



Stadt Rotenburg (Wümme)

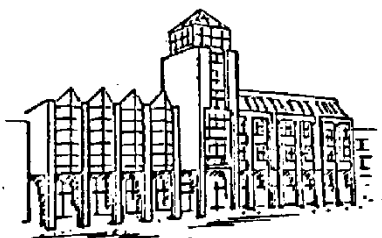
- Abteilung Stadtplanung-

Begründung

Bebauungsplan Nr. 84

- Grafeler Damm - Ost –

3. Änderung



Inhaltsverzeichnis

1.	GRUNDLAGEN	3
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes	3
1.2	Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand.....	4
1.3	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	5
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.	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	11
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept	11
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.4	Ver- und Entsorgung	12
4.5	Immissionsschutz, Bodenbelastungen.....	12
4.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	13
5.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE	14
5.1	Belange des Umweltschutzes	15
5.2	Kompensation ehemaliger Eingriffsminderungen.....	16
	Statistische Angaben.....	17

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg im Bereich der Marta-Henke-Straße. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohngebäuden umschlossen. Im südlichen Bereich schließt sich der Staugraben und daran anschließend sind aktuell noch landwirtschaftliche Flächen anliegend. Derzeit wird hier jedoch ein Wohngebiet geplant. Die Erschließung erfolgt über die Martha-Henke-Straße, welche in die Königin-Christina-Straße mündet. Diese ist die Haupterschließungsstraße des gesamten Baugebietes zwischen Grafeler Damm und Knickchaussee.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84, 3. Änderung „Grafeöler Damm –Ost“, umfasst eine Fläche von ca. 0,22 ha. Das Plangebiet befindet sich in Flur 22 der Gemarkung Rotenburg sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 aus dem Jahr 1999. Das angrenzende Plangebiet wurde im Jahr 2001 mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 planerisch angepasst. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Flurstücke 164/40 sowie 164/41 der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg. Das Plangebiet ist bebaut, entwickelt, und in eine Wohngebietsnutzung nach § 4 BauNVO eingebettet.



Abbildung 1 - Lageplan

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet wurde Mitte der 90`er Jahre mit einem zweigeschossigen Doppelhaus im nördlichen Bereich bebaut. Einige Jahre später wurde das Neubaugebiet Grafeler Damm Ost mit dem Bebauungsplan Nr. 84 entwickelt. Dieser Bebauungsplan trat 1999 in Kraft. Dieser Bebauungsplan setzte bereits eine zweigeschossige Bauweise für das umliegende Gebiet fest. Nach Süden zum später entwickelten Staugraben wurde ein 5 Meter breiter Grünstreifen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen bzw. zu erhalten. Im direkten östlichen Anschluss verringert sich dieser Streifen auf drei Meter.

Zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 84 wurden das vorliegende Plangebiet sowie die westlichen und nordwestlichen angrenzenden Bereiche mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 angepasst. Die Erschließung wurde geändert, so dass eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Siedlungscharakter entstehen konnte. Der Grünstreifen wurde westlich des vorliegenden Plangebietes verringert und der Bauraum nach Süden erweitert.

In der Folge entstanden im südlichen Bereich der Marta-Henke-Straße zum Grafeler Damm zweigeschossige Wohngebäude. Im nordwestlichen Bereich sind mehrere Gebäude mit flachgeneigten Dach mit einer Firsthöhe von über 9 Meter entstanden. Im südlichen Bereich sind mehrere moderne, zweigeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschossen mit einer Höhe von ca. 9 Meter entstanden.

Das vorliegende Plangebiet ist im nördlichen Bereich mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Der südliche Bereich ist als großzügiger Garten angelegt. Insgesamt umfasst das Grundstück ca. 2200 m² und ist derzeit untergenutzt im Vergleich zum angrenzenden Wohngebiet. Eine Anpassung des Grünstreifens und der überbaubaren Fläche im Süden des Plangebietes sowie eine geringe Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,3 ermöglicht eine zusätzliche Bebauung des Grundstücks.

