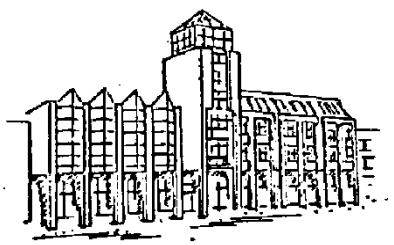
Stadt Rotenburg (Wümme)
-**Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-**

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 15
von Waffensen

- Sozialstation -

(Mit örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1. GRUNDLAGEN 2

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes 2
1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung 2

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3

2.1 Rechtsgrundlagen 3
2.2 Landes- und Regionalplanung 3
2.3 Bisherige Festsetzungen 4
2.4 Flächennutzungsplan 4

3. ERFORDERLICHKEIT UND PLANUNGSZIELE 5

3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung 5
3.2 Standortwahl 5

4. PLANINHALT 6

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept 6
4.2 Art der baulichen Nutzung 6
4.3 Maß der baulichen Nutzung 7
4.4 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen 7
4.5 Verkehrserschließung 7
4.6 Ver- und Entsorgung 8
4.7 Belange des Immissionsschutzes 9

TEIL II: UMWELTBERICHT

5. GRUNDLAGEN, FACHRECHT, PLANUNGSZIELE, PLANINHALT

5.1 Lage und naturräumliche Situation 10
5.2 Umweltziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung 10
5.2.1 Landschaftsrahmenplan 11
5.2.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) 11
5.3 Erfassung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes 11
5.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 18
5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 18

6. ZUSAMMENFASSUNG 22

Teil I: Begründung

1. Grundlagen

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Waffensen, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme).
Der räumliche Geltungsbereich der 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 15 „Sozialstation“ umfasst eine Fläche von ca. 0,40 ha.
Das Plangebiet umfasst einen Teil der Straße „Zur Ahe“ und schließt sich in nordöstliche Richtung an diese an. Es umfasst somit einen Teil der Flurnummer 14 sowie die Flurstücke 15/1 und 15/2 der Flur 19 der Gemarkung Waffensen und liegt südlich im Bereich der Einmündung Straße „Kienmoor“.

Abb. 1: Übersichtsplan



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

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche - unbebaut und wird im nördlichen Bereich ackerbaulich genutzt. Der südliche Bereich, die Flurstücke 15/1 und 15/2 der Flur 19 der Gemarkung Waffensen wurden durch die Satzung Nr. 3 „Zur Ahe Nord“ im Jahr 2016 zum Dorfgebiet erklärt. Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB legte für den Bereich eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine ein-

geschossige Bebauung fest. Die Satzung ergänzte die beiden Flurstücke zum umgebenden Dorfgebiet. Nördlich, und nordöstlich des Plangebietes schließen sich weitere Ackerflächen an. Diese werden im Osten durch die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde begrenzt. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein durch die oben genannte Satzung entstandenes Wohngebiet, das mittlerweile bebaut wird.
Weiter südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Siedlungen, die durch Satzung dem Innenbereich zugeordnet wurden und Dorfgebietscharakter aufweisen.

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 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 Ausführungsgesetzt 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) 2015 als Mittelzentrum eingestuft. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind u. a. an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung auszurichten. Feuerwehren sind als kommunale Einrichtungen der Daseinsvorsorge ein wichtiger Bestandteil der staatlichen Vorsorge und Fürsorge.
Durch die Ausweisung eines Sondergebietes Sozialstation werden die Ziele und Grundsätze des Landes- Raumordnungsprogramms umgesetzt.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet keine besondere Funktion zugewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Sondergebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.3 Bisherige Festsetzungen

Das Plangebiet ist bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden.

Der südliche Bereich wurde durch eine Satzung nach § 34 BauGB in das Dorfgebiet weiter südwestlich einbezogen. Gesamträumlich wurde die Straße „Vor dem Pausberge“ damit Teil des Dorfgebiets von Waffensen. Die Feuerwehr wurde als Sondergebiet separat geplant, da sie sich wesentlich von den Nutzungen der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNO unterscheidet. Eine Weiterentwicklung ist aktuell nicht darstellbar, da die Stadt das Flurstück direkt nördlich des vorliegenden Plangrundstückes nicht im Eigentum hat. Die bisherige Entwicklung ist städtebaulich geordnet und entspricht den Vorgaben der Raumordnung. Die weitere Siedlungsentwicklung kann ebenso durch Bauleitplanung oder städtebauliche Satzung entwickelt werden, ohne dass negative städtebauliche Entwicklungen zu befürchten sind.

