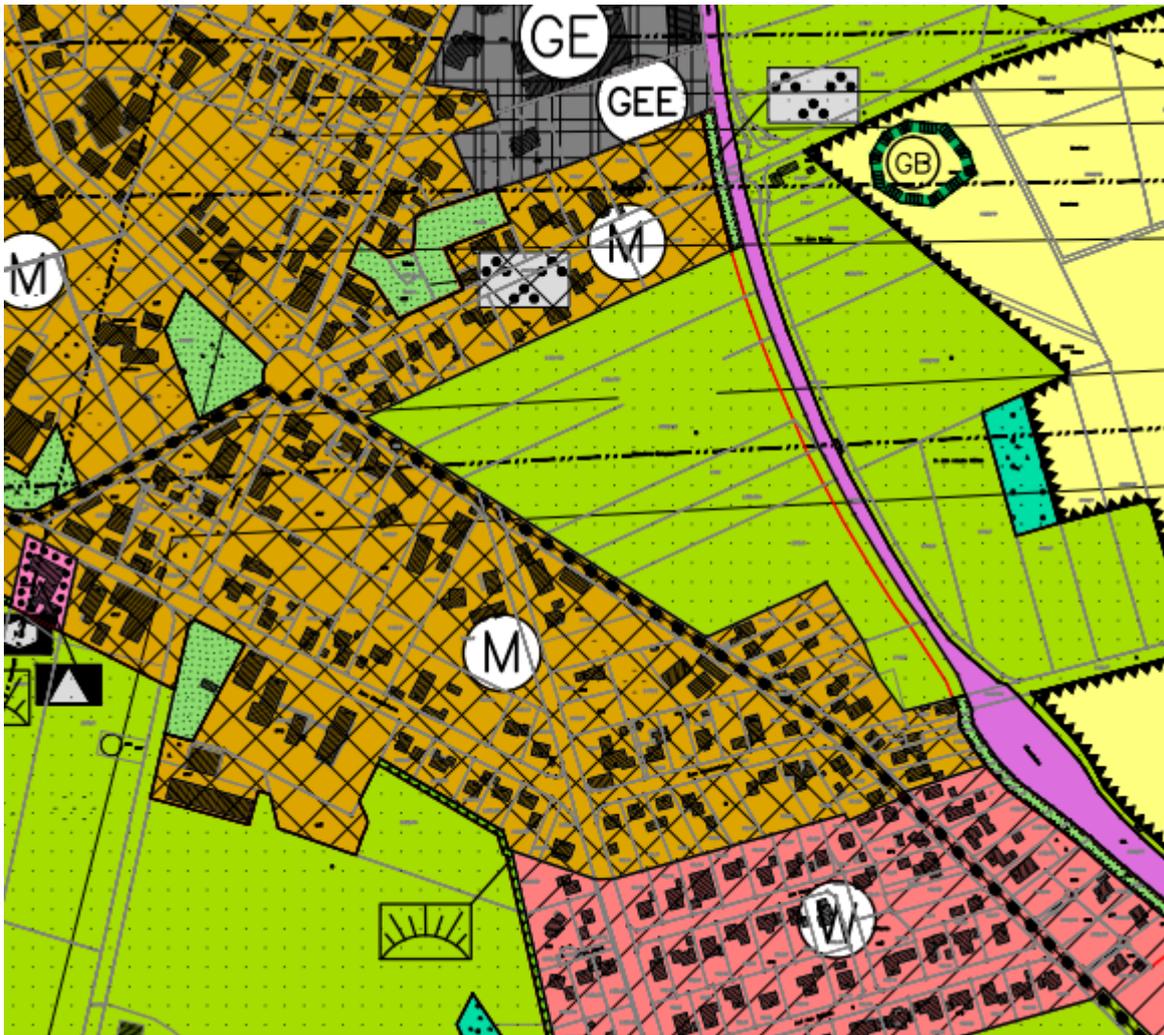
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (13. Änderung, Teil B). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

#### **eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO**

dargestellt.

In der Stadt Rotenburg sowie im Ortsteil Waffensen besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung hierfür nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im südöstlichen Bereich des Ortsteils entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans, Teil B, Waffensen, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbauflächen dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teil B (Waffensen)



### 3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung im Ortsteil Waffensen von Rotenburg (Wümme).

Im Jahr 2004 wurde der Bebauungsplan Nr. 9 von Waffensen „Zur Ahe Süd“ aufgestellt. Anfang 2008 trat der Bebauungsplan Nr. 10 von Waffensen „Zur Ahe Südost“ in Kraft. Zuletzt wurde eine Satzung nach § 34 BauGB „Im Schneedeusch“ beschlossen. Hier wurde eine Fläche in den Innenbereich einbezogen, um 5 Baugrundstücke anbieten zu können. Die Nachfrage konnte jedoch nicht abgedeckt werden.

Die Verwaltung möchte seit Jahren in Waffensen ein größeres Baugebiet entwickeln, um die Nachfrage nach Bauplätzen bedienen und die vorhandene Infrastruktur des Ortes auslasten zu können. Aufgrund der auftretenden Geruchsimmissionen war es nicht möglich, einen geeigneten Standort zu entwickeln. Das zuletzt entwickelte Baugebiet Am Schneedeusch war demnach auch nur eine Zwischenlösung, um wenigstens nach längerer Zeit wieder einige Bauplätze anbieten zu können.

Derzeit ist feststellbar, dass im Ortsteil Waffensen kurzfristig keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes in Waffensen nicht gedeckt werden kann, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Im Ortskern von Waffensen ist die Neuausweisung von Baugebieten bzw. eine Nachverdichtung durch Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgrund von Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe nicht möglich. Leerstände sind in Waffensen aufgrund der zumeist erst in den letzten Jahrzehnten entstandenen Siedlungen nicht zu verzeichnen.

Alternative Bauflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Ein Baugebiet in der Nähe des alten Dorfkerns ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Eine städtebauliche Entwicklung südlich des bestehenden Wohngebietes im Südosten Richtung Bahnstrecke Hamburg – Bremen ist aus städtebaulichen Gründen unerwünscht, da hier eine weitere Entwicklung in die freie Landschaft stattfinden würde. Weiterhin sind die Auswirkungen der Bahn negativ zu bewerten. Im Ergebnis bindet das aktuelle Plangebiet die Wohnsiedlung an den bestehenden alten Dorfkern an und ist immissionsschutzrechtlich vertretbar.