Durch integrierte Lage innerhalb eines vor 20 Jahren entstandenen Wohngebietes, die Nähe zu Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten und Grundschule ergeben gemeinsam mit der bereits vorhandenen Erschließung große Potentiale für eine umfassende Deckung der Daseinsgrundfunktionen und ein entsprechendes Wohnungsangebot..

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 3. Änderung die folgenden Ziele verfolgt:

- nachhaltige Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung
- Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Plangebiet ist nach Bebauung des Baugrundstücks eine bauliche Nachverdichtung, d.h. eine Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Siedlungsbereiches geplant. Da keine zusätzlichen Bauflächen einbezogen werden, erfolgt die Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,22 ha. Den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird entsprochen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m² und im Umfeld befindet sich kein Bebauungsplan, der in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, bei dem die Grundflächen zu berücksichtigen sind. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84, „Grafeler Damm - Ost“ die überbaubare Fläche um lediglich sechs Meter nach Süden verschoben wird. Der Grünstreifen wird, wie auf den benachbarten westlichen und östlichen Flächen auf drei Meter verringert. Die Grundflächenzahl auf 0,3 erhöht. Alle übrigen Festsetzungen bleiben bestehen.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden. Demnach sind etwaige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§ 13 a BauGB) anzusehen.

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 ausschließlich für die Verringerung des im Süden festgesetzten Grünstreifens abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich im Wesentlichen auf bisher als Gartenland genutzte Bauflächen. Im Süden wird ein Grünstreifen zukünftig als nicht überbaubare Baufläche festgesetzt. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84 „Grafeler Damm - Ost“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. *Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage.* Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planaufstellungsverfahren ist 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 §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

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

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020 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“.

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

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen

Rauordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg. Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohnflächen zu sorgen.

Der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesem Grundsatz entspricht die Planung. Damit wird die Funktion des Ortes als Mittelzentrum weiter gestärkt.

Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teilbereich Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der gesamte Bereich der Änderung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Auf eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann verzichtet werden.



Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teilbereich Kernstadt

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Grund für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84, „Grafeler Damm - Ost“ ist die Anfrage des Eigentümers des Grundstückes im südlichen Bereich des Plangebietes. Dieser plant, ein Wohnhaus mit maximal vier Wohneinheiten zu errichten. Das Bauvorhaben fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude.

Beide Grundstücke wurden nahezu zeitgleich im vergangenen Jahr verkauft. Das südliche, bisher unbebaute Grundstück wurde bisher als Gartenland genutzt. Die Erschließung wird durch einen fünf Meter breiten Streifen zur Marta-Henke-Straße gesichert. Das Plangebiet ist Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Grafeler Damm – Ost“ aus dem Jahr 2001. Diese setzt für das vorliegende Plangebiet einen fünf Meter breiten Grünstreifen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern fest. Die überbaubare Fläche hält einen Abstand von sieben Metern hierzu ein.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84 direkt weiter östlich wird lediglich ein drei Meter breiter Grünstreifen für die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Im westlichen Anschluss an das Plangebiet wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 der Grünstreifen auf drei bis sechs Meter festgesetzt und der Abstand der überbaubaren Fläche auf drei Meter verkürzt.

Die vorliegende Planänderung verringert den Grünstreifen von fünf auf drei Meter und nimmt damit Bezug auf die beiden Bereiche westlich und östlich des vorliegenden Plangebietes. Weiterhin wird der Abstand zwischen Grünstreifen und der überbaubaren Fläche, wie im westlichen Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84, auf drei Meter verringert. Die Grundflächenzahl wird marginal von 0,25 auf 0,3 erhöht. Dies entspricht der Festsetzung im übrigen Neubaugebiet des Grafeler Damms Ost.

