



Stadt Rotenburg (Wümme)

- Abteilung Stadtplanung-

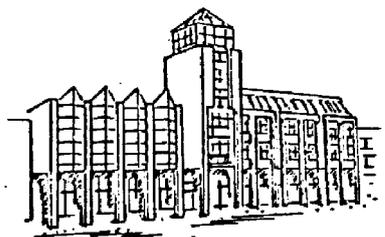
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 127

- Grafeler Damm-Südost –

(mit örtlichen Bauvorschriften)



TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE	5
1. Grundlagen	5
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes	5
1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	6
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1 Rechtsgrundlagen	7
2.2 Landes- und Regionalplanung	7
2.3 Flächennutzungsplan	8
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	9
4. Planinhalt	13
4.1 Städtebauliches Konzept	13
4.2 Art der baulichen Nutzung	15

4.3	Maß der baulichen Nutzung	15
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
4.5	Höhenlage der baulichen Anlage und Wandhöhe	16
4.6	Stellplätze, Garagen und Carports	17
4.7	Gestaltungsvorschriften	17
4.8	Einfriedungen	17
4.9	Gestaltung von nicht überbauten Flächen	18
4.10	Verkehrerschließung	19
4.11	Ver- und Entsorgung	20
4.12	Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze.....	21
4.13	Immissionsschutz	21
5.	Grünordnung	22
5.1	Naturschutz und Landschaftspflege.....	22
	Schutzgebiete.....	23
	Boden.....	23
	Orts- und Landschaftsbild.....	25
	Luft und Klimaschutz.....	26
	Arten und Lebensgemeinschaften	27
	Belange des besonderen Artenschutzes	27
5.2	Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	31
	Bilanzierung.....	31
6	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	34
6.1	Brandschutz.....	34
6.2	Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen	34
6.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	34
6.4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans.....	34
7.	Verwendete Unterlagen.....	34

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE

1. Grundlagen

1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 „Grafeler Damm – Südost“ umfasst ca. 4,6 ha. Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt in der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg und schließt an das Baugebiet „Grafeler Damm-Ost“ des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84 an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke mit den Teilbereichen 170/4 und 141/84 sowie 173/5, 185/2, 184/3, 187/7 sowie ein Teil der Verkehrsfläche des Flurstücks 189/1 Flur 22 der Gemarkung Rotenburg. Das Baugebiet wird im Westen durch eine öffentliche Straße, im Norden durch den Staugraben, im Osten durch einen Graben sowie im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

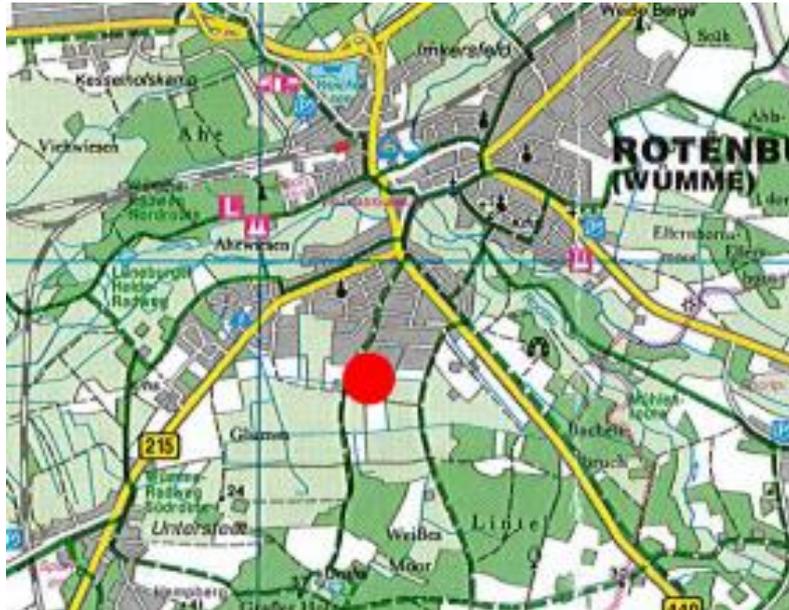
Im Norden, jenseits des Staugrabens, schließt sich das ab dem Jahr 2000 entwickelte Wohngebiet Grafeler Damm-Ost an. Das Baugebiet wird im Westen durch den Grafeler Damm erschlossen und im Osten wird die Möglichkeit geschaffen, zukünftig über ein weiteres Baugebiet einen Anschluss an die Knickchaussee zu erhalten. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet ändert Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 84 „Grafeler Damm Ost“ aus dem Jahr 1999 sowie Nr. 92 „Staugraben“ aus dem Jahr 2008.

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Nordwesten und Nordosten neuere Wohngebiete für den Einfamilienhausbau aus den letzten beiden Jahrzehnten (s. nachfolgende Karte). Entlang des Grafeler Damms sind Baumbestände vorhanden, die das Gebiet eingrünen. Entlang des östlich angrenzenden Grabens sind Grünbestände vorhanden. Nach Osten und Süden sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Eingrünung zur offenen Landschaft sicherstellen.

Zwischen dem Plangebiet und den nördlichen Neubaugebieten befindet sich ein Staugraben, der vor gut 10 Jahren geschaffen wurde und die Entwässerung des Plangebietes nachweist. Nach Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die sich ebenfalls für eine weitere städtebauliche Entwicklung eignen würden. Ein prägender Abschluss wäre die öffentliche Straße zwischen Knickchaussee und Grafeler Damm. Erst weiter südlich daran beginnt das Landschaftsschutzgebiet Richtung Bullensee.



Karte: Übersichtsplan Plangebiet

Der IV. Flächennutzungsplan der Stadt von 1998 stellt den gesamten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bedarf an Neubauf Flächen macht die weitere Entwicklung des Standortes dringend erforderlich (siehe Kapitel 3). Die Stadt Rotenburg kann an dieser Stelle die erforderlichen Flächen erwerben und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch hat durch § 13 b BauGB eine Regelung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgenommen. Demnach gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die Voraussetzungen der Regelung liegen vor. Die Grundfläche liegt unter dem Maximalwert von 10.000 m² und das Plangebiet schließt sich an eine im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Demzufolge kann die Regelung des § 13 a BauGB Anwendung finden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,6 ha. Den Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird entsprochen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für das WA 1 2.526 m² (0,4 von 6.316 m²) und für die Bereiche der WA 2 bis 9 7.209 m² (0,25 von 28.836 m²). In der Summe liegt eine

Grundfläche von 9.735 m² vor und damit weniger als die im Gesetz geforderten 10.000 m²

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Ausgleich für die betroffenen Forstflächen sind hiervon unbenommen.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB sind für das Planaufstellungsverfahren damit gegeben.

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 Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises wurde in den letzten Jahren überarbeitet und beschlossen. Die Genehmigung der übergeordneten Behörde wurde erteilt. Der Regionale Raumordnungsplan 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist am 28. Mai 2020 in Kraft getreten.

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“.

Die Kernstadt Rotenburg hat mit der Funktionszuweisung Entwicklung von Wohnstätten die Aufgabe Bauplätze für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Neben der Nachverdichtung und der Bebauung von Baulücken im bestehenden Siedlungsbereich ist es auch notwendig und sinnvoll Bauland für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern zur Verfügung zu stellen. Daneben sollen mehrgeschossige Gebäude den Wohnungsmarkt entlasten und die bestehende Nachfrage decken.

Hierfür besteht die Möglichkeit, sich bei der Stadt in eine Liste einzutragen. Die Nachfrage ist gegeben, um den Ansprüchen der Raumordnung bezüglich der Neuausweisung weiterer Bauflächen nachzukommen. Das Baugebiet an der Brockeler Straße „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ wurde im Jahr 2018 ausgewiesen und ist nahezu vollständig verkauft und überwiegend bebaut. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist weiterhin gegeben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist das Plangebiet dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund seines hohen Ertragspotentials zugeordnet. Kleinräumig betrachtet weist die Landwirtschaft aufgrund ihrer Kleinteiligkeit, der Lage am Siedlungsrand und der ungünstigen Entwässerungssituation unwirtschaftliche Rahmenbedingungen auf. Die neue Nutzung der Fläche widerspricht daher dem raumordnerischen Vorbehalt nicht.

Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist die Fläche des Plangebiets, die unmittelbar nördlich angrenzt, als Wohnbauflächen dargestellt. Das Plangebiet selbst sowie die östlich und westlich anschließenden Bereiche werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. nachfolgenden Auszug).