Insgesamt liegt der Stadt eine Liste mit ca. 10 Bauwilligen vor, die den Wunsch haben in Waffensen zu bauen. Ebenso sind die aktuellen Eigentümer des Plangebietes zu berücksichtigen, so dass die Neuplanung den vorhandenen Bedarf gerade abdecken kann.

Der Rat der Stadt Rotenburg hat mit einem Grundsatzbeschluss festgelegt, die verbindliche Bauleitplanung erst nach Erwerb eines Großteils der zu beplanenden Flächen durchzuführen. Die Vermarktung der Grundstücke über die Stadt Rotenburg soll eine zügige Bereitstellung von Baugrundstücken sicherstellen, was u. a. auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Dieser Stand ist im Bereich Zur Ahe Nord erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, in dem bereits ein Siedlungsansatz im Süden vorhanden ist, entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

## **4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans, Teil B, Waffensen sowie dem Bebauungsplan Nr. 12 „Zur Ahe Nord“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich von Waffensen ein neues Wohnquartier zu schaffen und die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den südwestlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen. Die Festsetzungen orientieren sich an den umliegenden Wohngebieten und stellen eine Einfügung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang sicher. Die 13 bis 15 Bauparzellen weisen je nach Gestaltungsplan Größen zwischen ca. 750 und 1.000 m<sup>2</sup> auf.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich für das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht.

Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im Baugebiet für Einzelhäuser und Doppelhaushälften je 2 Wohnungen festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren. Da das Planstraßennetz entsprechend dieser Nutzungen bemessen und festgesetzt wurde, ist die zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen soll eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden. Im eingeschossigen Bereich wird diese vor allem durch Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung oder Doppelhäuser gekennzeichnet sein.

Die Grundfläche wird mit 0,3 festgesetzt und entspricht damit dem südlich anschließenden Wohnquartier. Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,45 überschritten werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Wohngebiete ein, wo ebenfalls maximal ein Vollgeschoss festgesetzt wurde.

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sind so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist.

Im Plangebiet ist alternativ Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. Das Baugebiet wird bedarfsgerecht in der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die charakteristische Siedlungsstruktur im Sinne einer Einfamilienhausbebauung zu sichern, werden, in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude, die Gebäude ausschließlich als Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt.

#### **4.4 Höhenlage der baulichen Anlage**

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 Meter über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Durch die geplanten Einzelbaumaßnahmen auf den Grundstücken wird die natürliche Geländeoberfläche durch Aufschüttungen verändert werden: Dies wird sich insbesondere im Höhenverhältnis der Grundstücke zueinander und zur zugeordneten Planstraße auswirken. Es ist deshalb auch insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstücksentwässerung in einem Gebiet, in dem hohe Grundwasserstände sind, von Bedeutung, dass die Höhenlagen der Gebäude sich lediglich in einem engen Rahmen bewegen, um zu vermeiden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen durch erheblich voneinander abweichende Gebäude- und damit verbundene Grundstückshöhen entstehen. Es wird daher eine Maximalhöhe für die Erdgeschoss-Sohlen (Betonsohle ohne Estrich) der Gebäude festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe der zugeordneten Planstraße ist.

#### **4.5 Verkehrserschließung**

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Metern zulässig ist. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die Siedlung überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße. Ein Wendehammer ermöglicht die Benutzbarkeit für den täglichen Verkehrsablauf sowie auch für Müllabfuhr, Notdienste und Feuerwehr. Die Planstraße weist eine Breite von 7,00 Meter auf und soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

#### **4.6 Gestaltungsvorschriften**

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Doppelhäuser sind

profil- und höhengleich zu erstellen. Die Dacheindeckungsmaterialien beider Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen.

#### 4.7 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Erweiterungen bestehender Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen durch die jeweiligen Leitungsträger.

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburger Land.

- **Abwasserbeseitigung**

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

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Die Erfahrungen aus dem westlich anschließenden Gewerbegebiet lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken im Süden des bestehenden Wohngebietes geführt. Falls hier die Kapazitäten nicht ausreichen, ist ein weiteres Regenrückhaltebecken bereitzustellen.

#### 4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

An den äußeren Grenzen des Plangebietes verlaufen verschiedene Grün- und Gehölzstreifen.

Im Westen des Baugebietes entlang der Straße Zur Ahe bestehen einige Hecken und Sträucher und im Osten wird die vorhandene Bahnstrecke ebenfalls eingegrünt. Die Bewertung der Grünstrukturen erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. Die vorsorglich festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall im Osten enthält weiteres

Aufwertungspotential. Die neue Erschließungsstraße wird ebenfalls eine Begrünung vorsehen.

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz etwa 300 Meter weiter nordwestlich am Mehrgenerationenhaus ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

#### **4.9 Immissionsschutz**

Waffensen ist von der Landwirtschaft geprägt und zahlreiche Betriebe befinden sich nordwestlich und südwestlich des Plangebietes. Um die Immissionen zu ermitteln wurde ein Geruchsimmissionsschutzgutachten beim Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 18. September 2015 kommt zum Ergebnis, dass unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse eine Überplanung unkritisch erscheint. Die Wahrnehmungshäufigkeiten befinden sich, mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs, der nicht als Bauraum festgesetzt wird, unterhalb von 10 % der Jahresstunden. Damit werden die Vorgaben für ein allgemeines Wohngebiet erfüllt. Das Gutachten ist der Begründung beigefügt.

Das Gutachten ermittelte die Wahrnehmungshäufigkeiten von Geruch der umliegenden Betriebe unter der Annahme, dass der Betrieb Jürgens im Ortskern von Waffensen keine emissionsrelevante Tierhaltung mehr betreibt. Die Hofstelle betreibt seit mindestens 3 Jahren keine Tierhaltung mehr und soll in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer zu einem generationenübergreifenden Wohnprojekt umgenutzt werden. Eine Wiederaufnahme des Betriebes würde vermutlich Umbaumaßnahmen voraussetzen. Unter diesen Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass der Bestandsschutz erloschen ist.