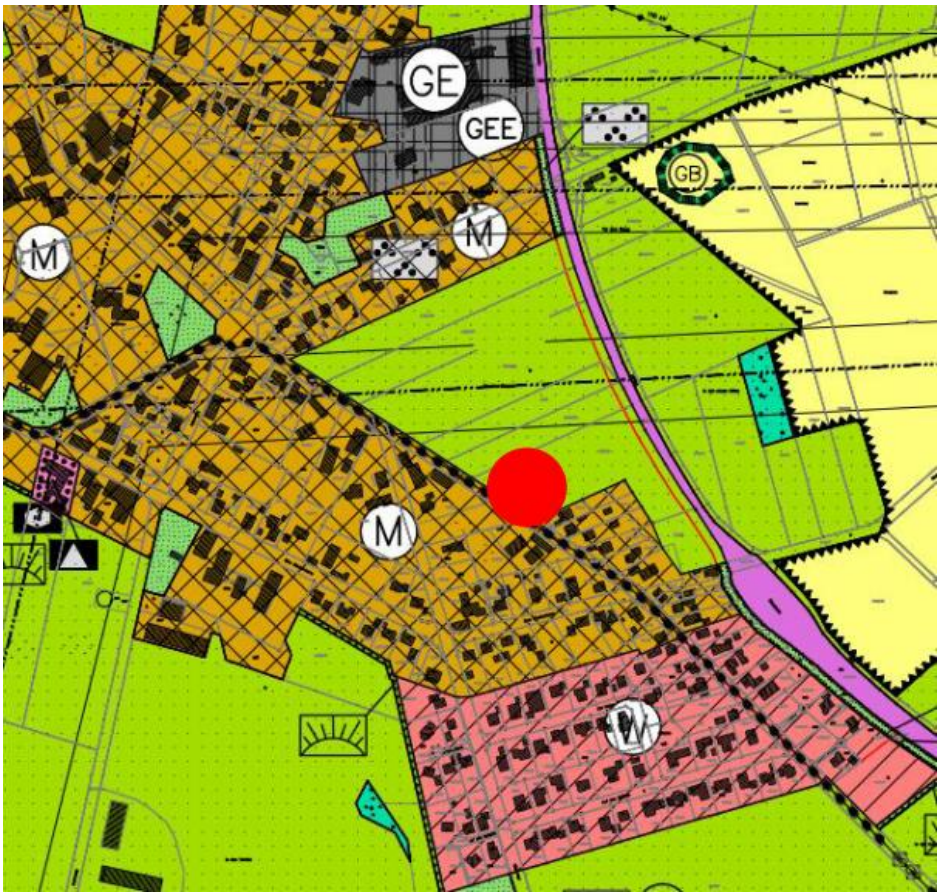
2.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B von Waffensen der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das betroffene Gebiet im nordöstlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der übrige Teilbereich, der den Bereich der Straße „Zur Ahe“ umfasst, ist als Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt.

Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes östlich der Straße „Zur Ahe“ ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen. Deshalb wird die erforderliche Fläche in der 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Sonderbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 von Waffensen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

Die kleinräumige Änderung berücksichtigt längerfristige Siedlungsentwicklungen, die aktuell aus eigentumsrechtlichen Gründen und aufgrund immissionsschutzrechtlicher Vorgaben noch nicht umgesetzt werden können.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem IV. Flächennutzungsplan Teil B von Waffensen



3. Erforderlichkeit und Planungsziele

3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die aktuelle unzureichende Unterbringung der Sozialstation an der Stadtkirche in Rotenburg. Der bisherige Standort weist weder ausreichende Räumlichkeiten für das Personal, noch die notwendige Stellplatzkapazität auf. Ein Neubau ist dringend notwendig. Da die Sozialstation den Bereich Rotenburg Sottrum versorgt und hier insbesondere den ländlichen Raum, ist die Verlagerung des Standortes von Rotenburg nach Waffensen folgerichtig und nachvollziehbar.
Die Sozialstation soll Basis des Pflegeteams werden. Im Wesentlichen sind die zahlreichen Fahrzeuge unterzubringen und das Personal zu versorgen. Hierzu gehören Personalräume für die Pausen, Sanitärräume und Büros für die Beschäftigten. Langfristig könnte noch eine Tagespflege entstehen, die einen örtlichen Bezug zu Waffensen hat. Insgesamt stärkt das geplante Vorhaben die dörfliche Infrastruktur und hilft, mit den Folgen des demographischen Wandels umzugehen.

3.2 Standortwahl

Im Zuge einer Standort- und Alternativenprüfung für den Bau der Sozialstation, spielt die Lage im ländlichen Raum eine zentrale Rolle. Die derzeitige Sozialstation an der Stadtkirche in der Kernstadt von Rotenburg versorgt Pflegebedürftige in Sottrum und Rottenburg. Insbesondere werden Patienten in den umliegenden Dörfern in diesem

Bereich betreut. Ein Standort in Waffensen liegt daher zentral im Einsatzbereich des Pflegedienstleisters.

In Waffensen selbst ist das Grundstück an der Straße Zur Ahe sehr gut zu erreichen. Die Erschließung erfolgt direkt über eine Haupterschließungsstraße. Die umliegende Wohnbebauung erfährt keine zusätzliche Lärmbelastung. Dennoch fügt sich das Gebäude in den umgebenden Siedlungszusammenhang ein. Ein Teil des Plangebietes wird durch Satzung nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugeschlagen. Der nördliche Bereich des Plangebietes schließt einen Teil der Lücke zum neuen Feuerwehrgerätehaus. Eine weitere Planung und Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im östlichen Bereich ist möglich. Die Stadt Rotenburg ist Eigentümerin der Grundstücke, weswegen eine Umsetzung sichergestellt ist. Weitere Alternativen sind in Waffensen nicht auszumachen.