Die Art der baulichen Nutzung sowie die zweigeschossige offene Bauweise werden nicht geändert. Die Dachneigung wird im Falle von Sattel, Zelt- oder Walmdächern auf 35° begrenzt, was der Dachgestaltung des bestehenden Gebäudes im Plangebiet entspricht. Die Anzahl der Wohnungen wird auf vier begrenzt, um auf den Siedlungscharakter der umgebenden Wohnbebauung Bezug zu nehmen. Die Reduzierung der Grünfläche ist naturschutzrechtlich auszugleichen. Ansonsten werden die grünordnerischen Festsetzungen beibehalten.

Die Planung fügt sich damit in die vorhandenen Strukturen ein. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,22 ha. Die auftretenden PKW Verkehre sind gebietstypisch. Damit können negative immissionsschutzrechtliche Einwirkungen aufgrund des Fahrzeugbestandes und der vorhandenen Flächengröße auf die umgebenden Grundstücke ausgeschlossen werden.

Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die städtebauliche Konzeption der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 84, „Grafeler Damm - Ost“ verfolgt das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinne der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nach zu verdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84, „Grafeler Damm - Ost“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Kernstadt eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes zu schaffen. Auf einer zum derzeitigen Stand untergenutzten Fläche sollen hierzu neue Wohneinheiten geschaffen werden. Dadurch soll im Bereich eines bestehenden Wohngebietes dem Bedarf an Wohnungen nachgekommen werden.

Mit dem städtebaulichen Konzept der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinnen der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nachzuverdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird auf maximal vier beschränkt, um eine Einfügung in den Bestand zu sichern. Die bisherigen Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen ändern sich nicht. Die Grundflächenzahl wird bedarfsgerecht von 0,25 auf 0,3 angehoben und liegt damit weiterhin innerhalb der zulässigen Obergrenzen nach §17 Abs.1 BauGB.

Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Stellplätze und Garagenanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,5 überschritten werden. Damit wird die bisherige Regelung beibehalten.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sind so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist. Die Baugrenzen beachten die vorhandenen Leitungen sowie die Abstände zu den benachbarten Grundstücken. Insgesamt werden die überbaubaren Flächen durch eine Reduzierung der Grünflächen um ca. sechs Meter nach Süden verschoben.

Es wird weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt. Die bisherige zweigeschossige Bauweise bleibt bestehen.

4.4 Ver- und Entsorgung

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

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung 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 auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Die Erfahrung im umliegenden Siedlungsbereich zeigt, dass dies möglich ist.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch die Stadt Rotenburg unterstützt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird bei Bedarf darüber hinaus über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Für die Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich erfolgt die Müllabfuhr über die vorhandenen Straßen. Die Müllbehälter sind durch die Bewohner zur Straße zu bringen.

4.5 Immissionsschutz, Bodenbelastungen

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen zeigt, dass die geplante Nutzung für ein Wohngebäude mit zusätzlichen Stellplätzen mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet uneingeschränkt möglich ist. Die

auftretenden PKW Verkehr sind gebietstypisch. Die Stellplatzanlage kann so angelegt werden, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden können. Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens kann verzichtet werden.

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.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine -Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Im Gebiet des Bebauungsplans werden keine archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss nicht gerechnet werden.

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im südöstlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg besitzt aus städtebaulicher Sicht Potential für eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 84 1. Änderung „Grafeler Damm - Ost“ ist im Süden des vorliegenden Plangebietes eine fünf Meter breite Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Fläche soll auf drei Meter verringert werden. Der Süden des Plangebietes wird als Gartenland genutzt. Auf privatem Grund dürfen Hochstämmige nur außerhalb der Vegetationsperiode nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes entfernt werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 sieht eine leichte Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 im Planbereich sowie eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche um ca. sechs Meter nach Süden vor.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Gartenflächen, die derzeit mit einer Mischung aus Zierpflanzen nicht heimischer und heimischer Herkunft bepflanzt sind. Laut Niedersächsischem Bodeninformationssystem ist der vor Ort zu erwartende Bodentyp ein mittlerer Gley-Podsol. Die Erfassung der Bodentypen erfolgt jedoch nicht parzellenscharf, und es kann aufgrund der Bautätigkeit und der darauffolgenden 20-jährigen Nutzung zu erheblichen Veränderungen des Bodens gekommen sein.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet somit nicht statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Allerdings ist die Verringerung der Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes zu bilanzieren und auszugleichen.