Auszug aus dem wirksamen IV. Flächennutzungsplan

In der Stadt Rotenburg besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung hierfür nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im Bereich des vorhandenen Siedlungsrandes am Grafeler Damm entsprechende Bauflächen ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a BauGB angepasst.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Rat der Stadt hat im Jahre 2018 den Bebauungsplan Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ beschlossen. Das Wohngebiet ist größtenteils verkauft und überwiegend bebaut.

Die Stadt Rotenburg ist in einem permanenten Prozess, die Siedlungsflächennachfrage im Rahmen einer Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung zu steuern. Weiterhin werden vorhandene Baulücken aktiviert. Die Stadtplanung betreibt in diesem Sinn eine progressive

Bauleitplanung, um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren und damit Eingriffe in Natur und Landschaft sowie dem Verlust von landwirtschaftlichen Böden zu vermeiden.

Dennoch besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach Bauland für Einzel- und Doppelhäuser für Familien. Diese Nachfrage kann in dem Umfang ausschließlich im Außenbereich abgebildet werden.

Die Verwaltung der Stadt Rotenburg nimmt die Forderungen nach Flächen schonenden Siedlungsentwicklung aber seit Jahren zum Anlass, der Nachverdichtung ein besonderes Gewicht zukommen zu lassen. Jedes Jahr werden zahlreiche Bebauungspläne geändert, um geplante Bauvorhaben umsetzen zu können. Dies geschieht in der Regel unter Protest von Nachbarn und Bürgern und ist ein mühsamer planerischer Prozess. Größere Quartiersentwicklungen im Rahmen eines verdichteten Städtebaus sind hierbei nur schwierig umzusetzen, wie das Beispiel am Kalandshof zeigt.

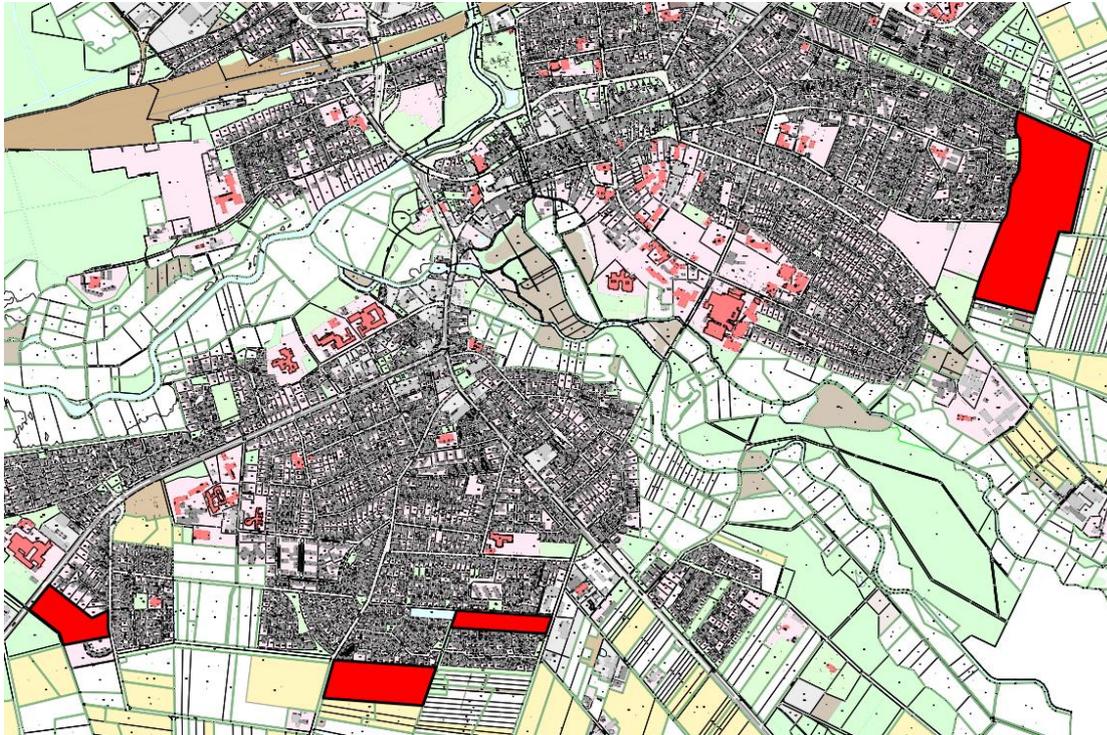
Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist aktuell unüberschaubar hoch und die Stadt weist dennoch mit Augenmaß Neubaugebiete aus. Damit soll die Nachfrage nach Bauland auf die bestehenden Siedlungen gelenkt werden. Dieser Weg ist erfolgreich, da in den bestehenden Siedlungen die frei werdenden Gebäude nicht leer stehen. Stattdessen werden bestehende Immobilien ersetzt oder saniert und fügen sich so in den Bestand ein. Die Stadt weist mit der vorliegenden Planung nicht auf Vorrat neue Bauflächen aus, sondern hat das Marktgeschehen fest im Blick und reagiert nachfrageorientiert.

Aktuell sind keine Bauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ausgewiesen über die die Stadt verfügen kann. Etwaige Flächen am Ebbers Kamp sind nicht ersichtlich. Eine Kreisstadt und Mittelzentrum wie Rotenburg muss sämtliche Immobilienmärkte bedienen. Insbesondere sollte der Nachfrage nach Einfamilienhäuser nachgekommen werden, um jüngere Menschen in die Stadt zu locken und die Gemeinbedarfseinrichtungen auszulasten. Eine partielle Neuplanung von Baugebieten, wie im vorliegenden Fall, ist hierbei zielführend.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden verschiedene Möglichkeiten von weiteren Siedlungsoptionen geprüft. Die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen ist weiterhin gegeben. Die Vormerkungen sind so zahlreich, dass eine Planung für ein neues Baugebiet sinnvoll ist. Auf der städtischen Liste, wo sich Interessenten auf einen Bauplatz bewerben können sind über 650 Personen registriert. Diese Interessenten beziehen sich ausschließlich auf die Kernstadt. Über 580 Bewerber haben sich seit 2018 auf die Liste neu eingeschrieben.

Die Verwaltung hat vier potentielle Wohngebiete untersucht und auf der beigefügten Karte zeichnerisch dargestellt. Es handelt sich hierbei um:

- 1.) Gelände nördlich der Soltauer Straße mit 15,3 ha.
- 2.) Fläche westlich der Knickchaussee mit 2,1 ha
- 3.) Rathsmann Gelände am Glummweg mit 3 ha
- 4.) Grafel Mitte mit 4,3 ha



Bei der Untersuchung spielten städtebauliche und landschaftsplanerische Überlegungen, eine kurzfristige bauliche Umsetzung sowie die Erschließung und deren Kosten die Hauptrollen. Soziale Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Zu 1.) Gelände nördlich der Soltauer Straße

Dieses 15,3 ha große Grundstück fügt sich an bestehende Wohngebiete an und könnte über die Königsberger Straße sowie die Freudenthalstraße erschlossen werden. Leistungsgerecht ist eine Erschließung über die B 71, die Soltauer Straße, notwendig. Aus wirtschaftlichen Gründen müsste das Plangebiet großflächig geplant werden. Im zentralen Bereich der Potentialfläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches bedarfsgerecht ausgebaut werden könnte.

Der östliche Bereich weist in einem vorliegenden Bodengutachten schwierige Bodenverhältnisse auf. Insgesamt müsste die Fläche vertieft untersucht werden, inwieweit eine Erschließung bzw. eine Bebaubarkeit wirtschaftlich sinnvoll ist. Aufgrund ihrer zentralen Lage ist die Potentialfläche aber attraktiv. Die Fläche ist in über 30 Flurstücke parzelliert. Die zahlreichen Eigentümer sind teilweise verkaufsbereit. Ein Grunderwerb daher sehr aufwendig und zeitintensiv. Die Fläche ragt in die freie Landschaft, kann aber durch eine entsprechende Eingrünung in den

Siedlungszusammenhang integriert werden. Die Entwicklung wird aufgrund geschilderten Bedingungen nur mittelfristig zu realisieren sein.

Zu 2.) Fläche westlich der Knickchaussee

Diese Fläche ist städtebaulich integriert, landschaftsplanerisch unproblematisch und die Erschließung günstig herzustellen. Die Straßenmeisterei des Landkreises im nordöstlichen Bereich stellt ein immissionsschutzrechtliches Problem dar. Die Bodenbeschaffenheit ist aufgrund der umliegenden Erfahrungen als günstig einzustufen. Es ist absehbar, dass die bauliche Umsetzung nicht gegeben ist, da über die Flächen aktuell nicht verfügt werden kann. Demzufolge scheidet weitere Überlegungen derzeit aus. Insgesamt ist die Fläche aber zu klein, um die Nachfrage an Bauplätzen nachkommen zu können.

