

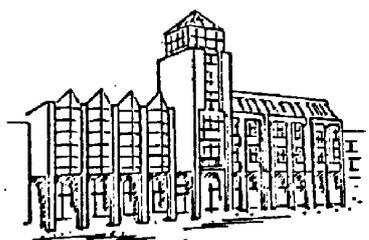


**Stadt Rotenburg (Wümme)
-Stadtplanungsamt-**

Begründung
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 12a
-Am Luhner Holze Nord-
(Vorhaben- und Erschließungsplan)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurfsbegründung zur Vorlage - Stand: November 2014



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
1.1	Allgemeine Grundlagen der Planung	3
1.2	Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
1.3	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	5
1.4	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren	6
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	8
3.1	Bebauungsplanbestand.....	8
3.2	Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	9
3.3	Bestehende Nutzungen und Bebauung	9
3.4	Belange des Umweltschutzes	10
4	Erläuterungen zu den Planinhalten.....	13
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise	14
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	15
4.4	Örtliche Bauvorschriften	15
4.5	Immissionsschutz.....	15
4.6	Verkehr	17
4.7	Ver- und Entsorgung	17
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
5.1	Bodenordnung.....	18
5.2	Kosten und Finanzierung	18

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:
(Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 mit Bekanntmachung vom 12.04.2012 (Nds. GVBl. Nr. 5/2012, 46),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132). Zuletzt geändert durch Verordnung vom 24. September 2012 (Nds. GVBl. S. 350)
- Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 15.08.2006 (Amtsblatt für den Landkreis Rotenburg (Wümme) Nr. 20, S. 179)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG),
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG),

Außerdem liegen der Planbearbeitung folgende Unterlagen zugrunde:

- Schalltechnisches Gutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Rotenburg (Wümme), Büro Bonk Mair Hoppmann GbR, 22. Juni 2007

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße 71 (Zevener Straße) nördlich der Hauptzufahrt zur Lent-Kaserne, die seit dem 17.06.2007 mit dem Straßennamen „Am Luhner Holze“ versehen ist.

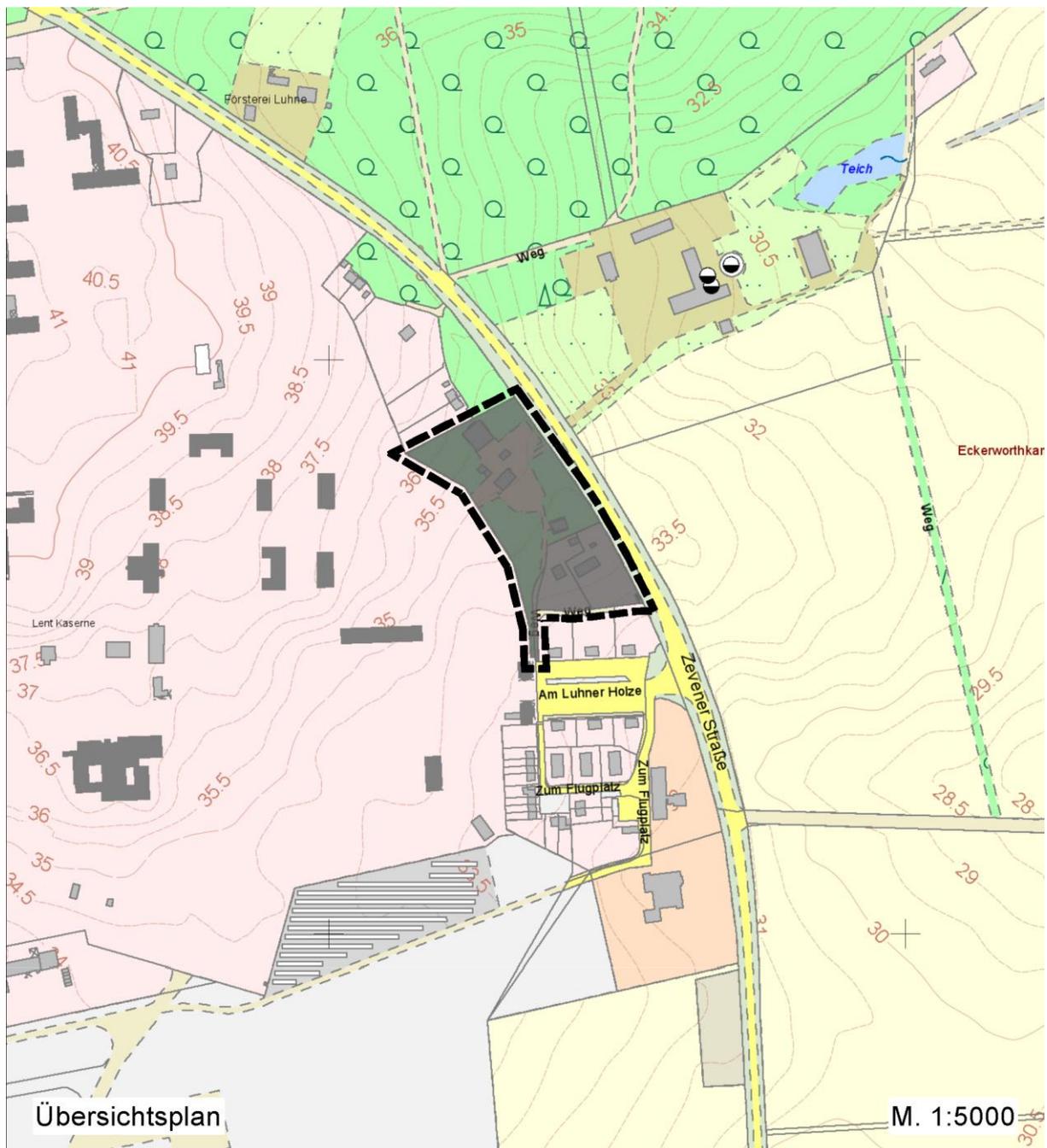
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17.330 m².

