



Stadt Rotenburg (Wümme)

- Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung

zur

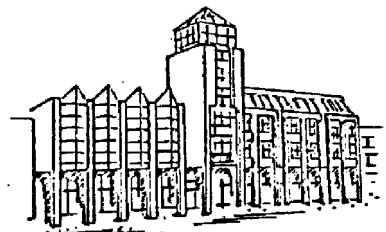
**11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes,
Teil B, Mulmshorn**

und zum

Bebauungsplan Nr. 7

von Mulmshorn

- Uhlenkampsweg-Ost -



Teil I: Begründung des Bebauungsplanes.....	4
1.0 Lage und Grenzen des Plangebietes	4
2.0 Rechtsgrundlagen und planerische Voraussetzungen	4
2.1 Rechtsgrundlagen.....	4
2.2 Raumordnung, Erforderlichkeit und Planungsziele.....	5
2.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes	6
3.0 Planinhalt	7
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
3.4 Verkehrserschließung.....	8
3.5 Ver- und Entsorgung.....	9
3.6 Grün- und Freiflächen	10
4. Immissionsschutz und Altlastenverdachtsfläche.....	11
5. Wasserschutzgebiet.....	11
6. Denkmalschutz	11
7. Flächenbilanz.....	12
8. Umwelt- und Naturschutzbelange.....	12
Teil II: Umweltbericht.....	14
9.1 Lage und naturräumliche Situation.....	14
9.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	14
9.2.1 Landschaftsrahmenplan.....	14
9.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz.....	15
9.3 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	15
Schutzgut Mensch.....	16

	Schutzgut Boden.....	16
	Schutzgut Wasser.....	17
	Schutzgut Luft und Klima.....	17
	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.....	18
	Schutzgut Pflanzen.....	18
	Schutzgut Tiere.....	22
	Schutzgut Landschaftsbild.....	24
	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter.....	24
10.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	25
11.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	26
	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes.....	27
	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	28
12.	Verfahren der Umweltprüfung.....	30
13.	Zusammenfassung.....	31

Abkürzungen:

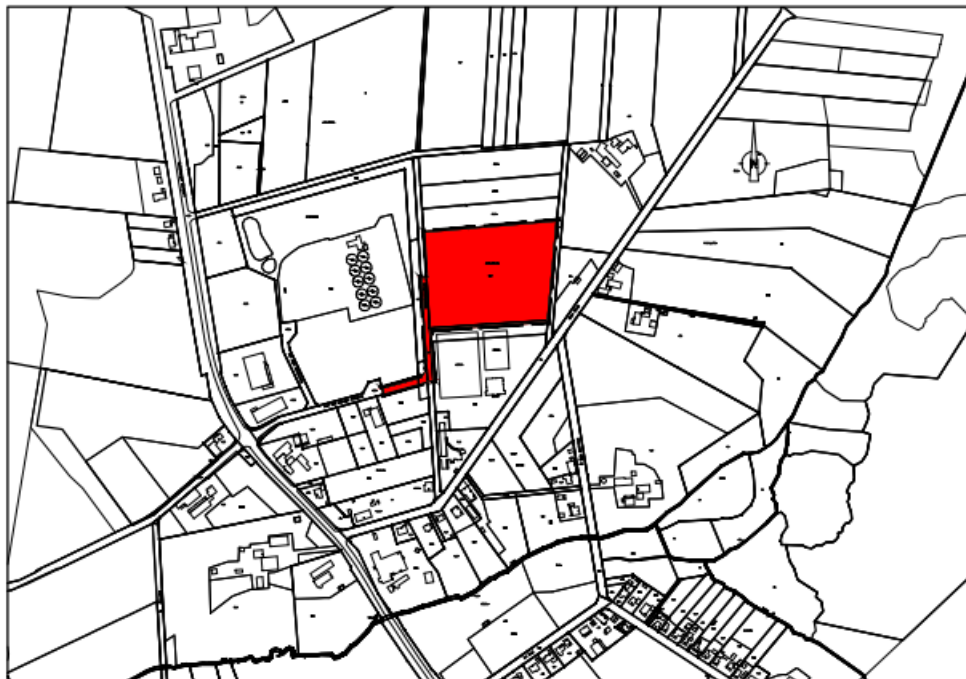
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BMZ	Baumassenzahl
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
TA Luft	Technische Anleitung zum Schutz gegen Luftschadstoffe
GIRL	Geruchsimmisionsrichtlinie
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
WE	Werteinheiten

TEIL I: BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das ca. 3 ha große Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Mulmshorn der Stadt Rotenburg und grenzt unmittelbar an den Ostrand des bestehenden Gewerbegebietes zwischen Rotenburger Straße und Uhlenkampsweg. Der Standort befindet sich im Anschluss der zusammenhängenden Ortslage. Südlich des Planvorhabens befinden sich die Sportplätze des Ortes sowie das Dorfgemeinschaftshaus „Haus der Zukunft. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen schließen sie mit der Feuerwehr und dem Kindergarten südlich des bestehenden Gewerbegebietes an. Östlich des Planvorhabens schließen sich landwirtschaftliche Flächen sowie Betriebsstellen an. Das Planvorhaben wird durch die Bundesstraße 71 westlich des bestehenden Gewerbegebiets erschlossen, die zur nahegelegenen Autobahn 1 führt.

Lageplan:



2.0 Rechtsgrundlagen und planerische 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 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 - NAGBNatShG

2.2 Raumordnung, Erforderlichkeit und Planungsziele

Mittelzentrale Aufgabe Rotenburgs ist es, ausreichend Flächen für gewerbliche Entwicklung bereit zu stellen, um damit zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen beizutragen. Die planungsrechtliche Sicherung der Planflächen erfolgt vorsorglich, konkrete Ansiedlungsvorhaben stehen derzeit nicht an. Im Stadtgebiet stehen Flächen, auf denen mittelfristig Industriebetriebe angesiedelt werden können, nicht ausreichend zur Verfügung.

Die Flächenpotentiale in den städtischen Gewerbegebieten sind erschöpft. Im Bereich des Industriegebiets Hohenesch West sind nahezu alle Flächen verkauft. Einige Firmen haben sich Grundstücke gesichert, um mittelfristige Firmenerweiterungen realisieren zu können. Es ist absehbar, dass in Kürze alle verfügbaren Flächen für Gewerbe und Industrie veräußert sind. Die Stadt kann derzeit daher für potentielle Investoren keine Grundstücke anbieten. Daher wird derzeit auch in Hohenesch eine Erweiterung durchgeführt, um im Standortwettbewerb eine erforderliche Flexibilität bei der Flächenbereitstellung anbieten zu können.