Zu 3.) Rathsmann Gelände am Glummweg

Diese Fläche ist eine Konversion im bestehenden Siedlungsgefüge. Der Flächennutzungsplan stellt bereits eine Wohnbaufläche dar. Die Erschließung ist vorhanden, eventuell ist eine Altlastensanierung vorzunehmen. Die Verwaltung sollte mittelfristig gemeinsam mit den EigentümerInnen diese Fläche entwickeln. Aktuell kann die Stadt nicht über diese Fläche verfügen und die Eigentümer sind noch nicht bereit, diese Fläche zu entwickeln.

Zu 4.) Grafeler Damm Südost

Diese Fläche schließt an das vor einigen Jahren entwickelte Baugebiet entlang der Königin-Christina-Straße an. Städtebaulich ist es eine Neuentwicklung nach Süden und zunächst eine Planung in die freie Landschaft. Mittelfristig könnte es eine Option für weitere Planungsüberlegungen in unmittelbarer Umgebung sein. Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Eigentümer sind verkaufsbereit, eine Umsetzung dahingehend gewährleistet.

Für das vorliegende Plangebiet liegt eine geotechnische Erkundung mit einem Ergebnisbericht des Ing.-Büro Jochen Holst vom 09.12.2015 vor. Die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen aus dem Gutachten sind bekannt. Das Plangebiet wurde flächendeckend mit 18 Bohrpunkten untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m Mutterboden, Mittelsand und Feinsand vorliegt. Diese oberste Schicht wurde mit Kurzzeichen bzw. Gruppensymbol OH versehen, was auf einen organogenen Boden verweist. Damit liegt kein organischer Boden, also Torf, vor. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Bodenmanagement zu erarbeiten und ein Bodenaustausch vorzunehmen. Der Mutterboden ist im Bereich der Verkehrsflächen und der Baukörper zu entnehmen und durch tragfähige Sande zu ersetzen.

Die Erschließung ist kostenbedingt schwierig einzustufen. Ein vorliegendes Gutachten zur Planung und Bau des Staugrabensystems Ahbeck aus dem Jahr 2009 setzt die Aufschüttung der gesamten Fläche um mindestens 0,50 Meter fest, falls es zu einer Bebauung kommen sollte.

Wenn die Maßnahmen umgesetzt sind, kann eine ausreichende Stabilität der Gebäude sichergestellt werden. Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser wird gegeben sein, da mehr Boden aufgefüllt als entnommen wird. Die Flächen werden durch einen Kanal entsprechend entwässert. Der Staugraben ist hierfür ausreichend dimensioniert und ausgelegt.

Die Genehmigungsplanung für das Staugrabensystem Ahbeck der IDN Ingenieur-Dienst-Nord vom 02. September 2005 bilanzierte für die Kapazität des Staugrabens den gesamten Bereich zwischen der Knickchaussee und dem Grafeler Damm bis zum Verbindungsweg südlich des aktuellen Plangebietes. Allerdings wurden ausschließlich die öffentlichen Verkehrsflächen angesetzt.

Die aktuell erstellte Berechnung bilanzierte die Flächen des vorliegenden Plangebietes im Gesamten und schöpft das genehmigte Volumen dabei noch nicht aus. Das Plangebiet kann demnach im vorhandenen Staugraben entwässert werden. Der rechnerische Nachweis der Stadt berücksichtigt aktuelle Niederschlagsereignisse.

Insgesamt ist mit höheren Erschließungskosten zu rechnen, die aber aufgrund der attraktiven Lage im Stadtgebiet wirtschaftlich darstellbar sind. Die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind in der Nähe vorhanden und fußläufig oder mit Fahrrad zu erreichen.

Im Ergebnis ist die Ausweisung von Grafel Mitte daher erste Option.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 127 „Grafeler Damm-Südost“, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der vor 10 bis 20 Jahren entwickelten Wohnbauflächen im Bereich Grafel ein neues Wohnquartier zu schaffen und in die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den nördlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 127 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Das neue Wohngebiet erweitert das Siedlungsgebiet im Süden der Stadt bedarfsgerecht.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung im Westen vom Grafeler Damm vor. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan im Osten des Plangebietes eine Grünfläche vor, die als weitere Erschließung in Richtung Knickchaussee dienen kann. Das Plangebiet wird mit einer Ringstraße verkehrsberuhigt erschlossen. Ein Fuß- und Radweg verbindet die nördliche und südliche Straße. Im Osten stellt ein weiterer Fuß- und Radweg eine Verbindung zum nördlich befindlichen Baugebiet Grafeler Damm Ost her. Später kann dieser Weg bis zum Ebbers Kamp ausgebaut werden. Dadurch wird eine große Durchlässigkeit erreicht.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im zentralen und östlichen Teil 44 Parzellen mit Größen zwischen 550 und 750 m² vor. Jede Parzelle kann mit einem maximal zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden, wobei ein Staffelgeschoss oder ausgebautes Dachgeschoss nicht möglich ist. Im Westen des Plangebietes ist eine größere Parzelle mit ca. 6.500 m² Größe geplant, um Geschosswohnungen oder eine Reihenhausbebauung zu ermöglichen. Damit wird die Systematik der zuletzt entstandenen Wohngebiete weitergeführt, die einen Nutzungsdurchmischung vorgesehen haben.

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt im Süden und Osten durch einen drei Meter breiten Grünstreifen, der das Gebiet zur offenen Landschaft eingrünnt. Der vorhandene Staugraben im Norden des Plangebietes lockert die Siedlung auf.

Größe des Plangebiets – B-Plan Nr. 127	ca. 4,63 ha	100 %
Allgemeine Wohngebiete WA 1	ca. 0,63 ha	13,6 %
Allgemeine Wohngebiete WA 2 - 9	ca. 2,88 ha	62,2 %
Verkehrsflächen	ca. 0,83 ha	17,9 %
Fuß- und Radweg	ca. 0,06 ha	1,3 %
Grünstreifen	ca. 0,23 ha	5,0 %

WA 1 6.316,953 qm

Grün WA 1 143,538 qm

4.2 Art der baulichen Nutzung

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

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Damit wird ein breites Spektrum städtebaulicher Nutzungen abgedeckt. Die Stadt vermarktet mit dem Plangebiet ein klassisches Baugebiet für eine Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser sowie möglich Reihenhäuser für Familien. Weitere ausnahmsweise mögliche Nutzungen darüber hinaus sind weder städtebaulich gewollt noch nachbarschaftlich sinnvoll. Vertragliche Regelungen in den Kaufverträgen werden die allgemein aufgeführten und genannten Nutzungen bereits ausschließen und, wenn überhaupt, erst langfristig ermöglichen.

Im WA 1 sind Einzelhäuser und Hausgruppen zugelassen. Die Anzahl der Wohnungen wird nicht festgelegt. Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im WA 2 bis 9 für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,4 den ortsüblichen Gegebenheiten. Da das Planstraßennetz entsprechend dieser Nutzungen bemessen und festgesetzt wurde, ist die zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen soll eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden. Im eingeschossigen Bereich wird diese vor allem durch Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung oder Doppelhäuser gekennzeichnet sein. Im zweigeschossigen Bereich wird dem Bedarf an günstigen Wohnungen Rechnung getragen.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl -GRZ- von höchstens 0,50 in den WA 2 bis 9 bzw. 0,60 im WA 1 überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gleichlautend in der BauNVO geregelt. Informativ enthält die Planzeichnung diese Regelung.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Im WA 1 sind Einzelhäuser als Geschosswohnungen oder eine Reihenhausbebauung vorgesehen. Im WA 2 bis 9 sind die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäuser auf größeren Grundstückseinheiten möglich. Das Baugebiet wird bedarfsgerecht in der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die charakteristische Siedlungsstruktur im Sinne einer Einfamilienhausbebauung zu sichern, werden in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude die Gebäude ausschließlich als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

4.5 Höhenlage der baulichen Anlage und Wandhöhe

Die Bauweise ist entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur festgesetzt worden. Im WA 1 sind zweigeschossige Wohngebäude mit einer Traufhöhe von 10,0 Meter geplant. Im WA 2 bis 8 können maximal zweigeschossige Wohnhäuser als Einzel oder Doppelhäuser in offener Bauweise ohne ausgebautes Dachgeschoss oder Staffelgeschoss und einer Traufhöhe von 6,50 Meter und einer Firsthöhe von 9,00 Meter errichtet werden. Unter Ausnutzung der Geschossregelung der NBauO werden die Wohnhäuser im WA 1 nicht wesentlich höher als die Einfamilienhäuser sein und sich in die überwiegende kleinteilige Baustruktur einfügen. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen sind derart festgesetzt, dass die neuen Gebäude der Führung der Straßen folgen und eine Südbesonnung der Wohngebäude in der Regel möglich ist.

