

Stadt Rotenburg (Wümme)

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



Begründung

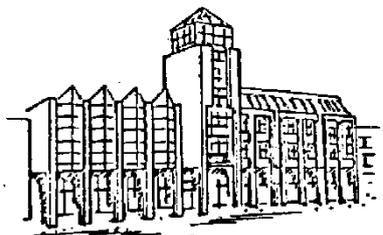
13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans

Teil B, Waffensen

Bebauungsplan Nr. 12

- Zur Ahe Nord –

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

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

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Waffensen, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme).

Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil B von Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 12 „Zur Ahe Nord“, umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurnummer 15 der Flur 19 der Gemarkung Waffensen.

Abb.1: Übersichtsplan



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

Das Plangebiet ist unbebaut und wird im Norden intensiv ackerbaulich genutzt, im Südosten ist Grünland anzutreffen. Das Areal ist weitgehend eben. Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohngebiete, die dem Innenbereich zuzuordnen sind und im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt werden oder als allgemeines Wohngebiet durch Bebauungsplan überplant sind und der aktuellen Planung entsprechen. Nördlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an. Im Osten wird das Baugebiet durch die Bahnstrecke Rotenburg – Bremervörde begrenzt. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen 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 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 Waffensen kommt eine Entlastungsfunktion der Kernstadt Rotenburg zugute. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg erfährt das Plangebiet keine Signatur. 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 Waffensen soll grundsätzlich den Bedarf der Eigenentwicklung abdecken. Jedoch hält Waffensen eine hochwertige Infrastruktur vor. So sind Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule oder Mehrgenerationenhaus anzutreffen und stellen eine Lagegunst für junge Familien dar. Zahlreiche mittelständische Betriebe sowie die Lage nahe am Gewerbegebiet Hohenesch bieten

zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten. Dadurch soll sich Waffensen auch dem Zuzug von außen öffnen und damit u.a. die Kernstadt entlasten, die ihrerseits die Nachfrage nach Bauland nicht abdecken kann. Ein Dorfentwicklungskonzept, das gerade fortgeschrieben wird, deckt begründet diese Entwicklungsabsicht.

Die vorliegenden Planungen, die 13. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 12, stärken Waffensen 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 Waffensen der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der gesamte Bereich der Neuplanung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden grenzt die Richtfunktrasse Nr. 380 an.

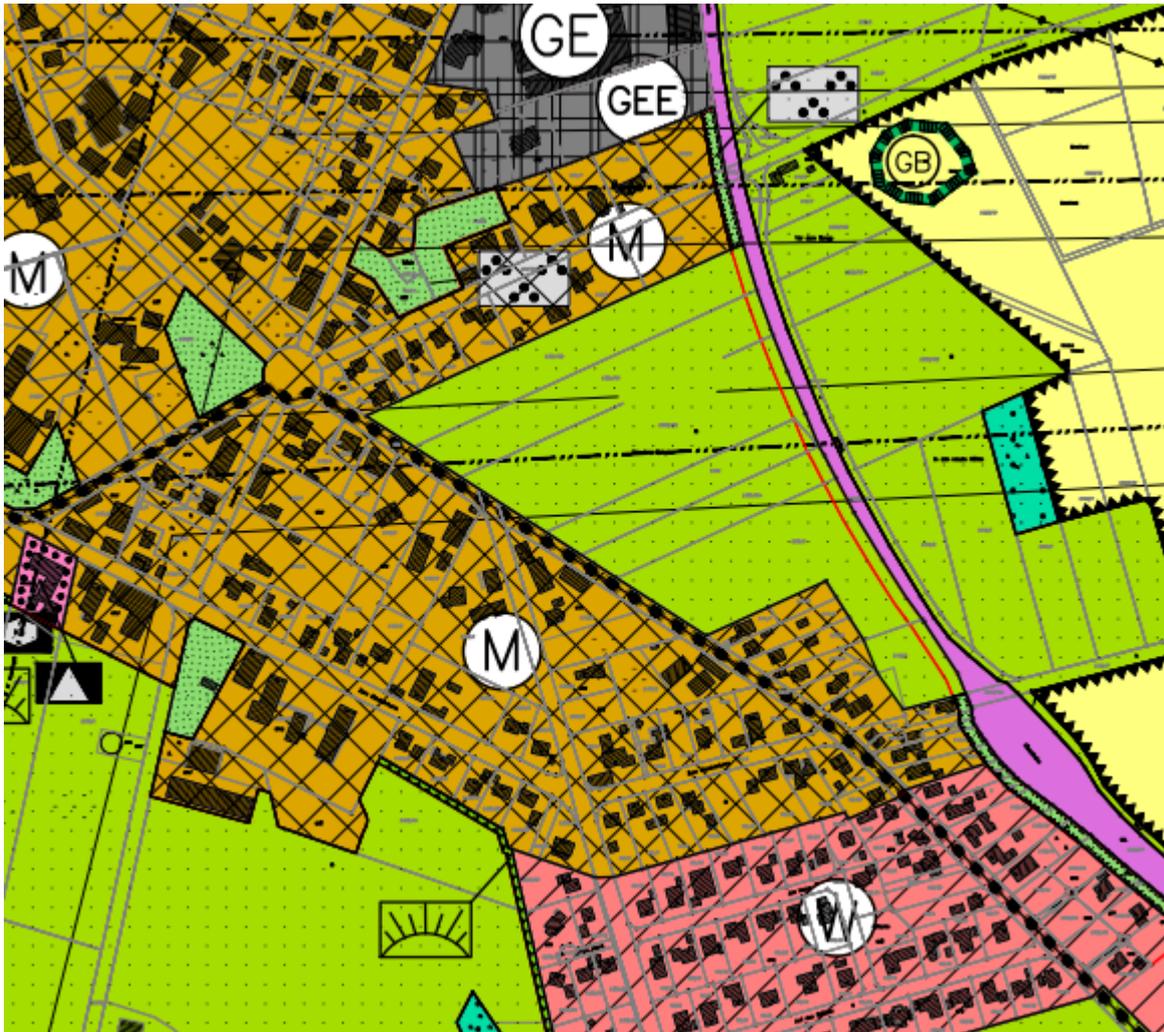
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (13. Änderung, Teil B). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO

