



Stadt Rotenburg (Wümme)

- Amt für Planung, Entwicklung und Bauen -

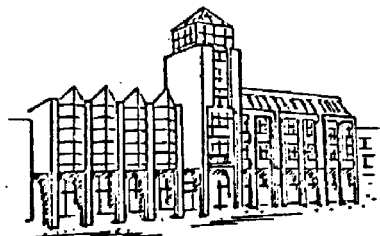
Begründung

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52

- Östlich Gut Gothard -

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld des Plangebietes	3
3.	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	4
4.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Rechtsgrundlagen	5
4.2	Landes- und Regionalplanung	6
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Wahl des Verfahrens	7
5.	Städtebauliches Planungskonzeption und Festsetzungen	8
5.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept	8
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Verkehrerschließung	9
5.5	Grünordnung und Gestaltungsvorschriften	9
6.	Immissionsschutz	10
6.1	Lärmimmissionen	10
6.2	Sonstige immissionsschutzfachliche Belange	10
7.	Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	10
8.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	15
8.1	Ver- und Entsorgung	15
8.2	Brandschutz	15
8.3	Flächen mit Bodenbelastungen	15
8.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
8.5	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	15
9.	Statistische Angaben	16

1. Lage, Größe und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 52-2. Änderung liegt im südwestlichen Bereich des zentralen Stadtgebietes von Rotenburg (Wümme). Der räumliche Geltungsbereich der hier vorliegenden 2. Änderung dieses Plans umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.



Abb.1: Übersichtplan

Das Planänderungsgebiet wird im Norden durch die bereits außerhalb liegende Castorstraße begrenzt, die das weiter südwestlich befindliche Baugebiet Gut Gotthard erschließt. An den für den ursprünglichen Bebauungsplan namensgebenden Bereich Gut Gotthard reicht das Planänderungsgebiet nicht heran. Im Nordosten grenzt die Unterstedter Straße an, die sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet. Im Süden schließt der Gewerbebetrieb Tiemann Landtechnik GmbH und Co. KG an. Diese Fläche ist dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen und wird nicht durch einen Bebauungsplan beplant. Dies gilt ebenfalls für die Berufsbildenden Schulen (BBS), die sich in südwestlicher Richtung anschließen.

Das Planänderungsgebiet umfasst das Flurstück 179/71 der Flur 23 der Gemarkung Rotenburg.

Der Bebauungsplan Nr. 52 „Östlich Gut Gotthard“ setzt für die nördlich anschließenden Bereiche ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise und einer Geschossflächenzahl von 0,25 fest.

2. Derzeitige Nutzung und städtebauliches Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 22 m ü. NN. Der Bereich der Planänderung wird aktuell als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielfeld festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 52 aus dem Jahre 1974 differenziert

hierbei. Ein Bereich ist als Spielplatz für Kinder und Jugendliche zwischen 6 – 12 Jahren definiert, ein anderer Bereich ist für Kinder und Jugendliche ab 12 Jahre vorbehalten. Aktuell ist der Spielplatz nicht mehr unterteilt. Eine Seilbahn, Schaukel und Klettergerüst stehen locker verteilt zwischen dem Baumbestand. Ein gepflegter Charakter ist derzeit nicht anzutreffen.

Im Osten befindet sich ein Trafo bzw. eine Pumpstation, auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen wird. Die Gesamtanlage wird durch einen Baumbestand begrünt. Dieser wurde nicht planmäßig angelegt und ist größtenteils natürlich entstanden. Zahlreiche nicht heimische Bäume sind anzutreffen. Die Bäume wurden teilweise als vorhandene und zu erhaltende Bäume festgesetzt. Aktuell lassen sich die festgesetzten Bäume nicht mehr bestimmen bzw. zuordnen. Im Süden setzt der Bebauungsplan ein Lärmschutzwall fest, der jedoch nicht verwirklicht wurde. Im Westen wirkt der Bereich ungepflegt und unterliegt keiner Nutzung.