Landkreis	Rotenburg (Wümme)
Stadt	Rotenburg (Wümme)
Gemarkung	Rotenburg
Flur	31

Flurstücke 29/26, 29/52, 29/51 und 29/28

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Waldflächen mit Wohnhäusern (ehemalige Soldatenwohnungen)
- im Osten durch die B71, Zevener Straße
- im Westen durch das Kasernengelände der Lent-Kaserne
- im Süden durch einzelne Wohnhäuser unmittelbar an der Kasernenzufahrt der Lent-Kaserne, Am Lühner Holze



Übersichtskarte Plangebiet 1:5000

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Grundstück und Gebäudebestand Zevener Straße 41 wurden 1999 aus der militärischen Nutzung entlassen und veräußert. Der Erwerber nutzte das Gebäude zu Wohnzwecken und siedelte zudem sein Taxi und Busunternehmen an. Insbesondere aufgrund seinerzeit noch fehlender Erschließungsverträge, bestand kein Baurecht für notwendige Änderungen und Erweiterungen. Erst mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.12 der Stadt Rotenburg, „Zevener Strasse 41“ im Jahre 2007 wurde für den Vorhabenträger, das Taxi- und Omnibusunternehmen Dieter Schmidt, die gewerbliche Nutzung der ehemaligen Bundesliegenschaft im Zufahrtsbereich der Lent-Kaserne planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig wurde die erforderliche Erweiterung des Gebäudebestandes in moderatem Umfang ermöglicht. Der Betrieb wird durch Herrn Schmidt und seine Ehefrau geführt, die mit ihrer Tochter zunächst das ehemalige Offizierswohnheim als Wohnhaus bewohnten. Inzwischen ist die Tochter, Julia Schmidt-Binder, zusammen mit ihrem Ehemann in die Unternehmensführung eingebunden worden. Eine Nachfolge und geregelte Übergabe des Betriebes an die Kinder ist in den nächsten fünf Jahren geplant.

Derzeit bewohnt die junge Familie eine kleine Dachgeschosswohnung. Durch den Familienzuwachs werden diese Wohnräume jedoch zu klein.

Aufgrund der Funktion der beiden Nachfolger und der betrieblichen Abläufe ist eine dauerhafte Präsenz auf dem Firmengelände in unmittelbarer Nähe des zentralen Betriebsgebäudes mit der Taxizentrale erforderlich.

Die derzeitigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes erlaubt jedoch keine Errichtung einer zusätzlichen Betriebsleiterwohnung oder eines Betriebsleiterwohnhauses an zentraler Stelle, ohne die verkehrlichen Funktionen durch Wendplatz, Zufahrten und Stellplätze einzuschränken.

Um den Fortbestand des Unternehmens zu sichern, soll deshalb am vorhandenen Wohnhaus in östlicher Richtung ein Baufenster für den Anbau einer Betriebsleiterwohnung kleinteilig um etwa 7,50 m erweitert werden.

Der zur Zeit rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12, setzt im Zufahrtsbereich auf Höhe des Wohnhauses Nr. 8 und zum Schutz desselben eine Verlegung der Zufahrt die Errichtung einer Lärmschutzwand fest. Diese Maßnahmen wurden im städtebaulichen Erschließungsvertrag vom 23.07.2008 festgehalten und vereinbart.

Der Vorhabenträger erwarb im Jahr 2011 zusätzlich die südlich angrenzenden Wohnhäuser auf den Flurstücken 29/52 und 29/51 mit den Hausnummern 8, 10 und 10a von der Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten mit der Absicht das Gebäude mit der Hausnummer 8 für die Vermietung an Betriebsangehörige und Bereitschaftspersonal zu nutzen.

Nach dem Erwerb der Wohnhäuser durch den Vorhabenträger und nach Widerspruch der Anwohner gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand setzte die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rotenburg diese Forderung in Erwartung einer weiteren betrieblichen Entwicklung in diesem Bereich zunächst aus. Insbesondere auch deshalb, weil mit der Verlegung der Fahrbahn ein erheblicher Eingriff im Bereich der dort vorhandenen Waldflächen verbunden ist.

Es wurde dabei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle von Veränderungen des Sachverhaltes, wie z.B. der Veräußerung des Grundstücks oder Beschwerden aus der

Nachbarschaft, die Verlegung der Trasse und die Durchsetzung der Lärmschutzwand wieder aufgenommen werden können.

Im Zuge seiner weiteren Betriebsentwicklung hat der Vorhabenträger im nördlichen Bereich dieses Mischgebietes, unmittelbar angrenzend an das nördliche Plangebiet, im Jahr 2014 eine betriebliche Lagerhalle errichtet.

Auch das Wohnhaus Nr. 8 wird inzwischen durch Mitarbeiter der Firma Julia Reisen, einen Busfahrer und den Hausmeister des Betriebs, bewohnt. Diese Wohnungen erfüllen somit, eine dem Betrieb dienenden Funktion.

Dadurch entsteht hinsichtlich der räumlichen und funktionalen Verflechtung ein neu zu bewertenden Sachzusammenhang.

Um den Betriebsstandort langfristig zu sichern und an die neuen Erfordernisse anzupassen, wird ein neuer Bebauungsplan erforderlich, der den gesamten Betriebsstandort, also auch die angrenzenden Mischgebietsflächen, in die Betrachtung einbezieht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 – Zevener Straße 41- der Stadt Rotenburg geht komplett in der Planung auf und wird im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens aufgehoben.