dargestellt.

In der Stadt Rotenburg sowie im Ortsteil Waffensen 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 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans, Teil B, Waffensen, 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 (Waffensen)



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 Waffensen von Rotenburg (Wümme).

Im Jahr 2004 wurde der Bebauungsplan Nr. 9 von Waffensen „Zur Ahe Süd“ aufgestellt. Anfang 2008 trat der Bebauungsplan Nr. 10 von Waffensen „Zur Ahe Südost“ in Kraft. Zuletzt wurde eine Satzung nach § 34 BauGB „Im Schneedebusch“ beschlossen. Hier wurde eine Fläche in den Innenbereich einbezogen, um 5 Baugrundstücke anbieten zu können. Die Nachfrage konnte jedoch nicht abgedeckt werden.

Die Verwaltung möchte seit Jahren in Waffensen ein größeres Baugebiet entwickeln, um die Nachfrage nach Bauplätzen bedienen und die vorhandene Infrastruktur des Ortes auslasten zu können. Aufgrund der auftretenden Geruchsimmissionen war es nicht möglich, einen geeigneten Standort zu entwickeln. Das zuletzt entwickelte Baugebiet Am Schneedebusch war demnach auch nur eine Zwischenlösung, um wenigstens nach längerer Zeit wieder einige Bauplätze anbieten zu können.

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

Alternative Bauflächen stehen derzeit nicht zur Verfügung. Ein Baugebiet in der Nähe des alten Dorfkerns ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich. Eine städtebauliche Entwicklung südlich des bestehenden Wohngebietes im Südosten Richtung Bahnstrecke Hamburg – Bremen ist aus städtebaulichen Gründen unerwünscht, da hier eine weitere Entwicklung in die freie Landschaft stattfinden würde. Weiterhin sind die Auswirkungen der Bahn negativ zu bewerten. Im Ergebnis bindet das aktuelle Plangebiet die Wohnsiedlung an den bestehenden alten Dorfkern an und ist immissionsschutzrechtlich vertretbar.

Insgesamt liegt der Stadt eine Liste mit ca. 10 Bauwilligen vor, die den Wunsch haben in Waffensen zu bauen. Ebenso sind die aktuellen Eigentümer des Plangebietes zu berücksichtigen, so dass die Neuplanung den vorhandenen Bedarf gerade abdecken kann.

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 Zur Ahe Nord erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in 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.