Die Umgebung wurde in den 1970`er Jahren bebaut und entspricht für die damalige Zeit einem gehobenen individuellen Wohnstandart. Das Wohnumfeld ist eingeschossig bebaut und mit einer Geschossflächenzahl von 0,25 in offener Bauweise nur gering verdichtet. Die vorhandenen Straßenzüge sind begrünt.

In südlicher Richtung schließt sich der Gewerbebetrieb Tiemann Landtechnik GmbH und Co KG an. Dieser wartet und repariert größere Landmaschinen, weswegen das Firmengelände großzügig gestaltet und direkt von der Bundesstraße 215 Rotenburg Verden erschlossen wird. In südwestlicher Richtung schließen sich die Berufsbildenden Schulen (BBS) an. Diese Schulform weist überörtlichen Charakter auf und wird durch den Landkreis Rotenburg verwaltet. Die zahlreichen Schüler kommen aus dem gesamten Umfeld des Landkreises und sind überwiegend auf private PKW oder den Schulbus angewiesen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt dementsprechend über die B 215, die überörtliche Bedeutung aufweist.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Östlich Gut Gotthard“ ist durch einen vorhandenen Baumbestand geprägt. Die Fläche wird als Spielplatz genutzt. Dieser ist großzügig angelegt, hat aber keine große Aufenthaltsqualität. Die wenigen Spielgeräte verteilen sich auf dem großzügigen Grundstück. Gleichzeitig befinden sich in der Nachbarschaft die berufsbildenden Schulen. Sie werden über die B 215 weiter südlich erschlossen. Dort befinden sich die Parkplätze für Lehrkräfte und Schüler sowie die Busstationen für die Schulbusse. Die Anzahl der Stellplätze entspricht nicht dem vorhandenen Bedarf. Die Haltpunkte für die Busse entsprechen ebenfalls nicht dem aktuellen technischen Standard.

Die festgesetzte Grünfläche soll künftig als Parkplatz für Lehrkräfte genutzt werden. Auf der als Gemeinbedarf für schulische Zwecke festgesetzten Fläche lassen sich in zwei Reihen ca. 50 Stellplätze anlegen. Diese werden vormittags in einem engen Zeitfenster angefahren und ab dem frühen Nachmittag werden die PKWs wieder abgefahren. An Samstagen, Sonn- und Feiertagen sowie in den Ferienzeiten wird der Parkplatz in der

Regel nicht genutzt. Aktuell wird der Bereich rund um die Grünfläche, insbesondere innerhalb der Unterstedter Straße durch Schulverkehr beparkt und entsprechend belastet. Durch die Schaffung des zusätzlichen Parkraumes wird der Parkdruck vermindert und die Wohngebiete entlastet. Die vorhandene Situation für den ÖPNV soll durch den Umbau des vorhandenen Parkplatzes verbessert werden. Die künftige Busstation soll im Bereich der vorhandenen Stellplatzanlage barrierefrei ausgebaut werden. Die Schaffung von alternativen und zusätzlichen Stellplätzen ist Voraussetzung hierfür.

Der Spielplatz wird im westlichen Bereich, der aktuell verwildert und ungenutzt ist, neu angelegt und attraktiver gestaltet. Zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Gewerbebetrieb sowie dem vorhandenen Wohngebiet sind großzügige Grünflächen festgesetzt, die durch Bepflanzungen sowohl Lärm- als auch Sichtschutz bieten sollen. Langfristig betrachtet kann die Gemeinbedarfsfläche auch für andere schulische Zwecke genutzt werden. Die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Traufhöhe von 8,00 Meter stellen eine Einfügung in den Siedlungszusammenhang sicher.

Da die vorgesehene Nutzung den städtischen Zielvorstellungen für diesen Bereich entspricht, sollen durch die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung der Planungsziele geschaffen werden.

Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

4. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- § 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanZV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - NAGBNatSchG

4.2 Landes- und Regionalplanung

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet die Funktion als zentrales Siedlungsgebiet zugewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Misch- bzw. Wohngebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Die Festlegung für Gemeinbedarfsflächen soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden und vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan, Teilbereich Kernstadt, von 1999 ist das gesamte Plangebiet als Grünfläche dargestellt. In der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 wird die Fläche teilweise als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Daher muss der Flächennutzungsplan in der Planfolge gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden. Nach dieser Berichtigung wird das Planänderungsgebiet entsprechend den Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke und teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit gewährleistet.



Abb.2: Ausschnitt F-Plan

4.4 Wahl des Verfahrens

Am 19.11.2019 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau und am 27.11.2019 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im sog. beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 52 2. Änderung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung und Fortentwicklung aufzustellen.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Durch den Bebauungsplan wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen und keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ein sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang zu anderen Bebauungsplänen, deren Grundflächen mitzurechnen wären, liegt nicht vor.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Nachverdichtung von Flächen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht.

Nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 kein Ausgleich erforderlich. Zudem entspricht das Bauvorhaben auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, wie z.B. durch Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsräumen. Damit finden auch die Vorschriften des § 1a BauGB

hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung in ausreichendem Maße Beachtung.

5. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

5.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Mit dem städtebaulichen Konzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz im Sinne der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke bereitzustellen. Das Planungskonzept sieht den Ersatz vorhandener Baustrukturen durch eine Neubebauung des Plangebiets unter Berücksichtigung des Maßstabs und der Bauweise des städtebaulichen Umfeldes vor.

Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird im östlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke und Stellplätze festgesetzt. Im Süden und Norden grenzt eine drei bzw. zehn Meter breite Grünfläche an, die weiterhin zur Durchgrünung des Gebietes dienen soll.

Im Westen wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Fläche ist ausreichend bemessen, um einen attraktiven Spielplatz für das Wohnumfeld anzulegen. Zwischen den beiden Bereichen verbindet ein Fußweg die Gemeinbedarfs-einrichtung mit dem Wohngebiet.

Die Gemeinbedarfsfläche wird durch Festsetzung für das Maß der baulichen Nutzung weiter definiert. Eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine zweigeschossige Bauweise mit einer Traufhöhe von 8,00 Meter stellt die Einfügung in den Siedlungszusammenhang sicher. Langfristig können an dieser Stelle alternative schulische Bedarfe abgedeckt werden. Die zulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze und Tiefgaragenanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,80 überschritten werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Die Baugrenzen orientieren sich an einer im Umfeld verträglichen Bebauung, halten einen Grenzabstand zu den benachbarten Grundstücken ein und einen Abstand zu den anliegenden Gehölzbeständen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Stellplätze ist zulässig.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Castorstraße. Änderungen an der Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen. Das bestehende Straßennetz kann die zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Insbesondere die Zu- und Abfahrt auf die B 215 ist leistungsfähig und angemessen ausgebaut.

5.5 Grünordnung und Gestaltungsvorschriften

Innerhalb der, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, 3 m bzw. 10 m breiten Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Durchgrünung und für Sichtschutzmaßnahmen der vorhandene Gehölzbestand, soweit möglich zu erhalten. Ausgenommen vom Erhalt sind vorhandene Gehölzbestände, am äußeren Rand zur Fläche für den Gemeinbedarf, in einem Abstand von maximal 1,5 m, die einer möglichen Bebauung entgegenstehen. Mit diesem Abstand soll vermieden werden, dass bei der Errichtung von baulichen Anlagen in der Gemeinbedarfsfläche angrenzende Bäume geschädigt werden. Des Weiteren ist der vorhandene Gehölzbestand durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen, um eine ausreichende Eingrünung sowie Sichtschutz auch zukünftig zu gewährleisten.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 100/140
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 m x 1,50 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt in der ersten Pflanzperiode (November - April) nach Abschluss der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

6. Immissionsschutz

6.1 Lärmimmissionen

Die Stellplatzfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche weist einen ausreichenden Abstand zur Wohnbebauung auf, um die vorhandenen Grenzwerte einzuhalten. Die zusätzlich zu erwartenden Verkehre auf der Castorstraße sind einer Haupterschließungsstraße angemessen. Grenzwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten.

