



Stadt Rotenburg (Wümme)

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

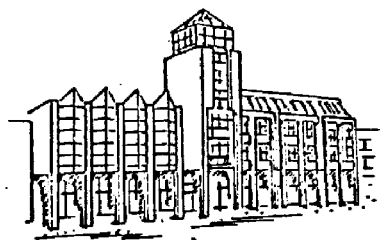
Begründung

29. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt

Bebauungsplan Nr. 108

- An der Rodau –

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung

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	5
2.3 Flächennutzungsplan	6
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	6
4. Städtebauliches Planungskonzeption und Festsetzungen	9
4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept	9
4.2 Art und Maß der Nutzung	9
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Verkehrsschließung	10
5. Immissionsschutz	11
5.1 Geruchsimmissionen	11
5.2 Lärmimmissionen – Gewerbelärm	12
5.3 Lärmimmissionen – Verkehrslärm	12
5.4 Lärmimmissionen – Sportanlagen	12
5.5 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange	12
6. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	12
6.1 Naturschutz und Landschaftspflege	13
6.2 Belange des besonderen Artenschutzes	13
6.3 Eingriffsregelung	14
7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	14
7.1 Ver- und Entsorgung	14
7.2 Brandschutz	15
7.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen	15
7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	15
8. Statistische Angaben	15
9. Verwendete Unterlagen	16

Teil II Umweltbericht

17

Teil I: Begründung

1. Grundlagen

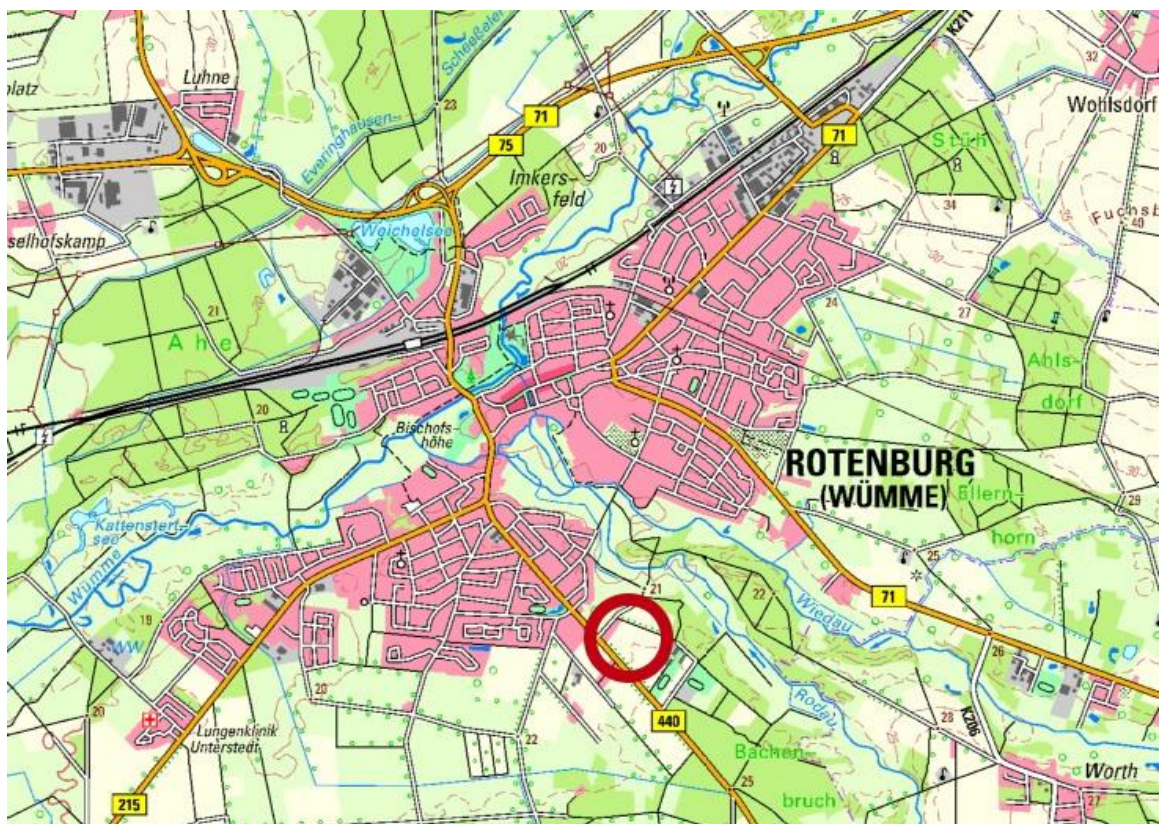
1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme).

