



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

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

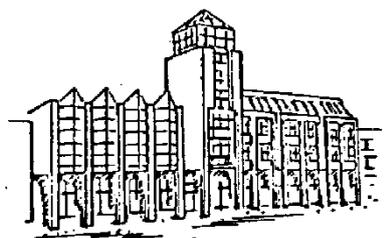
## **Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 2**

1. Änderung von Unterstedt

- Gebiet zwischen Hempberg und Hesterkamp –

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes .....	3
1.2	Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand.....	3
1.3	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
<b>2.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.3	Flächennutzungsplan .....	8
<b>3.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>11</b>
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept .....	11
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.4	Höhenlage der baulichen Anlage.....	12
4.5	Verkehrerschließung.....	13
4.6	Gestaltungsvorschriften.....	13
4.7	Ver- und Entsorgung .....	13
4.8	Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze .....	14
4.9	Immissionsschutz.....	15
4.10	Denkmalschutz und Archäologie.....	15
4.11	Wasserschutzgebiet .....	15
<b>5.</b>	<b>UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE</b> .....	<b>16</b>
5.1	Belange des Umweltschutzes .....	17
	Statistische Angaben .....	21

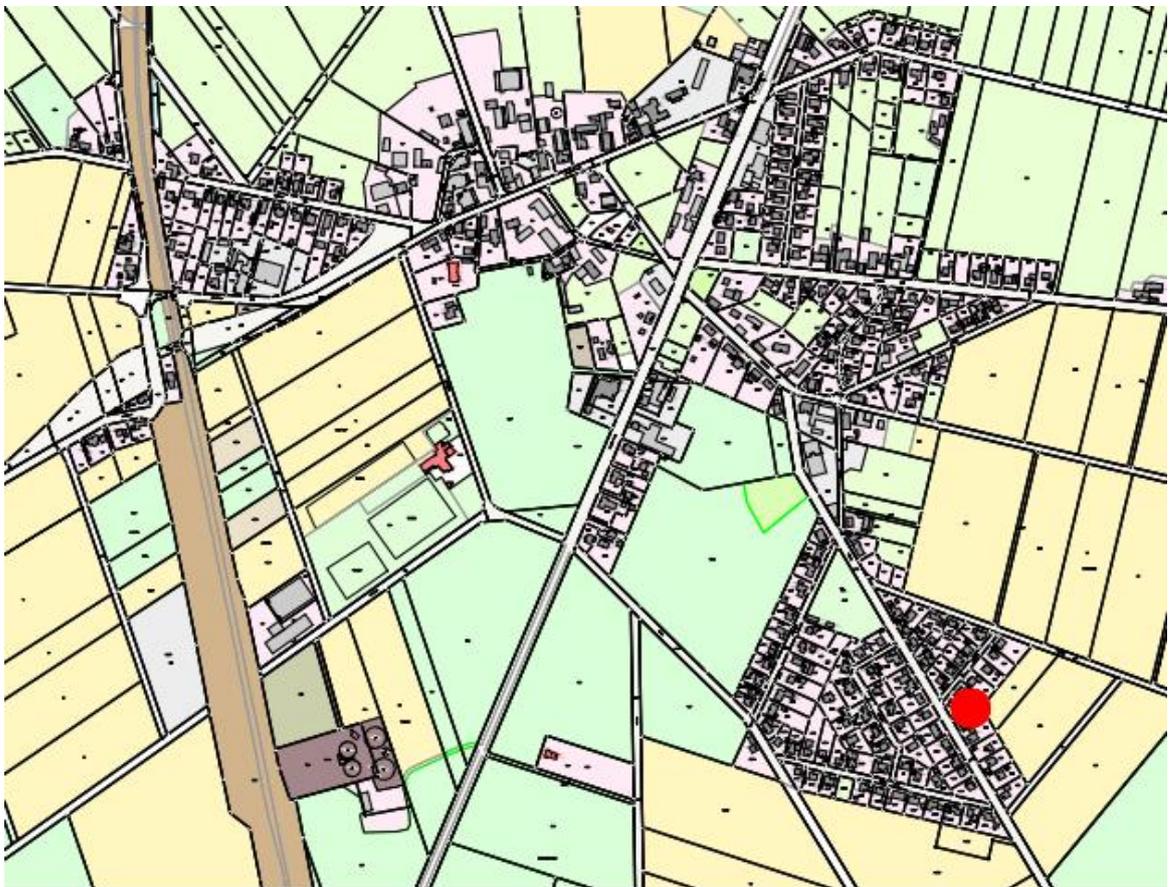
## 1. Grundlagen

### 1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Unterstedt, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 1. Änderung, „Gebiet zwischen Stubbenkamp und Hempberg“, umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha. Das Plangebiet befindet sich in Flur 5 der Gemarkung Unterstedt und wird durch den Bebauungsplan Nr. 2 überplant. Im Süden und Westen gibt der Bebauungsplan Nr. 7 die Bebauung vor und im Norden und Osten wurde vor kurzer Zeit das Baugbiet Hesterkamp Ost entwickelt.

Abb.1: Übersichtplan



### 1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist bebaut und wird durch die Straßen Hempberg und Stubbenkamp erschlossen. Das Areal ist weitgehend eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 38 m ü.NN.

Der Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt trat am 15.05.1995 in Kraft. Er sieht ein allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser mit einer

Grundflächenzahl von 0,2 vor. Im Osten und Norden des Baugebietes wurde eine Grünfläche mit Bäumen und Sträucher eingeplant. Diese Festsetzung markierte den damaligen Siedlungsbereich und sollte das Wohngebiet zur offenen Landschaft gliedern und eingrünen. Im Jahr 2014 wurde das benachbarte Baugebiet Hesterkamp Ost entwickelt und beschlossen, wodurch die Gartengrundstücke heute in den Siedlungsbereich integriert sind.