4. Planinhalt

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Waffensen sowie dem Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen „Sozialstation“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Waffensen ein Sondergebiet zu schaffen, das den Bau einer neuen Sozialstation mit Option einer späteren Tagespflege innerhalb des Ortes ermöglicht. Durch die Festsetzungen im Plangebiet soll sichergestellt werden, dass ein Gebäude errichtet werden kann, welches den aktuellen gesetzlichen Anforderungen an einen sicheren und zweckmäßigen Betrieb einer Sozialstation genügt. Die Sozialstation soll dabei in die umgebende Landschaft eingebunden werden und verkehrsgünstig liegen. Das beabsichtigte Sondergebiet schließt sich an den südwestlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen nordöstlich der Straße „Zur Ahe“. Dies trägt dazu bei – insbesondere hinsichtlich der Verwirklichung des neuen Baugebietes „Vor dem Pausberge“, für den Ortsteil Waffensen - einen einheitlichen Siedlungscharakter in diesem Bereich sicherzustellen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sozialstation“ dar. Der Bebauungsplanentwurf setzt ebenfalls ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sozialstation“ fest. Ausnahmen hiervon sind nicht zugelassen.

Gerade unter dem Aspekt der Außenbereichslage ist diese Beschränkung von Bedeutung, um hier weitergehende bauliche Anlagen zu verhindern. Die getroffene Festsetzung auf die Zweckbestimmung Sozialstation engen die Bedürfnisse für den beabsichtigten Bau der Sozialstation nicht ein, verhindern aber, wie gewünscht, weitergehende Nutzungen.

Entsprechend dieser Zweckbestimmung ist lediglich eine Nutzung zum Zwecke der Sozialstation zulässig. Dies ermöglicht neben dem Bau von Stellplätzen für die Einsatzfahrzeuge auch eine spätere Errichtung einer Tagespflege.

Als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO kommen solche Gebiete in Betracht, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die im Gesetz nachfolgenden Aufzählung ist hierbei nicht abschließend. Die Stadt verfolgt das Ziel, im Plangebiet eine Sozialstation zu planen. Sie möchte ausschließlich ein solches Vorhaben dort ermöglichen und alternative Nutzung, auch sozialer Art, ausschließen. Die Festsetzung eines anderen Baugebietes ist nicht möglich, ohne dass nahezu alle allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden müssten. Dies wäre faktisch eine Verhinderungsplanung, die rechtlich unzulässig wäre.

Diese Aussage wird in die Begründungen zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan aufgenommen. An der Planung wird insgesamt festgehalten. Änderungen ergaben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen geregelt. Im Sondergebiet Sozialstation darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 nicht überschritten werden.

Dieser Wert für die Grundflächenzahl gewährleistet eine sinnvolle, zweckgerichtete Bebauung des Plangebietes.

Die Gebäude sind in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Da die alleinige Festsetzung der Vollgeschosse aber eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper nicht abschließend sicherstellt, wird zusätzlich eine örtliche Bauvorschrift mit einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m festgelegt.

Die festgesetzte Bauhöhe entspricht einer städtebaulichen, nutzungsorientierten und wirtschaftlich sinnvollen Bebauung mit Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten.

4.4 Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Die ausgewiesenen Baugrenzen haben entlang der nördlichen Plangebietsgrenzen einen Abstand von 18,00 m zu den Grenzen des Plangebietes und im südlichen, östlichen und westlichen Bereich 3,00 m zu den Straßenverkehrsflächen. Damit soll sichergestellt werden, dass das geplante Bauvorhaben als Lärmschutz zu den vorhandenen Wohngebäuden fungieren kann. Dennoch sind sie so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung des Gebäudes bzw. der baulichen Anlagen möglich ist

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bedarfsgemäß erschlossen. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verkehrsanbindung erfolgt direkt über den Teil der Straße „Zur Ahe“, der als Straßenverkehrsfläche von der 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 15 „Sozialstation“ mitumfasst ist. Hierdurch können die Anforderungen der umliegenden Wohngebiete nach

Lärmschutz erfüllt werden und die Einsatzfahrzeuge können zeitsparend auf die Sammelstraße Zur Ahe gelangen. Die Erschließung des Planvorhabens über die Straße „Zur Ahe“ wird durch ein Zu- und Abfahrtsverbot von der Straße „Vor dem Pausberge“ sichergestellt.

Die Sozialstation befindet sich zurzeit noch im zentralen Bereich von Rotenburg. Es ist davon auszugehen, dass auch nach dem Umzug nach Waffensen zahlreiche Fahrten in das Rotenburger Stadtgebiet führen werden.

Der neue Standort befindet sich an der Straße Zur Ahe. Die von dort weiterführende kurze Verbindung über die Straße Zur Kumpwisch zum Rotenburger Mühlenende ist für den öffentlichen Fahrzeugverkehr (Ausnahmen gelten lediglich für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr) gesperrt. Grund der Sperrung ist die aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und der unzureichenden Sichtverhältnisse (insbesondere in den Kurvenbereichen sowie vor und hinter der Brücke) stark beeinträchtigte Verkehrssicherheit.

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen zum Befahren dieser attraktiven „Abkürzung“ zum Mühlenende nicht möglich ist. Auch für die Sozialstation steht somit für die Fahrt nach und von Rotenburg lediglich die B 75 mit den beiden Abfahrten „Rotenburg-Ost“ und „Rotenburg-Mitte“ zur Verfügung.

4.6 Ver- und Entsorgung

- **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 dem Grundstück versickert werden. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen wird in einem Versickerungs-/Rückhaltebecken aufgefangen und gedrosselt in ein vorhandenes Becken im Süden von Waffensen abgeleitet.

  Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein Regenwasserkanal der die Baugrundstücke an der Straße „Vor dem Pausberge“ mit dem Regenrückhaltebecken hinter der Feuerwehr verbindet. Diese Kanalleitung ist im Zuge der Erschließungsplanung zu verlegen.

- **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. Das Plangebiet soll in seiner Gesamtheit an die zentrale Energieversorgung

der Stadtwerke Rotenburg angeschlossen werden. Dies ist im Rahmen einer effizienten Energieversorgung im Rahmen des Klimaschutzes wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll.

- **Abfallentsorgung**
  Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

4.7 Belange des Immissionsschutzes

Das geplante Vorhaben wird über die Straße Zur Ahe angeschlossen. Die Stellplätze werden nach Norden orientiert. Das Gebäude schirmt die auftretenden möglichen Lärmimmissionen ab, so dass die Wohnbebauung im Baugebiet „Vor dem Pausberge“ abgeschirmt wird. Weiter nördlich sind derzeit eine landwirtschaftliche Fläche und die Feuerwehr, welche keine schutzbedürftige Nutzung darstellt. Der Bahnlärm weiter östlich wird aufgrund des Abstandes der Planung zur Bahnstrecke Rotenburg-Bremervörde als nicht relevant betrachtet.
Aufgrund der Nutzung sind in der Tageszeit zwischen 7:00 und 21:00 Uhr ca. 140 Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz zu erwarten. Westlich des Vorhabens befinden sich die nächstgelegenen Wohnhäuser innerhalb eines ausgewiesenen Dorfgebiet. Südlich befinden sich unbebaute Grundstücke in der Dorfgebietsfläche. Diese Grundstücke werden durch das geplante Gebäude vom Parkplatz abgeschirmt. Neben den Geräuschimmissionen des Parkplatzes sind keine weiteren relevanten Geräuschimmissionen von der Sozialstation zu erwarten.
Nachts gehen von der Sozialstation keine relevanten Geräusche aus.
Unter Berücksichtigung der geometrischen Anordnung des Parkplatzes, der Wohnhäuser, der unbebauten Grundstücke, des geplanten Baukörpers sowie der angegebenen Pkw-Frequenz sind an den maßgebenden Immissionsorten tagsüber Beurteilungspegel von ca. 25 dB(A) zu erwarten. Damit wäre der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tagsüber um ca. 35 dB unterschritten. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert tagsüber um mehr als 30 dB überschreiten und auf das Betriebsgelände der Sozialstation zurückzuführen sind, sind aus Sachverständiger Sicht nicht zu erwarten.
Die Stadt hält aus diesen Gründen die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens für entbehrlich. Im Übrigen wird auf die vorhandene schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.12 „Zur Ahe Nord“ der T&H Ingenieure GmbH vom 26.04.2016 verwiesen, welche den südlichen Bereich des Plangebietes untersuchte. Das Gutachten bewertete die Lärmimmissionen der Bahnlinie auf die geplante Wohnbebauung im südlichen Bereich des aktuellen Plangebietes. Da die vorliegende Planung einen ausreichenden Abstand zur Bahnlinie aufweist und weiterhin weniger schutzbedürftig als die ehemals geplante Wohnbebauung ist, sind keine weiteren Schutzmaßnahmen aufgrund des Bahnlärms notwendig.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer Geruchsbelastung zwischen 15 – 17 % der Jahresstunden. Auf das Gutachten des Ing. Büros Prof. Oldenburg wird verwiesen. Die vorliegende Bauleitplanung plant ein Sondergebiet für eine Diakonie Sozialstation. Zulässig sind eine Sozialstation mit Büro und Aufenthaltsräumen für das Pflegepersonal, eine Abstellanlage für die Pflegefahrzeuge sowie eine Tagespflegeeinrichtung. Die Tagespflegeeinrichtung ist erst mittelfristig in einem weiteren Bauabschnitt vorgesehen.
Der erste Bauabschnitt wird im Westen mit den höheren Geruchsbelastungen verwirklicht. Hier entstehen die Aufenthaltsräume für das Pflegepersonal sowie Büroarbeitsplätze. Im Allgemeinen fährt das beschäftige Personal an, zieht sich um und fährt zu den Pflegebedürftigen. Im Falle von Ganztagesbeschäftigten findet eine Mittagspause statt. Der Großteil der Beschäftigten wird sich im geplanten Gebäude folglich nur kurz-

weilig aufhalten. Die wenigen Bürobeschäftigten werden sich auch nur über den Arbeitstag im Plangebiet befinden und damit an einem Arbeitstag etwa 1/3 ihrer Lebenszeit verbringen.
Die vorliegenden Bauleitpläne setzen entsprechend der Nutzung ein Sondergebiet fest. Die Nutzung unterscheidet sich von den in den anderen Gebietstypen der BauNVO vorgesehenen Nutzungen. Es ist kein dauerhafter Aufenthalt oder gar eine Wohnnutzung vorgesehen. Die zulässige Nutzung der Tagespflege wird im östlichen Bereich, wo eine Geruchsbelastung von 15 % der Jahresstunden vorliegt vorgesehen. Insgesamt kann eine geringfügige Überschreitung der Geruchsbelastung hinsichtlich der aufgeführten Nutzung hingenommen werden. An der Planung wird festgehalten. Die getroffenen Aussagen werden in die Begründungen der beiden Pläne des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes aufgenommen.