Die Flurstücke 29/52 und 29/51 liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 90 - Vor der Lent-Kaserne / Zum Flugplatz – der Stadt Rotenburg der durch diese Planung somit teilweise überlagert wird. Das bestehende Recht wird in diesem Überlagerungsbereich ersetzt, während der sonstige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 in seiner bisherigen Form weiterhin rechtsgültig bleibt.

Wesentliches Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12a -Am Luhner Holze Nord- ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die aktuellen Entwicklungserfordernisse.

Zusammenfassend werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung des vorhandenen Betriebes,
- Schaffen der planerischen Voraussetzungen für eine geordnete Weiterentwicklung des Betriebsstandortes,
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung,
- Rücksichtnahme auf umgebende Siedlungsstrukturen,
- Sicherung der Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen, sowie der städtebaulichen Ordnung,
- Regelung der Schallschutzerfordernisse für die betriebliche Wohnbebauung,
- Regelung eventueller Kompensationserfordernisse.

1.4 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet ist zu wesentlichen Teilen bereits überbaut und somit als Bestand zu werten. Durch die mit nur etwa 75 m² sehr kleinteilige Erweiterung der gewerblichen Baufläche kann eine weitere Wohneinheit im Bestand entwickelt werden.

Da es sich um eine bauliche Nachverdichtung, d.h. eine Erhöhung der baulichen Dichte und der baulichen Ausnutzbarkeit innerhalb eines bereits bebauten Siedlungsbereiches handelt,

erfolgt die Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 17.330 m². Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei insgesamt etwa 1.686 m² und somit deutlich unterhalb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m². Zudem ist der weitaus überwiegende Teil des Plangebiets bereits als Bestand zu werten, so dass der Anteil der versiegelten Flächen sich nicht erheblich erhöht. Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden. Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. In der Vorbereitung dieser Planung hat bereits eine Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Landespflege des Landkreis Rotenburg (Wümme) stattgefunden, in der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Umwelt erörtert wurden.

Grundsätzlich ist eine Eingriffsregelung nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe gem. § 13 a BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Die Belange von Natur Landschaft sind im Sinne einer weitestgehenden Vermeidung von Eingriffen im Rahmen dieser Planung jedoch weiterhin abzuwägen. Aufgrund der oben angeführten Vorabstimmung wurde deshalb eine entsprechende Eingriffsregelung abgestimmt.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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 Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) des Landkreises Rotenburg.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand der Stadt Rotenburg. Die geplante Änderung wird die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht ändern. Die geplante kleinteilige Erweiterung wird sich an die vorhandene Gebäudestruktur anfügen und keinen neuen Siedlungsansatz bilden.

Das Taxi- und Busunternehmen stellt eine adäquate Nachnutzung einer ehemaligen Bundesliegenschaft im Zufahrtsbereich der Lent-Kaserne dar. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist es Ziel der Stadt Rotenburg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und weitere Existenz des Betriebes zu schaffen, in einem strukturschwachen Raum Arbeitsplätze zu erhalten, ggf. neu zu schaffen und die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist dabei 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 durch die kleinteilige Erweiterung von Bauflächen zur Standortsicherung eines bereits ansässigen Betriebes.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg zwar als Siedlungsbereich kartiert, befindet sich jedoch innerhalb einer Waldfläche. Waldumwandlungen sind so gem. RROP so weit wie möglich zu vermeiden. Diesem

Umstand wird durch die nur sehr kleinteilig und eng am Bedarf orientierte Flächenumwandlung und den Verzicht auf den im RROP vorgesehenen Regelabstand der Bebauung, bei der es sich im Wesentlichen um Bestandsgebäude handelt, von 50 m zum Waldrand Rechnung getragen. Da zukünftig auf die bislang vorgesehene Verlegung der Zufahrt verzichtet werden soll, können vielmehr die bisherigen Überplanungen des Waldes zurückgenommen und leicht reduziert werden.

Es bestehen deshalb keine Anhaltspunkte, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen könnte.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg Teil A - Kernstadt wurde im Zuge der 17. Änderung parallel mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt, so dass die Flächendarstellungen einander entsprechen.

Da der Flächennutzungsplan keine Parzellenschärfe aufweist, entsteht durch die nur sehr kleinteilige Erweiterung der gewerblichen Baufläche kein Änderungserfordernis.

Für den Süden des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen (M) und eine Waldfläche dar. Diese Darstellung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 90 - Vor der Lent-Kaserne / Zum Flugplatz, die in diese Planung weitgehend übernommen wird.

Der Bebauungsplan ist somit weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Bebauungsplanbestand

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 – Zevener Straße 41- setzt im Norden des Plangebiets bislang ein eng am inzwischen realisierten Gebäudebestand orientiertes Gewerbegebiet (GE) fest, das gemäß Vorhabenplan, ausschließlich den Betrieb eines Taxi- und Busunternehmens ermöglicht.

Zulässig ist hier eine eingeschossige Bebauung (l) in sog. offener Bauweise (o), in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Gesamtlänge von 50m nicht überschreiten dürfen. Die Grundflächenzahl (GRZ), also der Anteil des Grundstücks, der überbaut werden darf, ist auf 0,25 festgesetzt, wobei gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächen von max. 0,8 überschritten werden dürfen. Im Norden des Plangebietes ist zudem die Festsetzung einer Traufhöhe von 3,50 m und einer Firsthöhe von 5,90 m sowie die Festlegung der Firstrichtung parallel zur Zevener Straße erfolgt, um die Kronen des umgebenden Baumbestandes möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Eine Fläche entlang der Zevener Straße ist als private Grünfläche ausgewiesen. Die verbleibenden Flächen sind als Wald ausgewiesen.