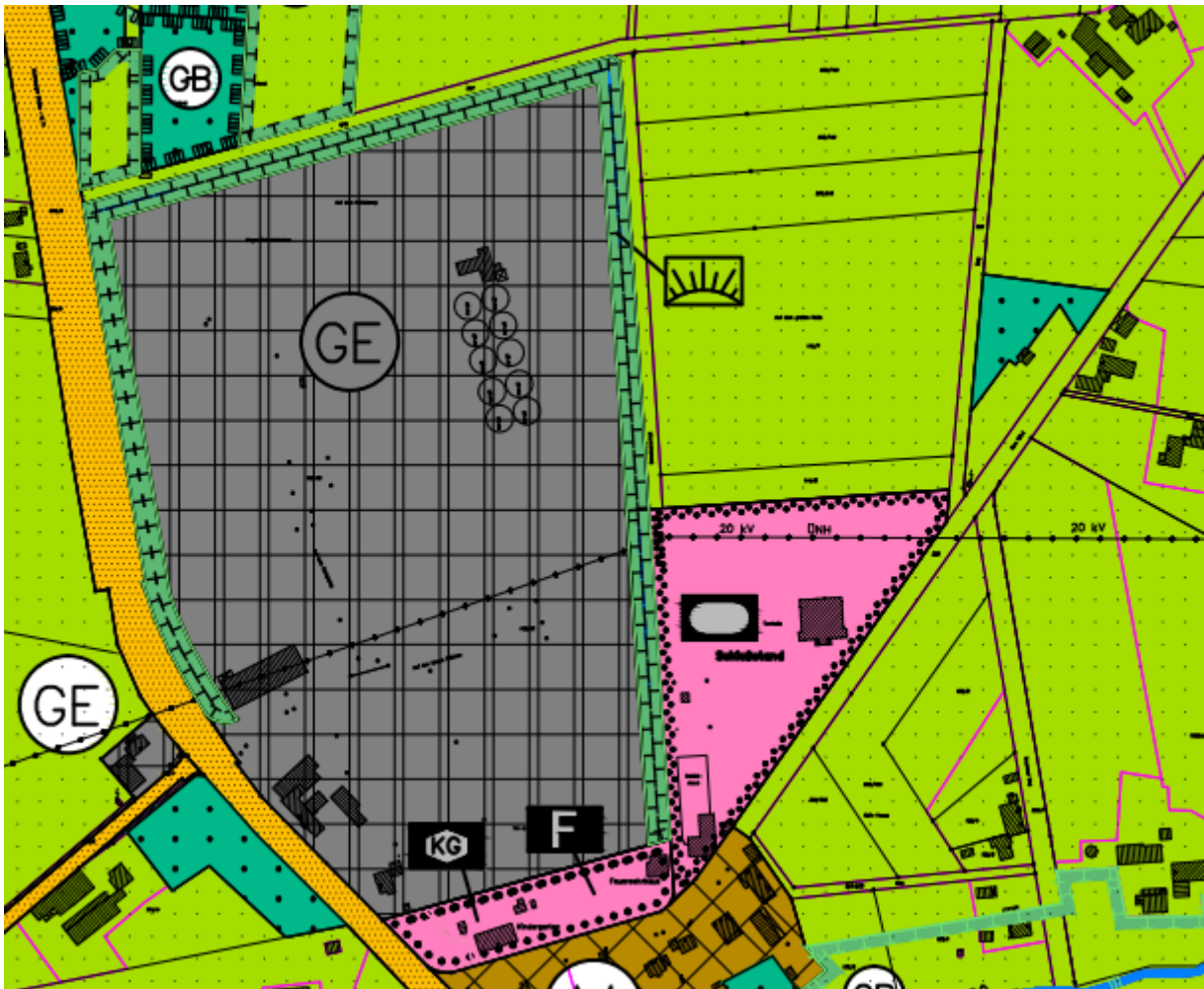
Das bestehende Gewerbegebiet in Mulmshorn ist ebenfalls komplett belegt und die verkehrsgünstige Lage in der Nähe der Autobahn A 1 ist ein Standortvorteil, der für die Gesamtstadt genutzt werden soll. Die Stadt erhofft sich hier Investoren, die diese Lagegunst suchen. Die Stadt Rotenburg tritt als Eigentümerin auf und kann über die Fläche verfügen. Eine zeitnahe Umsetzung der Planung ist daher gewährleistet.

2.3 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet ist unbeplant und wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar.

In der Stadt Rotenburg besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen. Der Bedarf hiernach kann derzeit nicht gedeckt werden. Das letzte Baugrundstück im bestehenden Gewerbegebiet westlich angrenzend wurde vor im Jahr 2015 verkauft. Das Gewerbegebiet Hohenesch in Rotenburg selbst hat ebenfalls keine freien Kapazitäten mehr. Hier findet aktuell auf ein bauleitplanverfahren zur Erweiterung des Angebotes statt. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Alternativenprüfung im Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes verkehrsgünstig entsprechende Bauflächen ausgewiesen.

Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil B Mulmshorn, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Osten wird das Plangebiet eingegrenzt von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 von Mulmshorn das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.



3.0 Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planvorhaben wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Zulässigkeit der Nutzungen richtet sich generell nach § 8 BauNVO. Auf einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen nach §1 Abs.5 BauNVO wurde verzichtet. Die periphere Lage des Grundstücks sowie die Festsetzung der Fläche Gewerbegebiet schließen großflächigen Einzelhandel planerisch aus bzw. machen Einzelhandelsflächen wirtschaftlich unattraktiv. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Rotenburg empfiehlt zwar einen Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten. Die Entfernung des Plangebietes zur Rotenburger Innenstadt macht eine diesbezügliche einschränkende Festsetzung des Einzelhandels entbehrlich. Die geringe Bevölkerungsdichte im Umfeld sowie die Lage in zweiter Reihe sprechen zudem von vorne herein gegen eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an diesem Standort.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Maßfestsetzungen entsprechen denen des benachbarten Gewerbegebietes zwischen Rotenburger Straße und Uhlenkampsweg. Dabei findet auch Berücksichtigung, dass sich das Gebiet außerhalb des Siedlungszusammenhanges am Ortseingang von Mulmshorn befindet.

Die Bauhöhenbeschränkung auf 15 m über Gelände und die Ausnahmeregelungen für betriebstechnisch erforderliche Überschreitungen bis zu einer Höhe von maximal 25 m über Gelände entsprechen ebenso wie die Anzahl der Vollgeschoss und der Baumassenzahl dem benachbarten bestehenden Gewerbegebiet. Damit ist eine Einfügung in den Siedlungszusammenhang gegeben.

3.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Die Anordnung der Baugrenzen entlang der Planstraßen wird ebenfalls nach dem Muster der benachbarten Baugebietsabschnitte vorgenommen. Die Abstände der Baugrenzen zu den vorhandenen Gehölzstreifen wie auch zu den Neupflanzungen betragen 3 m. Im Südosten des Baugebietes wird eine kleinere Fläche ohne Baugrenzen festgesetzt. Hier soll die Ortschaft die Möglichkeit haben, Grünabfälle zu lagern. Angefahren wird diese Fläche über die vorhandene Straße „Zum Glind“.

Mit den Festsetzungen soll eine flexible Bebaubarkeit der Baugrundstücke gewährleistet bleiben, um ein breites Spektrum an Unternehmen mit unterschiedlichen Betriebsanforderungen anzusprechen.

Die Textliche Festsetzung Nr. V bestimmt, dass 15% der Grundstücksfläche zu begrünen sind. In die Berechnung dieser Fläche können die nach Textlicher Festsetzung Nr. IV. Nr. 2 anzulegenden 3m breiten Pflanzstreifen mit Einzelbäume und Staudensäumen entlang der Erschließungsstraße einbezogen werden.

3.4 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets an die Bundesstraße B 71 erfolgt über die bereits vorhandene Anbindung „Auf den langen Stücken“ und über den „Uhlenkampsweg“.