Der räumliche Geltungsbereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 5 ha. Folgende Flurnummern der Gemarkung Rotenburg sind erfasst: 12/1, 12/4, 13, 14, 15, 16, sowie 483/3 (Teilfläche), 483/4 (Teilfläche) der Flur 22.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108 umfasst ebenfalls eine Fläche von ca. 5 ha mit denselben Flurnummern.

Abb.1: Übersichtplan



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

Das Plangebiet ist unbebaut und wird intensiv ackerbaulich genutzt. Das Areal ist weitgehend eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 22 m ü.NN. Das Plangebiet führt die Bebauung des in den Jahren 2013 – 2015 entwickelte und größtenteils bebaute Baugebiet am Stockforthsweg weiter.

Die vorliegende Planung integriert und sichert die vorhandenen Kleingärten im westlichen Bereich. Südöstlich des Plangebietes liegen direkt angrenzend Kleingärten und abgeschirmt dahinter in ca. 100 m Entfernung die Anlagen des Rotenburger Reitvereins und in ca. 300 m die Sportanlagen des Rotenburger Tennisvereins. Nördlich und westlich schließt sich das neu entwickelte Baugebiet „Stockfortsweg“ an. Die Bundesstraße 440 (Visselhöveder Str.) begrenzt das Plangebiet im Südwesten. Die Niederungsflächen von

Rodau und Wiedau liegen nördlich des Plangebietes bzw. nördlich des bereits bebauten Bereiches des Baugebietes am Eisvogelweg. Ein zum Niederungsbereich gehörendes Waldgebiet liegt ca. 50 m nordöstlich des Plangebietes.

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 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 - NAGB-NatSchG

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“.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet keine besondere Funktion zugewiesen. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit 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 vorliegenden Planungen, die 28. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 108, stärken die Stadt Rotenburg in ihrer überörtlichen Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt und dienen somit auch der Verbesserung der Standortqualitäten für Unternehmen. Insofern trägt die Pla-