Ferner wurde in Höhe des Wohngebäudes Am Luhner Holze 8 eine Verschwenkung der Privatstraße „Am Luhner Holze“ und die Errichtung einer 1,50 hohen Lärmschutzwand festgesetzt.

Die Flurstücke 29/52 und 29/51 im Süden des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 90 - Vor der Lent-Kaserne / Zum Flugplatz – der Stadt Rotenburg der somit im Bereich dieser Flurstücke überplant wird.

Festgesetzt ist hier ein Mischgebiet mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung (II), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer ebenfalls offenen Bauweise (o).

Im Südosten des Plangebiets ist eine weitere Waldfläche entlang der Zevener Straße ausgewiesen.

In beiden Bebauungsplänen wurden die Baugrenzen eng am bestehenden bzw. geplanten Gebäudebestand entlang gezogen und berücksichtigen zudem die Bauverbotszone von 20m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße 71. Auf der gesamten Länge der B 71/ Zevener Straße ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Zudem sind Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der anliegenden Grundstücke und der Versorgungsträger festgesetzt.

3.2 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich im Westen Rotenburgs westlich der Zevener Straße und grenzt unmittelbar an das Gelände der Lent Kaserne. Die Erschließung des gesamten Plangebiets erfolgt über einen Privatweg, der an die öffentliche Straße „Am Luhner Holze“ anbindet, die gleichzeitig als Kasernenzufahrt dient. Über diese Straße werden auch die Wohnhäuser am Luhner Holze 2,4, und 6 erschlossen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind keine direkten Zufahrten von der B 71/ Zevener Straße zulässig. Die vorhandene Zufahrt wird lediglich im Einzelfall für die bereits bestehende Wohnnutzung geduldet.

Die im Bebauungsplan bislang festgesetzte Verschwenkung der Privatstraße „Am Luhner Holze“ wurde aufgrund erheblicher Einwände der Anlieger nicht realisiert.

3.3 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Der überwiegende Teil des Grundstücks ist weiterhin als Wald einzustufen. Auf dem Gelände des Taxi- und Busunternehmens befindet sich das ehemalige Kommandeurs-Wohnhaus, das weiterhin als Wohnhaus dient. Im Norden des Betriebsgeländes wurde mittlerweile, wie im Vorhabenplan auch vorgesehen, eine Geräte- und Abstellhalle für Betriebsfahrzeuge errichtet. Eine Halle sowie ein weiteres Nebengebäude innerhalb der als Wald ausgewiesenen Flächen wurden inzwischen abgebrochen, rückstandslos entfernt und Rekultivierung und Aufforstung haben begonnen.

Ein Teil der Hofflächen ist versiegelt und wird unter anderem als Stellplatz genutzt. Der südliche Teil des Gewerbegebiets dient als Hausgarten. Durch die ausgewiesene private Grünfläche, die von der Bebauung mit baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen im Wesentlichen freizuhalten Bauverbotszone und den umfangreichen Baumbestand weist das gesamte Gelände einen parkartigen Charakter auf.

Der Vorhabenträger erwarb im Jahr 2011 zusätzlich die südlich angrenzenden Wohnhäuser mit den Hausnummern 8, 10 und 10a innerhalb der Mischgebietsflächen. Das Wohnhaus Nr. 8 wird zudem inzwischen durch Mitarbeiter des Betriebes bewohnt.

Auch die Mischgebietsflächen sind durch den Baumbestand geprägt. Neben den beiden Wohnhäusern wurde hier im nördlichen Hofbereich des Gebäudeensembles kürzlich eine betriebliche Lagerhalle errichtet.

Der Norden des Plangebiets wird durch kleinteilige, lockere Einzelhausbebauungen ähnlicher Struktur geprägt, die jedoch rein über die Bundesstraße 71 erschlossen werden. Im Westen grenzt direkt das Gelände der Lent Kaserne an, während im Süden die hofartige und durch Gebäudebestand gesäumte Zufahrt zur Kaserne eine besondere Erschließungssituation darstellt.

3.4 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist bereits bebaut, in erheblichem Maße bereits versiegelt und grundsätzlich als bestehende Siedlungsfläche zu werten.

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Das Plangebiet ist im Bestand bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der nur kleinteiligen Planung auf. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch den Wald und die besondere Bebauungsstruktur geprägt. Durch die Kleinteiligkeit der vorgesehenen Erweiterungsfläche kann allerdings von einer nur geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen werden. Dies gilt insbesondere, da die bauliche Erweiterung im westlichen und somit kaum einsehbaren Bereich vorgesehen ist.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich im Süden der großen zusammenhängenden Waldfläche des Weicheler Forstes und entsprechend sind die Gebäude im Plangebiet von Waldstücken gerahmt, die an den Rändern zur Bundesstraße 71 in parkartiges Gelände übergehen.

Durch die bereits bestehenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes aber auch durch umgebenden Nutzungen, wie den Kasernenbetrieb und den Straßenverkehr auf der B 71 ist der Lebensraum für die Tierwelt von vornherein nicht als störungsfrei zu bezeichnen.

Es ist davon auszugehen, dass sich durch das geplante Vorhaben keine Auswirkungen im Hinblick auf das großräumige Gesamtwirkungsgefüge ergeben.

Da die Fällung einiger Bäume bei der Umsetzung der Planung unumgänglich wird, ist bei der Umsetzung der Planung insbesondere den Belangen des Artenschutzes Rechnung zu tragen. Es wird deshalb auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen. So gilt das Tötungsverbot für besonders geschützte Arten auch unabhängig vom Bebauungsplan. Bei der Umsetzung des Vorhabens ist deshalb, z.B. durch vorherige Begehung sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten nicht betroffen sind.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen ungewöhnliche Bodengerüche, Verfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese unverzüglich dem Landkreis Rotenburg zu melden.