Auf eine innere Erschließung wird aufgrund der geringen Flächengröße verzichtet. Bei Bedarf kann eine Privatstraße vom Uhlenkampsweg nach Osten in das neue

Gewerbegebiet geführt werden. Eine Unterbrechung des Pflanzstreifens durch notwendige Zu- und Abfahrten ist zulässig. Damit ist eine flexible Entwicklung des Gewerbegebietes gewährleistet. Auf Wendekreise wird verzichtet, da auf den Grundstücken die Verkehrsbewegungen abgewickelt werden.

Alle Planstraßen sind für den Schwerlastverkehr ausgelegt. Die Straßenverkehrsfläche ist im Querschnitt mit 11,00 m festgesetzt. Sie ist nicht nach Straßenverkehrs-, Fuß- und Radwegeflächen differenziert, jedoch wird von einem kombinierten Fuß- und Radweg und bei Bedarf einem einseitigen Parkstreifen ausgegangen. Eine endgültige Zuordnung erfolgt im Straßenbauentwurf.

3.5 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 öffentlichen Straße soll in das bestehende Regenrückhaltebecken im westlich angrenzenden Gewerbegebiet abgeführt werden. Die Kapazität hierfür ist ausreichend. Das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden. Falls die Bodenverhältnisse dies nicht zulassen, sind Sickermulden oder – schächte anzulegen und das Wasser, falls erforderlich, gedrosselt über eine Leitung in einen bestehenden Graben in der Straße „Zum Glind“ geführt werden. Von dort kann das Wasser in den Glindbach geführt werden.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch den Versorgungsverband Rotenburg – Land. Eine Wasserleitung mit einem Durchmesser 100 befindet sich sowohl in der Straße „Zum Glind“ als auch in der Straße „Auf dem langen Stücken“. An deren Ende befindet sich auch ein

Hydrant. Von hier aus kann eine Weiterführung der Leitung sowohl die Wasser- als auch die Löschwasserversorgung sicherstellen.

- **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 Westen des bestehenden Gewerbegebiets geführt. Falls hier die Kapazitäten nicht ausreichen, kann südöstlich des Plangebietes eine Fläche für ein weiteres Regenrückhaltebecken bereitgestellt werden.

3.6 Grün- und Freiflächen

Südöstlich des Plangebietes grenzt eine Baumgruppe an. Diese wie auch eine 15 Meter breite Fläche nach Osten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stellt die Eingrünung zur offenen Landschaft sicher.

Südlich zum Sportplatz befindet sich ein Gehölzstreifen, der ergänzt wird und in Verlängerung fortgesetzt wird. Die Eingrünung des Sportplatzes ist damit ausreichend.

Im Norden des Planvorhabens beschränkt sich die Eingrünung auf 3 Meter, da die sich nach Norden anschließenden Flächen als Flächenpotentiale für eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes anbieten. Im Osten schließt sich über die Erschließungsstraße die großzügige Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes an. Auf eine weitere Eingrünung kann verzichtet werden.

Auf eine innere Begrünung des Plangebietes kann aufgrund der Flächengröße von ca. 3 ha verzichtet werden. Hier ist eine Begrünung von insgesamt 15 % der Fläche vorgesehen. Diese Mindestausstattung an Grünstrukturen sichert eine Gliederung und optische Aufwertung des Standortes. Damit wird außerdem ein Beitrag zur Biotopvernetzung geleistet. Die unversiegelten Flächen und deren Bepflanzung wirken zudem positiv auf das Kleinklima im hochversiegelten Gewerbegebiet. Gerade blattreiche Pflanzungen erhöhen die Luftfeuchtigkeit im Gebiet und binden Staub.

Zur langfristigen Sicherung der Bepflanzungen schreibt die Festsetzung IV.3 eine dauerhafte Pflege und den Ersatz bei Abgang vor. Die Eingriffsbetrachtungen nach §1a BauGB sind Bestandteil des Umweltberichtes.

4. Immissionsschutz und Altlastenverdachtsfläche

In der Zwischenzeit wurde eine schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 in Mulmshorn erarbeitet. Das Gutachten der T & H Ingenieure vom 21.03.2017 ermittelten für das geplante Gewerbegebiet gemäß DIN 45691 /4/ ein Emissionskontingent von 70 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche im geplanten Gewerbegebiet die festgesetzten Schallleistungspegel nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Für weitere Ausführungen wird auf das Gutachten verwiesen. Der flächenbezogene Schallleistungspegel wird entsprechend des Gutachtens auf 70 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts festgesetzt.

Auf den Baugebietsflächen sind Betriebsleiterwohnungen nicht zulässig. Damit soll Immissionskonflikten vorgebeugt werden, die ggf. zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Industriebetriebe führen könnten.

Kenntnisse über Altlasten oder Altstandorte liegen ebenso nicht vor.

5. Wasserschutzgebiet

Wasserrechtliche Schutzgebiete liegen nicht vor.

6. Denkmalschutz

Angaben über Bodendenkmale oder denkmalgeschützte Gebäude sind nicht bekannt.

7. Flächenbilanz

Gewerbegebiet (bebaubare und nicht überbaubare Flächen):	ca.	2,97 ha
Verkehrsfläche:	ca.	0,43 ha
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung:	ca.	0,20 ha
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen:	ca.	0,06 ha
Gesamtfläche:	ca.	3,66 ha

8. Umwelt- und Naturschutzbelange

Das neue Plangebiet am nordöstlichen Siedlungsrand von Mulmshorn zeigt sich als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes „Zwischen Rotenburger Straße und „Uhlenkampsweg“. Die vorhandene Gehölzkulisse im Osten sowie die Sportplätze im Süden mit ihrem bereits vorhandenen Baumbestand begrenzen eindeutig eine mögliche Siedlungsausdehnung und schaffen damit eine Ortsbild prägende Eingrünung zur freien Landschaft. Die optimale Eingrünung des bestehenden Baugebietes im Westen unterstützt zusätzlich eine Untergliederung der Siedlungsstruktur und trägt zur Durchgrünung der dörflichen, weniger verdichteten Strukturen bei, neben der kleinklimatischen Optimierung.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf intensiv genutzte Ackerflächen. 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 und eine Nutzung als Gewerbegebiet bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Eine Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist erheblich, weil sich die Siedlungsgrenze weiter in die freie Landschaft ausdehnt. Für das Schutzgut Boden sind Beeinträchtigungen zu erwarten, da durch Versiegelung der Boden seine natürlichen Eigenschaften (Regulation der Wasserrückhaltung, Schadstofffilter, klimatischer Einfluss, landschaftsprägendes Element, Lebensraumfunktion) verliert. Diese Eigenschaften sind jedoch durch die vorhandene, intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Zu den wertvollen, großflächigen Waldgebieten oder naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sind ausreichende Abstände vorhanden. Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich Ackerflächen mit Untergliederung durch

Feldgehölze und Baumreihen. Der Forst im Osten des Plangebietes erfährt durch den geplanten Grünstreifen einen Schutz.

Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren verfasst. In ihm sind die Ergebnisse der Umweltprüfung und eine Bilanzierung der Eingriffsregelung enthalten.

Abb. 4 : Luftbild



•

Teil II: Umweltbericht

9.1 Lage und naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Abbendorfer Moor- und Geestniederung, das zwischen Wieste- und Glindbachniederung liegt, die an die Wümmeniederung angrenzen und von großräumigen Ackerflächen, teilweise im Wechsel mit Grünland und Wald, geprägt werden.