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

4.6 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und Außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Vorderseiten der Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück im WA 3 bis 6 nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Meter zulässig ist. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die Siedlung überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist. Ausnahmen hiervon gelten nur für das WA 1 und 2.

4.7 Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung tragen dazu bei, dass für das gesamte Baugebiet gleiche Gestaltungsmaßstäbe für die Neubebauung gelten.

Die maximale Traufhöhe der künftigen Gebäude ist im gesamten Baugebiet festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich zu erreichen. Als maximale Traufhöhe von 6,50 bzw. 10,00 Meter gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenhaut vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen. Damit soll eine maximal dreigeschossige städtebauliche Wirkung im Geschosswohnungsbau erreicht werden. Damit besteht kein Planungserfordernis hinsichtlich weiterer Höhenfestsetzungen.

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

4.8 Einfriedungen

Das Bild eines Straßenraumes wird maßgeblich durch die Abfolge von Vorgarten- bzw. Gartenzonen und Grünstrukturen geprägt. Gerade an den Vorderseiten der Grundstücke entlang der öffentlichen Straßen sollte ein freundliches, offenes Ortsbild gewährleistet sein. Insbesondere hohe und geschlossenen Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes. Inzwischen sieht man zudem vielerorts sog. Stabgitterzäune, in die Kunststoffgewebe oder Schilfmatten eingezogen werden, durch die Durch- und Einblicke in die Vorgärten verhindert werden.

Diesen „Abschottungsbestrebungen“ soll zum Schutz des Ortsbildes entgegengewirkt werden.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind, mit Ausnahme festgesetzter Fuß- und Radwege, als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder offenen Metallzäune (Stabmetallzäune, Maschendraht o.ä.) bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Diese können begrünt werden. Flächig geschlossene Zaunelemente sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind in Form geschnittenen Hecken oder freiwachsende Lebendhecken/ Laubhecken (z. B. *Fagus sylvatica* – Rot-Buche, *Ligustrum vulgare* – Gewöhnlicher Liguster, *Carpinus betulus* – Hain-Buche) zulässig.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

durch ist gewährleistet, dass der gewünschte offene und grüne Eindruck im Straßenraum entsteht. Gleichzeitig gibt es auch für Grundstücke, deren Freiräume zur Straße orientiert sind, durch Hecken und Bepflanzungen ausreichend individuelle Möglichkeit zur Abschirmung ihrer privaten Rückzugsräume.

Die Hecke kann mit nur einer Pflanzenart oder aber in Kombination verschiedener Arten gepflanzt werden. Solche Hecken haben eine deutlich andere, positivere Wirkung auf den Straßenraum als Zäune und dürfen daher auch höher sein. Freiwachsende Hecken werden dabei meist seltener, in der Regel nur im Winter, geschnitten werden und bieten wichtige Rückzugsorte für verschiedene Tier- und Vogelarten. Es ist allerdings gleichwohl darauf zu achten, dass Verkehrsflächen in Gänze freigehalten und in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Für die rückwärtigen aus dem öffentlichen Raum nicht einzusehenden Grundstücksgrenzen werden keine besonderen Festsetzungen getroffen.

4.9 Gestaltung von nicht überbauten Flächen

Von besonderer Bedeutung ist die Materialwahl bei den Freianlagen, denn auch Wege und Grundstückszufahrten sind wichtige Elemente, die den äußeren Gesamteindruck von Gebäuden prägen. Natürliche Materialien wie Feldsteine, Natursteinpflaster oder Ziegelpflaster sind, dort wo gepflastert werden muss, auch heute noch vorzuziehen. Aus Kostengründen müssen jedoch häufig Betonsteine verwendet werden. Hier sollte man darauf achten, dass dezente, harmonische Farben und möglichst schlichte Quadrat- oder Rechtecksteine gewählt werden, die den natürlichen Materialien in ihrer Wirkung nahekommen.

Grundsätzlich sollten Flächen aus ökologischen Gründen nach ihrer Nutzungsintensität befestigt werden und alle Möglichkeiten zur Entsiegelung von Flächen genutzt werden. Ggf. kann auf Pflaster zugunsten von wassergebundenen Decken verzichtet werden oder wasserdurchlässig mit breiten Fugen gepflastert werden. Vor diesem Hintergrund können auch Fassaden oder Dachbegrünungen

einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Stadtklimas leisten und darüber hinaus zugleich das Ortsbild deutlich aufwerten.

Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie nicht verunstaltend wirken und auch ihre Umgebung nicht verunstalten. In diesem Zusammenhang sind insbesondere sogenannte Schottergärten etc. aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten. Als Schottergärten werden Flächen bezeichnet, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schottererschicht (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten können auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein.

Durch diese angeblich pflegeleichten „Steinwüsten“ wird auch das dörfliche Grün zunehmend reduziert. Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten, tragen zur Flächenerwärmung bei und bieten kaum einen ökologischen Wert. Schotterflächen sind entsprechend nicht als Grünflächen zu bewerten, sondern stellen eine Bodenversiegelung dar, die auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist. Darauf wird entsprechend hingewiesen.

Aus gestalterischen aber auch ökologischen Gründen wird daher über die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Die flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies- oder Splittschüttungen sowie die Verwendung wasserdichter, nicht durchwurzelbarer Materialien (z.B. Folien/ Vlies) o.ä. ist unzulässig.

4.10 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Grafeler Damm, die bereits bis Baugebiet Grafeler Damm Ost ausgebaut ist. Eine acht Meter breite Ringstraße erschließt das Einfamilienhausgebiet. Am östlichen Ende der Ringstraße führt ein Rad- und Fußweg zum nördlich angrenzenden Baugebiet und verbindet auf kürzestem Weg das neue Baugebiet mit dem vorhandenen Siedlungsbereich. Das südliche Stück des Weges kann später zu einer Straßenverbindung ausgebaut werden, um über ein östlich anschließendes Baugebiet zur Knickchaussee zu gelangen. Damit kann der Grafeler Damm verkehrlich entlastet werden. Das geplante Baugebiet wird zusätzlich in zentraler Lage mit einer Wegeverbindung durchlässig gemacht.

Das vorliegende Plangebiet wird für den KFZ Verkehr grundsätzlich über den Grafeler Damm erschlossen. Diese Straße ist eine Sammelstraße und entsprechend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Die übrigen Straßen wie der Moorkamp oder auch die Verbindung direkt nach Unterstedt nehmen weiterhin einen Teil der entstehenden Verkehrsbelastung auf. Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsbelastungen ordnen sich den

bestehen Verkehrsmengen unter und stellen keine relevanten zusätzlichen Immissionen dar, die eine weitere Begutachtung notwendig machen. Mittel- bis langfristig sollen weitere Wohngebiet im Süden und Osten des vorliegenden Plangebietes entwickelt werden und eine Durchlässigkeit zur Knickchaussee ermöglicht werden, vergleichbar der Königin-Christina Straße, die den südlichen Bereich des Grafel miteinander verbindet.

4.11 Ver- und Entsorgung

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

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

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

Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher grundsätzlich auf den Grundstücken versickert werden. Die Straßenentwässerung erfolgt in das im Norden befindlichen Staugrabensystem. Von dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den westlich anschließenden Graben.

Die Genehmigungsplanung für das Staugrabensystem Ahbeek der IDN Ingenieur-Dienst-Nord vom 02. September 2005 bilanzierte für die Kapazität des Staugrabens den gesamten Bereich zwischen der Knickchaussee und dem Grafeler Damm bis zum Verbindungsweg südlich des aktuellen Plangebietes. Allerdings wurden ausschließlich die öffentlichen Verkehrsflächen angesetzt.

Die aktuell erstellte Berechnung bilanzierte die Flächen des vorliegenden Plangebietes im Gesamten und schöpft das genehmigte Volumen dabei noch nicht aus. Das Plangebiet kann demnach im vorhandenen Staugraben entwässert werden.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme) unterstützt durch die Wasserversorgung der Stadtwerke.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Es ist geplant, die Wärmeversorgung über ein zentrales Versorgungsnetz durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH sicherzustellen. Angestrebt wird eine klimaneutrale Versorgung durch Erdwärme und eine entsprechende Anlagentechnik. Die Gespräche hierüber werden mit den Stadtwerken im Zuge des Verfahrens geführt.