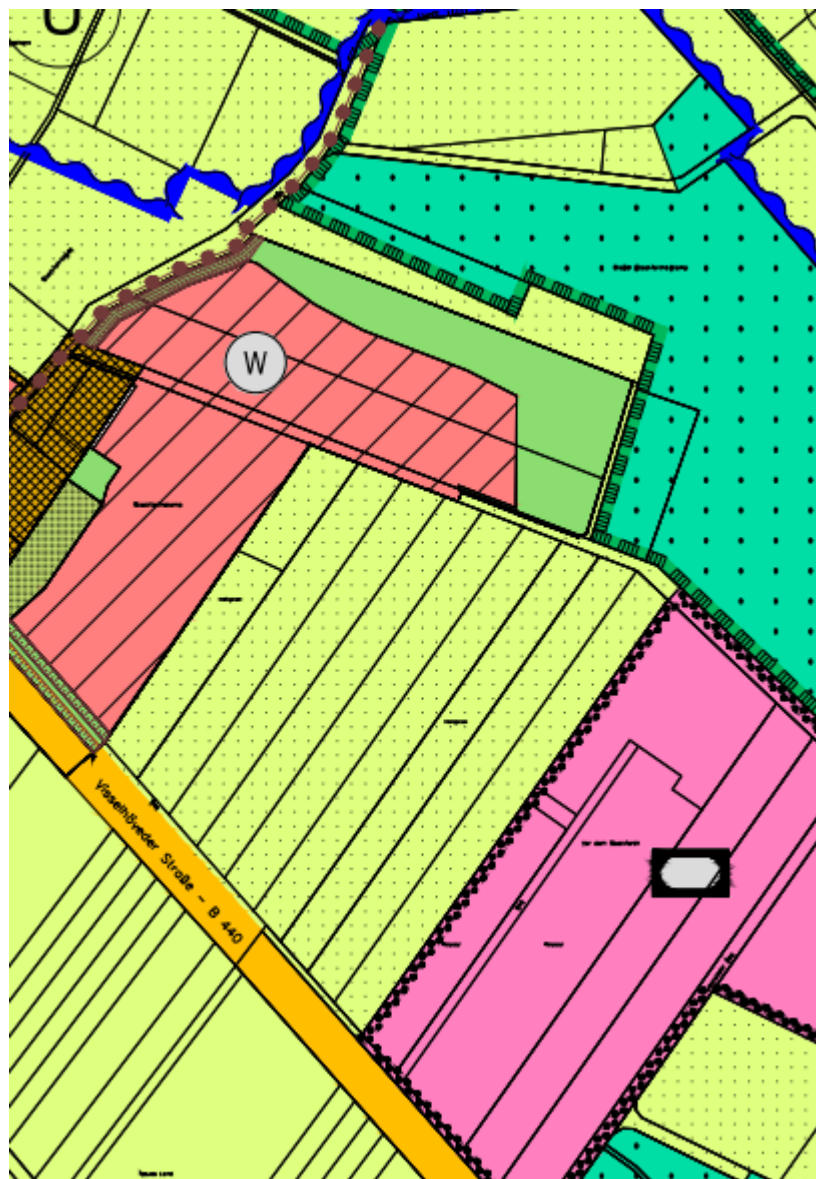
nung hinsichtlich der städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) sind die Teilflächen des Plangebiets, die unmittelbar westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzen, als Wohnbauflächen dargestellt. Das Areal ist bereits größtenteils mit Wohngebäuden bebaut. Im Süden schließt sich mit der Bundesstraße B 440 eine Verkehrsfläche an.

Die östlich gelegenen Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Weiter östlich ist eine Fläche für Gemeinbedarf für den Rotenburger Reitverein dargestellt.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teil A (Kernstadt)



In der Stadt Rotenburg 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 Innenent-

wicklung hierfür nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes entlang der Visselhöveder Straße entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 28. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbauflächen dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

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

Der Rat der Stadt hat im Jahre 2014 die beiden Baugebiete an der Brockeler Straße und am Stockforthsweg beschlossen. Zwischenzeitlich sind die beiden Wohngebiete größtenteils verkauft und überwiegend bebaut. Die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen ist weiterhin gegeben. Die Vormerkungen sind so zahlreich, dass eine Planung für ein neues Baugebiet sinnvoll ist.

Die Verwaltung hat 5 potentielle Wohngebiete untersucht und auf der beigefügten Karte zeichnerisch dargestellt. Es handelt sich hierbei um:

- 1.) 2. Bauabschnitt Am Stockforthsweg mit 4 ha
- 2.) Grafel Mitte mit 5 ha
- 3.) Fläche westlich der Knickchaussee mit 2,1 ha
- 4.) Gebiet zwischen Kalandshof und Ebbers Kamp mit 2,8 ha
- 5.) Rathsmann Gelände am Glummweg mit 3 ha.

Weite Optionen sieht die Verwaltung derzeit nicht.

Bei der Untersuchung spielten städtebauliche und landschaftsplanerische Überlegungen, eine kurzfristige bauliche Umsetzung sowie die Erschließung und deren Kosten die Hauptrollen. Soziale Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Zu 1.) 2. Bauabschnitt Stockforthsweg

Diese Fläche ist eine Fortsetzung der zuletzt entwickelten Planung im 1. Bauabschnitt am Stockforthsweg. Die Fläche ist städtebaulich integriert und von allen Seiten von Siedlungen umgeben. Nach Osten schließen Kleingartenflächen und verschiedene Vereinsgelände an. Sämtliche mögliche Belange wurden im Vorfeld der Planungen zum 1. Bauabschnitt bereits abgeprüft. Hierzu zählen Lärmimmissionen, Geruchsimmissionen, Auswirkungen auf das FFH Gebiet, Verkehrsauswirkungen sowie Bodenuntersuchungen. Die Bebauung des 1. Bauabschnittes ergab eine gute Bodenbeschaffenheit. Die Erschließung des 1. Bauabschnittes bereitete den aktuellen Bauabschnitt vor. Das Regenrückhaltebecken, die Pumpstation für das

Schmutzwasser sowie das Straßennetz ermöglichen die weitere Planung ohne weitere Anpassungen. Die Eigentümer sind grundsätzlich verkaufsbereit.