Das Plangebiet direkt wird im Norden durch Ackerflächen begrenzt, im Osten schließt sich ein durch alten Baumbestand gegliedertes, aufgelockertes Dorfgebiet an, das sich im Süden weiter fortsetzt. Im Westen liegt ein bestehendes Gewerbegebiet mit Sport-, Spiel- und Erholungsflächen.

9.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 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 11.3 vorgenommen.

Als naturschutzfachliche Grundlagen stehen der veraltete Landschaftsplan 1992 der Stadt Rotenburg (Wümme) und der Landschaftsrahmenplan 2015 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 2015 des Landkreis Rotenburg (Wümme).

9.2.1 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan (2015) sind zum Plangebiet folgende Aussagen enthalten:

Karte I: Arten und Biotope

Für das Plangebiet selbst sowie nah angrenzende Bereiche sind die Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Allerdings sind im Umkreis ab 500m Biotope von hoher bis sehr hoher Bedeutung mit Gebieten, die eine sehr hohe Bedeutung für den Tier- und Pflanzenarten haben, dargestellt. In diesem Bericht wurde das Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH 039) ausgewiesen wurde, in dem Vögel, Libellen, Fische und Tagfalter von der naturnahen Ausprägung mit artenreichen Feuchtwiesen, Feuchtwälder, naturnahen Fließgewässer profitieren.

Karte II: Landschaftsbild

Neben dem Siedlungsrand, der ohne Bedeutung des Landschaftsbildes ist, hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung. Auch hier hat das Landschaftsbild ab 100-500m Abstand eine sehr hohe Bedeutung. Der Siedlungsrand im Nordosten hat einen harmonischen Übergang, der allerdings nicht von der Planung betroffen ist.

Karte III: Boden

Aussagen zum Boden werden nur im Bereich der Fließgewässer Glindbach und Wieste als landesweit seltene Böden (Gley mit Erd-Niedermoorauflage) gemacht. Die Randbereiche in weiterer Entfernung sind kohlenstoffhaltige Böden mit gesicherter Treibhausgas-Speicherung und mit gefährdeter Treibhausgas-Speicherung dargestellt. Das Plangebiet selbst und direkt angrenzende Bereiche sind als unbedeutend dargestellt.

Karte IV: Wasser und Stoffretention

Nach dem Landschaftsrahmenplan hat das Plangebiet als auch das Untersuchungsgebiet im Norden und Osten eine hohe Bedeutung bezogen auf die Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention. Die Grundwasserneubildung ist hoch, sie liegt bei > 300 mm/a. Die Auswaschungsgefährdung ist ebenfalls hoch (Problemschwerpunkt).

Karte V: Zielkonzept

Das Plangebiet selbst und angrenzende Bereich im Norden haben als dargestelltes Zielkonzept die Entwicklung und Wiederherstellung von Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Karte VI: Schutzgebiete

Für das Plangebiet und angrenzende Flächen im Süden, Westen und Norden sind keine Schutzgebiete dargestellt. Im Osten dagegen ragt das LSG-ROW 133 „Glindbachniederung, Hesedorfer Wiesen und Keenmoorwiesen“ mit einem Abstand von ca. 100m dicht an das Plangebiet heran. Auch befinden sich weitere Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe: NSG-ROW 29 „Glindbusch“, NSG-ROW 30 „Wiesetal“ und das FFH-Gebiet 039 „Wiestetal, Glindbusch und Borchelsmoor“.

9.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz

zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Im BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezüglich des speziellen Artenschutzes wird sichergestellt, dass keine Verbotstatbestände des § 44 für geschützte Arten und für die weiteren streng geschützten Arten zutreffen.

9.3 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 nach Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung nach der „Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen“ von Olaf von Drachenfels (2012) bewertet.

Wertstufe

5 = von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)

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

Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan setzt neue Flächen für die Nutzung als Gewerbegebiet auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche fest. Mit der Inanspruchnahme von gegenwärtig unbebauten Flächen gehen Flächen verloren, die der Erholung dienen bzw. zur Erholung zu nutzen sind. Fuß- und Radwegverbindungen zum Siedlungsgebiet bestehen. In fast allen Richtungen kann das Plangebiet und angrenzende Bereiche für die Naherholung in Anspruch genommen werden. Das Plangebiet wird im Norden von Ackerflächen begrenzt, im Osten liegen einzelne, von Grünland umschlossene Hofstellen. Das Dorfgebiet/Mischgebiet im Süden mit Sport-, Spiel-, Erholungsflächen und Gewerbegebieten im Westen wird durch die Glindbachniederung im Süden begrenzt.

Bewertung:

Die neu zu bebauende Fläche geht zwar als offene, unbebaute Fläche verloren. Das Plangebiet selbst besitzt jedoch als landwirtschaftliche Nutzfläche vergleichsweise wenig Bedeutung für Erholungssuchende, obwohl es begehbar ist. Erholungswirkungen in der freien Landschaft können sich aber wie bisher im Norden, Osten und Süden des Siedlungsrandes voll entfalten. Die Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet Glindbusch, und Glindbach- und Wiesteniederung mit Mooren und Wäldern bleibt erhalten, sie wird wie bisher nur im Westen durch das bestehende Gewerbegebiet und die stark befahrene B 71 erheblich eingeschränkt. Durch diese Vorbelastung besteht keine erhebliche Beeinträchtigung.

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

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. Der Eingriff bezogen auf das Schutzgut Boden ist

Schutzgut Wasser

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

Aufgrund von Bodenuntersuchungen wurde im Plangebiet ein Grundwasserstand von 1,6 – 2,6 m unter Geländeoberkante ermittelt. Die oberflächennahen Sande zeigen bei Versickerungsversuchen ausreichende Durchlässigkeit. Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend.

Weitere Informationen sind dem Gutachten „Geotechnische Erkundungen“ zu entnehmen.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, abgesehen von flachen Mulden entlang der Feldwege. Weiter im Süden verläuft der Glindbach, der im Glindbusch entspringt und im Westen in die Wieste mündet, die im Westen verläuft.

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

Bewertung:

Mit der Versiegelung ist allgemein 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. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist die städtische Abwasserbeseitigungssatzung vom 23.06.1992 i. d. F. vom 28.08.2001 maßgeblich. Die bauliche Inanspruchnahme der stark beeinträchtigten Flächen zerstört jedoch die noch bestehenden Funktionen des Bodens (Reinigungswirkung, Wasserrückhaltung, Temperatenausgleich etc.) vollständig und stellt damit **einen erheblichen Eingriff** dar, der in die Betrachtung des Vorhabens einbezogen wird.

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 das Plangebiet relativ klein ist. Auch die reduzierte Kaltluftentstehung, die über landwirtschaftlichen Flächen entsteht, wird durch aufgelockerte Bauweise des Dorfgebietes und die benachbarten Niederungen des Glindbaches und der Wieste ausgeglichen.

Bewertung:

Die Versiegelungen infolge der Bebauung verschlechtern zwar die kleinklimatische Situation, jedoch ist der Eingriff vergleichsweise gering und kann durch die Nähe zu

den Niederungen aufgefangen werden. Ausreichende Kaltluftentstehung und Austausch finden zusätzlich auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen statt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der Begriff "Biotop" wird 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 August 2015 und Mai 2017 ermittelt.