Die vorhandenen Grundstücke am Stubbenkamp und Hempberg sind in der Regel über 1.000 m<sup>2</sup> und für eine Nachverdichtung geeignet. Die Festsetzung der Grünfläche kann aufgrund der integrierten Lage entfallen. Die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Untersedt sieht eine Grundflächenzahl von 0,3 vor sowie etwas vergrößerte Bauräume sowie den Wegfall der Grünfläche. Diese war Bestandteil des damaligen Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft, daher ist der Wegfall der Grünfläche zu bilanzieren und an anderer Stelle nachzuweisen. Die Eigentümer der bestehenden Grundstücke können über eine Nachverdichtung selbst entscheiden. Im Allgemeinen lässt die Lage des bereits bestehenden Wohnhauses ein weiteres Gebäude nicht zu. Daher ist eine Nachverdichtung nur längerfristig möglich.

Die Festsetzungen der ersten Bebauungsplanänderung sind so abgestimmt, dass sich die Planung in die Umgebung einfügt. Insbesondere weisen die Bauräume zu dem neuen Wohngebiet Hesterkamp ausreichende Abstandsflächen auf, wodurch nachbarliche Spannungen vermeiden werden. Wesentliches Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 von Unterstedt „Gebiet zwischen Stubbenkamp und Hempberg“ ist die Anpassung der verbindlichen Bauleitplanung an die aktuellen Entwicklungserfordernisse.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 1. 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 lediglich ca. 1,64 ha. Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt entsprechend deutlich unter-

halb der maximal zulässigen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Zudem ist die Fläche derzeit bereits überbaut und somit als Bestand zu werten. Die Summe der festgesetzten Wohnbaufläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt beträgt 12.700 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Damit ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.810 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Hesterkamp Ost“ von Unterstedt, setzte ein Wohngebiet von 16.200 m<sup>2</sup> fest mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2. Hieraus ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.240 m<sup>2</sup>. In der Summe liegt die Grundflächenzahl immer noch weit unter der gesetzlich genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Zusammenhang in räumlicher, zeitlicher oder sachlicher Sicht kann nicht erkannt werden.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a 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 nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Gartenland sowie einem 10 Meter breiten Grünstreifen, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt als Grünfläche ausgewiesen ist. Diese Ausweisung war Teil des Ausgleichs des damaligen Eingriffs in Natur und Landschaft. Folglich ist die damalige Ausgleichsfläche aufgrund der aktuellen Festsetzung als nicht überbaubare Fläche an anderer Stelle auszugleichen.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt, 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) 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 ausschließlich den Bedarf der Eigenentwicklung abdecken und dadurch auch die Kernstadt entlasten, die ihrerseits die Nachfrage nach Bauland nicht abdecken kann. Die vorliegende Planung, 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.