Kultur- und Sachgüter

Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplans ggf. mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. Sollten im Zuge von Bauarbeiten und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese unverzüglich der Archäologischen Denkmalpflege des Landkreises Rotenburg mitzuteilen. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen. Beeinträchtigungen geschützter Baudenkmale nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) gehen indes von der Planänderung nicht aus.

Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12- Zevener Straße 41- wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen des Taxi- und Busunternehmens auf die angrenzenden Wohnnutzungen untersucht wurden. Die beurteilungsrelevanten Bezugspunkte waren die Wohnhäuser Nr. 6 und Nr. 8 im Einfahrtsbereich östlich der Privatstraße „Am Luhner Holze“. Während für das Gebäude Nr. 6 im direkten Einmündungsbereich des Privatweges durch die Kasernenzufahrt und insbesondere durch die im Bereich des Kasernentors auftretenden Abbrems- und Beschleunigungsvorgänge kurzzeitige Geräuschspitzen als ortsüblich angenommen wurden, erfolgte für die bislang lärmabgewandte Westseite des Wohnhauses Nr. 8 eine Einstufung als „aufgrund der Eigenabschirmung“ nicht nennenswert vorbelasteter und somit besonders schutzbedürftiger Bereich. Hier befindet sich entsprechend der für das Vorhaben maßgebliche Immissionsort (2).

Ziel des Gutachtens war es, im Bereich dieses maßgeblichen Immissionsortes (2), d.h. an der Westseite des Wohnhauses Nr. 8, die Planung auf eine „*sichere Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte abzustellen*“.

Im Sinne einer solch sicheren Unterschreitung wurde empfohlen, die am Wohnhaus vorbeiführende Privatstraße „Am Luhner Holze“ geringfügig nach Westen zu verschwenken und mit einer 1,50 m hohen Lärmschutzwand zu versehen, um auch nachts die Einhaltung der Grenzwerte gem. TA-Lärm sicher gewährleisten zu können.

Diese Maßnahme wurde bisher nicht realisiert, weil die Verlegung der Zufahrt und die Errichtung einer Lärmschutzwand von den Anwohnern bislang vehement abgelehnt wurden und auch weiterhin abgelehnt werden. Die Durchsetzung dieser Maßnahme wurde deshalb im erfolgten Baugenehmigungsverfahren zunächst ausgesetzt.

Hierbei ist erläuternd anzuführen, dass in der Regel während der Nachtschicht keine Taxen zum Betrieb zurückkehren und das im Busbetrieb nur gelegentlich, d.h. nur etwa 2 mal pro Monat, auch nachts Personenbeförderungen erfolgen und dann zumeist durch Fahrer und Fahrzeuge, die nicht auf dem Betriebsgelände stationiert sind. So schildert es auch die dem Gutachten zugrunde gelegte Betriebsbeschreibung (S. 6 des Gutachtens).

Im Sinne einer konservativen Abschätzung und im Hinblick auf eventuelle betriebliche Erweiterungsabsichten wurde jedoch davon ausgegangen, dass Fahrbewegungen der Kraftfahrzeuge des Taxi- und Busunternehmens regelmäßig auch in der Nachtzeit anzunehmen sind (S. 3 des Gutachtens). Es wurde derselbe Emissionspegel wie am Tage angesetzt (S. 7 des Gutachtens). Das bedeutet, für die Berechnung möglicher Maximalpegel

wurde angenommen, dass auch in der Nachtzeit zwischen 22 und 6 Uhr auf der betrachteten Zuwegung jede Stunde etwa 8 Fahrzeugbewegungen stattfinden.

Im Gutachten heißt es dazu: *„Dieser Ansatz berücksichtigt auch künftige Entwicklungen, die ggf. weit über den derzeit absehbaren Nutzungsumfang hinausgehen könnten“* (S. 7 des Gutachtens).

Nur vor dem Hintergrund dieses Berechnungsmodells ergab sich eine Überschreitung des nach Nr. 6.1 der TA Lärm in der Beurteilungszeit nachts maßgeblichen Bezugspegels.

Das Gutachten ergab weiterhin, dass der Abstand zu möglichen Vorgängen mit höheren Emissionspegeln wie das Türemschließen oder das Klappen von Kofferraumdeckeln zu weit entfernt ist und dass deshalb lediglich die sog. Vorbeifahrten zur Ermittlung möglicher Maximalpegel maßgebend sind.

Hierbei wurden allerdings dem Gutachten sowohl Bus- als auch Pkw-Fahrten mit beschleunigter Abfahrt bzw. Vorbeifahrt zugrunde gelegt.

Die Anwohner berufen sich nun darauf, dass es, wie auch richtigerweise in der Betriebsbeschreibung geschildert, nur selten zu Nachtfahrten kommt. Das Gutachten setzt hierbei „Sicherheitszuschlags“ an und will so zukünftige Entwicklungen berücksichtigen.

Eine Verlegung der Zufahrt geht zudem mit dem Abholzen etlicher Bäume einher. Im Gegenzug hat eine Aufforstung der bisherigen Zufahrt zu erfolgen.

Dadurch verringert sich für die Bewohner des Hauses Nr. 8 der Abstand zum Waldrand bzw. zur Baumkante deutlich, was als eklatanter Eingriff in die Nutzbarkeit des Gebäudebestandes (s. Besonnung, Belichtung, Laubwurf, Astfall usw.) gewertet wird.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand in diesem parkähnlichen Gelände wird aus ästhetischer Sicht abgelehnt und als nicht notwendig erachtet, weil de facto keine erheblichen Beeinträchtigungen erfolgen.