- **Telekommunikation**

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) zu beachten.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

- **Energie und Wärmeversorgung**

Die Energieversorgung wird in Absprache mit den Stadtwerken vorgenommen. Es ist eine zentrale Wärmeversorgung zukunftsweiserer Art vorgesehen. Die Planung hierfür erfolgt in der Plandurchführung im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Stadt verfügt über die Grundstücke und kann mittels Anschluss- und Benutzungszwang eine Umsetzung sicherstellen.

4.12 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

An den äußeren Grenzen des Plangebietes verlaufen verschiedene Grün- und Gehölzstreifen. Im Westen des Baugebietes bestehen zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs prägende Baumbestände. Diese sollen erhalten werden. Im Süden und Osten des Baugebietes sichern Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Eingrünung zur offenen Landschaft. Für das Baugebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz am nördlichen Baugebiet Grafeler Damm Ost ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

4.13 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in ruhiger Lage am Siedlungsrand. Lärmimmissionen gewerblicher oder verkehrlicher Art sind nicht ersichtlich. Mögliche Konflikte könnten lediglich der südwestlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb hervorrufen. Hier wurden in einem Geruchsgutachten des Ing. Büros Prof. Oldenburg im Jahr 2015 Immissionen ermittelt und keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Das Geruchsgutachten des Ing.-Büros Oldenburg vom 24. Juli 2015 beurteilte seinerzeit ein wesentlich größeres Plangebiet als die vorliegende Planung. Die aktuelle Planung liegt deutlich in dem Bereich, wo die aktuellen Grenzwerte eingehalten werden. Eine Aktualisierung des Gutachtens wurde vorgenommen und bestätigte die Einhaltung der Grenzwerte. Die Immissionswerte für die stationären landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen werden somit eingehalten. Die auftretenden Immissionen aufgrund der Bewirtschaftung der Felder sind hinzunehmen. Auf diese Belastungen wird in den Kaufverträgen hingewiesen und weiterhin eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen werden.

Sonstige immissionsschutzrechtliche Belange liegen nicht vor. 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.

5. Grünordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach §13a und §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §2a BauGB nicht notwendig. Es bestehen dennoch Umweltbelange, die im Rahmen dieser Planung aufgegriffen werden sollen.

5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit der Landschaftseinheit „Stader Geest“ zugeordnet, in der sandige, arme Böden vorherrschen. Es gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Wümmeniederung“. Die Wümmeniederung ist neben dem bezeichnenden Verlauf der Wümme durch traditionelle Grünlandnutzung im Auenbereich gekennzeichnet. Als potentielle natürliche Vegetation werden Birken-Bruchwald, Erlen-Bruchwald, Birken-Eichen-Wald, Eichenhainbuchen-Wald und Übergangstypen dieser Waldformen angenommen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am derzeitigen südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Rotenburg. Kennzeichnend für das Plangebiet sind großflächige Acker- und Grünlandflächen, die sich auch im angrenzenden südlichen, westlichen und östlichen Umland fortsetzen.

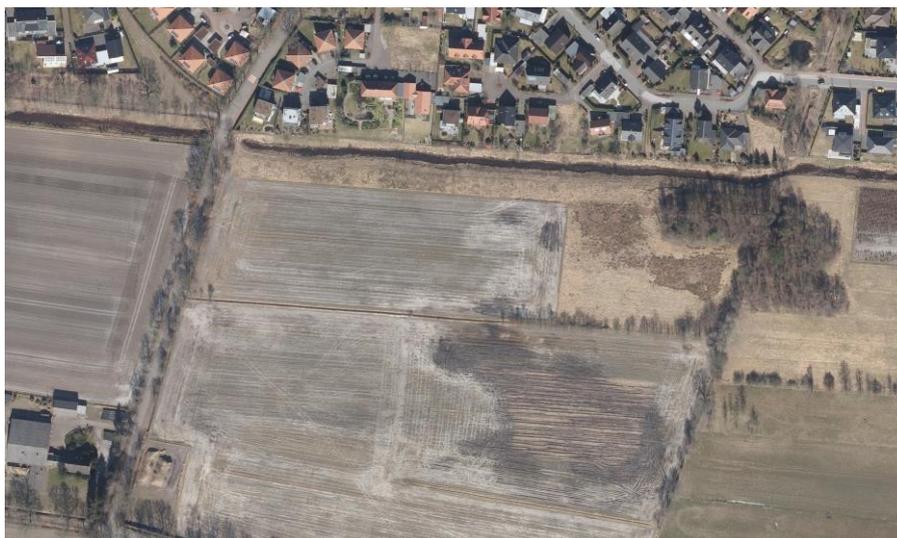


Abb. 1: Luftbild

Im Nordosten des Plangebietes steht eine ca. 0,19 Hektar große Gehölzfläche, die überwiegend aus Birken, vereinzelt Kiefern und Traubenkirche besteht. In

Zusammenhang mit der östlich des Plangebietes angrenzenden Gehölzfläche von ca. 0,4 ha Ausmaß ergibt sich eine Gesamtfläche mit eigenem Binnenklima, die als Wald eingestuft werden kann. Landschaftsgliedernde Funktionen üben Altbaumbestände am Grafeler Damm, an der Knickchaussee, an deren Querverbindungswegen, entlang des Fuß- und Radwanderweges Ebbers Kamp und entlang des Glumbaches weiter südlich des Plangebietes aus.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) werden den betroffenen Flächen überwiegend eine geringe Bedeutung zugeschrieben. Lediglich der Bewirtschaftungsstreifen am Graben und die im Osten des Plangebiets liegenden und angrenzenden Gehölzflächen werden als Biototypen mittlerer Bedeutung hervorgehoben.¹ Eine Sicherung, Verbesserung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen im Plangebiet ist gemäß LRP derzeit keine Zielsetzung². Die Entwicklung artenreicher Säume entlang von Wegen, Straßen und Nutzungsgrenzen und damit die Entwicklung des Biotopverbundes soll hingegen gefördert werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das Plangebiet derzeit als Grünfläche ausgewiesen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind LSG-ROW 131 „Grafeler Holz, Hammerloh und Lintel“, ca. 1km südlich des Plangebietes, sowie NSG-ROW 49 „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“, ca. 1,5km östlich des Plangebietes. Es gibt keine Hinweise auf erhebliche Wechselwirkungen zwischen der Planung und den naheliegenden Schutzgebieten.

Boden

Im Plangebiet sollen kohlenstoffhaltige Böden mit Treibhausgas-Speicherfunktion bestehen.³ Lauf Bodenkarte BK50 kommen im Gebiet zwei primäre Bodentypen vor. Der als kohlenstoffhaltige Boden eingestufte Bereich wird als tiefes Erdhochmoor, Bodentyp HNv4 gekennzeichnet. Der Rest des Plangebiets wird als mittlerer Gley-Podsol, Bodentyp G-P3 eingeordnet.⁴

Im Falle des Vorkommens eines tiefen Erdhochmoores würde ein Abtragen oder eine Versiegelung die Kohlenstoffspeicherfunktion im Regelfall negativ beeinflussen. Je

¹ Landkreis Rotenburg Wümme 2015: Landschaftsrahmenplan. *Karte 1 (Süd), Arten und Biotope.*

² Landkreis Rotenburg Wümme 2015: Landschaftsrahmenplan. *Karte 6 (Süd), Schutz Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft.*

³ Landkreis Rotenburg Wümme 2015: Landschaftsrahmenplan. *Karte 3 (Süd), Boden*

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 2022

nach Umgang mit dem Boden wäre mit einer leichten Beeinträchtigung bis hin zur Umkehrung der Speicherfunktion zu rechnen. 2015 vorgenommene Bohrungen im Plangebiet konnten das Vorkommen eines tiefen Erdhochmoores jedoch nicht bestätigen. Es werden zwar bis zu 0,6m mächtige humifizierte organische Auflagen mit humosem Oberboden (OH) dokumentiert. An keiner Bohrstelle werden diese allerdings als Moorboden klassifiziert⁵ (z. B. nHw). Die in der BK50 eingezeichnete Moorlinie kann daher nicht nachvollzogen werden. Dennoch sind die OH Horizonte als belebte Materie besonders schützenswert und dürfen nicht überbaut werden.⁶

Aus dem Bodengutachten geht darüber hinaus hervor, dass insb. im östlichen Bereich des Plangebietes Ortsteinschichten vorkommen. Sie sind im Wesentlichen ausschlaggebend für die wasserstauenden Eigenschaften des Bodens.