Teil II: Umweltbericht

5.1 Lage und naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet ist Teil der weiträumigen Geestgebiete der Zevener- bzw. Tarmstedter Geest, die sich im Süden von Waffensen bis zur Bahnstrecke Hamburg – Bremen bzw. weiter im Süden an die Wümmeniederung angrenzen und von großräumigen Ackerflächen, teilweise im Wechsel mit Grünland und Wald, geprägt werden.

Das Plangebiet direkt wird an zwei Seiten durch Ackerflächen begrenzt, im Westen schließt sich ein typisches Dorfgebiet an, das sich im Süden weiter fortsetzt. Im Südosten liegt das neu erschlossene Wohngebiet. Im Osten befindet sich hinter der angrenzenden Ackerfläche die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde, hinter der sich durch Gehölze untergliederte Acker- und Grünlandflächen und eine Bodenabbaufläche anschließen.

5.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 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 kommen wertvolle Bereiche im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vor, da das Gebiet von Bebauung und geplanter Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist 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 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).

5.2.1 Landschaftsrahmenplan

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

Karte I: Arten und Biotope

Für das Plangebiet selbst sowie angrenzende Bereiche sind die Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Aussagen über die Bedeutung von Arten und Lebensgemeinschaften werden keine Angaben gemacht, bzw. sind unbedeutend. Allerdings sind auf der anderen Seite der Bahnlinie Biotope von mittlerer, hoher und sogar sehr hoher Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Ähnlich verhält es sich in der Bewertung des Landschaftsbildes. Das Plangebiet ist als Siedlungsraum ohne Bewertung. Im Norden hat der Siedlungsrand einen harmonischen Übergang, der allerdings nicht von der Planung betroffen ist. Östlich der Bahnlinie hat das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung mit besonderer Reliefeigenschaft und Bodenabbaufläche.

Karte III: Boden

Aussagen zum Boden werden nur auf der gegenüberliegenden Seite der Bahn mit zwei Bodendenkmalen dargestellt. Das Plangebiet selbst und direkt angrenzende Bereiche sind unbedeutend.

Karte IV: Wasser und Stoffretention

Nach dem Landschaftsrahmenplan haben sowohl Plangebiet als auch Untersuchungsgebiet keine Bedeutung bezogen auf die Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention. Auch Beeinträchtigungen sind nicht dargestellt.

Karte V: Zielkonzept

Der Siedlungsbereich ist in der Darstellung ohne Zuordnung. Östlich der Bahnlinie wird als Zielkonzept eine umweltverträgliche Nutzung ohne Zielkategorie formuliert.

Karte VI: Schutzgebiete

Im Siedlungsbereich und angrenzend sind keine Schutzgebiete dargestellt.

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

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

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 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 den Bau einer Sozialstation auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche fest. Mit der Inanspruchnahme von gegenwärtig unbebauten Flächen gehen Flächen verloren, die der Erholung nur eingeschränkt dienen bzw. zu nutzen sind. 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 zwei Seiten direkt von Ackerflächen begrenzt, weiter angrenzend liegen das Dorfgebiet/Mischgebiet mit mehreren Hofstellen und ein Neubaugebiet. 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).

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 genutzte Fläche zerstört bestehende Funk-

tionen, wie Reinigungswirkung, Schadstofffilterung, Wasserrückhaltung und Temperaturausgleich. 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 Süden von 1,4 m unter Geländeoberkante ermittelt.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Allerdings wird angrenzend an der Fläche für die Feuerwehr ein Regenrückhaltebecken angelegt, um das Niederschlagswasser der befestigten Straßenflächen aufzufangen und gedrosselt abzuleiten.

Gefahren für die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes und seiner Lage am Rand der Siedlungsgebiete 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.

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 das angrenzende Regenrückhaltebecken auf dem Gelände der Feuerwehr ausgeglichen.

Bewertung:
Die Versiegelungen infolge der Bebauung verschlechtern zwar die kleinklimatische Situation, jedoch ist der Eingriff vergleichsweise gering und kann durch die Nähe zum Regenrückhaltebecken wieder aufgefangen werden. Ausreichende Kaltluftentstehung und Austausch finden zusätzlich noch 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 Oktober 2018 ermittelt.

Schutzgut Pflanzen

Die Benennung der Biotoptypen und der Nummerierung in Klammern 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 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.