Zu 2) Grafel Mitte

Diese Fläche schließt an das vor einigen Jahren entwickelte Baugebiet entlang der Königin-Christina-Straße an. Städtebaulich ist es eine Neuentwicklung nach Süden und zunächst eine Planung in die freie Landschaft. Mittelfristig könnte es eine Option für weitere Planungsüberlegungen in unmittelbarer Umgebung sein. Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan als Vorsorgefläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Eigentümer sind verkaufsbereit, eine Umsetzung dahingehend gewährleistet.

Die Erschließung ist kostenbedingt schwierig einzustufen. Ein vorliegendes Gutachten zur Planung und Bau des Staugrabens vor etwa 10 Jahren setzt die Aufschüttung der gesamten Fläche um mindestens 0,80 Meter fest, falls es zu einer Bebauung kommen sollte. Die Fläche befindet sich innerhalb des Überschwemmungsbereichs des Staugrabens. Eine Überplanung würde somit den Verlust von Retentionsflächen bedeuten. Diese Auswirkungen sind im folgenden Bauleitplanverfahren zu klären.

Aktuelle geotechnische Erkundungen stießen bei gut der Hälfte aller Bohrungen auf bis 3 Meter starken Ortstein. Zudem weist das Plangebiet einen freien Grundwasserspiegel im Bereich von 0,60 bis 0,70 Meter unter Geländeoberkante auf.

Im Falle einer Erschließung muss im gesamten Plangebiet 0,60 Meter Mutterboden abgefahren, 1,10 Meter Sand aufgeschüttet und anschließend wieder 0,30 Meter Mutterboden aufgebracht werden, um das Gelände bebaubar zu machen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist aufgrund des Ortsteins nicht möglich. Daher muss die Kanalisation entsprechend größer dimensioniert sowie eine weitere Regenrückhaltung vor dem Staugraben errichtet werden. Insgesamt ist mit zusätzlichen Erschließungskosten von ca. 850.000 bis 900.000 Euro zu rechnen. Das entspricht bei ca. 33.500 Nettobauland Mehraufwendungen von 25 Euro je m².

Im Ergebnis ist die Ausweisung von Grafel daher die zweite Option.

Zu 3.) Fläche westlich der Knickchaussee

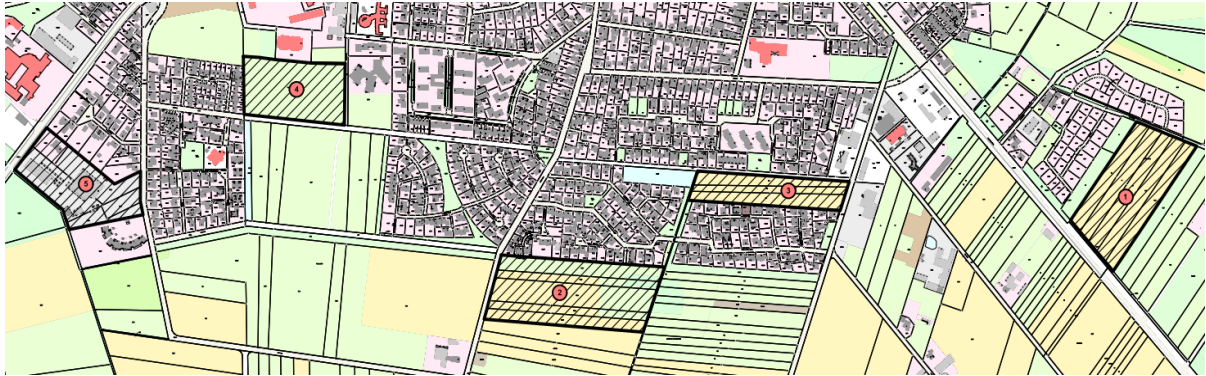
Diese Fläche ist städtebaulich integriert, landschaftsplanerisch unproblematisch und die Erschließung günstig herzustellen. Die Bodenbeschaffenheit ist aufgrund der umliegenden Erfahrungen als günstig einzustufen. Es ist absehbar, dass die bauliche Umsetzung nicht gegeben ist, da über die Flächen wohl nicht verfügt werden kann. Demzufolge scheiden weitere Überlegungen aus.

