



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**-Amt für Planung, Entwicklung  
und Bauen-**

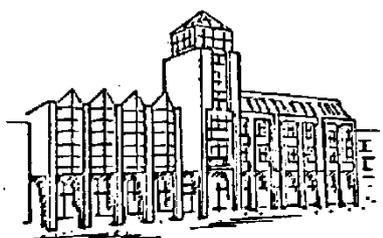
## **Begründung**

### **12. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt**

#### **Bebauungsplan Nr. 12**

**- Hesterkamp Ost –**

**(Mit Örtlichen Bauvorschriften)**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes .....	3
1.2	Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung .....	3
<b>2.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	4
2.3	Flächennutzungsplan .....	5
<b>3.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept .....	9
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Höhenlage der baulichen Anlage .....	10
4.5	Gestaltungsvorschriften.....	11
4.6	Ver- und Entsorgung .....	11
4.7	Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze .....	12
4.8	Immissionsschutz .....	12
4.9	Wasserschutzgebiet .....	12
<b>5.</b>	<b>UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE .....</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>STATISTISCHE ANGABEN .....</b>	<b>15</b>

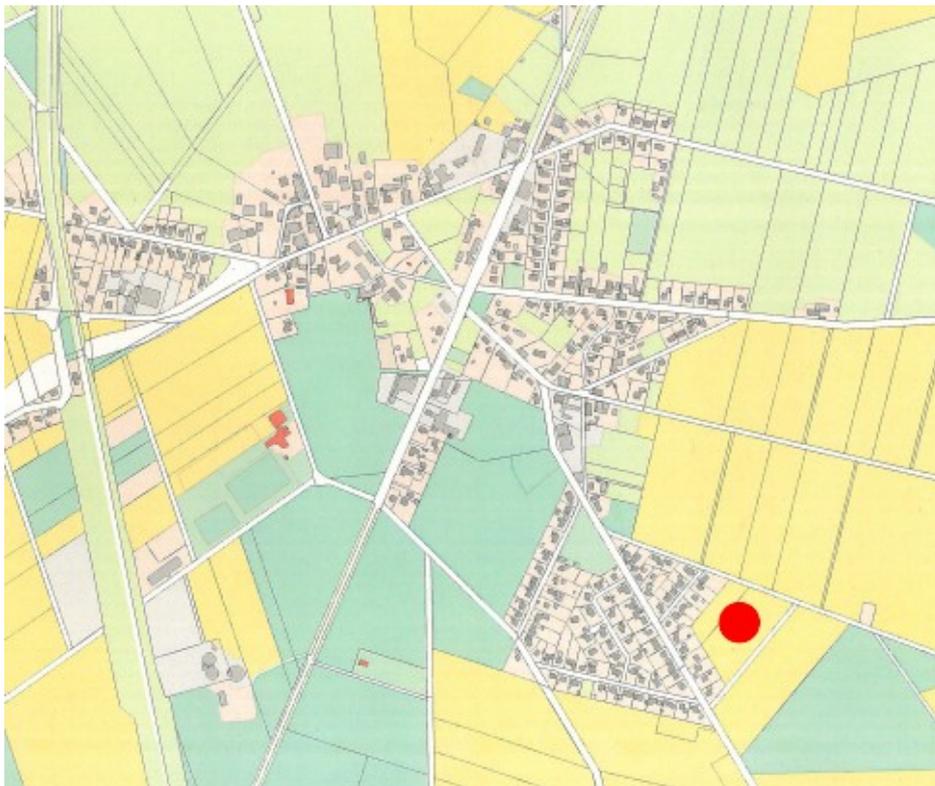
## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Unterstedt, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme)

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Unterstedt und des Bebauungsplanes Nr. 12, Hesterkamp Ost, umfasst eine Fläche von ca. 2 ha. Folgende Flurnummern der Gemarkung Unterstedt Flur 5 sind erfasst: 186/1, 188/2 sowie 256 (Straße am Hesterkamp).