12.4.2 Allee/Baumreihe (HBA) und 10.4.2 Halbruderale Gras- Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

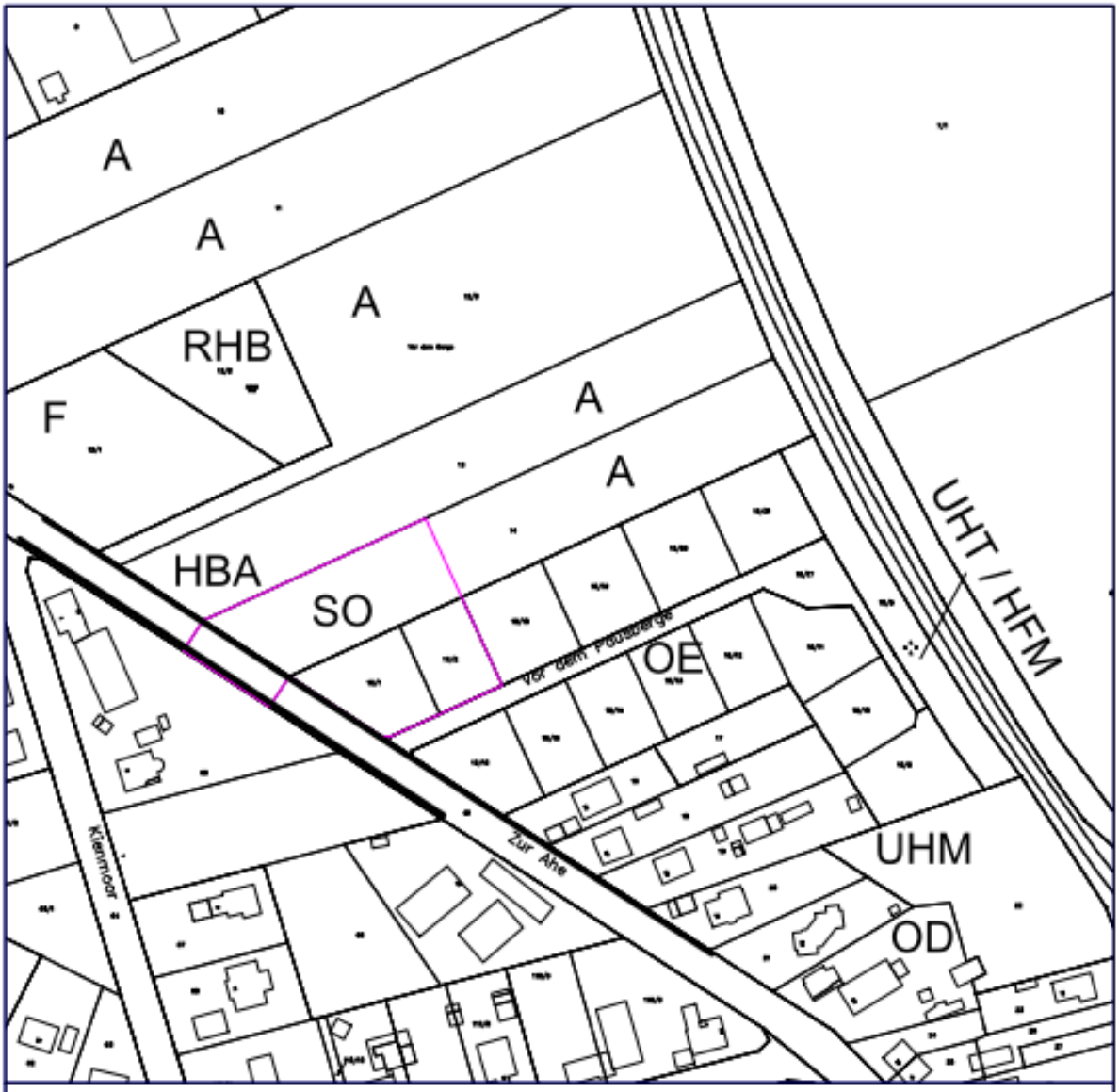
Straßenbegleitend stehen neben einigen Lücken beidseitig der Straße Zur Ahe ca. 40-jährige Stieleichen (*Quercus robur*), 8 davon begrenzen das Plangebiet im Südwesten. Es ist wahrscheinlich, dass 1-2 im Zufahrtbereich wegen Behinderung des Sichtdreiecks gefällt werden müssen. Die Krautschicht besteht aus Brennessel (*Urtica dioica*), Löwenzahn (*Taraxacum officinalis*), Quecke (*Elymus repens*), Giersch (*Aegopodium potagraria*) und Weidelgras (*Lolium perenne*). Der Flächen- und Baumverlust wird in der Tabelle 2 pauschal verrechnet.

Bewertung:

Durch umfangreiche Versiegelung wird das Schutzgut Pflanzen erheblich beeinträchtigt. Eine Regenerierbarkeit des Lebensraumes besonders der Bäume entlang der Straße Zur Ahe ist nicht zu erwarten. Der Ausgleichbedarf wird teilweise durch Ergänzung der Lücken innerhalb der Allee ausgeglichen.

b) Biotoptypen außerhalb des Plangebietes:

Weiter wird das Plangebiet durch Siedlungsbiotope begrenzt. Alter Baumbestand begleitet landwirtschaftlicher Gehöfte (OD), neues Baugebiet (OE), Gelände der Feuerwehr mit Regenrückhaltebecken und direkt angrenzend im Norden und Osten Ackerflächen, die sich auf der östlichen Seite der Bahnlinie fortsetzen.



Legende:

A	**Acker**
UHM	**Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte**
UHT / HFM	**Halbruderale Gras-Staudenflur trockener Standorte und Strauch-Baumhecke**
OD	**Dorfgebiet**
HBA	**Allee / Baumreihe**
OE	**Einzel- und Reihenhausbebauung**
F	**Flächen für Gemeinbedarf, Feuerwehr**
RHB	**Regenrückhaltebecken**
SO	**Flächen für Gemeinbedarf, Sozialstation**

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 dagegen unbedeutend.