Eine weitere prägende Eigenschaft des Bodens im Plangebiet ist sein Ertragspotential. Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) kommt dieser Bedeutung mit der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft entgegen.⁷ Durch eine Bebauung wird das Plangebiet der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Um sowohl den Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfunktion als auch die allgemeine Beeinträchtigung des Bodens (insb. durch Versiegelung) zu minimieren, werden mehrere Maßnahmen ergriffen.

Zum einen wird die Grundflächenzahl für die Wohngebiete mit 0,25 in WA 2 bis WA 8 vergleichsweise niedrig gewählt. Flächensparsames Bauen soll die versiegelte Flächen und die daraus folgenden Auswirkungen auf den Boden reduzieren. Eine weitere Reduzierung der GFZ ist nicht ohne wesentliche Funktionsverluste umsetzbar. Der zu entnehmende Mutterboden im Bereich der Verkehrsflächen und der Baukörper wird durch tragfähige Sande ersetzt. Wertvolle OH-Horizonte werden vor einer Überbauung geschützt. Der entnommene Mutterboden ist an anderer Stelle wieder aufzubringen, um zur Verbesserung des Bodens beizutragen. Hierfür ist ein vorausschauendes Bodenmanagement im Rahmen der Plandurchführung zu erarbeiten. Dabei ist ebenso zu prüfen, ob der Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Lagerung und Behandlung für eine Standortverbesserung landwirtschaftlicher Flächen zur Verfügung gestellt werden kann. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden unterlassen, §15 Abs.1 BNatSchG wird entsprochen.

⁵ Holst, Jochen, Dipl. Ing., 2015: Geotechnische Erkundungen. *Neubaugebiet „östlich Grafeler Damm“ in Rotenburg (Wümme), Ergebnisbericht. Kleinrammbohrungen 4 bis 13.*

⁶ Ebd.: Seite 5.

⁷ Landkreis Rotenburg Wümme 2020: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme). *Zeichnerische Darstellung.*

Seltene Böden oder Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Es ist davon auszugehen, dass insb. die Böden im Plangebiet eine teils hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit besitzen. Im Rahmen der Bautätigkeiten zur Erschließung des Plangebietes wird seitens der Stadt ein aktiver Bodenschutz durch die eine angepasste Ausschreibung der Leistungen gefördert.⁸ Vermeidbare Verdichtungen des Bodens werden dadurch minimiert.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch das Verschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich im Regelfall beeinträchtigt. Bislang wird das Landschaftsbild vor Ort durch landwirtschaftliche Flächen, den Siedlungsrand sowie linear und flächig vorkommende Gehölzstrukturen geprägt. Das Herausrücken der Siedlung in die freie Landschaft kann zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird die Siedlungskante in teils bestehende (Westen) und neu gepflanzte Gehölzstrukturen eingebettet. Mit einer Breite von 3m steht Platz für 2 Pflanzreihen zur Verfügung, die mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Vorhandene Pflanzungen, die den Qualitätskriterien entsprechen, werden, wo möglich, erhalten und in die Pflanzung integriert. Da im Osten an das Plangebiet ein Teil des vorhandenen Waldes angrenzt, ist mindestens mittelfristig ein zusätzlicher Sichtschutz vorhanden, der die Siedlung in die Landschaft einbettet.

Im Süden wird die Eingrünung in Abwägung zur zukünftig geplanten Erweiterung des Baugebietes festgesetzt, um eine zukünftige Erschließung sowie eine sinnvolle Aufteilung der Grundstücke mit einer sinnvollen Eingrünung in Einklang zu bringen. Die Straßen werden als öffentliche Grünflächen gestaltet, und Streifen von ein bis zwölf Metern Breite mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern hergestellt.

Über 70% der südlichen Siedlungsgrenze können so trotz einer geplanten Erweiterung zwischenzeitlich begrünt werden. Während im Süden keine durchgängige Eingrünung erreicht werden kann, erreichen die Flächen Abschnittsweise überdurchschnittliche Breiten. Eine vollständige Eingrünung nach Süden würde kurzfristig eine Eingrünung sicherstellen; mittel- bis langfristig jedoch städteplanerisch kontraproduktiv sein, da so Grüninseln entstehen, die einer

⁸ Siehe z. B.: DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

zukünftigen Flächen sparerer Bebauung entgegenstehen, oder voraussichtlich vor dem Entfalten einer erheblichen Wirksamkeit wieder entfernt werden müssen.

Die geplante Bebauung besteht, abgesehen von den Mehrgeschossbauten im Westen entlang der bestehenden Baumreihe, aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Die vorgesehene Eingrünung korrespondiert damit mit der geplanten Bebauung. Weiter südlich befinden sich großflächige landwirtschaftliche Flächen, die in der Regel mit Mais bestückt sind. Durch die bestehenden Feldgehölzreihen beidseits der Straßen und Wege tritt die Sichtbarkeit des Siedlungsrandes zudem aus südlicher und westlicher Richtung deutlich in den Hintergrund.

Das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet wird durch die Vegetationsbestände entlang des Verbindungsweges zwischen Knickchaussee und Grafeler Damm zusätzlich entlastet.

Luft und Klimaschutz

Die Immissionen der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und des bestehenden Betriebes weiter südwestlich ist in einem Geruchsgutachten ermittelt und bilanziert worden. Die Grenzwerte werden demnach eingehalten.⁹ Ein Hinweis auf mögliche Immissionen von Seiten der Landwirtschaft wird dennoch in die Planzeichnung aufgenommen.

Durch den Verlust einer Teilfläche des Waldes, und eines überwiegenden Teils der Waldfunktion, entfällt eine potentielle Kohlenstoffsene. Ebenso wird die Frisch- und Kaltluftbildung, die von dem Waldgebiet ausgeht, herabgesetzt. Da das geplante Vorhaben nicht mit einem Erhalt der gesamten Waldfläche vereinbar ist, ist eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Sinne des §15 Abs. 1 BNatSchG nicht vermeidbar. Durch den Waldausgleich¹⁰ wird sowohl die Bindung von Kohlenstoff als auch die Frisch- und Kaltluftneubildung an anderer Stelle mittelfristig bis langfristig wieder hergestellt. Um einen kleinen Teil der genannten Effekte im Gebiet selbst zu erhalten, insb. aber auch die Habitatfunktion für z. B. Vögel und Kleinsäuger herzustellen, ist zudem auf jedem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen.¹¹ Während die Waldfunktion an anderer Stelle ausgeglichen wird, entstehen so im Plangebiet bis zu 50 zusätzliche heimische Laubbäume, die zuvor nicht vorhanden waren.

⁹ Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg 2015: Geruchsemissionen. *Gutachten zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes südlich des bestehenden Bebauungsplans „Grafeler Damm-Ost“ in 27356 Rotenburg (Wümme). Unveröffentlicht, Seite 24*

¹⁰ Siehe Kap. 5.2 ‚Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft‘

¹¹ Stadt Rotenburg (Wümme) 2022: Bebauungsplan Nr. 127 –Grafeler Damm – Südost --, Entwurf. *Textliche Festsetzungen, VI. 2.*

Die Planung basiert im Gesamten auf eine klimagerechte Stadtplanung. Das Plangebiet wird effizient erschlossen und die jeweiligen Parzellen sind in ihrer Größe den heutigen Ansprüchen gerecht. Die Festsetzungen sehen in überwiegenden Bereichen eine geringe Grundflächenzahl von 0,25 vor und gleichzeitig wird eine zweigeschossige Bauweise ohne ausgebaute Dachbereiche ermöglicht. Dies hat zur Folge, dass die Parzellen trotz ihrer geringen Größe eine ausreichende Gartennutzung ermöglichen. Weiterhin sind Reihenhäuser am westlichen Rand geplant. Im Ergebnis wird die Flächeninanspruchnahme minimiert und der Außenbereich geschont.

Das Plangebiet befindet sich für Rotenburger Verhältnisse in zentraler Lage und die wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind auch ohne Nutzung des KFZ erreichbar. Diese Planung ermöglicht die Vermeidung zusätzlicher Fahrten mit den KFZ.