Zu 4.) Gebiet zwischen Kalandshof und Ebberskamp

Diese Fläche ist von 3 Seiten umbaut und der Ebbers Kamp bildet einen sinnvollen Siedlungsabschluss. Landschaftsplanerisch liegt mesophiles Grünland (schutzbedürftiges, arten- und krautreiches Grünland trockener bis mäßig feuchter Standorte) vor. Ein Eingriff an dieser Stelle erfordert daher ein hohes Ausgleichserfordernis. Die Erschließung könnte ähnlich aufwendig sein, wie zuvor im Baugebiet Grafel beschrieben. Von einer kurzfristigen Entwicklung ist abzuraten. Langfristig bildet die Fläche eine Entwicklungsoption.

Zu 5.) Rathsmann Gelände am Glummweg

Diese Fläche ist eine Konversion im bestehenden Siedlungsgefüge. Der Flächennutzungsplan stellt bereits eine Wohnbaufläche dar. Die Erschließung ist vorhanden, eventuell ist eine Altlastensanierung vorzunehmen. Die Verwaltung sollte mittelfristig gemeinsam mit den EigentümerInnen diese Fläche entwickeln. Zunächst bedeutet die Unterbringung von Flüchtlingen eine sinnvolle Zwischennutzung.



Standortvorteile für die Alternativflächen sind insofern nicht erkennbar. Bauflächen in nennenswertem Umfang in älteren Baugebieten sind nicht verfügbar. Es ist somit feststellbar, dass in der Stadt Rotenburg in der Kernstadt mittelfristig keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes im Stadtgebiet Rotenburg nicht gedeckt werden kann, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen.

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 An der Rodau erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im diesem Bereich, in dem bereits ein Siedlungsansatz 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 28. Änderung des IV.Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt sowie dem Bebauungsplan Nr. 108 „An der Rodau“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der zuletzt entwickelten Wohnbaufläche des Stockforthswegs ein neues Wohnquartier zu schaffen und in die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den nordwestlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen bis zu dem Bereich der südöstlich angrenzenden Kleingartensiedlung. Im Norden, entlang der Straße An der Rodau, ist eine etwas dichtere Bebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Im Süden des Plangebietes schließt eine Einzel- oder alternativ Doppelhausbebauung an. Insgesamt orientieren sich die getroffenen Festsetzungen an den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 74 „Stockforthsweg“, um einen einheitlichen Siedlungscharakter sicherzustellen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

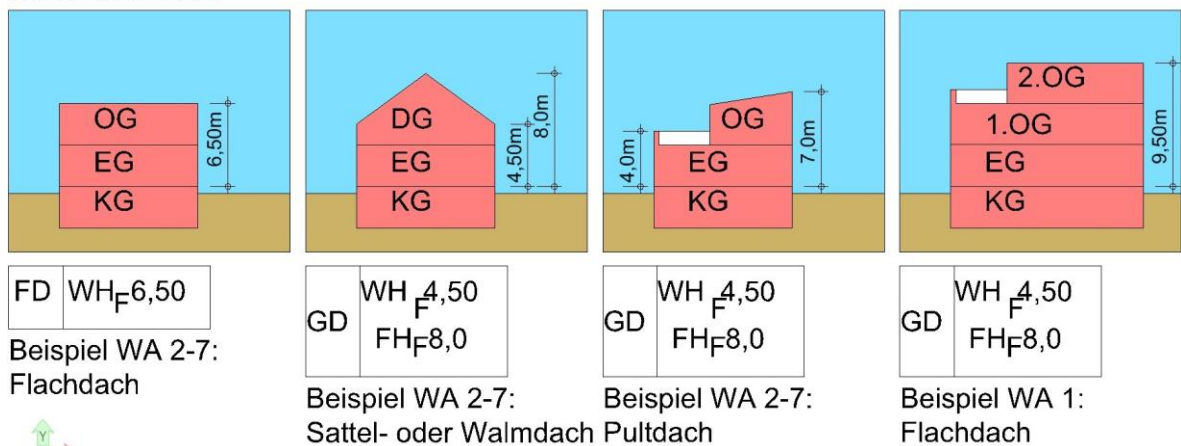
Das Baugebiet wird bedarfsgerecht in der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Gemäß den Regelungen des Bebauungsplans sind Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Das Allgemeine Wohngebiet ist in die einzelnen Bauquartiere WA 1 bis WA 5 gegliedert, die sich in Bauweise und im Maß der Nutzung unterscheiden.