5.1 Belange des Umweltschutzes

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Schutzgebiete

Im Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete. Mit einer Beeinträchtigung ist nicht zu rechnen.

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Das Plangebiet ist bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung und der relativ geringen Fläche der Planung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Durch die Lage, sowie die bereits vorgenommenen Eingriffe -insb. in den Boden- und Wasserhaushalt- ergeben sich durch die erweiterte Versiegelung voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Umwelt- und Naturschutzbelange. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Ob dies hier gegeben sein wird und auch die Durchlässigkeit tatsächlich ausreichend ist, muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen werden. Grundsätzlich darf bei Wohngebieten das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen oder sonstigen Hof- und Wegeflächen nur nach Vorreinigung über die belebte Bodenzone versickert werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, sodass die vorgesehene Planung das bereits vorhandene Bild ergänzt. Eine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der an dieser Stelle keine höherwertigen Strukturen dokumentiert. Es besteht aufgrund der Planlage und der rechtmäßig vorgenommenen Bebauungen kein akuter Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders- oder streng geschützter, wildlebender Tiere oder wildwachsender Pflanzen ausgelöst.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (z.B. Verbot, wildlebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wildlebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) sind nachfolgend bei der Baugenehmigung oder ökologischen Bauüberwachung zu berücksichtigen.

5.2 Kompensation ehemaliger Eingriffsminderungen

In der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr.84 - Grafeler Damm – Ost – ist am südlichen Rand des Planänderungsgebietes ein 5 Meter breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der nun auf eine Breite von 3m reduziert werden soll. Er diene der Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft und der allgemeinen Eingriffsminimierung. Bei einer Länge von 50 Metern ergeben sich 100m² Fläche, auf denen die ursprüngliche Heckennutzung entfällt, und stattdessen eine Grünanlage für die Bewohner*Innen des Mehrfamilienhauses entstehen soll.

Größe in m ²	Alte Nutzung	Wertst.	Neue Nutzung	Wertstufe	Wertdifferenz in Punkten
100	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	3	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	2 (-1)	-100

Die 100 Werteinheiten sind im Plangebiet nicht mit dem Charakter der Planung vereinbar und werden daher außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) besitzt und unterhält in der Gemarkung Unterstedt ihren Flächenpool, der bereits durch bevorratende Kompensationsmaßnahmen aufgewertet wurde. Fläche 4 ist im städtischen Ökokonto mit einem Kompensationspotential ausgestattet, mit dem die 100 Werteinheiten verrechnet werden. Darüber hinaus orientiert sich die Art der Aufwertung im weitesten Sinne am Eingriffstypus. Fläche 4 wurde von einer Grünlandbrache der Wertstufe 2 zu einem Hutewald der Wertstufe 4 aufgewertet. Gehölzassoziierte Arten finden in den Waldrandbereichen und Lichtungen einen Lebensraum. Zusätzlich verläuft der Hutewald in Grenzlage zwischen intensiver landwirtschaftliche Nutzung und dem angrenzenden Naturschutzgebiet, wodurch das Landschaftsbild vor Ort beidseitig ergänzt wird.

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 Solltauener Straße	-1.130			
Straßenbaumaßnahme Harburger Straße	-310			
Linksabbiegespur B 440: Viselhöveder 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>	-18.000			
<i>B-Plan Nr. 84 – Grafeler Damm – Ost -</i>	-100			
Summen	-44.374		60.000	15.626

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. 84, 3. Änderung „Grafeler Damm - Ost“	ca. 2.136 m ²	ca. 100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.136 m ²	ca. 100 %

Rotenburg (Wümme), den

.....L.S.

Der Bürgermeister

Stand: 01/2022