Avifauna

Im Untersuchungsraum ist aufgrund der Biotopausstattung mit Arten der halboffenen Feldflur wie der Grauammer und dem Neuntöter und im Bereich der Hecken / Gehölzpflanzungen 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 die im Untersuchungsgebiet vorkommende Gehölzbestände entlang der Bahnlinie 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.

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

Libellen

Aufgrund des Aktionsradius und der fehlenden Bodenständigkeit von vielen Libellenarten sowie der natürlichen Biotopausstattung (ein nach §30 BNatSchG gesetzl. gesch. naturnahes Stillgewässer auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie, Gartenteiche in der näheren Umgebung, Regenrückhaltebecken), ist davon auszugehen, dass verschiedene Libellenarten im Untersuchungsgebiet anzutreffen sind. Auch das Regenrückhaltebecken schafft Ersatzlebensraum.

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 nicht erheblich zu bewerten. Für die wassergebundenen Arten bietet das als naturnah zu entwickelnde Regenrückhaltebecken potentielle Ersatzlebensräume.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet kann aufgrund der an zwei Seiten bereits geplanten und bestehenden Bebauung mit Einfamilienhäusern, der Feuerwehr mit Regenrückhaltebecken 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.

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

Schutzgut	**Beurteilung der Umweltauswirkungen**	**Erheblichkeit**
Boden	Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtungen, Bodenbewegung Boden durch intensive Nutzung vorbelastet	**
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildung Beschleunigung des Wasserabflusses Offenes, straßenbegleitendes Grabensystem mit verzögertem Abfluss	*
Luft und Klima	Geringe Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch geringe Flächeninanspruchnahme Ausgleichende Funktion des Regenrückhaltebeckens	*
Arten- und Lebensgemeinschaften	Verlust von Ackerböden Geringer Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse Verlust von artenreichen Saumstrukturen, die der Biotopvernetzung dienen	**
Landschaftsbild	Neustrukturierung des Landschaftsbildes	-

Mensch	Geringer Verlust des Erholungsraumes Geringe Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen im Siedlungsgebiet	*
Kultur- und Sachgüter	Nicht bekannt	-
Wechselwirkungen	Unwesentliche Verschiebung der Wechselwirkung Landschaft - Wohngebiet	-

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

5.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Durchführung der Planung

In Tabelle 1 sind die infolge der nicht vermeidbaren Eingriffe mit erheblichen zu erwartenden Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften zusammengefasst. Der erforderliche Ausgleich berechnet sich nach Tabelle 2. Erhebliche Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Boden werden durch Festsetzung von 10 Laubbäumen zweiter Ordnung im Bereich der Parkflächen, Schnitthecken mit Hainbuchen *(Carpinus betulus)* am Rand des Plangebietes und durch Lückenschluss der Allee „Zur Ahe“ ausgeglichen.

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 übernähme 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 sinnvoll, Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen in den Bebauungsplan direkt einzuarbeiten. Dies ist möglich im Bereich der Begrünung der Parkflächen mit 10 Laubbäumen zweiter Ordnung. Für 45 Parkplätze werden zusätzlich Hainbuchen *(Carpinus betulus)* im Nordwesten, Nordosten und Südosten des Plangebietes angepflanzt, die als Schnitthecke zu nutzen sind. Diese Hecken dienen als Sichtschutz zu der angrenzenden Bebauung.

Zur Vermeidung oder Minimierung von Lärm ist im Osten mit Abstand zum Plangebiet ein Lärmschutzwall erstellt worden, da mit einer zunehmenden Frequentierung des

Bahnverkehrs zu rechnen ist. Für das angrenzende Baugebiet wurde ein Gutachten in Auftrag erarbeitet, das sich mit den zu erwartenden Beeinträchtigungen befasste und Auskunft über die Höhe eines evtl. Walles traf.

Schutzgut Mensch

Immissionsschützende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da ein ausreichender Abstand zu landwirtschaftlichen Betrieben besteht und keine Schutz bedürftigen Bereiche entstehen. Weitere Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich (Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie).

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. Diese werden durch die Begrünung der Parkflächen mit

- 10 Laubbäumen, Mehlbeere *(Sorbus aria)*, 3-jährig, 80/120 und durch die Anlage einer
- 180m langen und 1,5m breiten Schnitthecke am Rand des Plangebietes mit Hainbuche *(Carpinus betulus),* 3-jährig, 60/100

ausgeglichen.

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

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. Bodengrunduntersuchungen haben hier allerdings keine guten Sickereigenschaften des Bodens ergeben.

Das auf der Zufahrt 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 Nähe zum Regenrückhaltebeckens und den möglichen Temperaturausgleich der Wasserfläche werden die veränderten lufthygienischen Verhältnisse ausreichend ausgeglichen. Unterstützend wirkt zudem die Begrünung der Parkflächen mit Laubbäumen zweiter Ordnung und die Anlage von Schnitthecken.

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.

Die Erhaltung der Baumallee im Südwesten und der Lückenschluss (Ersatzpflanzung) bei notwendiger Entnahme von Einzelbäumen als Zufahrt sorgen für direkten Ausgleich des Schutzgutes. Die umweltverträglichste Stelle wird hierfür ausgewählt.

Die genaue Bilanzierung ist der nachstehenden Tabelle 2 zu entnehmen.

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 und außerhalb 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 Bäumen zweiter Ordnung im Bereich der Parkflächen und 180m langen Schnitthecke am Rand des Plangebietes.