Schutzgut Pflanzen

Die Benennung der Biotoptypen erfolgt nach dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (Drachenfels, 2016). Die Verteilung der kartierten Biotoptypen sowie der Gehölzbestände ist in Abb. 4 als „ Biotoptypen“ dargestellt.

a) Biotoptypen innerhalb des Plangebietes:

11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)

Der das Plangebiet und auch die im Norden angrenzende Fläche einnehmende Maisacker besteht aus 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 stark verdichtet. (August 2015)

10.4.3 Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in Verlängerung der Straße „Auf den Langen Stücken“ im Südwesten. Hier besteht eine fußläufige, direkte Verbindung zum Haus der Zukunft und den Sportanlagen. Ein Halbruderale Gras-Stauden-Flur, vergleichbar mit dem Wegsaum (s. u.), der trockeneren Variante mit Schafgabe (*Achillea millefolium*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*) hat sich hier entwickelt.

2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)

Ende der 90er Jahre wurde das Feldgehölz als Maßnahmenfläche für das bestehende Gewerbegebiet „Zwischen Rotenburger Straße und Uhlenkampsweg“ mit Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hasel (*Coryllus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguines*), Grauweide (*Salix cinerea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) angelegt. Zur Erschließung wird die Anpflanzung bis zum Uhlenkampsweg durchbrochen und als Erschließungsstraße benötigt.

13.1.11 Weg (OVW) mit 10.4 Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Erschließung über einen befestigten Feldweg (Uhlenkampsweg), der in der Mitte des Plangebietes endet. Beidseitig säumt gräser- und staudendominierte Vegetation (s. o.) mit Knauelgras

(*Dactylis glomerata*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Fuchsschwanz (*Aleopecurus pratensis*), Lieschgras (*Phleum pratensis*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Melde (*Atriplex hortensis*), Hirsearten, Jähriges Rispengras (*Poa annua*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Wiesenrispe (*Poa pratensis*) den befestigten Weg.

2.13 Einzelbaum/Baumbestand (HB)

Im Südosten steht eine das Ortsbild/die Landschaft prägende Stieleiche mit über 10m Kronenumfang. Sie ist als zu erhalten festgesetzt und muss nach Abgang ersetzt werden.

b) Biooptypen außerhalb des Plangebietes:

1.6 Bodensaurer Eichenmischwald (WQ)

In der Nähe der Stieleiche, am südöstlichen Rand des Plangebietes bestocken Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) in der Baumschicht und Hasel (*Coryllus avellana*), Holunder (*Sambucus nigra*) in der Strauchschicht einen kleinen Eichenmischwald, der durch einen unbefestigten Sandweg vom Plangebiet getrennt ist. In der Krautschicht ist Brennnessel (*Urtica dioica*), Brombeere (*Rubus spec.*), Knauelgras (*Dactylis glomerata*), Efeu (*Hedera helix*), Stupfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Weiße Taubnessel (*Lamium album*), Melde (*Atriplex hortensis*) und Lieschgras (*Phleum pratensis*) entwickelt.

11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)

Im Norden schließen sich Ackerflächen, vergleichbar mit der geplanten Ackerfläche, an.

2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)

Im Westen wurde Ende der 90er Jahre eine standortgerechte Gehölzpflanzung als Maßnahmenfläche für das bestehende Gewerbegebiet „Zwischen Rotenburger Straße und Uhlenkampsweg“ angelegt, die gleichzeitig als Eingrünung des Plangebietes vorgesehen ist.

Es schließen sich im Osten weite, durch Gehölze strukturierte Grünlandflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität und Feuchtigkeitsverhältnissen mit Einzelgehöften an. Im Norden dominiert die Ackernutzung. Im Westen wird das angrenzende Gewerbegebiet entlang der Bundesstraße durch Baumreihen begrenzt. Mit einem hohen Anteil an alten, ortsbild-prägenden Bäumen innerhalb der straßen- und wegebegleitenden Baumreihen wird der Sport-/ Spiel-/ Erholungsbereich mit dem Haus der Zukunft gegliedert. Aber auch entlang der Dorfstraßen säumen alte, markante Baumreihen die Straßen. Sie werden im städtischen Baumkataster nach der ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege) geführt und regelmäßig kontrolliert.

Bewertung:

Das Plangebiet ist durch vergleichsweise wenig wertvolle Biotoptypen geprägt. Es handelt sich dabei um Ackerflächen, die überwiegend intensiv bewirtschaftet werden. Die Flächen als typischer Lebensraum für wenig spezialisierte Arten sind in der weiteren Umgebung, besonders im Norden und Osten noch in ausreichendem Maße vorhanden. Eine Verbindung zu naturnahen Biotopen ist durch Schaffung von Gehölzbeständen als Biotopvernetzung vorhanden und wird durch Erhaltung des Baumbestandes nicht wesentlich beeinträchtigt.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht Fläche verloren, die dem Biotoptyp Acker mit häufigen Nutzungsintervallen zugeordnet wurde. Hierbei handelt es sich um einen naturfernen Biotoptyp, der allgemein nur von geringerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften ist. Infolge der umfangreichen Versiegelungen ist jedoch **ein erheblicher Eingriff bezogen auf das Schutzgut Pflanzen** zu erwarten.

Biotoptypen, einschließlich der Randbereiche, sind der Abb. 5 zu entnehmen.

Die naturschutzfachlich hochwertigen Flächen im Süden und Osten, die die Meldung als FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat-Gebiet) gerechtfertigt haben, sind in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung im Umkreis von 500m erfasst worden. Nach § 34 BNatSchG ist die Gewerbegebiets-Planung auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes Nr. 039 „Wiestetal, Glindbusch, Borchelsmoor“ und folgenden FFH-Lebensraumtypen überprüft worden:

- 6610 Magere Flachland-Mähwiesen
- 9190 Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen
- 91D0 Moorwälder
- 91E0 Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* FFH-Verträglichkeit

Die FFH-Verträglichkeit wurde durch das Gutachten des Ing-Büros Prof. Dr. Kaiser vom Oktober 2016 untersucht. Danach sind zur Vermeidung und Verminderung von vorhabenbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes die folgenden Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung vorzusehen:

- **Vorkehrung 1:** Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet oder dessen nahem Umfeld außerhalb des FFH-Gebietes zur Versickerung zubringen. Damit wird sichergestellt, dass der Umfang des dem FFH-Gebiet zuströmenden Grundwassers nicht durch verminderte Grundwasserneubildung reduziert wird. Außerdem wird auf diese Weise eine Beeinträchtigung der Wasserqualität der Fließgewässer im FFH-Gebiet vermieden.
- **Vorkehrung 2:** Im Plangebiet anfallendes Abwasser ist an das öffentliche Abwasserbehandlungssystem anzuschließen und ordnungsgemäß zu behandeln. Auf diese Weise wird eine Beeinträchtigung der Wasserqualität der Fließgewässer im FFH-Gebiet vermieden.
- **Vorkehrung 3:** Emissionsintensive Betriebe, die einer immissionsrechtlichen Genehmigung bedürfen, sind im Plangebiet nur zulässig, wenn in einer gesonderten FFH-Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen des dann erforderlichen immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahrens vom Vorhabenträger zweifelsfrei nachgewiesen worden ist, dass eine erhebliche

Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes maßgeblichen Bestandteile auszuschließen ist. Hierbei sind insbesondere auch die Fachkonventionen nach BALLA et al. (2013) beachtlich, die zwischenzeitlich von der Rechtsprechung anerkannt sind (vergleiche BERNOTAT et al. 2015).³

- **Vorkehrung 4:** Um ein Anlocken von Tieren aus dem FFH-Gebiet durch Lichtemissionen im Plangebiet zu vermeiden, sind als Leuchtmittel nur Leuchtdioden vom Typ warm-weiß zu verwenden, soweit die Beleuchtung in das Umland in Richtung auf das FFH-Gebiet strahlen kann, um die Anlockwirkung auf nachaktive Insekten zu minimieren (EISENBEIS 2013). Damit wird gleichzeitig eine Störung jagender Fledermäuse vermieden. Nachtinsekten und Fledermäuse sind Teil des charakteristischen Artenbestandes der im Wirkungsraum vorkommenden Lebensraumtypen.
- **Vorkehrung 5:** Bei der festgesetzten Unterpflanzung mit Bodendeckerstauden, Begleitstauden, Blumenzwiebeln oder Staudenmischpflanzungen ist sicherzustellen, dass keine aggressiv sich ausbreitenden Neophyten ausgebracht werden. Eine Liste entsprechender Arten findet sich bei NEHRING et al. (2013) und RABITSCH et al. (2013). Bei den nicht zu verwendenden Arten handelt es sich um die Arten der so genannten Schwarzen Liste invasiver Arten und der Grauen Liste potenziell invasiver Arten.

Außerdem sind folgende allgemeine Vorkehrungen zu berücksichtigen:

- Es sind in der Bauphase ausschließlich dem Stand der Technik entsprechende emissionsarme Baumaschinen und –fahrzeuge zu verwenden, um Störwirkungen während der Bauphase möglichst gering zu halten.
- Die ordnungsgemäße Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe, die in den Baustellenbereichen zum Einsatz kommen, ist sicherzustellen, um die Wasserqualität der Gewässer im FFH-Gebiet nicht zu gefährden. Bei Unfällen, Leckagen oder ähnlichen Ereignissen austretende Schadstoffe sind unverzüglich und ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Landkreis Rotenburg (Wümme) (untere Wasser- und untere Naturschutzbehörde) ist bei entsprechenden Vorkommnissen hinzuzuziehen.
- Baustelleneinrichtungsflächen dürfen nur innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden, um das FFH-Gebiet nicht zu beeinträchtigen.

Mit den vorstehend beschriebenen Vorkehrungen lassen sich fünf der sechs potenziellen Wirkungen des Planes auf das FFH-Gebiet (vergleiche Kap. 4) vollständig vermeiden, nämlich die potenziellen Wirkungen

- Störung des Wasserhaushaltes im FFH-Gebiet durch verminderte Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet,
 - Beeinträchtigung der Wasserqualität der Fließgewässer im FFH-Gebiet durch die Einleitung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser oder von sonstigem Abwasser,
 - Stoffliche Belastung des FFH-Gebietes durch luftbürtige Immissionen aus dem Plangebiet,
 - Anlockung von Tieren in Folge von Lichtemissionen,
 - Einwanderung von im Plangebiet gepflanzten Neophyten in das FFH-Gebiet.
- Diese Auflagen sind in der Textlichen Festsetzung dargestellt.

- Abb. 5: Biotoptypen



A	Acker	SE	Naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer
OGG	Gewerbegebiet	WQ	Bodensaurer Eichenmischwald
PS	Sport-/ Spiel-/ Erholung	UH	Halbruderale Gras-Staudenflur
HO	Streuobstbestand	OV	Verkehrsfläche
HPG	Standortgerechte Gehölzpflanzung	OWW	Weg
HBA	Baumreihe	GM	Mesophiles Grünland
BR	Ruderalgebüsch	OD	Dorfgebiet
UR	Ruderalflur		

Schutzgut Tiere

Die faunistische Bedeutung wird anhand der vorhandenen Biotoptypen identifiziert. Aufgrund der gut ausgeprägten Biotopstrukturen besonders außerhalb des Plangebietes ist von einer vergleichsweise vielfältigen faunistischen Ausstattung auszugehen, die allerdings nur wenig Auswirkung auf das Plangebiet hat.

Fledermäuse

Innerhalb des Dorfgebietes ist damit zu rechnen, dass verschiedene Fledermausarten (Zwergfledermaus und Abendsegler) vorkommen, die besondere Biotopbindung an Hohlräumen alter Bäume und auch alter Stallgebäude haben. Das Plangebiet selbst ist nur in den Randbereichen als Nahrungshabitat bedeutend.

Avifauna

Im Untersuchungsraum ist aufgrund der begrenzten, relativ kleinen Fläche weniger mit Arten der halboffenen Feldflur wie der Grauammer, Feldlerche und dem Neuntöter und im Bereich der Hecken / Gehölzpflanzungen und aufgrund des Alters des alten Baumbestandes mit dem Vorkommen von Baumpieper, Goldammer, Buchfink und Heckenbraunelle zu rechnen.

Aus dem "Katalog zoologisch bedeutsamer Biotoptypen" geht hervor, dass Gehölze wie sie im Untersuchungsgebiet vorkommen besondere Bedeutung als Nistplätze für Buschbrüter wie z.B. Gelbspötter, Amsel, Fitis, Zilpzalp 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 und ersetzt werden.

Das Plangebiet selbst ist von Ackerflächen geringer Bedeutung für den Tierartenlebensraum begrenzt.

Die nähere Umgebung der Wieste, des Glindbaches und des Glindbusches hat allerdings nach Informationen des NLWKN (2010) für den Schwarzstorch (*Ciconia nigra*) eine landesweite Bedeutung als Nahrungshabitat. Der Schwarzstorch steht auf der Roten Liste Niedersachsen und ist nach Gefährdungsgrad 2 stark gefährdet. Die zu berücksichtigenden Schutzmaßnahmen beziehen sich auf Beruhigung und naturgemäße Bewirtschaftung der Wälder, naturgemäßen Fließgewässerschutz, Verbesserung des Nahrungsangebotes durch Renaturierung von Fließgewässern und Neuanlage von Feuchtgebieten. Raumbedeutsame Planungen müssen berücksichtigt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist nicht mit einer Beeinträchtigung zu rechnen, auch weil die maximale Höhe der Baukörper auf höchstens 15m, im Einzelfall auf 25m begrenzt wird. Als Vergleich wurde die Gebäudehöhe des benachbarten Gewerbegebietes nur auf 50m begrenzt.

Libellen

Aufgrund des Aktionsradius und der fehlenden Bodenständigkeit von vielen Libellenarten sowie der natürlichen Biotopausstattung (ein naturnahes Regenrückhaltebecken im Nordwesten 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 (Baumbestände) 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 **weniger erheblich** zu bewerten. Wegen der hohen Bedeutung des Schwarzstorches werden Nisthilfen im Wald und Gebietsberuhigungen und Besucherlenkungen während der Brutzeit im Wald Glindbusch durchgeführt und optimiert.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet kann aufgrund der an drei Seiten bereits bestehenden Hofstellen und Gewerbeflächen nicht als ein der freien Landschaft zuzuordnender Freiraum bezeichnet werden. Eher handelt es sich hier um eine Freifläche am Rand des Siedlungsgebietes, die jedoch durch die Nähe zum höchsten Punkt, dem im Norden außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Steinberg, Auswirkung auf das Landschaftsbild aufweist. In der Untersuchung von Frau Schneider-Höcke über die „Konfliktanalyse in Bezug auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung eines Mischfutterwerkes“ (1999) ist das Plangebiet als „betroffener, aber bereits vorbelasteter Bereich“ dargestellt.