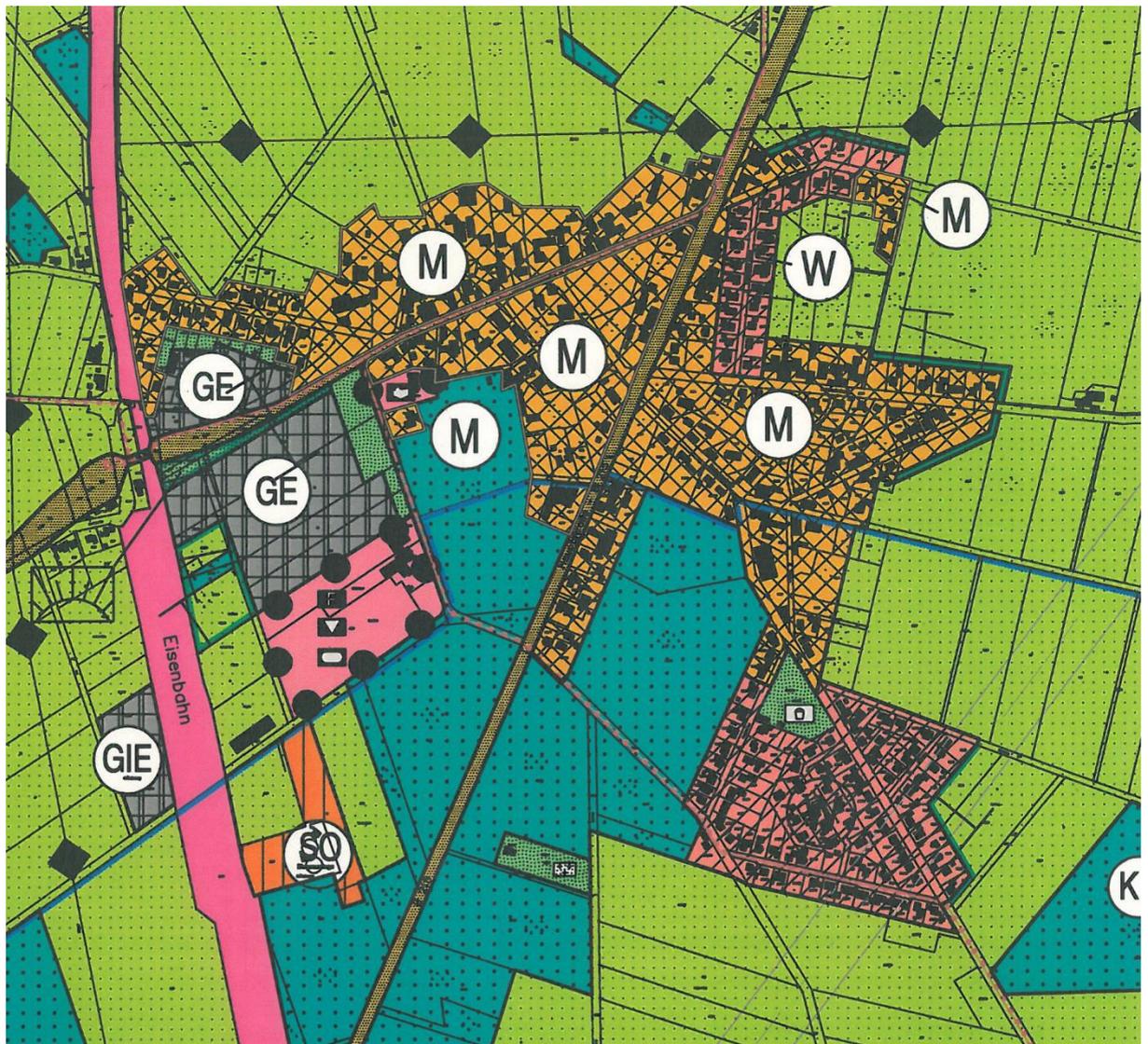


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teil B (Unterstedt)