6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

7. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Östlich Gut Gothard“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Januar 2019 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Landschaftsrahmenplan (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Planänderungsgebiet beinhaltet ausschließlich Biototypen von sehr geringer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet ist dem Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme) zugeordnet und hat demnach im LRP keine Bewertung erfahren.

Karte III: Boden

Das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine besonderen und schutzwürdigen Böden.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Planänderungsgebiet sowie die umliegenden Flächen beinhalten keine Bereiche mit besonderen Funktionsfähigkeiten für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme) und im LRP werden keine Zielvorgaben für den Änderungsbereich dargestellt.

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

Das Planänderungsgebiet umfasst keine Schutzgebiete und -objekte. Westlich in ausreichender Entfernung wird ein streifenförmiger geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Die nördlich gelegene Wümmeniederung beinhaltet das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 1 „Wümmeniederung unterhalb von Rotenburg“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, welches teilweise gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) beinhaltet.

Bestand

Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen einen Parkwald (PAW) mit den Hauptbaumarten Traubeneiche (*Quercus petraea*), Roteiche (*Quercus rubra*), Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Birke (*Betula pendula*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*). Der vorwiegende Baumbestand ist in den Randbereichen des Änderungsgebietes vorhanden. Im Innenbereich des Änderungsgebietes ist nur vereinzelt Baumbestand vorhanden und stattdessen sind dort ein Spielplatz (PSZ) mit zahlreichen Spielgeräten sowie ein Scherrasen (GR) vorhanden. Am äußeren Rand sind zu den genannten Baumarten auch zahlreiche Strauchstrukturen vorhanden, die einen guten Sichtschutz gewährleisten. Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Stadt Rotenburg und ist bereits von Bebauungen umgeben. Im Norden und Osten befinden sich Einzelhausbebauungen (OEL). Südlich grenzt ein

Gewerbebetrieb (OGG) an das Änderungsgebiet an und südwestlich sind die berufsbildenden Schulen mit zahlreichen Gebäuden (ONZ) vorhanden.