Für diesen Interessenskonflikt gilt es im Zuge dieses Planverfahrens und der erforderlichen Abwägung nun einen für alle Seiten tragbaren Lösungsansatz zu finden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundsätzlich ist eine Eingriffsregelung nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe gem. § 13 a BauGB als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Die Belange von Natur Landschaft sind im Sinne einer weitestgehenden Vermeidung von Eingriffen im Rahmen dieser Planung jedoch weiterhin abzuwägen. Aufgrund der oben angeführten Vorabstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Landespflege des Landkreises Rotenburg (Wümme) wurde deshalb eine Eingriffsregelung abgestimmt:

Der geplante Anbau an das vorhandene Wohnhaus soll auf einer Fläche (105 qm) erfolgen, die bisher als Wald ausgewiesen ist. Vorort ist die Fläche teilweise als Stellplatzfläche befestigt, teilweise wird sie als Garten (Scherrasen genutzt). Weiterhin soll die im B-Plan Nr.12 vorgesehene Umlegung eines privaten Weges in eine vorhandenen Waldfläche (157,45 qm) aufgehoben werden.

Die Verlegung der im B-Plan Nr.12 vorgesehenen privaten Zufahrt ist als Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser (vorhandener Wald) zu sehen.

Ermittlung der Ausgleichserfordernisse:

A) Anbau an vorhandenes Wohnhaus:

Der Anbau an das Wohnhaus (7,5m x 14m = 105 qm) soll auf einer Fläche, die derzeit als Stellplatz gepflastert ist bzw. als Scherrasen genutzt wird, hergestellt werden. Da die Fläche im B-Plan Nr.12 jedoch als Wald dargestellt ist, wird dieses auch in der Eingriffsbewertung zugrunde gelegt. Am Rande der Fläche muss ein Ahornbaum mit einem Stammdurchmesser von 30 cm gerodet werden.

Bestand: Wald	105,00 qm x 4 WE =	420,00
Planung: Wohngebäude:	105,00 qm x 0 WE =	0,00
Summe Flächenwert		- 420,00

B) Vermeidung Privatweg umlegen:

Die im B-Plan Nr.12 vorgesehene Verlegung des privaten Weges ist nicht mehr notwendig, da nunmehr auch der angrenzende Teil des B-Plan Nr. 90 im Eigentum des Taxi- und Busunternehmens ist und von diesem genutzt wird.

Bestand: Privatweg neu (im Wald):	157,45 qm x 4 WE =	629,80
Planung: Privatweg alt (Rekultivierung):	110,98 qm x 3 WE =	332,94
Summe Flächenwert		+ 296,86

Nach Absprache mit der UNB kann die verbleibende Differenz von (-420 Flächenwert + 296,86 Flächenwert) 123,14 Flächenwert gegen eine vom Amt für Naturschutz und Landespflege des Landkreis Rotenburg (Wümme) festzusetzende Ausgleichszahlung ausgeglichen werden.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Der Nördliche Bereich des Plangebiets ist bereits in wesentlichen Teilen über den bestehenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 – Zevener Straße 41-planungsrechtlich abgesichert. In dieser Planung wurden Teilflächen des Grundstücks Zevener Straße 41, die nicht als Wald oder Grünfläche eingestuft wurden als Gewerbegebiet festgesetzt. Da im Zufahrtsbereich eines Kasernengeländes der militärische Verkehr nicht durch Fremdverkehre behindert werden darf, konnte die Gebietsausweisung nicht als allgemeines Gewerbegebiet im Sinne einer Angebotsplanung erfolgen.

Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB, in dem der Vorhabenplan Bestandteil des Bebauungsplans ist, wurde die Planung nun mit sehr eng gezogenen Nutzungsmöglichkeiten auf den besonderen Standort abgestimmt.

Die wesentlichen Planinhalte der Ursprungsplanungen werden in diesem Planverfahren übernommen.

Lediglich das Gewerbegebiet soll im direkten Anschluss an das bestehende Wohnhaus um etwa 7,50 m nach Westen ausgedehnt werden. Insgesamt werden durch die Planung nur etwa 75 m² zusätzlich Gewerbegebietsflächen geschaffen, die für die notwendige Erweiterung des Gebäudebestands genutzt werden sollen.

Die im Süden an das Plangebiet grenzenden Mischgebietsflächen (Flurstücke 29/52 und 29/51), die bislang über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 - Vor der Lent-Kaserne / Zum Flugplatz – der Stadt Rotenburg planungsrechtlich abgesichert waren werden in die aktuelle Vorhabenplanung einbezogen, da sie mittlerweile von dem Vorhabenträger erworben wurden und auch betrieblich genutzt werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12a – Am Lühner Holze Nord- setzt im Norden des Plangebiets wie bisher ein eng am inzwischen realisierten Gebäudebestand orientiertes Gewerbegebiet (GE) fest, das gemäß Vorhabenplan, ausschließlich den Betrieb eines Taxi- und Busunternehmens ermöglicht.

Zulässig sind demnach die für das Vorhaben „Taxi- und Busunternehmen“ erforderlichen baulichen Anlagen, wie: Verwaltungsgebäude, Wartungs-, Unterstell- und Lagerhallen sowie erforderliche Stellplätze und Garagen. Da ein Taxiunternehmen die ständige Anwesenheit eines Betriebsleiters erfordert, sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Taxi- und Busunternehmen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als besondere Form des Wohnens im Gewerbegebiet zulässig.