Gemäß herrschende Auffassung der Rechtsprechung und Literatur erlischt der Bestandsschutz, wenn nach der Verkehrsauffassung eine Fortsetzung der ursprünglichen Nutzung nicht zu erwarten ist. Der Eigentümer verliert den Bestandsschutz hiernach nicht sofort nach Beendigung der Nutzung, sondern erst nach einiger Zeit. Nach Ablauf von 2 Jahren geht das Bundesverwaltungsgericht von der faktischen Vermutung aus, dass die Verkehrsauffassung mit einer Wiederaufnahme der früheren Nutzung nicht mehr rechnet. Die Beweislast liegt hier beim Bauherrn. Da die Nutzung bereits seit mindestens 3 Jahren aufgegeben wurde und ohne weiteres auch nicht wieder aufgenommen werden kann, bilanziert das Gutachten die theoretisch auftretenden Immissionen nicht mehr.

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen hinsichtlich des Lärms könnten im Osten des Plangebietes auftreten. Hier befindet sich die Bahnstrecke Rotenburg - Bremervörde, die vom Güterverkehr genutzt wird. Aktuell wird ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet, um die auftretenden Immissionen zu ermitteln und Schutzmaßnahmen festzulegen. Der Bebauungsplanentwurf setzt vorsorglich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie fest, um im weiteren Verfahren entsprechende Festsetzungen treffen zu können.

## **5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE**

### **5.1 Lage und naturräumliche Situation**

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der weiträumigen Geestgebiete (Zevener bzw. Tarmstedter Geest), die sich im Süden von Waffensen bis zur Bahnstrecke Hamburg – Bremen bzw. weiter im Süden angrenzenden Wümmeniederung erstrecken und von großräumigen Ackerflächen, teilweise im Wechsel mit Grünland und Wald, geprägt werden. Das Plangebiet direkt wird im Süden und Westen durch ein typisches Einfamilienhausgebiet am Dorfrand begrenzt, im Norden liegt eine Ackerfläche zwischen dem Siedlungsrand und Plangebiet. Im Osten befindet sich die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde, hinter der sich durch Gehölze untergliederte Acker- und Grünlandflächen und eine Bodenabbaufäche anschließen.

### **5.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils letzten Fassung. Darin enthalten sind zahlreiche umweltrelevante Regelungen, die bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Einen direkten Bezug zum Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) stellt der §1a Abs.2 BauGB her, indem er die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung inhaltlich vorschreibt. Die Ausführungen hierzu werden in Punkt 5.3 vorgenommen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Bereiche kommen im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vor, da das Gebiet an 3 Seiten umgeben von Bebauung liegt und von der freien Landschaft durch die Bahnlinie Rotenburg - Bremervörde getrennt wird.

Als naturschutzfachliche Grundlagen stehen der Landschaftsplan 1992 der Stadt Rotenburg (Wümme) und der Landschaftsrahmenplan 2003 des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Verfügung. Die in beiden Plänen enthaltenen Aussagen zum Plangebiet und dem Umfeld sind bei der Abwägung zur baulichen Inanspruchnahme der Flächen ebenso zu beachten wie die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 des Landkreis Rotenburg (Wümme).

Im Bebauungsplan kommt es auf die Ausgestaltung der konkreten Festsetzungen nach dem BauGB an. Die in den o. g. Planwerken dargelegten naturschutzfachlichen bzw. regionalplanerischen Aspekte finden dabei, soweit Aussagen zutreffen, Berücksichtigung.

### **5.3 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet und die direkt angrenzenden Bereiche. Zur Beurteilung des Umweltzustandes werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und in sechs Wertstufen nach dem Niedersächsischen Städtetag-Modell (Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, von 2013) bewertet. Die Wertstufen werden wie folgt unterschieden:

## Wertstufe

5 = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotop-  
typen)

4 = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung

3 = von allgemeiner Bedeutung

2 = von allgemeiner bis geringer Bedeutung

1 = von geringer Bedeutung (intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Die differenzierte Einstufung der Wertstufen und die Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen erfolgte nach dem „Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen“, Nr. 4/2004, Bierhals E., Drachenfels O. v. und Rasper M.

## Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan setzt neue Flächen für den Wohnungsbau auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche fest. Mit der Inanspruchnahme von gegenwärtig unbebauten Flächen gehen Flächen verloren, die der Erholung dienen, da aber nur eingeschränkt zu nutzen waren. Fuß- und Radwegverbindungen im Siedlungsgebiet bestehen nicht, sondern die vorhandene, wenig frequentierte Straße Zur Ahe kann in Anspruch genommen werden, um im Süden Naherholung genießen zu können. Das Plangebiet wird an drei Seiten von Mischgebiet mit mehreren Hofstellen umschlossen. Zu den imitierenden landwirtschaftlichen Betrieben besteht ausreichender Abstand.

### Bewertung:

Die neu zu bebauende Fläche geht zwar als offene, unbebaute Fläche verloren. Das Plangebiet selbst besitzt als landwirtschaftliche Nutzfläche vergleichsweise wenig Bedeutung für Erholungssuchende, da es bisher nicht begehbar war. Erholungswirkungen in der freien Landschaft können sich erst südlich des Siedlungsrandes voll entfalten. Die Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet Wümme- und Reithbachniederung mit Mooren und Wäldern bleibt erhalten.

## Schutzgut Boden

Böden haben aufgrund sehr unterschiedlicher physikalischer, chemischer und biologischer Eigenschaften verschieden ausgeprägte Bodenfunktionen und Empfindlichkeiten gegenüber Bodennutzungen und Belastungen.

### Der Boden

- ist Lebensraum und Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- verfügt über Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (physikalisch-chemisches Filter- und Puffersystem),
- übernimmt als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere für die Grundwasserneubildung wichtige Schutzfunktionen,
- gilt als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte,
- wirkt klimaausgleichen

- und ist Standort für die landwirtschaftliche Nutzung (Ertragspotenzial).

#### Bodenentwicklung:

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Ursprungs. Als Ausgangsmaterial der Böden treten neben glazifluviatilen Grob- und Mittelsanden fluviatile Sande mit Beimischungen von Schluffen und Tonen (Auensedimente) auf. Zusätzlich wurden aus den Flusstälern Sande herausgeweht, die sich als geringmächtige Flugsanddecken und Dünen abgelagert haben.

#### Bewertung:

Infolge der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Wertigkeit der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als geringfügig zu betrachten. Die durch Düngung und Pestizide vorbelasteten landwirtschaftlich als Maisacker genutzten Flächen zerstören bestehende Funktionen, wie Reinigungswirkung, Schadstofffilterung, Wasserrückhaltung und Temperatenausgleich. Allerdings gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen unwiederbringlich verloren.