### **2.3 Flächennutzungsplan**

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

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

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

Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 4 von Unterstedt, nördlich des Reitenweges, 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.

Im Jahr 2014/15 wurde der Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt erarbeitet und beschlossen. Es ist absehbar, dass die Nachfrage das Angebot von 19 Bauplätzen überschreitet. 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt soll Anliegern die Möglichkeit geben, ihre Grundstücke rückwärtig mit einem weiteren Einzel- oder Doppelhaus bebauen zu können. Hierfür werden die Grundflächenzahl und die Bauräume entsprechend angepasst. Im Allgemeinen lässt die Lage des bereits bestehenden Wohnhauses ein weiteres Gebäude nicht zu. Daher ist eine Nachverdichtung nur längerfristig möglich.

Der weitere wesentliche Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist der Wegfall der festgesetzten Grünfläche. Diese Festsetzung markierte den damaligen Siedlungsbereich und sollte das Wohngebiet zur offenen Landschaft gliedern und eingrünen. Im Jahr 2014 wurde das benachbarte Baugebiet Hesterkamp Ost entwickelt und beschlossen, wodurch die Gartengrundstücke heute in den Siedlungsbereich integriert sind. Die ehemalige Grünfläche wird zukünftig als Gartenland genutzt. Die Grünfläche war Bestandteil des damaligen Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft, daher ist der Wegfall der Grünfläche zu bilanzieren und an anderer Stelle nachzuweisen.

Die getroffenen Festsetzungen integrieren sich in das bestehende Siedlungsgefüge. Eine punktuelle Nachverdichtung über einen längeren Zeitraum löst aufgrund der großzügigen Grundstücksgrößen keine nachbarlichen Spannungen aus.

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

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

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 2 1. Änderung „Gebiet zwischen Stubbenkamp und Hempberg“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich von Unterstedt eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes zu schaffen. Gleichzeitig wird den Bewohnern die Option eingeräumt, die bestehende Grünfläche im Norden bzw. im Osten zurückzuschneiden oder zu entfernen, um damit das Gartenland besser nutzen zu können.

Das Planvorhaben befindet sich im zukünftigen Innenbereich von Unterstedt. Die Festsetzungen orientieren sich an den umliegenden Wohngebieten und stellen eine Einfügung in den vorhandenen Siedlungszusammenhang sicher. Die vorhandenen 12 Bauparzellen weisen Grundstücksgrößen von durchschnittlich 1.100 m<sup>2</sup> auf und eignen sich daher für eine Nachverdichtung. Der vorhandene Grünstreifen diente vor ca. 20 Jahren als Siedlungsabschluss. Durch die Baulandausweisung weiter nördlich bzw. östlich kann an dieser Stelle eine alternative Ausweisung erfolgen.

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

Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich für das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die nur ausnahmsweise 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 Baugebiet für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren. Da die Erschließungsstraßen entsprechend dieser Nutzungen bemessen und festgesetzt wurden, 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.

Die Grundfläche wird mit 0,3 festgesetzt und erhöht sich danach um 0,1 gegenüber der bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2. Die Grundflächenzahl entspricht damit dem weiter westlich und südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt, der ebenfalls eine Nachverdichtung

zum Ziel hatte. 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.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Wohngebiete ein, wo ebenfalls maximal ein Vollgeschoss festgesetzt wurde.

### **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. Ein ausreichender Abstand zum neuen Baugebiet Hesterkamp wurde hierbei berücksichtigt.