Im Süden des Plangebiets werden, ebenfalls wie bisher, Mischgebiete (MI) festgesetzt, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich störend, dienen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Mischgebiets im Sinne § 6 Abs. 2 Nrn. 6-8 der sog. Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden hingegen ausdrücklich ausgeschlossen, weil sie sich nicht in die umgebenden Strukturen einfügen bzw. diese sogar beeinträchtigen würden. Auch die nach § 6 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (ebenfalls Vergnügungsstätten, jedoch außerhalb gewerblich geprägter Bereiche) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen zudem die Nutzungen im westlichen Mischgebiet (MIe) hinsichtlich des Wohnens eingeschränkt werden. Zulässig sind auch hier nur Wohnnutzungen, die eindeutig dem Taxi- und Busunternehmen zuzuordnen sind.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass die Bewohner in die Betriebsabläufe einbezogen sind und dass diese im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme differenziert abgestimmt werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Für das gesamte Gewerbegebiet wird an der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgehalten, wobei gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO bis zu einer Grundflächen von max. 0,8 zulässig ist.

Die Ausweisung einer zukünftig zweigeschossigen Bebauung (II), dient dazu die Anbaumöglichkeit an das Wohnhaus zu optimieren, um auf möglichst kleiner Grundfläche eine effiziente Grundstücksauslastung zu erwirken. Da sich die Grundflächenzahl nicht

verändert, erhöht sich der Anteil der versiegelten Flächen nicht, bzw. nur um etwa 20 m² durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets (ca. 75 m² x 0,25) insgesamt.

Im Hinblick auf die umgebende ebenfalls zweigeschossige Bebauung in den angrenzenden Mischgebieten ist die nur geringfügige Erhöhung der baulichen Dichte vertretbar und im Sinne einer Nachverdichtung auch gewünscht.

Es ist auch weiterhin eine offene Bauweise (o) zulässig, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Gesamtlänge von 50m nicht überschreiten dürfen.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen werden im Norden des Gewerbegebietes (GE1) zusätzlich zu den sonstigen Festsetzungen eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 7,00 m festgesetzt.

Diese Erhöhung um 1,00 bzw. 1,20 m gegenüber der ursprünglichen Festsetzung ergibt sich aus dem tatsächlichen realisierten Gebäudebestand. Nach Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden konnte hier eine Befreiung erwirkt werden.

Eine Beschränkung der Gebäudehöhen ist in diesem Bereich notwendig, um die an das Gewerbegebiet heranreichenden Baumkronen möglichst wenig zu beeinträchtigen. Aus dem gleichen Grund erfolgt auch weiterhin die Festlegung der Firstrichtung parallel zur Zevener Straße.

In den Mischgebieten ist eine zweigeschossige Bebauung (II) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer ebenfalls offenen Bauweise (o) zulässig.

Auch diese Festsetzung ist aus dem Bestand übernommen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen verlaufen eng am bestehenden bzw. geplanten Gebäudebestand und berücksichtigen zudem die Bauverbotszone gemäß den Bestimmungen nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz von 20m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße 71. Die Bauverbotszone ist im Plangebiet als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung mit baulichen Anlagen und Garagen freizuhalten ist. Offene Stellplätze sind nur ausnahmsweise und nach Zustimmung der zuständigen Bundesfernstraßenbehörde zulässig. Ansonsten sind diese Flächen im Gewerbegebiet als Grünanlage zu nutzen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

In diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12a – Am Luhner Holze Nord- wurde bewusst auf gestalterische Festsetzungen verzichtet, da durch die abseitige Lage innerhalb eines Waldgebietes kaum Einflüsse auf das Ortsbild zu erwarten sind. Gleichwohl sollten sich Bebauungsergänzungen angemessen in den umgebenden Bestand einfügen.

In Anbetracht der bereits überwiegend vorhandenen Bebauung und auf Grund des nur sehr kleinteiligen Erweiterungsbereiches, wird allerdings auf gestalterische Vorgaben verzichtet.

4.5 Immissionsschutz

Das Vorhabengebiet dieses vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12a – Am Luhner Holze Nord- befindet sich in einer bestehenden Gemengelage, in der Immissionsschutzkonflikte nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Gleichwohl besteht das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe nun bereits seit fast 15 Jahren, ohne dass sich in der Vergangenheit größere Probleme abgezeichnet haben.

Mit Hinweis auf den unter Kapitel 3.4 erläuterten Sachverhalt und mit Hinweis darauf, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine eingeschränkte und genau definierte Vorhabenplanung für das Vorhaben „Taxi- und Busunternehmen“ handelt und nicht um eine Angebotsplanung für grundsätzlich gem. § 8 BauNVO zulässige Gewerbebetriebe, kann davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

Durch die Einschränkung, dass im westlichen Mischgebiet (Mle) nur Wohnnutzungen zulässig sind, die eindeutig dem Taxi- und Busunternehmen zuzuordnen sind, erfolgt zusätzlich ein eindeutiger Hinweis auf die vorhandene Gemengelage.

Durch die Einbeziehung des Mischgebiets in den Vorhabenplan sind Folgenutzungen direkt an die betriebliche Entwicklung gekoppelt und somit steuerbar. Andere als die festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zudem nicht zulässig, sondern erfordern ein gesondertes Bauleitplan- und auch Abwägungsverfahren.

Durch die vorhandene, sich verschwenkende Wegeführung und den dichten angrenzenden Baumbestand, kann zudem von bereits deutlich geschwindigkeitsreduzierten Fahrweisen und nicht von besonders beschleunigten Vorbeifahrten ausgegangen werden.

Im konkreten Einzelfall wird deshalb davon ausgegangen, dass auf die Lärmschutzwand verzichtet werden kann, da im Gutachten maximal anzunehmende Werte als Ausgangslage vorausgesetzt wurden, die wahrscheinlich absehbar nicht erreicht werden.