### **Schutzgut Wasser**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser wird nach Grund- und Oberflächenwasser unterschieden.

Aufgrund von Bodenuntersuchungen wurde im Plangebiet ein Grundwasserstand im Norden von 3,2 m und im Süden von 1,4 m unter Geländeoberkante ermittelt.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gefahren für die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes und seiner Lage im Siedlungsgebiet nicht zu erwarten.

#### Bewertung:

Mit der Versiegelung ist eine erhebliche Beeinflussung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Die gegenwärtige Beeinträchtigung der Grundwasserqualität infolge von Düngemittel- und Pestizideintrag würde mit einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch reduziert werden. Durch die geänderte Weiterbegrünung von Teilflächen im Baugebiet (Anlage der Wohngärten auf den Baugrundstücken) könnte die Grundwasserqualität sogar geringfügig verbessert werden. Die Belastungen des Oberflächenwassers der Planstraßen werden durch verzögerten Abfluss im offenen Straßengraben entlang der Straße Am Bullenberg reduziert.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist die städtische Abwasserbeseitigungssatzung vom 23.06.1992 i. d. F. vom 28.08.2001 maßgeblich.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Der Planungsraum befindet sich in einem maritim beeinflussten Klima, mit geringen Tages- und Jahresschwankungen der Temperatur, kühlen Sommern und milden Wintern und allgemein höheren Windgeschwindigkeiten im Vergleich zu den kontinental geprägten Bereichen Deutschlands. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 750 mm. Winde wehen überwiegend aus südwestlicher Richtung.

Die lufthygienische und bioklimatische Situation wird sich durch die Bebauung nicht wesentlich verändern, da die festgesetzte lockere offene Bauweise ausreichend Freiräume zwischen den Gebäuden lässt. Lediglich wird sich die Kaltluftentstehung geringfügig über der durch Bebauung reduzierten landwirtschaftlichen Fläche abschwächen.

Bewertung:

Die Versiegelungen infolge der Bebauung verschlechtern zwar die kleinklimatische Situation, jedoch ist der Eingriff vergleichsweise gering und kann durch die Bepflanzung der Wohngärten und der offenen Bauweise teilweise wieder aufgefangen werden. Ausreichende Kaltluftentstehung und Austausch finden auf den im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen statt.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Der Begriff "Biotop" wird hier als Lebensraum mit spezifischen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren sowie spezifischen Standorteigenschaften definiert. Die Leistungen des Naturhaushaltes im Plangebiet für den Arten- und Biotopschutz wurden aufgrund entsprechender Biotoptypenkartierungen im Oktober 2015 ermittelt.

### **Schutzgut Pflanzen**

Die Benennung der Biotoptypen und der Nummerierung in Klammern erfolgt nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels, 2011). Die Verteilung der kartierten Biotoptypen sowie der Gehölzbestände ist in Anlage 2: „Karte Biotoptypen“ dargestellt.

a) Biotoptypen innerhalb des Plangebietes:

#### 11.1 Maisacker (A)

Der fast das gesamte Plangebiet einnehmende Maisacker besteht aus den abgeernteten Maisstengeln neben wenigen Begleitkräutern wie Vogelmiere (*Stelaria media*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Feld-Stiefmütterchen (*Viola arvensis*), Verdichtungen im Boden anzeigende Gemeine Quecke (*Elymus repens*), Franzosenkraut (*Galinsoga parviflora*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), versch. Hirsearten, Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), die nur geringe Deckungsgrade erreichen. Der Boden ist nach der Ernte fast vegetationslos und stark verdichtet.

#### 10.4.2 Halbruderale Gras- Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

An zwei Seiten ist das Plangebiet im Süden und Südosten durch eine artenreiche Gras-Staudenflur begrenzt. Arten des mesophilen Grünlands und Ackers mit Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Hirtentäschel (*Capsella bursa pastoris*), Frühlingsg्रेiskraut (*Senecio vernalis*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Kleinblütiges Weidenröschen (*Epilobium parviflorum*), Windenknöterich (*Fallopia convolvulus*), Franzosenkraut (*Galinsoga parviflora*), Rote Taubnessel (*Lamium purpureum*), Rauhaarige Wicke (*Vicia hirsuta*), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflorum*) und Rundblättriger Storchschnabel (*Geranium rotundifolium*) treten auf, neben Hochstauden wie Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Ackerkratzdiestel (*Cirsium arvense*), Bren-

nessel (*Urtica dioica*) und Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*). Letzt genannte sind Anzeiger für hohe Nährstoffe, die über Gartenabfälle in den Boden gelangen.

Am südlichen Rand breiten sich vom Nachbargrundstück einige Sträucher aus: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Brombeere (*Rubus spec.*) sind neben einigen kleinen Bäumen wie Stieleiche (*Quercus robur*), Salweide (*Salix caprea*) und Birke (*Betula pendula*).

#### 10.4.3 Halbruderale Gras- Staudenflur trockener Standorte (UHT) und 2.10.2 Strauch-Baumhecke (HFM)

Neben dem Bahngleis, das etwas höher liegt als das Plangebiet, befindet sich auf der Grenze eine flache Mulde, in der alte, markante Stieleichen (*Quercus robur*) einen dichten Gehölzsaum bilden. Begleiter der Kulisse sind Holunder (*Sambucus nigra*), Salweiden (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und einige Spätblühende Traubenkirschen (*Prunus serotina*), die ein bis drei Meter von der Grenze entfernt stehen. Zwischen und vor dem Gehölzbestand ist eine 5m breite halbruderale Gras-Staudenflur trockener Ausprägung mit Brennessel (*Urtica dioica*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Landreitgras (*Calamagrostis epigeos*), Gemeine Rispe (*Poa trivialis*), Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Brombeere (*Rubus spec.*) ausgebildet.