Gemäß nachstehender Tabelle ist für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften als **Ausgleichsbedarf in Höhe von 338 WE (Werteinheiten) außerhalb des Plangebietes** bilanziert worden. Der Fehlbetrag in Höhe von 338 WE wird mit dem Überschuss in Höhe von 1.732 Werteinheiten durch die Anlage des angrenzenden, naturgemäßen Regenrückhaltebeckens verrechnet. **Für die zukünftige Siedlungserweiterung im Norden steht der verbleibende Rest in Höhe von 1.394 WE weiter zur Verfügung.**

Tabelle 2: Ermittlung des Eingriffsumfanges und des erforderlichen Ausgleichsbedarfes

Fl.	Größe (qm)	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Aus-gleich-WE
Verkehrsflächen							
	388	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	0	**0**
Summe	**388**						
Sonstiges Sondergebiet, Sozialstation, GRZ 0,35							
52,5%	1.034	11.1 Acker (A)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	**-1.034**
47,5%	936	11.1 Acker (A)	1	12.12 Sonstige Grünanlage (PZ)	2	1	**936**
Summe	**1.970**						
Sonstiges Sondergebiet, Sozialstation, GRZ 0,35, abzgl. Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 = Rest GRZ 0,05							
7,5%	(720) + 120	11.1 Acker (A)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	**-120**
-7,5%	(880) - 120	11.1 Acker (A)	1	12.12 Sonstige Grünanlage (PZ)	2	1	**-120**
Summe	**1.600**						
Ge-samt-fläche	**3.958**			**Ausgleichsbedarf in Werteinheiten (WE)**			**-338**

Tabelle 3: Überschuss Feuerwehr Waffensen, 2016

Fl.	Größe (qm)	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Aus-gleich-WE
Verkehrsflächen							
	570	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	0	**0**
	195	10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	0	**0**
	50	10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	3	13.1 Verkehrsfläche (OV)	0	-3	**-150**
Summe	**815**						
Fläche für Gemeinbedarf: Feuerwehr, GFZ 0,35							
52,5%	2.052	11.1 Acker (A)	1	13.4 Versiegelte Flächen (X)	0	-1	**-2.052**
47,5%	1.857	11.1 Acker (A)	1	12.12 Sonstige Grünanlage (PZ)	2	1	**1.857**
Summe	**3.909**						
Regenrückhaltebecken							
	1.105	11.1 Acker (A)	1	10.4.2 Halbruderale Gras-Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)	2	1	**1.105**
	972	11.1 Acker (A)	1	4.22.6 Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS)	2	1	**972**
Summe	**2.077**						
Ge-samt-fläche	**6.801**			**Ausgleichsüberschuss in Werteinheiten (WE)**			**1.732**

Abzug 2018: **338 WE für Sozialstation Waffensen** **Restguthaben** **1.394 WE**

6. Zusammenfassung

Das neue Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet im Osten von Waffensen zeigt sich als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Baugebiete. Die Straße Zur Ahe im Westen, die Fläche für die Feuerwehr mit Regenrückhaltebecken sowie die Bahnlinie mit Eingrünung im Osten begrenzen das Plangebiet in weiterer Entfernung. Im Süden schließt der Hauptsiedlungskörper des Dorfes an. Weiter im Nordwesten befindet sich der alte Dorfkern. 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 des bestehenden Neubaugebietes. 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 Sonstiges Sondergebiet bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung bezogen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften und das Schutzgut Boden. Der Lückenschluss an der Straße Zur Ahe, die Festsetzung von Bäumen und die Anlage einer das Baugebiet umgrenzenden Schnitthecke im Bereich von Parkflächen sorgt zusätzlich für Ausgleich. Ein geringer Ausgleichsbedarf wird durch den Überschuss des Regenrückhaltebeckens verrechnet. 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.

Quellenverzeichnis

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

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

LANDKREIS ROTENBURG (2005): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: April, 2006.

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

NIBIS (2018): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (http://nibis.lbeg.de/cardomap 3/?lang= de).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2018): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (https:// www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten).

GEOLOGIE UND UMWELTTECHNIK HOLST (2017): Geotechnische Erkundungen - Ergebnisbericht. B-Plan Gebiet Nr. 12 „Zur Ahe Nord“ in Waffensen, Stadt Rotenburg (Wümme). Dipl.-Geologe BDG Jochen Holst, Stand: 05.01.2017.

T&H INGENIEURE (2016): Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Zur Ahe Nord“ in Waffensen. T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 26.04.2016.

OLDENBURG (2016): Geruchsimmissionen – Gutachten zur Ausweisung einer Baufläche in Waffensen. Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, 12.02.2016.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634).

BauNVO – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

PlanzV – Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 15.09.2017, BGBl. I S. 3434.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19.02.2010, Nds. GVBl. 2010, 104

NWaldLG – Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung, vom 21.März 2002, Nds. GVBl. 2002, 112, § 15 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.06.2016, Nds. GVBl. S.97

BImSchG – Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2017.

TA Lärm – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 8/98, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998, S. 503 ff.

DIN 18005 – Deutsches Institut für Normung: Schallschutz für Städtebau Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, 07/2002.

Rotenburg, den 27.11.2018

L.S.

.....

Andreas Weber

Der Bürgermeister

Stand: 01/2019