Bewertung:

Das gegenwärtige Landschaftserleben wird durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist wegen der vorhandenen Vorbelastung durch die Höhe der vorhandenen Mischfutterwerkes und der Beschränkung der Gebäudehöhen bis 15m, weniger erheblich. Auch tragen die umfangreichen Gehölzanpflanzungen zu einer besseren Einbindung des Plangebietes bei.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

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

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Boden	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtungen und Bodenbewegung Boden durch intensive Nutzung vorbelastet	**
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung Beschleunigung des Wasserabflusses	*
Luft und Klima	Geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch geringe Flächeninanspruchnahme	*
Arten- und Lebensgemeinschaften	Verlust von Ackerböden Errichtung von geringen Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung der	**

	<p>Randbereiche</p> <p>Verlust von Lebensräumen für Vögel, besonders Nahrungshabitat des Schwarzstorches</p> <p>Geringer Verlust von artenreichen Saumstrukturen, die der Biotopvernetzung dienen</p>	
Landschaftsbild	<p>Neustrukturierung des Landschaftsbildes</p> <p>Vorbelastung durch bestehendes Gewerbegebiet</p>	*
Mensch	<p>Geringer Verlust des Erholungsraumes</p> <p>Geringe Beeinträchtigung durch visuelle, auditive und olfaktorische Immissionen im Siedlungsgebiet</p> <p>Vorbelastung durch Sportplatzbetrieb</p>	*
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	-
Wechselwirkungen	Unwesentliche Verschiebung der Wechselwirkung Landschaft - Gewerbegebiet	-

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

10. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Durchführung der Planung

In Tabelle 1 sind die infolge der nicht vermeidbaren Eingriffe mit erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Boden zusammengefasst. Der erforderliche Ausgleichsbedarf berechnet sich nach Tabelle 2.

Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Gewerbegebietsentwicklung 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 eingeschränkt als Lebensraum für Tiere zur Verfügung. Der Raum übernehme weiterhin kleinklimatische Regulierungsfunktionen.

11. 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 des Siedlungsraumes erscheint es sinnvoll, Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan direkt einzuarbeiten. Dies ist möglich im Bereich der geplanten Begrünung in 15m Breite im Osten und 3m Breite im Norden.

Schutzgut Mensch

Immissionsschützende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen, relativ kleinen Betrieben besteht. Weitere Informationen siehe Punkt 4.

Der Erholungsraum wird sich aber durch eine Bebauung nicht wesentlich verändern.

Schutzgut Boden

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

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

Dennoch ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung bezogen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Als Ausgleich soll im Süden außerhalb des Plangebietes ein Feldgehölz mit heimischen und standortgerechten Gehölzen im vorderen Teil ergänzt und hinteren Teil angelegt werden. Der Ausgleichsumfang ist der Tabelle 2 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, in der vorgeschrieben wird, dass anfallendes Oberflächenwasser der Gebäude und befestigten Außenanlagen auf den Baugrundstücken zu versickern ist. Die Bodengrunduntersuchungen haben hier ausreichend gute Sickerseigenschaften des Bodens ergeben.

Das auf der Planstraße anfallende Regenwasser soll mittels Verlegung von Regenwasserleitungen bis zum Regenrückhaltebecken des angrenzenden Gewerbegebietes transportiert werden.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen am Rand des Plangebietes und die Nähe der im Norden angrenzender Ackerflächen findet ein ausreichender Temperatenausgleich statt. Es werden damit 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 weiter in freie Flächen verschiebt. Ausgleichende Wirkung hat die relativ kleinflächige Parzellierung mit den Gehölzanpflanzungen.

Die genaue Bilanzierung ist der nachstehenden Tabelle 2 zu entnehmen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Positionierung am Rand der Siedlung nur geringfügig beeinträchtigt werden. Die höchste Erhebung, der im Norden außerhalb des Plangebietes liegende Steinberg, wird durch die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung auf maximal 15m über Gelände begrenzt. Mit der Festsetzung der Baumassenzahl von 4,0 bleibt der Bebauungsplan deutlich hinter der nach BauNVO für Industriegebiete zulässigen Höchstgrenze. Der Entwicklung allzu massierter Baukörper wird damit vorgebeugt.

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 Gewerbegebietes und den konkreten Bauvorhaben vereinbaren lässt – möglichst zeitnah im Planungsraum selbst erfolgen. Der Ortsrat der Gemeinde Mulmshorn hat diesbezüglich die Entscheidung getroffen, Ausgleichsmaßnahmen im Ort durchzuführen. Deshalb ist außerhalb des Geltungsbereiches eine 5m breite Anpflanzung zwischen Sportplatz und Gewerbegebiet vorgesehen, die als Ausgleich für das Schutzgut Boden dienen soll.

- Beschränkung der Lärmimmissionen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft durch 15m breite Bepflanzung im Osten und 3m breite Bepflanzung im Norden mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- 15 % Eingrünung der Gewerbegrundstücke
- Biotopvernetzung entlang der Planstraße durch Einzelbäume und Staudensäumen
- Erhaltung des wertvollen Baumbestandes im Südosten
- Bepflanzung zwischen Plangebiet und Sportplatz in einer Breite von 5m mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Schutzmaßnahmen für den Schwarzstorch (*Ciconia nigra*)

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsumfanges und des erforderlichen Ausgleichsbedarfes

Fl.	Größe (qm)	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich-WE
Grünflächen: Maßnahmenfläche im Osten							
	2000	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	3	2	4000
	2000						
Grünflächen: Maßnahmenfläche in Norden							
	612	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	3	2	1224
	612						
Verkehrsflächen							
	1960	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-1	-1960
	1500	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	0	0
	168	2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	3	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-3	-504
	672	10.4.3 Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)	3	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-3	-2016
	4300						
Gewerbefläche GFZ 0,7							
85%	25245	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	13.11.2 Gewerbegebiet (OGG)	0	-1	-25245
15%	4455	11.1.6 Sonstiger Acker (AZ)	1	13.3 Unversiegelte Flächen (TF)	1	0	0
	29700						
	36.612						-24.501

Grünflächen außerhalb des Plangebietes, im Süden des Plangebietes							
	965	12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	1	2.16.1 Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	3	2	1930
Ausgleichsbedarf							-22.571