Im Bebauungsplan wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen geregelt. Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhen, jeweils bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bestimmt. Unter Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte sind die Festsetzungen differenziert geregelt: Den Bauflächen mit den etwas kleineren Grundstückszuschnitten im WA 5 wird eine GRZ von 0,4 zugeordnet, den Bauflächen im WA 4 mit den größeren Grundstückszuschnitten wird eine GRZ von 0,3 zugeordnet, um hier eine eher vertikale statt horizontale bauliche Entwicklung zu gewährleisten. Unter dem Aspekt des kostengünstigen Wohnungsbaus für die Reihenhausbzw. Geschosswohnungsbauweise wird im WA 1 und WA 2 ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Ergänzend werden im WA 1 ohne weitere Beschränkungen 3 Vollgeschosse zugelassen, um für die Gestaltung der Reihenhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten einen großzügigen gestalterischen Spielraum zu bieten. In allen andern Baugebieten sind entweder bei einer Wandhöhe von 6,50m und Flachdachbauweise 2 Vollgeschosse ohne zusätzliche Dachaufbauten oder alternativ bei einer Wandhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 8,0 m in Verbindung mit geneigtem Dach 1 Vollgeschoss zulässig. Die Alternativen sind beispielhaft anhand der nachfolgend dargestellten Schemaschnitte erläutert:

Abb. 4: Schemaschnitte

Schemaschnitte:



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 0,60 überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sind so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist.

Im WA 1 sind nach den Regelungen des Bebauungsplans nur Hausgruppen, also Reihenhäuser, sowie Einzelhäuser als Option für Geschosswohnungsbau zulässig. Im WA 2 und 3 werden keine Aussagen hierzu getroffen, um eine flexible Bebauung mit Reihen oder Doppel- oder Einzelhäuser zu ermöglichen. In den restlichen Bauquartieren 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-, Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt. Von diesen Festsetzungen sind die Einzelhäuser im WA 1, die als Geschosswohnungsbauten geplant werden können, ausgenommen.

4.4 Verkehrserschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über ein Ringstraßensystem. Der Vorteil ist eine optimierte Erschließung ohne Wendekreise und Sackgassen, die nicht nur im täglichen Verkehrsablauf, sondern auch für Müllabfuhr, Notdienste und Feuerwehr eine bessere Benutzbarkeit gewährleisten. Die Planstraßen sollen in der Planfolge als gemischte Verkehrsflächen mit einer Gesamtbreite von 6,50 m ausgebaut werden. Die Straße An der Rodau sowie die westliche Erschließungsstraße an den Kleingärten werden als Sammelstraße in einer Breite von 8,00 m mit öffentlichen Stellplätzen geplant.

Das Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass es grundsätzlich nach Osten erweitert werden kann. Die erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO i.V.m. den Richtzahlen für den Einstellplatz ausreichend geregelt. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass der Abstand zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen oder Carports mindestens 3 Meter betragen muss und je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Meter zulässig ist. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen zu sichern und ein Gartenstadtähnliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, das überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist.

Die weiterführende Anbindung der Straße An der Rodau zum Stockforthsweg erfolgt über die Visselhöveder Straße (B 440). Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung ist eine entsprechende verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Neubaugebiets „Stockforthsweg“ an die Visselhöveder Straße (B 440) in der Stadt Rotenburg in Auftrag gegeben worden. Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung ist, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen ohne Signalregelung leistungsfähig und mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Der Ausbau der Anbindung des bestehenden Wohngebietes Am Stockforthsweg wird noch im Jahr 2016 begonnen werden und ist auch für das aktuelle Plangebiet ausreichend.