Die klimaschonende Versorgung mit Wärmeenergie erfolgt im weiteren Planverlauf mit den Stadtwerken. An die erfolgreiche Umsetzung einer zentralen Wärmeversorgung wird im Rahmen des zuletzt entwickelten Baugebietes Brockeler Straße II verwiesen. Die Wahl der Baustoffe ist ein individueller Entscheidungsprozess. Auf die lenkende Wirkung der steigenden Baupreise und der CO₂ Abgabe wird hingewiesen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Für Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Überplanung der Gehölzbestände und Offenlandflächen am Siedlungsrand Räume verändert, die als Rückzugs-, Rast-, Schutzorte, oder zur Nahrungssuche zur Verfügung gestanden haben. Die Waldfunktion wird gleichwertig an anderer Stelle wiederhergestellt.¹² Im Osten, Süden und Westen stehen Ausweichflächen für die anderen genannten Funktionen zur Verfügung. Die geplante Bebauung tritt landschaftlich nur geringfügig in Erscheinung. Frei ziehende Tierbestände werden nicht in ihrem Zugverhalten gestört. Eine Bilanzierung ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht notwendig.¹³

Belange des besonderen Artenschutzes

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden.

Am 17.01.2022 erfolgte eine Untersuchung des Plangebietes durch die IfÖNN GmbH, um vorhandene oder potentiell mögliche Bruträume für Vögel und/oder

¹² Siehe Kap. 5.2 ‚Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft‘

¹³ Siehe BauGB §13a Abs. 2

Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse zu untersuchen. Zusätzlich wurden die Flatterbinsenbestände, Baum-Strauch Hecken und der Grabenzug um Norden in Augenschein genommen. Die nachfolgend zusammengefassten Ergebnisse stammen aus dem zugehörigen Gutachten¹⁴. Eine ausführliche Darstellung der Lage ist dem Gutachten zu entnehmen.

Die Baumhöhlen und Nestersuche ergab keine Bäume, die im derzeitigen Zustand Fledermäusen oder Vögeln geeigneten Quartier- oder Brutraum bieten könnten. Sieben Standorte mit insgesamt 11 Birken wiesen in Teilen Rindenablösungen auf.

Im Gebiet nachgewiesen werden konnten Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Rabenkrähe (*Corvus corone*) und Ringeltaube (*Columba palumbus*). Weitere 37 Arten sind aufgrund der Lebensraumausprägung im Gebiet zu erwarten. Von den potentiell zu erwartenden Arten sind 6 in der roten Liste als ‚gefährdet‘ bzw. ‚stark gefährdet‘ eingestuft. Eine weitere Art, der Mäusebussard, zählt zu den streng geschützten Arten. Von den nachgewiesenen Arten gilt keine in Niedersachsen als gefährdet. Zusätzlich werden 10 potentiell im Gebiet vorkommende Fledermausarten (FFH-RL Anhang IV, streng geschützt nach BNatSchG) aufgeführt.

Durch den im Plangebiet liegenden Entwässerungsgraben werden zusätzlich Reptilien und Amphibien in die Liste potentiell zu erwartender Arten aufgenommen, die z. T. auch auf das zusätzliche Vorkommen der Wald- und Baum- Strauchsäume sowie des Waldes angewiesen sind. Sie zählen durchgängig zu den besonders geschützten Arten. Der Grabenböschung mit dem dazugehörigen Brachestreifen kommt eine Bedeutung als potentieller Lebensraum für Heuschrecken zu. 10 potentielle Arten werden im Gutachten gelistet. Ein besonderer Schutzstatus der Arten ist nicht gegeben.

Die zu erwartende Tagfaltergemeinschaft besteht kaum aus anspruchsvollen oder schutzbedürftigen Arten. Alle potentiell im Gebiet vorkommenden 19 Arten sind dabei auf ein hohes Angebot an Blütenpflanzen angewiesen, wobei ein großer Teil der Arten ein breites Spektrum an Raupenfutterpflanzen nutzt.

Ein Verletzungs- oder Tötungsrisiko besteht insb. bei der Entnahme von Bäumen sowie der Bautätigkeit. Jungtiere- sowie ruhende Tiere oder versteckte Nester sind besonders gefährdet. Auch Eingriffe während Überwinterungszeit stellt für mehrere Artengruppen durch ihre Immobilität eine besondere Gefährdung dar.

Für Fledermausarten als streng geschützte Tiere und den streng geschützten Mäusebussard ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes auszuschließen.

¹⁴ IfÖNN GmbH 2022: Stadt Rotenburg Wümme, Bebauungsplan Nr. 127, „Grafeler Damm – Südost“, Landkreis Rotenburg. *Fachbeitrag Artenschutz*.

Da die zuvor genannten Tiere das Gebiet nach aktuellem Kenntnisstand lediglich als Jagdlebensraum nutzen, und Quartiere von den zu erwartenden Störungen nicht betroffen sind, kann eine erhebliche Störung der Arten ausgeschlossen werden.

Durch die geplanten Eingriffe, insb. die Rodung der Gehölzflächen, werden voraussichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten mehrerer Amphibien,- Reptilien und Vogelarten verloren gehen.

Im Sinne der Eingriffsregelung sind vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen (Eingriffsminimierung). Ein Eingriff gilt als vermeidbar, *„wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.“*¹⁵ Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen oder zu ersetzen.¹⁶

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation schlägt das Gutachterteam¹⁷ folgende Maßnahmen vor, die seitens der Stadt Rotenburg (Wümme) übernommen werden:

Der Erhalt von Großbäumen ist anzustreben.

Durch die Entfernung der ca. 2000m² Gehölzfläche, die im Plangebiet vorkommen, verliert die Gesamtfläche von 5948m² laut der zuständigen Waldbehörde ihren Waldcharakter, weshalb die vollen 5948m² nach Waldrecht kompensiert werden. Ca. 3.500-4000m² Gehölzfläche werden nicht für die Umsetzung des Vorhabens benötigt und werden daher nicht gerodet. Sie sind nicht das Plangebiet einbezogen. Ein Erhalt von Großbäumen entlang des Grabens wird durch den im Bebauungsplan festgesetzten 3m Streifen entsprochen. Dort, wo Großbäume nicht erhalten werden können, sind neue zu pflanzen.

Von einem Erhalt einzelner Großbäume aus dem 2000m² großen Gehölzbestand auf den zukünftigen Grundstückspartellen wird abgesehen, da die vorhandenen Großbäume in einem dichten Bestand gewachsen sind. Erfahrungsgemäß führt die Freistellung gerade bei Kiefern, Birken und Pappeln zu Gefahrenlagen, die in einem WA nicht hinnehmbar sind. Stattdessen wird die Neupflanzung eines heimischen Laubbaumes auf jedem Grundstück festgesetzt.

Die Baumfällungen sind auf die Zeit der Vegetationsruhe zwischen Anfang Oktober und Ende Januar zu legen.

¹⁵ §15 Abs. 1 BNatSchG

¹⁶ §15 Abs. 2 BNatSchG

¹⁷ Ifönn GmbH 2022: S.22

Die Baumfällungen seitens der Stadt Rotenburg werden in der Vegetationsruhe stattfinden. Sollte ein anderer Zeitraum notwendig werden, wird der Artenschutz noch einmal separat berücksichtigt. Die privaten Bauträger*Innen können außerhalb der Vegetationsruhe Bäume eines Umfangs von über 50cm, Baumgruppen und Gehölzflächen erheblichen Ausmaßes nur nach Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde fällen lassen. Artenschutzrechtliche Belange werden von der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.

Die Rodung der Baumstubben und andere Erdarbeiten werden auf die Zeit nach dem Verlassen der Winterruheplätze ab Mitte April gelegt.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) führt die Erschließungsarbeiten (Straßen und Leitungen) nicht innerhalb der Wintermonate durch. Erwartungsgemäß kann dieser Vorgabe entsprochen werden. Zu erhaltene Gehölzbestände werden während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen durch Maßnahmen nach DIN 18920 geschützt.

Dem Vorschlag wird entsprochen, entsprechende Vorgaben werden in die Leistungsverzeichnisse für alle betroffenen Arbeiten übernommen.

Minderung von Störungen durch Lichtemissionen beim Anlagenbetrieb durch Auswahl einer bedarfsgerechten, bodenorientierten Beleuchtung mit erhöhtem roten Spektrum, ohne UV Anteil.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) führt die Erschließungsarbeiten (Straßen und Leitungen) innerhalb der Sommermonate durch. Erfahrungsgemäß ist eine künstliche Beleuchtung der Baustellen für diese Zwecke nur in Ausnahmefällen von Nöten, da ausreichend Tageslicht zur Verfügung steht. Hinweise werden dennoch in die Leistungsbeschreibungen übernommen.