Bewertung:

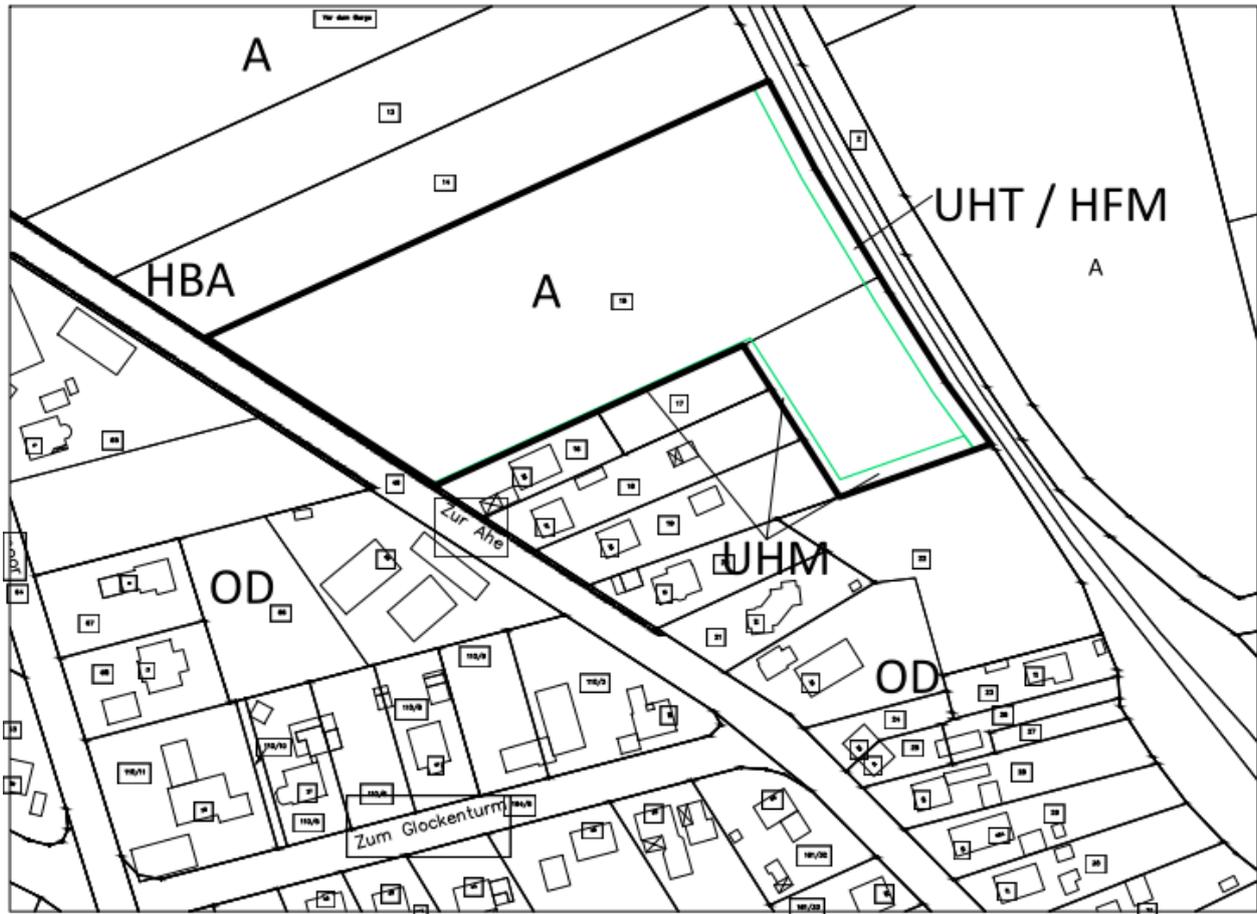
Durch umfangreiche Versiegelung wird das Schutzgut Pflanzen erheblich beeinträchtigt. Eine Regenerierbarkeit des Lebensraumes ist nicht zu erwarten. Der Ausgleichbedarf errechnet sich nach Tabelle 3.

b) Biotoptypen außerhalb des Plangebietes:

Straßenbegleitend stehen beidseitig der Straße Zur Ahe (HS) ca. 40-jährige Stieleichen (*Quercus robur*), 12 davon begrenzen das Plangebiet im Südwesten. Es ist wahrscheinlich, dass 2 im Einmündungsbereich der Planstraße wegen Behinderung des Sichtdreiecks gefällt werden müssen. Die Krautschicht besteht aus Brennessel (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Quecke (*Elymus repens*), Giersch (*Aegopodium potagraria*) und Weidelgras (*Lolium perenne*). Die Flächenbilanz wird mit 100 qm in der Tabelle 3 verrechnet.

Weiter wird das Plangebiet durch Siedlungsbiotope begrenzt neben altem Baumbestand in der Nähe landwirtschaftlicher Gehöfte (OD), durch Gehölze gegliederte Ackerflächen auf der östlichen Seite der Bahnlinie und direkt angrenzend im Norden.

Tabelle 1: Biotoptypen



|          |           |                                                                             |
|----------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Legende: | A         | Acker                                                                       |
|          | UHM       | Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte                           |
|          | UHT / HFM | Halbruderale Gras- Staudenflur trockener Standorte und<br>Strauch-Baumhecke |
|          | OD        | Dorfgebiet                                                                  |
|          | HBA       | Allee / Baumreihe                                                           |

## Schutzgut Tiere

Die faunistische Bedeutung wird anhand der vorhandenen Biototypen identifiziert. Aufgrund der gut ausgeprägten Biotopstrukturen in und außerhalb des Plangebietes ist von einer vergleichsweise vielfältigen faunistischen Ausstattung auszugehen.

### Fledermäuse

Es ist damit zu rechnen, dass verschiedene Fledermausarten (Zwergfledermaus und Abendsegler) vorkommen, die besondere Biotopbindung an Hohlräumen alter Bäume und auch alter Stallgebäude haben.

### Avifauna

Im Untersuchungsraum ist aufgrund der Biotopausstattung mit Arten der halboffenen Feldflur – außerhalb des Plangebietes - wie der Grauammer und dem Neuntöter und im Bereich der Hecken / Gehölzpflanzungen ist aufgrund des Alters des alten Baumbestandes mit dem Vorkommen von Baumpieper, Goldammer, Buchfink und Heckenbraunelle zu rechnen.

Von den zu erwartenden Vögeln der Halboffenen Landschaft, hier: Grauammer und Neuntöter, ist nach dem Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) der Neuntöter (*Lanius collurio*) zu schützen.

Aus dem "Katalog zoologisch bedeutsamer Biotoptypen" geht hervor, dass Gehölze wie die im Plangebiet vorkommende Gehölzbestände besondere Bedeutung als Nistplätze für Buschbrüter wie z.B. Gelbspötter, Amsel, Fitis, Zilpzalp, u. U. Nachtigall und Grasmückenarten haben.