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

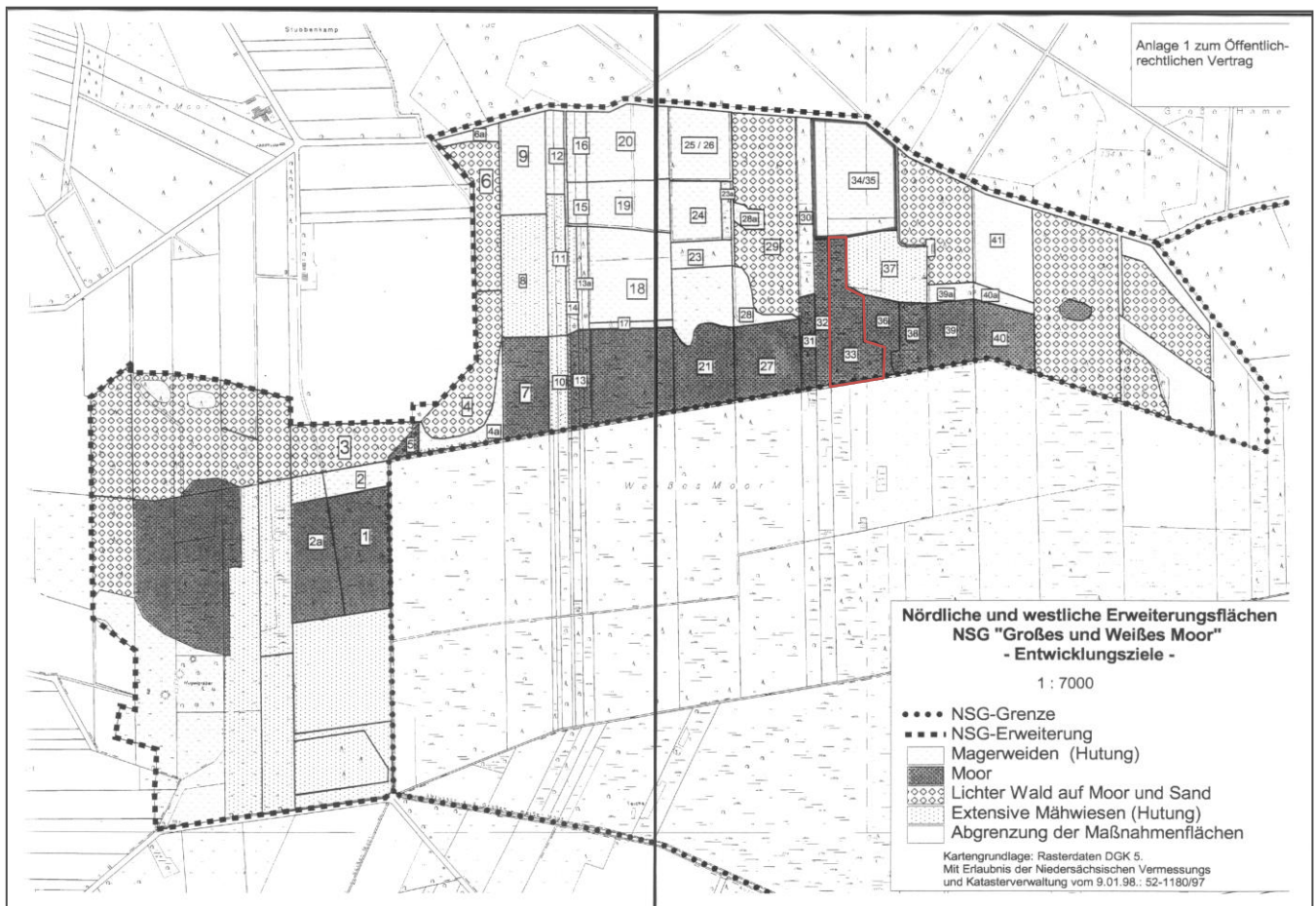
Der Stadt Rotenburg stehen außerhalb des Plangebietes Flächen zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung, die einen Ausgleichsflächenpool i.S. von § 135a BauGB darstellen. Hierzu liegt ein Pflegekonzept „Großes und Weißes Moor“ vor, das Aussagen über die zu entwickelnden Maßnahmen enthält. Das Konzept ist mit der damals zuständigen Oberen und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Gemäß nachfolgender Tabelle sind als Ausgleichsmaßnahmen die Aufwertung der Flächen Nr. 33 erforderlich. Danach werden auf der Fläche die auszugleichenden

Werteinheiten in Höhe **von 22.571 WE** verrechnet. Auf der Fläche Nr. 33 wurde ein Hochmoordegenerationsstadium/Birken-Kiefernwald entwässerter Moore der Wertstufe 4 in ein Moorheidestadium unter lockerem Kiefern-Birken-Altholz der Wertstufe 5 durch Verfüllen des Randgrabens und Entfernen des Gehölzbewuchses zur Förderung der Moorvegetation entwickelt.

Tabelle 3: Abbuchung aus dem Ökokonto des Kompensationsflächenpools, Unterstedt

Eingriffsplanung nach BNatSchG, BauGB und NWaldLG	Ausgleichsbedarf in Wert-einheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss/ Fehlbefund(-)	Datum
B-Plan Nr. 7 - Uhlenkampsweg Ost -	-22.572	Fl. Nr. 33 (n. PflK-GWM) Flächengr.: 23.960 qm	23.960		Mai 17
	1.388		23.960	1.388	

Abb. 6: Übersicht des Kompensationsflächenpools in Unterstedt, rot: Maßnahmenfläche



12. Verfahren der Umweltprüfung

Die Umgebung Mulmshorns ist durch eine hohe landschaftsökologische Qualität – mehrere Natur- und Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete - gekennzeichnet, so dass es nur wenig Entwicklungspotenziale für Bauflächen gibt, bei denen nicht in wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft eingegriffen werden muss.

Die Biotopkartierung zur Bestimmung des Eingriffsumfanges wurde im August 2015 und Mai 2017 vorgenommen. Die Beurteilung der Ausgleichswerte erfolgt auf Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag, 2013.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Auf Grundlage der TA Lärm sind darin die flächenbezogenen Schalleistungspegel ermittelt worden, bei denen die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gewährleistet ist.

Die Versickerungseigenschaften des Untergrundes wurden gutachterlich untersucht.

Alle Gutachten dienen der planerischen Vorbereitung und wurden zur Beurteilung und Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und den Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Anpflanzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool „Großes und Weißes Moor“ werden von der Stadt durchgeführt und gepflegt. Im Flächenpool wird im Abstand von 10 Jahren eine Biotopkartierung durchgeführt und zusätzlich sind Dauerflächen angelegt, die im Abstand von zwei Jahren auf die zu erwartenden Entwicklungsziele untersucht werden. Somit können rechtzeitig Entwicklungen, die den im Pflegekonzept definierten Zielen entgegenstehen, durch Bewirtschaftung oder Pflegemaßnahmen angepasst werden.

Verwendete Unterlagen

- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 in Mulmshorn der Stadt Rotenburg (Wümme), T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 21.03.2017
- Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn (Uhlenkampsweg Ost) FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Dr. Thomas Kaiser, Beedenbostel, Oktober 2016
- Konfliktanalyse in Bezug auf die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Errichtung eines Mischfutterwerkes, PGN, D. Schneider-Höke, Juni 1999.

13. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan sichert neue Industriegebietsflächen im Mittelzentrum Rotenburg. Das Baugebiet stellt die Erweiterung eines bereits bestehenden Standortes dar. Es werden Flächen in Anspruch genommen, die eine - aus landschaftsökologischer Sicht - vergleichsweise geringe Bedeutung haben. Gleichwohl sind mit dem Eingriff Umweltauswirkungen verbunden, die ausgeglichen werden müssen. Der Ausgleich wird teilweise im Plangebiet, teilweise im Ausgleichsflächenpool „Großes und Weißes Moor“ realisiert.

Rotenburg (Wümme), den

.....

Der Bürgermeister