Abb.1: Übersichtplan



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

Das Plangebiet ist unbebaut und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Das Areal ist weitgehend eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 38 m ü.NN. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich neuere Wohngebiete, die als allgemeine Wohngebiet durch Bebauungsplan überplant sind und der aktuellen Planung entsprechen. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an.

## **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 Naturschutzgesetz - NNatG

### **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) 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“.

Dem Ortsteil Unterstedt kommt eine Entlastungsfunktion der Kernstadt Rotenburg zugute. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird das Plangebiet als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials ausgewiesen. Weiterhin wird das Gebiet als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit unter Abwägung vorhandener Planungsalternativen 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. Die Siedlungsentwicklung

im Ortsteil Unterstedt soll einerseits den Bedarf der Eigenentwicklung abdecken, aber andererseits auch die Kernstadt entlasten, die ihrerseits die Nachfrage nach Bauland nicht abdecken kann. Die vorliegenden Planungen, die 12. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 12, stärken Unterstedt in seiner örtlichen Entwicklung und entlasten die Kernstadt. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B Unterstedt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der gesamte Bereich der Neuplanung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am westlichen und südlich angrenzenden Siedlungsrand wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Dieser Streifen bleibt erhalten und wird durch die vorliegende Planaufstellung nicht berührt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (12. Änderung, Teil B). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

#### **eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO**

dargestellt.

In der Stadt Rotenburg sowie im Ortsteil Unterstedt 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 südöstlichen Bereich des Ortsteils entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 12. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbauflächen dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teil B (Unterstedt)



### **3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung in Im Ortsteil Unterstedt von Rotenburg (Wümme).

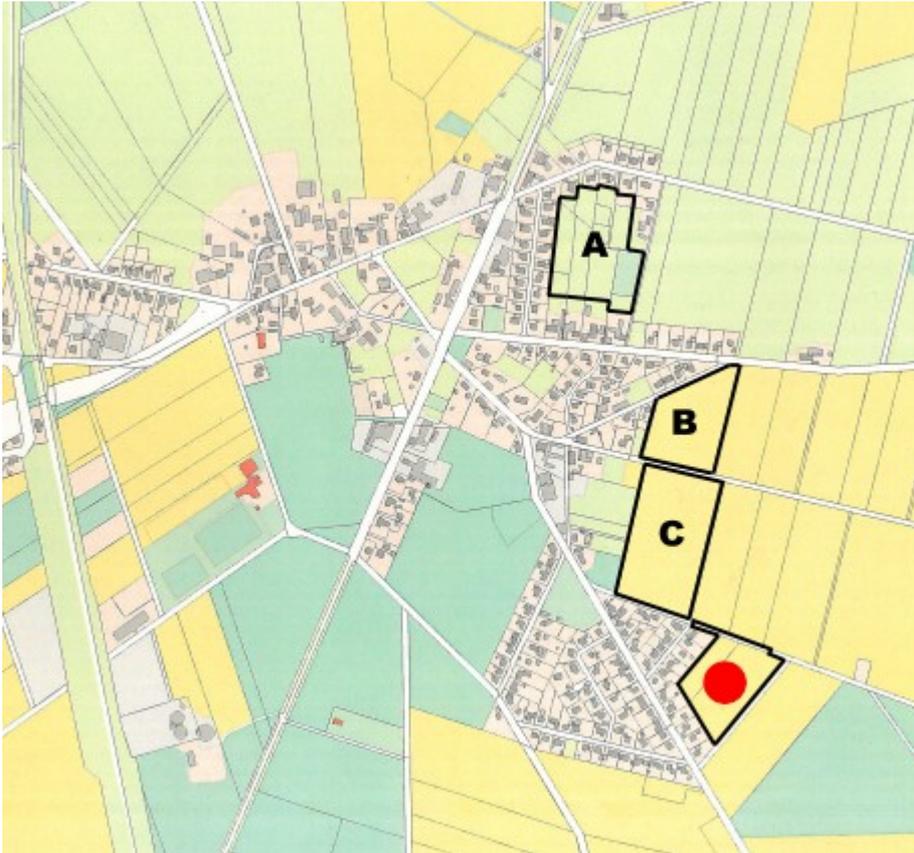
Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 von Unterstedt, nördlich des Reithenweges, aufgestellt. Anfang 2005 trat der Bebauungsplan Nr. 1 von Unterstedt, zwischen Schwedenkamp und Neubauerstraße / Am Kohlhof, in Kraft. Zuletzt wurde im Rahmen der Nachverdichtung der Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt, Hemberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg aufgestellt. Die Bauplätze der aufgestellten Bebauungspläne sind zwischenzeitlich alle bebaut. Die noch verfügbaren Bauplätze des Bebauungsplanes Nr. 7 sind nicht im Eigentum der Stadt Rotenburg. Hier handelt es sich in der Regel um Hinterliegerbauplätze, die von den Eigentümern nach Bedarf bebaut werden.