Die Buschbrüter, und Spezialisten der Hecken und Gehölze sind in ihrem Bestand weniger gefährdet, soweit gleichwertige Strukturelemente in der Nähe vorhanden sind.

Libellen

Aufgrund des Aktionsradius und der fehlenden Bodenständigkeit von vielen Libellenarten sowie der natürlichen Biotopausstattung (mehrere kleine Stillgewässer und Gartenteiche in der näheren Umgebung), ist davon auszugehen, dass verschiedene Libellenarten im Untersuchungsgebiet anzutreffen sind.

Bewertung:

Bezogen auf das Arteninventar werden sich keine wesentlichen Veränderungen der Lebensraumqualitäten im Plangebiet ergeben, da die entscheidenden Strukturelemente (Baum- und Buschbestände, alte Gebäude) erhalten bleiben. Da angrenzend ausreichend „Ausweichlebensräume“ (Baumbestand) vorhanden sind und die Tierarten mit geringer Biotopbindung (Vögel) einen relativ großen Aktionsradius haben, ist der Eingriff als nicht erheblich zu bewerten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet kann aufgrund der an drei Seiten bereits bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern und Hofstellen nicht als ein der freien Landschaft zuzuordnender Freiraum bezeichnet werden. Eher handelt es sich hier um eine Freifläche am Rand bzw. innerhalb des Siedlungsgebietes, die als kleine Restfläche kaum Auswirkungen auf das Landschaftsbild aufweist. Das Schutzgut Landschaftsbild kann daher auch nicht durch das Vorschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich beeinträchtigt werden.

Bewertung:

Das gegenwärtige Landschaftserleben wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

### **Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Über Bodendenkmale und kulturhistorische Anlagen liegen für den Geltungsbereich keine Kenntnisse vor.

Zusammenfassende Bewertung der Naturgüter

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

| Schutzgut                       | Beurteilung der Umweltauswirkungen                                                                                                                                                                                                                                 | Erheblichkeit |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Boden                           | Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtungen, Bodenbewegung<br>Boden durch intensive Nutzung vorbelastet                                                                                                                                          | *             |
| Wasser                          | Reduzierung der Grundwasserneubildung<br>Beschleunigung des Wasserabflusses<br>Offenes Grabensystem mit verzögertem Abfluss                                                                                                                                        | *             |
| Luft und Klima                  | Geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas<br>Durchgrünung des Baugebietes                                                                                                                                                                                      | *             |
| Arten- und Lebensgemeinschaften | Verlust von Ackerböden<br>Errichtung von geringen Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes<br>Geringer Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse<br>Verlust von artenreichen Saumstrukturen, die der Biotopvernetzung dienen | **            |
| Landschaftsbild                 | Neustrukturierung des Landschaftsbildes                                                                                                                                                                                                                            | -             |
| Mensch                          | Geringer Verlust des Erholungsraumes<br>Zunehmende Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen im Siedlungsgebiet                                                                                                                                                       | **            |
| Kultur- und Sachgüter           | Nicht bekannt                                                                                                                                                                                                                                                      | -             |
| Wechselwirkungen                | Verschiebung der Wechselwirkung Landschaft - Wohngebiet                                                                                                                                                                                                            | -             |

\*\*\* sehr erheblich, \*\* erheblich, \* weniger erheblich, - nicht erheblich

## 5.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### Durchführung der Planung

In Tabelle 2 sind die infolge der nicht vermeidbaren Eingriffe zu erwartenden Umweltauswirkungen zusammengefasst. Der nicht im Plangebiet realisierbare Ausgleichsbedarf wird durch Maßnahmen außerhalb des Planungsraumes abgegolten.

### Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Beeinträchtigungen der Bodenstruktur durch Bodenbearbeitung, Düngung und Einsatz von Pestiziden ließen sich - im Rahmen der Möglichkeiten einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft - nicht vermeiden.

Der Boden und die darauf angebauten Pflanzen stünden ohne die Bebauung als Lebensraum für Tiere zur Verfügung. Ihrer freien Beweglichkeit würden keine Barrieren entgegenstehen. Der Raum übernehme weiterhin kleinklimatische Regulierungsfunktionen.

## 5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

### Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und seiner Lage am Rand bzw. innerhalb des Siedlungsraumes erscheint es nicht sinnvoll, Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten, da nördlich anschließend zu einem späteren Zeitpunkt mit einem weiteren Abschnitt der Bebauung zu rechnen ist.

Zur Vermeidung oder Minimierung von Lärm soll im Osten des Plangebietes ein Lärmschutzwall erstellt werden, da mit einer zunehmenden Frequentierung des Bahnverkehrs zu rechnen ist. Dazu ist ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, das sich mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen befasst und Auskunft über die Höhe eines evtl. Walles erarbeitet.

Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Beeinträchtigungen werden im städtischen Ausgleichsflächenpool Großes und Weißes Moor in Unterstedt durchgeführt.

### **Schutzgut Mensch**

Immissionsschützende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben besteht. (siehe Ergebnis des Gutachtens in der Anlage). Maßnahmen zum Lärmschutz sind in der Vorbereitung und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **Schutzgut Boden**

Für das Schutzgut Boden wirken sich insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelungen der Gebäudeflächen und der sonstigen Versiegelungen durch Stellplätze, Terrassen, Wege und Erschließungsstraßen aus.

Die Inanspruchnahme bereits vorbelasteter Flächen sichert dabei auch den Erhalt wertvoller Landschaftsbestandteile an anderer Stelle. Schon mit der Standortwahl wird somit dem Vermeidungsgebot Rechnung getragen.

Die genaue Ermittlung des Eingriffsumfanges und des erforderlichen Ausgleichsbedarfes sind den folgenden Abschnitten zu entnehmen.

### **Schutzgut Wasser**

Für das Schutzgut Oberflächenwasser werden sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben, da keine Gewässer im Gebiet vorhanden sind. Für das Schutzgut Grundwasser können sich erhebliche Beeinträchtigungen, vor allem durch die Versiegelung des Oberbodens und dem daraus resultierenden verstärkten Oberflächenabfluss ergeben. Dem wird durch die städtische Satzung entgegengewirkt, indem vorgeschrieben wird, dass anfallendes Oberflächenwasser der Gebäude und befestigten Außenanlagen auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Bodengrunduntersuchungen haben hier allerdings keine gute Sickerseigenschaften des Bodens ergeben.