Da die vorhandene Baustruktur oftmals nicht entlang der bestehenden Erschließungsstraßen, sondern relativ tief in den Baugrundstücken errichtet wurde, ist der Bau eines zusätzlichen Gebäudes im rückwärtigen Bereich in der Regel nicht möglich. Die Nachverdichtung hat daher einen langfristigen Charakter.

Im Plangebiet sind alternativ Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig. Das Baugebiet wird bedarfsgerecht wie bisher 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.

### **4.4 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. Die Festsetzung nimmt Bezug auf den aktuell beschlossenen Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt, der in der östlichen bzw. nördlichen Nachbarschaft ein neues Wohngebiet plant. Die mögliche Nachverdichtung soll sich an der Struktur des neuen Baugebietes orientieren und entsprechend harmonisieren.

Es wird daher eine Maximalhöhe für die Erdgeschoss-Sohlen (Betonsohle ohne Estrich) der Gebäude festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe der zugeordneten Erschließungsstraße ist.

#### **4.5 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.

Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw. Grundstücksteilen über gemeinsame Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn die räumliche Nutzung des vorderliegenden Grundstücks gemeinsame Zufahrten nur unter großen Aufwand zulässt. 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 Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz Hempberg und über den Stubbenkamp. 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.

#### **4.6 Gestaltungsvorschriften**

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu erstellen. Die Dacheindeckungsmaterialien beider Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

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

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

- **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 Aussage des vorliegenden Bodengutachtens vom 29.08.2014 für den Bereich Hesterkamp lässt auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen in die Regenwasserkanalisation in der Straße „Hempberg“ geführt und von dort zum bestehenden Regenrückhaltebecken im Norden von Unterstedt abgeleitet.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird 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 Straßen Hempberg und Stubbenkamp. Die Müllbehälter sind durch die Bewohner zur Straße zu bringen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich eines durchgrüntes Wohngebietes. Das bisherige Gartenland kann bebaut werden. Der bisherige Grünstreifen dient größtenteils als nicht überbaubare Fläche zum neuen Wohngebiet Hesterkamp Ost. Damit ist eine ausreichende Durchgrünung im Plangebiet gewährleistet.

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.

#### **4.9 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen sind nicht bekannt.

#### **4.10 Denkmalschutz und Archäologie**

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.

#### **4.11 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone 3, des Wasserversorgungsverbandes Rotenburg-Land. Ein Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.

## 5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im Südosten von Unterstedt zeigt sich als sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Baugebietes „Zwischen Hempberg und Hesterkamp“. Das neue Baugebiet Hesterkamp Ost begrenzt eine mögliche Siedlungsausdehnung und schafft einen Innenbereich für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Gartenland sowie eines 10 Meter breiten Grünstreifens, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt als Grünfläche ausgewiesen ist. Diese Ausweisung war Teil des Ausgleichs des damaligen Eingriffs in Natur und Landschaft. Folglich ist die damalige Ausgleichsfläche zu bewerten und aufgrund der aktuellen Festsetzung als nicht überbaubare Fläche an anderer Stelle auszugleichen.

Die Fläche ist folglich teilweise vorbelastet und eine Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung im Rahmen der Eigenentwicklung, vermindert die Ausweisung die Nachfrage nach neuem Bauland und trägt so zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Abb. 4 : Luftbild



## **5.1 Belange des Umweltschutzes**

Das Plangebiet ist straßenseitig vollständig bebaut und jeweils rückwärtig ist eine Gartenvegetation anzutreffen. Im Osten bzw. Norden am Rand des Wohngebietes wurde eine Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt bepflanzt. Mit einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu rechnen, da das Landschaftsschutzgebiet „Grafeler Holz, Hammerloh und Lintel“ ausreichend entfernt liegt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

### **Boden/ Wasser/ Luft und Klima**

Das Plangebiet ist straßenseitig vollständig bebaut und jeweils rückwärtig ist eine Gartenvegetation anzutreffen. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im Umfeld und der relativ geringen Fläche der Planung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit, die in der Gesamtbilanzierung berücksichtigt wird, gegenüber der Planung auf. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Gleichwohl sollte sich das geplante Vorhaben in die bestehenden Strukturen einfügen.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Unterstedt, der an dieser Stelle keine höherwertigen Strukturen aufweist. Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Auf den Grundstücken ist eine Gartenvegetation bzw. eine angepflanzte Grünfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzutreffen, die sich in den letzten Jahren teilweise durch gärtnerische Nutzung verändert hat.

Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes bei der Umsetzung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten auch unabhängig vom Bebauungsplan. So gilt das Tötungsverbot für besonders geschützte Arten. Um auszuschließen, dass bei Bauarbeiten z. B. Nester zerstört werden, sind als Vermeidungsmaßnahme die Rodung der Grünbereiche in die Zeit außerhalb der Brut- und der Aufzuchtzeit der Jungen vom 1. Oktober bis 28. Februar zu legen. Zusätzlich kann vorher eine Begehung durch eine/n Fachkundige/n erfolgen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist 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.

## 5.2 Bilanzierung des Ausgleichs

Die 1995 entstandene Siedlung hat als Abgrenzung eine ausgeprägte, 10m breite Ortrandeingrünung, die nunmehr zur Siedlungsverdichtung in Anspruch genommen werden soll. Sie dient der Biotopvernetzung und hat zusätzlich noch eine stark gliedernde Funktion.

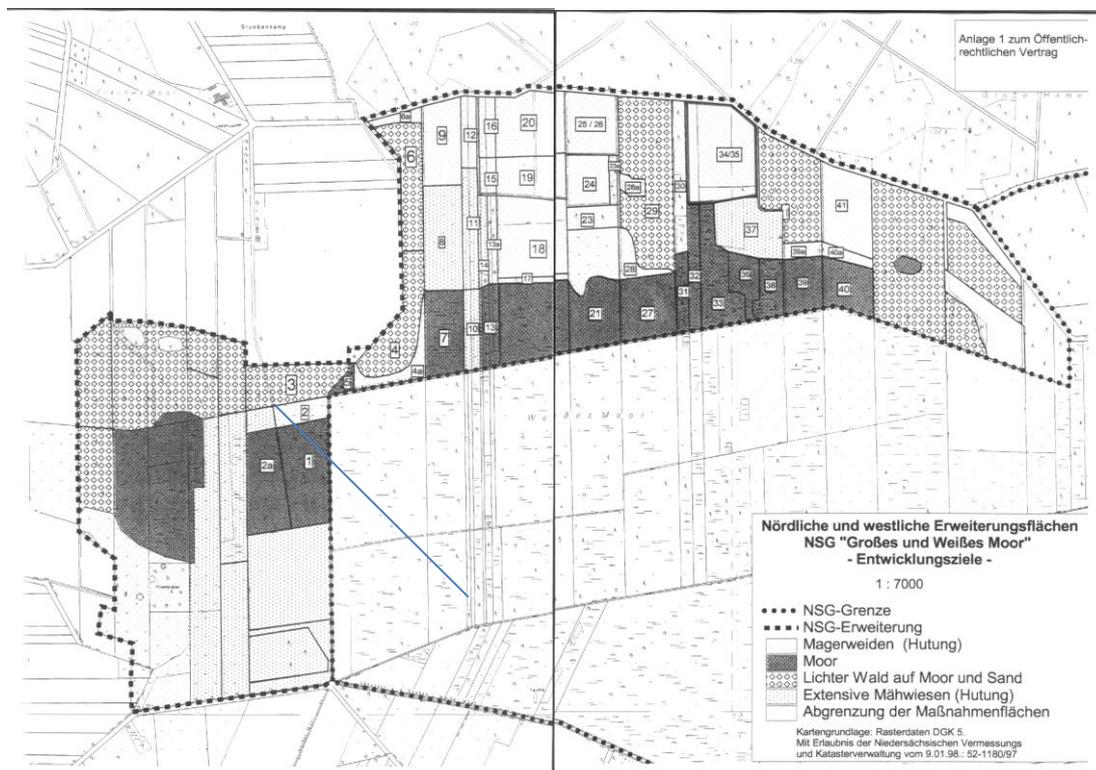
Da im Osten sich ein neues Baugebiet anschließt, verliert sie ihre ursprüngliche Funktion, hat aber als Hausgartengebiet noch ausreichende Qualitäten der Biotopvernetzung.