Es ist somit feststellbar, dass im Ortsteil Unterstedt kurzfristig keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes in Unterstedt nicht gedeckt werden kann, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Im Ortskern von Unterstedt ist die Neuausweisung von Baugebieten bzw. eine Nachverdichtung durch Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgrund von Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe nicht möglich. Leerstände sind in Unterstedt aufgrund der zumeist erst in den letzten Jahrzehnten entstandenen Siedlungen nicht zu verzeichnen.

Der Rat der Stadt Rotenburg hat mit einem Grundsatzbeschluss festgelegt, die verbindliche Bauleitplanung erst nach Erwerb eines Großteils der zu beplanenden Flächen durchzuführen. Die Vermarktung der Grundstücke über die Stadt Rotenburg soll eine zügige Bereitstellung von Baugrundstücken sicherstellen, was u. a. auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Dieser Stand ist im Bereich Hesterkamp Ost erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im diesem Bereich, in dem bereits ein Siedlungsansatz im Süden vorhanden ist, entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet.

Als alternative Flächen stehen derzeit Flächen westlich und südlich des Reithenweges (A), zwischen Schwedenkamp und Neubauerstraße (B) und zwischen Neubauerstraße und Hesterkamp (C) zur Verfügung.

Abb. 3: Übersicht Standortalternativen für Bauflächen



Die nördliche Fläche A ist Teil einer Senke und bei Regenereignissen in kurzer Zeit feucht. Die Fläche ist klein parzelliert und die Eigentümer nicht bereit zum Verkauf ihrer Grundstücke. Das baugebiet müsste über den Reitherweg aufwendig erschlossen werden.

Die mittlere Fläche B ist ebenso wie die südliche Alternativfläche C für einen Erwerb durch die Stadt nicht verfügbar. Die Fläche C ist weiterhin zu umfangreich für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung von Unterstedt und würde im westlichen Bereich einen städtebaulich unverträglichen Innenbereich schaffen. Beide Alternativflächen greifen ebenfalls in den Außenbereich ein und werden landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund des südlich vorhandenen Siedlungsansatzes im Plangebiet, ergeben sich keine Standortvorteile für die Alternativflächen.

Insgesamt liegt der Stadt eine Liste mit 15 Bauwilligen vor, die in Unterstedt den Wunsch haben zu bauen. Ebenso sind die aktuellen Eigentümer des Plangebietes zu berücksichtigen, so dass die Neuplanung den vorhandenen Bedarf gerade abdecken kann.

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

## **4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 12. Änderung des IV.Flächennutzungsplans Teil B Unterstedt sowie dem Bebauungsplan Nr. 12 „Hesterkamp Ost“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich von Unterstedt ein neues Wohnquartier zu schaffen und die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den südwestlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen. Die Festsetzungen orientieren sich an den umliegenden Wohngebieten und stellen eine Einfügung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang sicher. Die 18 Bauparzellen weisen mit einer Ausnahme eine Größe zwischen 874 und 926 m<sup>2</sup> auf.

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO dar. 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 zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht.

Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im WA 1 und WA 2 für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren. 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 zwei- und dreigeschossigen Bereich wird dem Bedarf an günstigen Wohnungen Rechnung getragen.

Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,45 überschritten werden.

### **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.

Im Plangebiet ist alternativ Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. 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- oder Doppelhäuser festgesetzt.

### **4.3 Höhenlage der baulichen Anlage**

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.

### **4.4 Verkehrserschließung**

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück 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.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein Ringstraßensystem. Der Vorteil ist eine optimierte Erschließung ohne Wendekreise und Sackgassen, die nicht nur im täglichen Verkehrsablauf, sondern auch für Müllabfuhr, Notdienste und Feuerwehr eine bessere Benutzbarkeit gewährleisten. Die Planstraße weist eine Breite von 6,50 Meter auf und solle verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

#### **4.5 Gestaltungsvorschriften**

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

#### **4.6 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 auf den Grundstücken versickert werden.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme).

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens (05/2013) lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen. Auch die Nachuntersuchungen in der Südwestecke des Plangebietes haben geeignete Bodenverhältnisse für eine Versickerung nachgewiesen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes geführt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Für die drei Baugrundstücke im nördlichen Abschnitt des WA 2 ist am Beginn der GFL Fläche ein Bereich von ca. 15 m<sup>2</sup> für Stellflächen für Abfallbehälter und gelbe Säcke vorgesehen.

#### **4.7 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze**

An den äußeren Grenzen des Plangebietes verlaufen verschiedene Grün- und Gehölzstreifen.

Im Osten des Baugebietes besteht eine einseitige Baumallee. Diese soll erhalten werden. Zu ihrem Erhalt wird ein 5 Meter breiter Schutzstreifen als Grünfläche festgesetzt. Der 10 Meter breite bestehende Grünstreifen im Westen und Süden außerhalb des Geltungsbereiches bleibt erhalten.

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz etwa 200 Meter weiter westlich ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

#### **4.8 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### **4.9 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone 3, der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Ein Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.

## 5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das neue Plangebiet am südöstlichen Siedlungsrand Unterstedt zeigt sich als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Baugebietes „Zwischen Hempberg und Hesterkamp“. Die vorhandene Gehölzkulisse im Südosten begrenzt eindeutig eine mögliche Siedlungsausdehnung und schafft damit eine Ortsbild prägende Eingrünung zur freien Landschaft. Die optimale Eingrünung des bestehenden Baugebietes im Südwesten und Nordwesten unterstützt zusätzlich eine Untergliederung der Siedlungsstruktur und trägt zur Durchgrünung der dörflichen, weniger verdichteten Strukturen bei, neben der kleinklimatischen Optimierung.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf relativ intensiv genutzte Ackerflächen, die noch vor einigen Jahren als Grünland Bestand hatten. Die fortgesetzte Veränderung der Landschaft hat hier wie überall stattgefunden, mit hohem Düngereintrag und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. Wind- und Wassererosionen sind in diesem Bereich hoch bis sehr hoch (LRPI 2003). Ohne Bebauung könnte von einer weiteren Nutzungsintensivierung ausgegangen werden.

Die Fläche ist folglich vorbelastet und eine Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Eine Bilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren, indem auch die vorhandenen Gehölzstrukturen im Südosten, Südwesten und Nordwesten als zu erhalten festgesetzt werden.

Im Norden ist als letzte fehlende Ortsrandeingrünung ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit einseitiger Gehölzbepflanzung vorgesehen, das als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft bilanziert werden kann.