Von der Einhaltung einer in der Regel mindestens 8 stündige Nachtruhe kann für den vorliegenden Gewerbebetrieb ausgegangen werden. Somit werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung auch ohne die Errichtung einer Lärmschutzwand gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

4.6 Grünordnung/ Forstwirtschaft

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist und bleibt auch zukünftig ausgewiesene Waldfläche. Zum Schutz dieser Flächen werden die Festsetzungen zur Erhaltung des Waldes ebenfalls aus den Bestandsplänen übernommen.

So sind innerhalb der Waldbestände Buchen und Eichen vorrangig zu fördern. Die forstliche Nutzung hat so zu erfolgen, dass nicht mehr als 60% des Holzvorrates (Vorratsfestmeter/Hektar) entnommen werden. Auf einem Hektar sind mindestens 20 Altholzbäume zu erhalten. Auch sind vorhandenen Nadelholzanteile im Zuge der forstlichen Bewirtschaftung sukzessive in Laubholzbestände umzubauen. Kahlschlag ist nicht zulässig. Unterpflanzungen dürfen nur mit heimischen, standortgerechten Laubholzarten gesicherter Herkunft vorgenommen werden. Die natürliche Kraut- und Strauchschicht innerhalb des Waldes ist zu erhalten. Abgängige Bäume dürfen nur nach vorheriger fachlicher Begutachtung beseitigt werden.

Bei Verzicht auf eine Fahrbahnverschwenkung des Privatweges können knapp 160 m² Wald erhalten bleiben. Für die Rekultivierung des Privatweges wurden bereits rund 110 m² in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Durch den geplanten Anbau entsteht wiederum eine zusätzliche Versiegelung von knapp 75 m².

Eingriff und Ausgleich werden sich somit in etwa aufheben. Durch den Erhalt von Altbaumbestand kann es ggf. sogar zu einer leicht positiven Bilanz kommen.

Diesbezüglich erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Naturschutzamt und der unteren Waldbehörde, mit der auch die bislang erfolgten Wiederaufforstungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans abzustimmen waren.

Da die gem. RROP vorgesehenen Abstände zwischen Bebauung und Wald aufgrund der bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen nicht einzuhalten sind, wurden auch weiterhin keinen zusätzlichen Abstandsflächen zu den Baugrenzen eingeplant, so dass diese teilweise direkt an der Waldgrenze liegen. Auch dies wurde seinerzeit mit dem Naturschutzamt abgestimmt um den größtmöglichen Erhalt des Waldbestandes zu gewährleisten.

Eine Fläche entlang der Zevener Straße erfüllt nicht die Anforderungen an Wald, ist aber als private Grünfläche ausgewiesen und weist derzeit einen parkartigen Charakter mit Baumbesatz auf.

Die Planung berücksichtigt demnach, soweit möglich, den Erhalt des Waldbestandes und unterstützt die Umwandlung in standortgerechte Misch- und Laubwälder.

4.7 Verkehr

Die Erschließung des Grundstücks soll gegenüber dem tatsächlichen Bestand nicht verändert werden. Auf die Verlegung bzw. den Verschwenk des Privatweges und die bislang vorgesehene Errichtung einer Lärmschutzwand soll allerdings verzichtet werden.

Insofern ändert die Planung die bislang im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgegebene Erschließungssituation.

Westlich der Mischgebiete waren zudem bislang Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstücke und der Versorgungsträger festgesetzt. Diese Fläche geht nun in der festgesetzten privaten Erschließung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) auf.

Gemäß den Bestimmungen nach § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz ist an Bundesstraßen eine Bauverbotszone, von 20 m gemessen vom Fahrbahnrand einzuhalten. Diese Bauverbotszone entlang der Bundesstraße 71 (Zevener Straße), ist im Plangebiet als Fläche festgesetzt, die von der Bebauung mit baulichen Anlagen und Garagen freizuhalten ist. Offene Stellplätze sind hier nur ausnahmsweise und nach Zustimmung der zuständigen Bundesfernstraßenbehörde zulässig. Außerdem ist auf der gesamten Länge der B 71 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die Verkehrssicherheit auch weiterhin zu gewährleisten. Es gilt allerdings weiterhin ein geduldeter Bestandsschutz für die vorhandene Zufahrt zum Wohnhaus Zevener Straße 41. Jeglicher Gewerbeverkehr ist hingegen über die private Erschließungsstraße abzuwickeln.

4.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen. Die bislang festgesetzten Leitungs- und Wegerechte werden auch zukünftig festgelegt, so dass sich im Hinblick auf die Belange der Ver- und Entsorgung keine Veränderungen ergeben.

4.9 Planungsalternativen

Eines der vorrangigen Ziele der Planung ist die Sicherung eines vorhandenen Betriebsstandortes als adäquate Nachnutzung einer ehemals militärisch genutzten Bundesliegenschaft durch einen auf die besondere Situation abgestimmten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Planungsalternativen bestehen deshalb nicht.

5 Flächenangaben

Flächenbezeichnung:	Fläche in m ²	Flächenanteil
Gewerbegebiet (davon lediglich ca. 75 m ² Neuplanung)	3.636	20,98
Mischgebiet	3.883	22,41
Private Grünfläche	439	2,53
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	499	2,88
Waldfläche	8.873	51,20
Gesamtfläche des Plangebietes	17.330	100,00%

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich in der Hand des Vorhabenträgers. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

6.2 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Rotenburg keine weiteren Erschließungs- oder Unterhaltungskosten. Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger Firma Julia Reisen/ Rotenburg.

6.3 Erfordernis weiterer vertraglicher Regelungen

Die erforderlichen privaten Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geregelt, der zwischen Firma Julia Reisen/ Rotenburg und der Stadt Rotenburg (Wümme) vor Satzungsbeschluss des Rates geschlossen wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Architekturbüro Maaß, im Auftrag der Firma Julia Reisen/ Rotenburg und im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg/ Wümme.

Der Bürgermeister

L.S.