Unter Berücksichtigung der anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß FStrG wird im Bebauungsplan eine 20 m breite Bauverbotszone entlang der Visselhöveder Straße (B440), gemessen ab Hinterkante des bestehenden Gehweges, nachrichtlich dargestellt.

5. Immissionsschutz

Ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung stellt die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt dar, wobei vor allem die dem Wohnen dienenden Baugebiete schutzbedürftig sind. Insbesondere aufgrund der von der Visselhöveder Straße ausgehenden Immissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden, um mögliche Immissionsschutzkonflikte zu bewältigen. Die wesentlichen Aussagen und Ergebnisse der Untersuchung sind in den nachfolgenden Ausführungen dargestellt.

5.1 Geruchsimmissionen

Im engeren Umfeld des Plangebietes befinden sich eine Tierklinik, ein Reitverein sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Rinder- und Pferdehaltung, im weiteren Umfeld weitere zwei Pferde haltende Betriebe. Nach den Ergebnissen des Geruchsgutachtens von Prof.Dr. Oldenburg, Oederquart, kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu keinen Überschreitungen des für Wohngebiete geltenden Grenzwertes von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit an Geruchsimmissionen.

5.2 Lärmimmissionen – Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind die umliegenden Betriebe hinsichtlich ihrer Emissionen gutachterlich untersucht worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

5.3 Lärmimmissionen - Verkehrslärm

Immissionsschutzfachlich relevante Geräusche durch den Straßenverkehr sind vor allem von der Visselhöveder Straße (B440) zu erwarten. Die Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens haben ergeben, dass die Orientierungswerte im südlichen Bereich des WA 5 sind in Teilbereichen tags und nachts überschritten werden.

Im Bebauungsplan sind zum Schutz der Anwohner als planerische Konfliktlösung 5,0 m hohe Lärmschutzwälle entlang der Visselhöveder Straße vorgesehen. Zusätzlich müssen neben einer ausreichend bemessenen Schalldämmung der Außenbauteile die Grundrisse so organisiert werden, dass ein Fenster zur Belüftung von der Bundesstraße abgewandten Seite anzubringen ist. Alternativ kann ein baulicher Schallschutz in Form von integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen etc. erfolgen.

5.4 Lärmimmissionen – Sportanlagen

Östlich des Plangebiets befinden sich die Anlagen eines Tennisclubs sowie eines Reitclubs. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens ist festzustellen, dass die zu berücksichtigenden Beurteilungspegel für Sportlärm tags und nachts eingehalten werden.

5.5 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Die Flächen südlich und östlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Temporäre Geruchs-, Lärm und Staubemissionen, die trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis auftreten können, sind zu dulden.

6. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden sind eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen, da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung des Bodens und der Schutz der wichtigsten natürlichen Bodenfunktionen und der damit unmittelbar zusammenhängenden Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grün-

ordnung das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist deshalb die Grünordnung in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 108 integriert.

6.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe eines Schutzgebietes der Europäischen Union, das „Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 38 –Wümmeniederung-, welches nicht nur die Wümmeniederung sondern auch die Bachläufe und Niederungsbereiche von Rodau und Wiedau erfasst. Da im Vorfeld der Planung nicht ausgeschlossen werden konnte, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, ergab sich aufgrund der Regelungen des § 34 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Erfordernis, den Plan bereits vor seiner Aufstellung auf seine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu überprüfen. Diese FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 74 „Stockforthsweg“ im Mai 2012 vorgelegt und ergab, dass nur drei der Erhaltungsziele für das Schutzgebiet beeinträchtigt werden, dass aber in keinem Fall die Beeinträchtigungen das Maß der Erheblichkeit erreichen. Zur Vermeidung und Verminderung von vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sind in diesem Bauleitplanverfahren demnach keine weiteren Festsetzungen notwendig.

Das Plangebiet schließt an bestehende Wohnsiedlungen bzw. Kleingartenbereiche an. Der für eine Bebauung überplante Bereich beinhaltet ausschließlich ackerbauliche Nutzungen. Im Plangebiet selbst werden eindrucksvolle Aspekte im Landschaftsbild lediglich durch die beidseitige Baumallee an der Visselhöveder Straße (B 440) und am Verbindungsweg zwischen Stockforthsweg und Reitanlage gesetzt.