Anlage von gehölzreichen breiteren Saumstreifen (Brachestreifen mit Hecke) im Übergangsbereich zum Offenland. (*Geltungsbereich B-Plan Nr 84*)

Im Rahmen der Eingriffsminimierung auf das Landschaftsbild werden im Osten, Süden und Westen Pflanzstreifen mit heimischen Gehölzen festgelegt. Die Flächenbreite beträgt zwischen unter drei und zwölf Metern, da die Flächen im Süden teils spitz zulaufen. Auf diesen Flächen werden gehölzreiche Saumstreifen zum Offenland entstehen. Der Brachstreifen am Graben wird erhalten bleiben. Er dient der Unterhaltung des Gewässers und sichert so zugleich einen Abstand der Wohnbebauung zu den Wasserflächen.

Bei der Gestaltung der künftigen Grünflächen und Parkplätze sollen nur regionaltypische heimische Laubgehölze und Stauden gepflanzt bzw. die Einsaaten nur mit regiozertifiziertem Saatgut vorgenommen werden.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen in ‚VI. Grünordnung‘ die Verwendung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern vor. Die Verwendung heimischer Arten nahe der freien Landschaft wird seitens der Stadt Rotenburg (Wümme) bei Pflanzmaßnahmen generell berücksichtigt. Vorgaben für die private Gartengestaltung wird -abseits der Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes auf jedem Grundstück- werden nicht als verhältnismäßig angesehen und daher nicht in die Festsetzungen übernommen.

Einschlägige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht anzunehmen, soweit die im Bebauungsplan festgelegten und in der Begründung ausgeführten Minimierungsmaßnahmen und Hinweise Beachtung finden und entsprechend umgesetzt werden.

5.2 Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. Bebauungspläne, die im Rahmen der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt werden, haben eine besondere Stellung bei der Eingriffsfolgenbewältigung.

Die Grundsätze der Eingriffsregelung nach §15 BNatSchG, darunter insb. die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, wurden berücksichtigt. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Waldfunktion oder die Festsetzungen anderer Bebauungspläne betreffen, sind trotz des Sonderstatus der Bebauungspläne der Innenentwicklung zu berücksichtigen und zu kompensieren. Die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB werden voll erfüllt. Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Stadt und damit unter Verzicht auf eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Bilanzierung

Die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 „Grafeler Damm – Südost“ vorgesehene Verlängerung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) nach Norden überplant eine Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr.84 –Grafeler Damm-Ost-. Vorgesehen ist ein Fuß- und Fahrradweg als zusätzliche Anbindung in das nördlich angrenzende Gebiet.

Der betroffene Bereich (Sonstiges Sukzessionsgebüsch u. halbruderale Gras und Staudenflur am Gewässerrandstreifen) der Wertstufe 3¹⁸, soll auf 627m²

¹⁸ Stadt Rotenburg (Wümme) 1999: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84. *Grafeler Damm Ost*. S.13

umgewandelt werden. Dabei sind voraussichtlich nicht die vollen 627m² betroffen. Um jedoch eine vollständige Kompensation abzusichern, die weitere Fragmentierung einer bereits sehr kleinen Kompensationsfläche zu unterbinden und eine entsprechende Gestaltungsfreiheit für die nachfolgenden Planungsschritte zu erreichen, werden die vollen 627m² in die Berechnung einbezogen und komplett ausgeglichen.

Größe in m ²	Alte Nutzung	Wertst.	Neue Nutzung	Wertstufe	Wertdifferenz in Punkten
627	Sonstiges Sukzessionsgebüsch / Halbruderale Gras und Staudenflur am Gewässerrandstreifen	3	Weg (OVW)	0 (-3)	-1.881

Die Flächen werden im Großen Weißen Moor bereitgestellt (s.u.).

Der Gesamtumfang der umzuwandelnden Waldfläche beträgt 5948m². Das Kompensationsverhältnis zwischen Ausgangs- und Kompensationsfläche wird aus dem Niedersächsischen Waldgesetz hergeleitet und durch die zuständige Waldbehörde im Landkreis Rotenburg (Wümme) festgesetzt. Das Forstamt Rotenburg (Wümme) ist im Prozess eingebunden und gemeinsam mit der Waldbehörde die maßgeblichen Eigenschaften des durch die Planung betroffenen Waldes.

Das Waldstück besitzt laut der Kompensationsberechnung¹⁹ aufgrund schlechter Befahrbarkeit und Erschließung, geringer Bonität und dem Besitz mit forstwirtschaftlich unbedeutenden Holzarten und –qualitäten eine unterdurchschnittliche Nutzfunktion. Auch die Erholungsfunktion wird, unter anderem aufgrund der geringen Frequentierung, fehlender Bedeutung für die Naherholung, sowie eingeschränkter Betretungsmöglichkeiten als unterdurchschnittlich eingestuft. Die Schutzfunktion wird hingegen als herausragend angesehen. Gründe hierfür sind die große Bedeutung für den Biotop und Artenschutz (Einzellage in der Feldflur), die Naturnähe zur Waldgesellschaft, der Totholzreichtum, ein strukturreicher Waldrand die Naturnähe sowie die Bedeutung für den Boden- und Gewässerschutz. Nach der Zusammenführung der einzelnen Belange ergibt sich ein Kompensationsverhältnis von 1:1,3. Für die Kompensation der Waldfunktion werden somit 7733m² Waldfläche benötigt.

¹⁹ Forstamt Rotenburg (Wümme) 2022: Schriftliche Mitteilung vom 19.01.2022. *Unveröffentlicht.*

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist derzeit im Besitz mehrerer Flächen, die für den Waldausgleich in Frage kommen. Um den ‚Time-Lag‘ zwischen Eingriff und Ausgleich gering zu halten, wird für die Kompensation Fläche 4 des Ökokontos der Stadt Rotenburg (Wümme) in Unterstedt ausgewählt. Im Westen von Gmk. Unterstedt, Flur 6, Flurstück 35/5 wurde wenige Jahre nach der Jahrtausendwende auf 30.000m² eine Grünlandbrache in einen Hutewald der Wertstufe 4 überführt. Hierfür wurde eine Waldfläche mit heimischen Gehölzen, insb. Eichen, angelegt.

Die Abrechnung des Ökokontos erfolgt in Werteinheiten. Die Inanspruchnahme von 7733m² Hutewaldfläche entspricht einer Abrechnung von 15.466 Werteinheiten.

Eingriffsplanung nach BNatSchG und BauGB	Ausgleichsbedarf in Werteinheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss- / Fehlbedarf
Kompostierungsplatte bei Kläranlage:LBP (2.350 WE), Waldumwandlung (6.105 WE) - Rest: Abbuchung Fl. 6 PflK-GWM	-2.224	Fl. 4 (n. PflK-GWM) Flächengr.: 30.000 qm Grünlandbrache der WS 2 in Hutewald der WS 4	60.000	
Straßenbaumaßnahme Solltauer Straße	-1.130			
Straßenbaumaßnahme Harburger Straße	-310			
Linksabbiegespur B 440: Visselhöveder Str.-Stockforthsweg	-90			
B-Plan Nr. 14 - Waffensen, Waldumwandlung	-14.989			
<i>B-Plan Nr. 8 Mulmshorn, Sottrumer Weg</i>	-2.530			
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“	-1.890			
<i>NLSTBV Harburger Straße - LBP</i>	-1.330			
<i>B-Plan Nr. 127 -Grafeler Damm Südost-</i>	-1.881			

<i>B-Plan Nr.127 -Grafeler Damm Südost-</i>	<i>-15.466</i>			
Summen	-41840		60.000	18.160

6 Sonstige abwägungsbedürftige Belange

6.1 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.

6.2 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Es liegt ein geotechnische Erkundungen vor, die im weiteren Verfahren noch ergänzt werden. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt aber von keinen Bodenbelastungen auszugehen.

6.3 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.

6.4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Baustraßen, den sonstigen Erschließungsanlagen und den Ver- und Entsorgungsleitungen soll in den Jahren 2022 und 2023 erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Verwendete Unterlagen

- Geruchsimmissionen; Gutachten zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes südlich des bestehenden Bebauungsplanes „Grafeler Damm-Ost“, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, 24.07.2015
- Geruchsimmissionen; Überarbeitung des Gutachtens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Grafeler Damm Südost, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, **XX.02.2022**
- Geotechnische Erkundungen, Dipl. Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 09.12.2015
- Planungsunterlagen für das Staugrabensystem Ahbeek im Rahmen des Generalentwässerungsplans, IDN Ingenieur-Dienst-Nord Dr Lange – Dr. Anselm GmbH, Oyten, 02.09.2005
- Fachbeitrag Artenschutz, IfÖNN GmbH, Institut für Ökologie und Naturschutz Niedersachsen GmbH, 26.01.2022

Rotenburg (Wümme), den

Der Bürgermeister (L. S.)

Stand: 02.2022