Das auf der Planstraße anfallende Regenwasser soll mittels Verlegung von Regenwasserleitungen bis zur Straße Zur Ahe transportiert werden. Durch geringfügige Erweiterungen der vorhandenen Entwässerungsgräben im Querschnitt und in der Grabentiefe wird im vorgesehenen Maßnahmenabschnitt das Wasser zwischengelagert und gedrosselt weiter in das vorhandene Grabensystem eingeleitet werden.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Durch die mit Gehölzen zu bepflanzenden Freiflächen der Wohngrundstücke und die verkehrsberuhigte Gestaltung der Wohnstraße mit Straßenbäumen werden die veränderten lufthygienischen Verhältnisse ausreichend ausgeglichen.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Bedeutsamere Veränderungen werden sich durch die Aufgabe der Ackerflächen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ergeben, da sich der Siedlungsraum erweitert.

Der markante Baumbestand im Osten des Plangebietes wird auch bei Verwirklichung eines Lärmschutzwalles berücksichtigt und erhalten. Aufschüttungen im Trauf der Bäume wird auf ein verträgliches Maß reduziert. Zusätzlich wird durch ein unabhängiges Gutachterbüro eine Untersuchung des Baumbestandes in Auftrag gegeben, zur Beurteilung der Verkehrssicherheit und um artenschutzrechtliche Belange nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (2010) zu beurteilen, z. B. Winterquartiere von Fledermäusen.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Positionierung am Rand bzw. innerhalb der Siedlungsgrenze nicht beeinträchtigt werden.

### **Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Da dieses Schutzgut nicht betroffen ist, sind keine Maßnahmen erforderlich.

### **Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die nicht vermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen und auszugleichen.

Dies kann und soll – soweit es sich mit dem vorgesehenen Charakter des Baugebietes und den konkreten Bauvorhaben vereinbaren lässt – möglichst zeitnah im Planungsraum selbst erfolgen, durch Anpflanzung von 4-5 großkronigen Straßenbäumen im Bereich der verkehrsberuhigten Wohnstraße. Auch eine Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit standortgerechten, heimischen Gehölzen ist vorgesehen.

Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der geplanten Nutzung für Wohngrundstücke nur in geringem Umfang durch individuelle Gestaltung der Gärten möglich.

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffsfolgen sind im Kompensationsflächenpool der Stadt Rotenburg (Wümme) auszugleichen.

Gemäß nachstehender Tabelle ist als Ausgleichsmaßnahme die Aufwertung einer Fläche um **6.606 WE (Werteinheiten)** notwendig. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Großen und Weißen Moor in Unterstedt vorgesehen, wo der Stadt Rotenburg (Wümme) ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten durch räumliche und zeitliche Entkopplung von Eingriff und Ausgleich innerhalb eines Flächenpools i. S. von § 135 BauGB zur Verfügung hat.

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsumfanges und des erforderlichen Ausgleichsbedarfes

| Fl.                                                              | Größe (qm)    | alte Nutzung                                                                             | Wert | neue Nutzung                                                                             | Wert | Diff | Ausgleich-WE  |
|------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|---------------|
| <b>Verkehrsflächen (Planstraße)</b>                              |               |                                                                                          |      |                                                                                          |      |      |               |
|                                                                  | 1.519         | 11.1 Acker (A)                                                                           | 1    | 13.1 Verkehrsfläche (OV)                                                                 | 0    | -1   | <b>-1.519</b> |
|                                                                  | <b>1.519</b>  |                                                                                          |      |                                                                                          |      |      | <b>-1.519</b> |
| <b>Grünfläche (Lärmschutzwall)</b>                               |               |                                                                                          |      |                                                                                          |      |      |               |
|                                                                  | 644           | 11.1 Acker (A)                                                                           | 1    | 10.4.3 Halbruderale Gras-Staudenflur trockener Standorte (UHM) / Strauch-Baumhecke (HFM) | 3    | 2    | <b>1.288</b>  |
|                                                                  | 644           | 10.4.3 Halbruderale Gras-Staudenflur trockener Standorte (UHM) / Strauch-Baumhecke (HFM) | 3    | 10.4.3 Halbruderale Gras-Staudenflur trockener Standorte (UHM) / Strauch-Baumhecke (HFM) | 3    | 0    | <b>0</b>      |
|                                                                  | <b>1.288</b>  |                                                                                          |      |                                                                                          |      |      | <b>1.288</b>  |
| <b>Allgemeines Wohngebiet WA a 0,3</b>                           |               |                                                                                          |      |                                                                                          |      |      |               |
| 45%                                                              | 4.928         | 11.1 Acker (A)                                                                           | 1    | 13.4 Versiegelte Flächen (X)                                                             | 0    | -1   | <b>-4.928</b> |
| 55%                                                              | 6.022         | 11.1 Acker (A)                                                                           | 1    | 12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)                                                | 1    | 0    | <b>0</b>      |
| 45%                                                              | 211           | 10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)                           | 3    | 13.4 Versiegelte Flächen (X)                                                             | 0    | -3   | <b>-633</b>   |
| 55%                                                              | 257           | 10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)                           | 3    | 12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)                                                | 1    | -2   | <b>-514</b>   |
|                                                                  | <b>11.418</b> |                                                                                          |      |                                                                                          |      |      | <b>-6.075</b> |
| <b>Bäume und Grünfläche außerhalb des Plangebietes (Zufahrt)</b> |               |                                                                                          |      |                                                                                          |      |      |               |
|                                                                  | 100           | 2.13.3 Allee / Baumreihe (HBA) / Wegeseitenraum                                          | 3    | 13.4 Versiegelte Flächen (X)                                                             | 0    | -3   | <b>-300</b>   |
|                                                                  | <b>100</b>    |                                                                                          |      |                                                                                          |      |      | <b>-300</b>   |