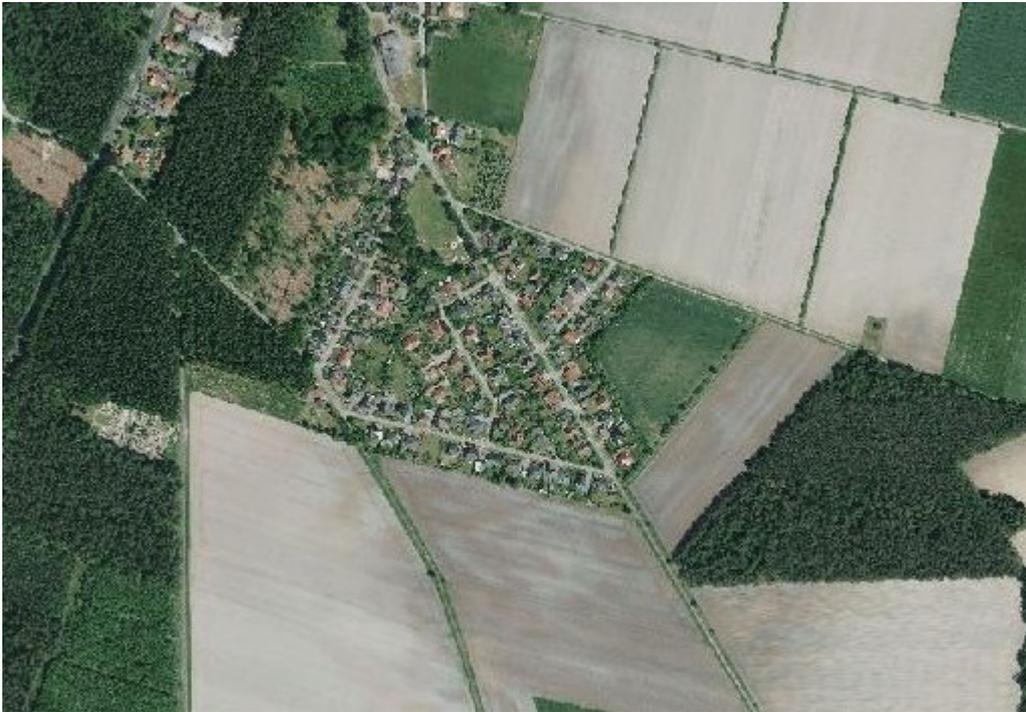
Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist erheblich, weil sich die Siedlungsgrenze weiter in die freie Landschaft ausdehnt. Allerdings ist am Siedlungsrand die Erholungsnutzung und Naturerfahrung für Kinder auf kurzen Wegen möglich.

Für das Schutzgut Boden sind Beeinträchtigungen zu erwarten, da durch Versiegelung der Boden seine natürlichen Eigenschaften (Regulation der Wasserrückhaltung, Schadstofffilter, klimatischer Einfluss, landschaftsprägendes Element, Lebensraumfunktion) verliert. Diese Eigenschaften sind jedoch durch die vorhandene, intensive Landwirtschaft vorbelastet.

Zu den wertvollen, großflächigen Waldgebieten Grafeler Holz und Kleiner Hammerloh als teilbereich des Landschaftsschutzgebietes „Grafeler Holz, Hammerloh und Lintel“ (LSG 131) sind ausreichende Abstände vorhanden. Auch zum avifaunistisch wertvollen Bereich im Nordosten Unterstedts ist ein ausreichender Puffer vorhanden. Hier schließen sich wertvolle, kleinflächig strukturierte Grünlandbereiche mit Feldgehölzen an, die ebenfalls Bestandteil des LSG sind.

Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich Ackerflächen mit Untergliederung durch Feldgehölze und Baumreihen.

Abb. 4 : Luftbild



Ein Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger Öffentlicher Belange verfasst. In ihm sind die Ergebnisse der Umweltprüfung und eine Bilanzierung der Eingriffsregelung enthalten.

## 6. STATISTISCHE ANGABEN

Größe des Plangebiets – 12.Änderung des IV.FNP Teil B	ca. 2,05 ha	ca. 100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,53 ha	ca. 75%
Verkehrsflächen	ca. 0,34 ha	ca. 16%
Grünflächen	ca. 0,10 ha	ca. 5%
Regenrückhaltebecken	ca. 0,08 ha	ca. 4%

Rotenburg, den 2014

.....

Der Bürgermeister

Stand: 05/2014