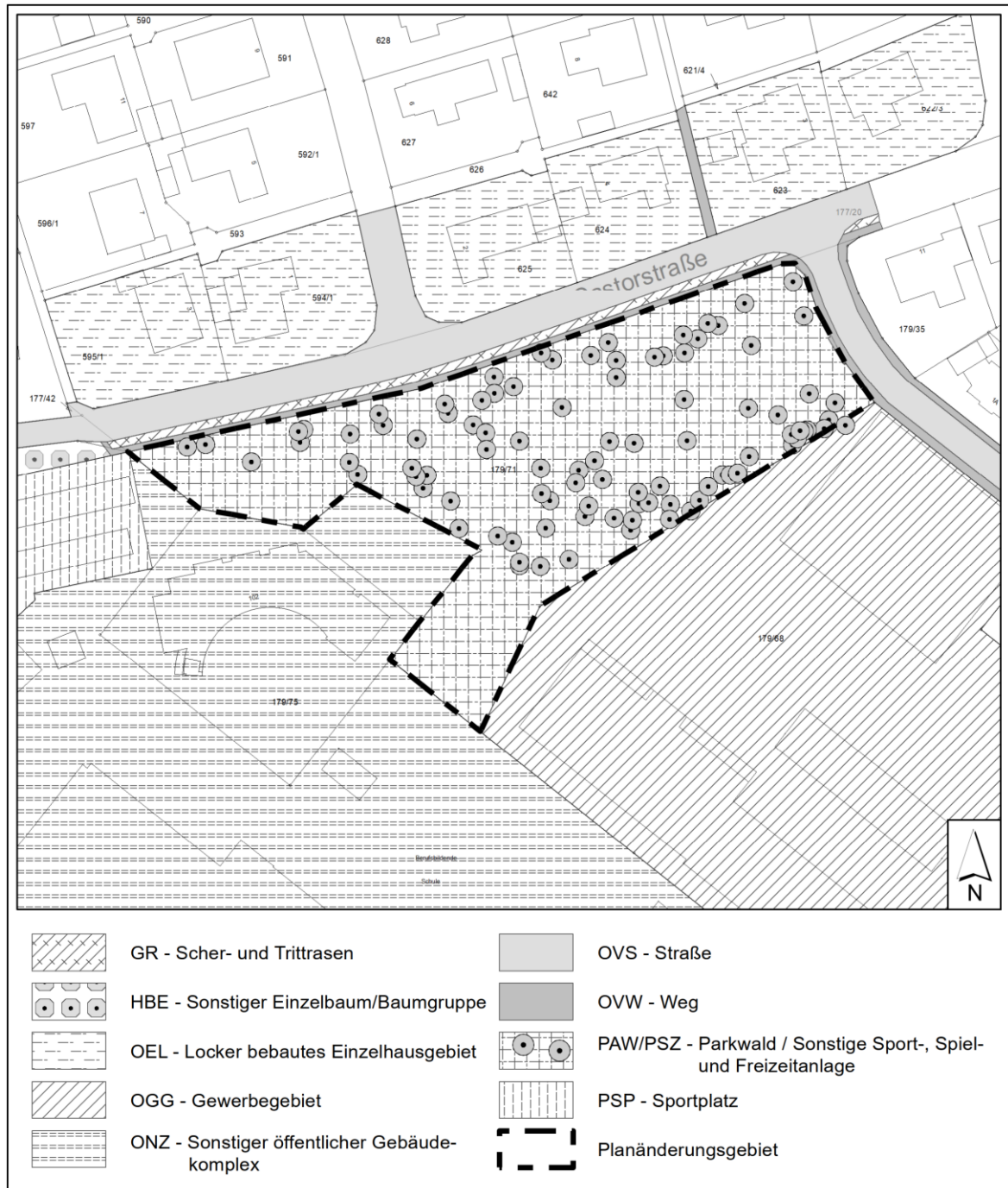


Abb.3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Aufgrund der Nutzung als Spielplatz mit zahlreichem Gehölzbestand stellt das Planänderungsgebiet eine innerörtliche Freifläche dar, die im Zusammenhang mit den westlich liegenden Gehölzsaum entlang des Glumbaches, zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas und zur Durchgrünung des Stadtbildes beiträgt.

Durch die Nutzung als Spielplatz mit Gehölzbeständen handelt es sich im Planänderungsgebiet um einen Boden, bei dem die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Der vorkommende Bodentyp ist nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) Gley-Podsol. Bei diesen Bodentypen handelt es sich um keinen geschützten Boden in Niedersachsen. Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert auf der Fläche versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering bis mittel und die Gefährdung des Grundwassers als hoch zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 soll die Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen für die angrenzenden Schulen, in der zukünftigen Fläche für den Gemeinbedarf geschaffen werden. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 52 weist für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ aus.

Mit der Überplanung des Spielplatzes als Gemeinbedarfsfläche sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild nicht zu erwarten. Das Planänderungsgebiet ist bereits von Bebauungen umgeben. Somit werden weitere bauliche Anlagen im Änderungsgebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild auslösen. Des Weiteren wird mit den vorgesehenen Flächen zum Erhalt und Anpflanzen auch zukünftig eine gute Durchgrünung des Gebietes gewährleistet. Mit der zukünftigen Bebauungsmöglichkeit und dessen Versiegelung können sich in der Stadt zusätzlich geringfügige Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Diese kleinklimatischen Veränderungen liegen jedoch deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Die verbleibenden Gehölzflächen sowie die umliegenden Hausgärten tragen auch weiterhin zu einem guten Luftaustausch bei.