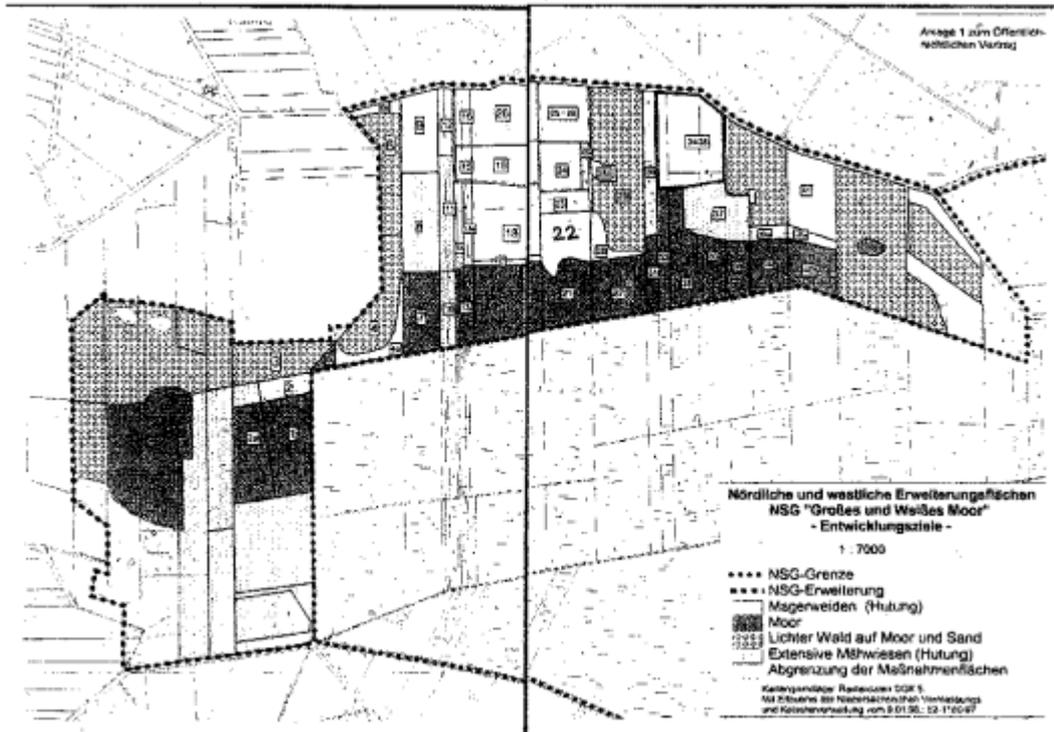
|                                |               |                                               |               |
|--------------------------------|---------------|-----------------------------------------------|---------------|
| <b>Ge-<br/>samtf<br/>läche</b> | <b>14.325</b> | <b>Ausgleichsbedarf in Werteinheiten (WE)</b> | <b>-6.606</b> |
|--------------------------------|---------------|-----------------------------------------------|---------------|

Nach dem mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Pflegekonzept ist auf der Fläche Nr. 22 ein Kompensationspotential in Höhe von **6.606 WE (Werteinheiten)** vorhanden (s. Abb. 3: Karte Ausgleichsflächenpool Unterstedt und Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsumfanges und des erforderlichen Ausgleichsbedarfes). Als Maßnahmen zur Aufwertung der bestehenden Fläche ist die Umwandlung von Sonstiges Grünland auf Mineralboden der Wertstufe 4 in eine Magerweide der höheren Wertstufe 5. Durch Beweidung mit Rindern und Ponys hat sich die Fläche schon in die gewünschte Richtung entwickelt, die damit Bestandteil einer halboffenen Weidelandschaft ist. Im Rahmen des Monitorings zur Erfolgskontrolle von Kompensationsmaßnahmen hat 2007 die Biotopkartierung des Büro Jordan ergeben, dass sich auf der Fläche schon mageres mesophiles Grünland entwickelt hat.

Tabelle 4: Abbuchung aus dem Flächenpool „Großes und Weißes Moor“ in Unterstedt

| Eingriffsplanung nach BNatSchG, BauGB und NWaldLG            | Ausgleichsbedarf in Werteinheiten | Ausgleichsmaßnahmen                                  | Kompensationspotential in Werteinheiten | Überschuss/Fehlbedarf(-) | Datum  |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------|
| B-Plan 23 - Zwischen Neuenlander Straße und Dresdener Straße | -1.187                            | Fl. <b>22</b> (n. PflK-GWM)<br>Flächengr.: 19.000 qm | 19.000                                  |                          | Apr 10 |
| B-Plan Nr. 50 E - Südlich der Saalestraße                    | -1.958                            |                                                      |                                         |                          | Mrz 12 |
| B-Plan Nr.12 - Zur Ahe, Waffensen                            | -6.606                            |                                                      |                                         |                          | Okt 15 |
|                                                              | <b>-9.751</b>                     |                                                      | <b>19.000</b>                           | <b>7.291</b>             |        |

**Abb. 3: Übersichtskarte des Kompensationsflächenpool**



## 6. Zusammenfassung

Das neue Plangebiet im Osten von Waffensen zeigt sich als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Baugebietes Zur Ahe. Die Straße Zur Ahe im Westen sowie die Bahnlinie mit Eingrünung im Osten begrenzen das Baugebiet. Im Süden schließt der Hauptsiedlungskörper des Dorfes an. Weiter im Nordwesten befindet sich der alte Dorfkern. Damit entwickelt sich das Planvorhaben im Ortskern und rundet die bestehende Siedlung nach Norden ab. Eine Eingrünung nach Norden ist nicht erforderlich, da sich hier die zukünftigen Baulandpotentiale des Ortes befinden und mit einer weiteren Bebauung zu rechnen ist.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf intensiv genutzte Ackerflächen im Norden sowie im Südosten. Die fortgesetzte Veränderung der Landschaft hat hier wie überall stattgefunden, mit hohem Düngereintrag und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Ohne Bebauung könnte von einer weiteren Nutzungsintensivierung ausgegangen werden.

Die Fläche ist folglich vorbelastet. Aber eine Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung bezogen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Der erforderliche Ausgleich wird im Flächenpool der Stadt ausgeglichen. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist weniger erheblich, weil sich die Siedlungsgrenze nicht weiter in die freie Landschaft ausdehnt, sondern eine freie Fläche innerhalb der Siedlung bzw. Siedlungsrand in Anspruch genommen wird. So ist am Siedlungsrand die Erholungsnutzung und Naturerfahrung für Kinder auf kurzen Wegen möglich. Dennoch ist das Schutzgut Mensch durch Lärmimmissionen erheblich beeinträchtigt. Im weiteren Verfahren nach Vorlage eines noch ausstehenden Gutachtens wird über die Anlage eines Lärmschutzwalles abschließend entschieden, auch in Hinblick auf mögliche Kompensationsmöglichkeiten für das entsprechende Schutzgut.

Rotenburg (Wümme), den 28.10.2015

.....

Der Bürgermeister

Stand: 10/2015