Weder im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) noch im Landschaftsplan der Stadt werden dem Plangebiet besondere Funktionen zugewiesen. Es wird lediglich betont, dass die Entwicklung artenreicher Säume entlang von Wegen, Straßen und Nutzungsgrenzen und damit die Entwicklung des Biotopverbundes gefördert werden soll.

Das Landschaftsbild wird in der Regel beeinträchtigt durch das Verschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich. Durch die bereits bestehenden zuvor genannten Feldgehölzreihen an den Straßen und Wegen tritt diese Folgewirkung in diesem Gebiet jedoch deutlich in den Hintergrund. Die bestehenden Gehölzreihen bilden bereits eine ideale Eingrünung des Siedlungsrandes sowie einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft. An der B 440 wird ein Lärmschutzwall in 5 m Höhe hinter der Baumallee errichtet, der bepflanzt werden wird.

6.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung in Form einer Potentialabschätzung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der

Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Ein relevanter Lebensraumverlust ist nicht zu erwarten, da der weitaus überwiegende Anteil der überplanten Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt ist und die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Stockforthswegs und der Planstraße A weitestgehend erhalten werden.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele dieser Arten die spezifischen Lebensraumstrukturen weitgehend aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist aber nicht zu rechnen, soweit die im Bebauungsplan festgelegten Minimierungsmaßnahmen und Hinweise Beachtung finden und entsprechend umgesetzt werden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erbrachte hinreichende Erkenntnisse für die sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) verzichtet werden kann.

6.3 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele, kann ein Eingriff in Natur und Landschaft in der Folge des Bebauungsplans Nr. 108 nicht gänzlich vermieden werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (Umweltbericht Ziffer 4.2) sowohl innerhalb als auch außerhalb der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB werden voll erfüllt.

7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen satzungsgemäß zu versickern. Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens im Zuge des Bebauungsplans Nr. 74 lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grund-

wasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken entlang der Nordgrenze des Plangebietes geführt. Das Becken dient der Versickerung, erhält jedoch einen Notüberlauf in den Graben, der im Wirtschaftsweg zur Rodau führt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

7.2 Brandschutz

Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie den Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

7.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 74 sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass einfache und unproblematische Baugrundverhältnisse vorliegen, da bis 5 m Tiefe nur gut gelagerte Sande auftreten. Die Bodenprobe haben keinerlei Schadstoffe nach der Parameterliste der LAGA ergeben.

Werden dennoch bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem fachkundigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen, die zuständigen Fachstellen sind umgehend zu informieren.

7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

8. Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – B-Plan Nr. 108	ca. 5,15 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,27 ha	63,7 %
Verkehrsflächen	ca. 0,69 ha	13,5 %
Private Grünflächen - Kleingärten -	ca. 0,77 ha	15,0 %
Öffentliche Grünflächen - Lärmschutzwall -	ca. 0,40 ha	7,8 %

9. Verwendete Unterlagen

Verwendete Unterlagen:

- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Neubaugebiets „Stockforthsweg“ an die Visselhöveder Straße (B 440) in der Stadt Rotenburg (Wümme), Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, April 2014
- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt-Nr. 13-058-GH-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, 08.08.2013
- Geruchsimmissionen – Gutachten zur Neuaufstellung des B-Planes „Stockforthsweg“ in 27356 Rotenburg/Wümme, Gutachten 13.203, Prof.Dr. sc.agr.Jörg Oldenburg, Oederquart, 09.Juli 2013
- Baugebiet Stockforthsweg, Stadt Rotenburg (Wümme), FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Prof. Dr. Thomas Kaiser, alw – Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel, Mai 2012
- BP-Gebiet „Stockforthsweg“ in Rotenburg (Wümme), Umwelttechnische Untersuchungen, Ergebnisbericht, Geologie und Umwelttechnik, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 15.05.2013

Teil II: Umweltbericht

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

Rotenburg, den 2016

.....
Der Bürgermeister

Stand: 05/2016