Mit der zukünftigen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung des bisherigen Spielplatzes ergeben sich auf das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund der Änderungsgebietsgröße von ca. 5.160 m² und einer maximalen Versiegelung von 60 % im Bereich der Gemeinbedarfsfläche gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar. Das anfallende Niederschlagswasser kann zukünftig nur noch in Teilen im Planänderungsgebiet ungehindert versickern. Dennoch soll es auch weiterhin vollständig im Änderungsgebiet zur Versickerung gebracht werden. Ein entsprechender Nachweis wird im folgenden Genehmigungsverfahren erbracht. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Mit der Beseitigung des Großteils des vorhandenen Gehölzbestandes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Ein Teilbereich befindet sich zukünftig in den Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und bleibt somit bestehen. In der Biotoptypenkartierung wurde der Gehölzbestand als Parkwald angesprochen, da der Bestand keinem Waldtypen zugeordnet werden konnte. Mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 52 ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ überplant. Demnach handelt es sich bei dem vorhandenen

Gehölzbestand um keinen Wald i.S. des NWaldLG. Im Ursprungsplan sind auf den Spielplätzen vereinzelt Bäume dargestellt, die zu erhalten sind. Der Bebauungsplan Nr. 52 „Östlich Gut Gothard“ hat im Jahr 1973 Rechtskraft erlangt. Zu diesem Zeitpunkt war die Eingriffsregelung gem. BNatSchG noch nicht Bestandteil des Planverfahrens, sodass die zeichnerisch dargestellten Bäume nicht der Minderung des Ausgleiches auf Natur und Landschaft dienten. Die Bäume galten vielmehr der städtebaulichen Funktion zur Durchgrünung und Abschirmung des Wohngebietes „Gut Gothard“. Mit den beiden vorgesehenen Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird die Durchgrünung des Wohngebietes auch weiterhin gewahrt. Demzufolge wird die ursprünglich vorgesehene städtebauliche Funktion auch zukünftig ausreichend berücksichtigt.

Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung – Potenzialabschätzung, IFÖNN GmbH, 2019).

Fazit:

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen im Rahmen einer biologischen Baubegleitung erfolgt und die Gehölzbestände außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu roden sind. Die anschließende Baufeldfreimachung sowie die Beseitigung der Baumstubben sind frühestens im April oder später im Jahr durchzuführen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen potentiellen Quartierverluste werden durch 10 künstliche Höhlenquartiere für Fledermäuse (z.B. Schwegler-Kasten Typ 2FN) und 10 künstliche Nisthöhlen für Kleinvögel (z.B. Schwegler Typ „Meise“, mit unterschiedlichen Lochdurchmessern) im Planänderungsgebiet ersetzt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Östlich Gut Gothard“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 1.160 m² und liegt somit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung durch geeignete Maßnahmen vom 23.06.1992 i.d.F.v. 28.08.2001 der Stadt Rotenburg (Wümme) zu versickern. Für die Versickerungsanlagen sind die entsprechend erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

8.2 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie den Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

8.3 Flächen mit Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine -Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

8.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

8.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich. Das Erschließungsnetz ist grundsätzlich vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist sowohl die Schaffung von Stellplätzen und der bedarfsgerechte Ausbau sozialer Infrastruktur. Weiterhin soll die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz die Versorgung mit Spiel- und Aufenthaltsflächen für den Nahbereich des angrenzenden Wohngebietes sicherstellen.

9. Statistische Angaben

Räumlicher Geltungsbereich	ca. 0,51 ha
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,29 ha
Grünfläche Spielplatz	ca. 0,1 ha
Grünfläche für Anpflanzungen	ca. 0,12 ha
Fußweg	ca. 0,01 ha

Rotenburg, den 19.11.2019

gez. Andreas Weber

.....

Der Bürgermeister

Stand: 11/2019

ANLAGEN

Anlage 1: Baumbestandsplan

Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung – Potentialabschätzung. Stadt Rotenburg Bebauungsplan Nr. 52 – 2. Änderung. Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH (IFÖNN), Bremervörde. Stand: 13.10.2019