Fl.	Größe	alte Nutzung	Wert	neue Nutzung	Wert	Diff	Ausgleich-WE
Grünfläche							
	2.688	2.10.4 Feldhecke mit teilweise standortfremden, nicht heimischen Gehölzen Strauch-Baumhecke (HFX)	2	12.6.6 Heterogenes Hausgartengebiet (PHH)	1	-1	<b>-2.688</b>
Summe	<b>2.688</b>			Ausgleichsbedarf			<b>-2.688</b>

Für die Biotope im Plangebiet ergeben sich aufgrund seiner Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Biotoptypen sind von mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und gemäß der u. a. Tabelle in Höhe von **2.688 WE** (Werteinheiten) im Kompensationsflächenpool Unterstedt auszugleichen.

Eingriffsplanung nach BNatSchG, BauGB und NWaldLG	Ausgleichsbedarf in Werteinheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteinheiten	Überschuss/Fehlbedarf(-)	Datum
B-Plan Nr. 74 - Stockforthsweg	-6.943	Fl. 2 (n. PflK-GWM) Flächengr.: 9600 qm	19.200		Mai 14
B-Plan Nr. 12 - Hesterkamp Ost	-8.588				Sep 14
B-Plan Nr. 2, 1. Ändg. - Gebiet zwischen Stubbenkamp und Hempberg -	-2.688				Mai 15

Der Stadt Rotenburg stehen dort Flächen zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung, die einen Ausgleichflächenpool i. S. von § 135a BauGB (siehe Kartenausschnitt) darstellen. Hierzu liegt ein Pflegekonzept „Großes und Weißes Moor“ vor, das Aussagen über die zu entwickelnden Maßnahmen enthält. Das Konzept ist mit der damals zuständigen Oberen und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Gemäß nachfolgender Tabelle sind externe Ausgleichsmaßnahmen, soweit der Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes möglich ist, durch die Aufwertung der Flächen Nr. 2 des Pflegekonzeptes festgelegt worden. Danach sind auf der o. g. Fläche auszugleichende Werteinheiten in Höhe von **2.688 WE** verrechnet worden. Als Maßnahmen zur Aufwertung der bestehenden Fläche ist die Umwandlung von Acker-/Grünlandbrache auf Tiefumbruchboden der Wertstufe 2 in ein Heide- oder Magerrasen-Stadium der höheren Wertstufe 4. Zur Optimierung der Wasserverhältnisse, die Voraussetzung für eine Hochmoorrenaturierung sind, wurde bereits 2004 der zentrale Entwässerungsgraben geschlossen. Seitdem wird die relativ feuchte Fläche einmal im Jahr gemäht. Im Rahmen des Monitorings zur Erfolgskontrolle von Kompensationsmaßnahmen hat die Biotopkartierung des Büro Jordan 2007 ergeben, dass sich auf der Fläche schon Tendenzen eines hochwertigen trockenen Borstgrasrasens entwickelt haben.



Durch die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Siedlungserweiterung geschaffen werden. Dementsprechend sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Ziel der Stadt Rotenburg ist es,

mit der Änderung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die in Anspruch genommene Grünfläche wurde bilanziert und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Kompensationsflächenpool Unterstedt umgesetzt.

## STATISTISCHE ANGABEN

Größe des Plangebiets – 12.Änderung des IV.FNP Teil B	ca. 1,64 ha	ca. 100%
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1,27 ha	ca. 77%
Verkehrsflächen	ca. 0,37 ha	ca. 23%

Rotenburg, den 12.10.2015

.....

Der Bürgermeister