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 13. Änderung des IV. Flächennutzungsplans, Teil B, Waffensen sowie dem Bebauungsplan Nr. 12 „Zur Ahe Nord“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich von Waffensen 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 13 bis 15 Bauparzellen weisen je nach Gestaltungsplan Größen zwischen ca. 750 und 1.000 m² 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 Baugebiet für Einzelhäuser und Doppelhaushälften je 2 Wohnungen 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.

Die Grundfläche wird mit 0,3 festgesetzt und entspricht damit dem südlich anschließenden Wohnquartier. 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.

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.

4.4 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. 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.

4.5 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 Verkehrsfläche einhalten. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Metern 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 eine Stichstraße. Ein Wendehammer ermöglicht die Benutzbarkeit für den täglichen Verkehrsablauf sowie auch für Müllabfuhr, Notdienste und Feuerwehr. Die Planstraße weist eine Breite von 7,00 Meter auf und soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

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 Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburger 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.

- **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 Erfahrungen aus dem westlich anschließenden Gewerbegebiet lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken im Süden des bestehenden Wohngebietes geführt. Falls hier die Kapazitäten nicht ausreichen, ist ein weiteres Regenrückhaltebecken bereitzustellen.

4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

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

Im Westen des Baugebietes entlang der Straße Zur Ahe bestehen einige Hecken und Sträucher und im Osten wird die vorhandene Bahnstrecke ebenfalls eingegrünt. Die Bewertung der Grünstrukturen erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht. Die vorsorglich festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall im Osten enthält weiteres

Aufwertungspotential. Die neue Erschließungsstraße wird ebenfalls eine Begrünung vorsehen.

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz etwa 300 Meter weiter nordwestlich am Mehrgenerationenhaus ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

4.9 Immissionsschutz

Waffensen ist von der Landwirtschaft geprägt und zahlreiche Betriebe befinden sich nordwestlich und südwestlich des Plangebietes. Um die Immissionen zu ermitteln wurde ein Geruchsimmissionsschutzgutachten beim Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg in Auftrag gegeben. Das Gutachten vom 18. September 2015 kommt zum Ergebnis, dass unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse eine Überplanung unkritisch erscheint. Die Wahrnehmungshäufigkeiten befinden sich, mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs, der nicht als Bauraum festgesetzt wird, unterhalb von 10 % der Jahresstunden. Damit werden die Vorgaben für ein allgemeines Wohngebiet erfüllt. Das Gutachten ist der Begründung beigefügt.

Immissionsschutzrechtliche Einschränkungen könnten im Osten des Plangebietes auftreten. Hier befindet sich die Bahnstrecke Rotenburg - Bremervörde, die vom Güterverkehr genutzt wird. Aktuell wird ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet, um die auftretenden Immissionen zu ermitteln und Schutzmaßnahmen festzulegen. Der Bebauungsplanentwurf setzt vorsorglich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie fest, um im weiteren Verfahren entsprechende Festsetzungen treffen zu können.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das neue Plangebiet im Osten von Waffensen zeigt sich als sinnvolle Ergänzung des bestehenden Baugebietes Zur Ahe. Die Straße Zur Ahe im Westen sowie die Bahnlinie mit Eingrünung im Osten begrenzen das Baugebiet. Im Süden schließt der Hauptsiedlungskörper des Dorfes an. Weiter im Nordwesten befindet sich der alte Dorfkern. Damit entwickelt sich das Planvorhaben im Ortskern und rundet die bestehende Siedlung nach Norden ab. Eine Eingrünung nach Norden ist nicht erforderlich, da sich hier die zukünftigen Baulandpotentiale des Ortes befinden und mit einer weiteren Bebauung zu rechnen ist.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf intensiv genutzte Ackerflächen im Norden sowie auf ungenutztes Grünland im Südosten. Die fortgesetzte Veränderung der Landschaft hat hier wie überall stattgefunden, mit hohem Düngereintrag und Anwendung von Pflanzenschutzmitteln. 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. 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 Schutz- und Waldgebieten sind ausreichende Abstände vorhanden. Direkt an das Plangebiet anschließend befinden sich weitere Ackerflächen.

Ein Umweltbericht wird im weiteren Verfahren verfasst. In ihm sind die Ergebnisse der Umweltprüfung und eine Bilanzierung der Eingriffsregelung enthalten.

Rotenburg, den 02.10.2015

.....
Der Bürgermeister

Stand: 10/2015