



Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–

Begründung

zur

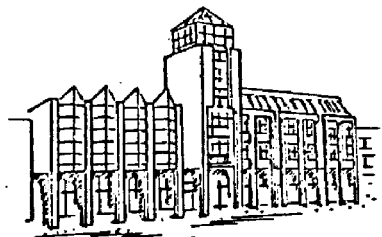
1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 5

– Beiderseits der Hansestraße –

(mit örtlichen Bauvorschriften)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm.....	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne	4
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	8
3.4 Immissionsschutz	13
3.5 Verkehr.....	13
3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht	14
4. Örtliche Bauvorschriften	14
5. Ver- und Entsorgung.....	14
6. Bodenordnung	15

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt im Norden von Rotenburg, östlich der B 215 „Hansestraße“ am Rönnebrocksweg (siehe Abb. 1). Es umfasst die Flurstücke 33/79 und 33/108 der Flur 5 der Gemarkung Rotenburg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,32 ha.

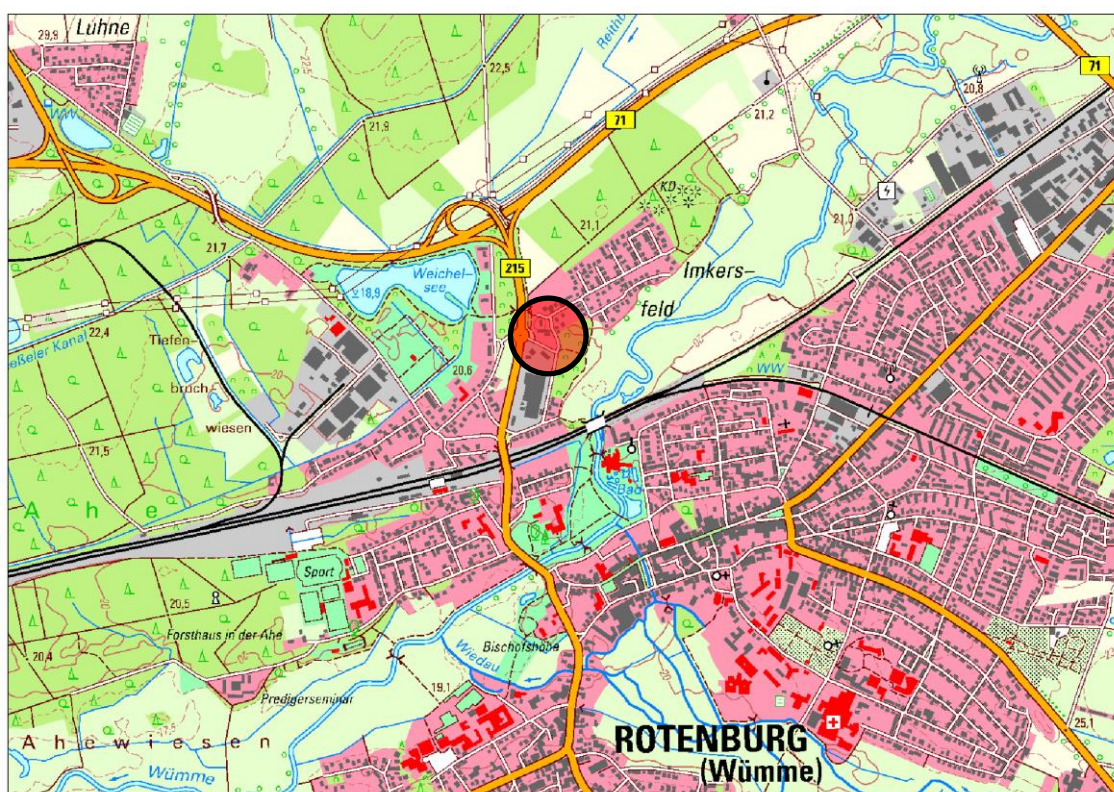


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Im Planänderungsgebiet befinden sich verfallene Stallanlagen eines stillgelegten landwirtschaftlichen Betriebes (Putenaufzucht). Die übrigen Flächen im Planänderungsgebiet liegen brach und sind vereinzelt mit niedrigwüchsigem Gehölzbestand sowie im südlichen Randbereich mit älterem Baumbestand bewachsen.

Nördlich angrenzend befindet sich ein jüdischer Friedhof. Nach Norden und Nordosten erstrecken sich aufgelockerte Wohnnutzungen. Im Nordwesten schließen sich weitere Brachflächen an das Planänderungsgebiet an. Im Süden, auf der gegenüberliegenden Seite des Rönnebrocksweges, sowie südwestlich, hinter der B 215 „Hansestraße“, befinden sich gewerbliche Nutzungen. Im Osten liegt ein Landschaftsschutzgebiet.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wurde Rotenburg dem Ordnungsraum Bremen, also dem verdichteten Raum um Bremen zugeordnet. Das derzeit gültige Landes-Raumordnungsprogramm 2008 spricht dagegen nur noch von „verdichteten Regionen“, die zeichnerisch nicht mehr dargestellt sind. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist als Mittelzentrum dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Beiderseits der Hansestraße“ ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms 2008 vereinbar.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Planänderungsgebiet gemischte Bauflächen dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Beiderseits der Hansestraße“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Beiderseits der Hansestraße“ gelegene Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 5 „Beiderseits der Hansestraße“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5, soweit sie durch

den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 überdeckt werden, aufgehoben.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Beiderseits der Hansestraße“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung.
- b) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 3.200 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 qm.
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Beiderseits der Hansestraße“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Gebietes werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB für das Planänderungsverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Darüber hinaus ist die Stadt Rotenburg (Wümme) als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ vorgesehen.

Der Eigentümer der Grundstücke im Planänderungsgebiet sowie die Stadt Rotenburg (Wümme) versuchen seit längerem, gemeinsam diesen Bereich zu entwickeln, um das Ortsbild aufzuwerten und das Grundstück besser auszunutzen.

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme), die ungenutzten Brachflächen in der Nähe des Ortseingangsbereiches einer neuen Nutzung zuzuführen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Freizeiteinrichtungen wie eine Kletterhalle oder ein Kino zu schaffen. Dafür reichen die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 nicht aus. Mit der 1. Änderung sollen u.a. die Baugrenzen erweitert und die Grundflächenzahl erhöht werden, um den Bauherren einen größeren Freiraum bei der Entwicklung des Planänderungsgebietes zu ermöglichen. Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet bleibt weiterhin bestehen. Dahingehend ergeben sich keine immissionschutzrechtlichen Konflikte mit der Umgebung. Einzelhandel und Betriebe des Beherbergungsgewerbes stehen hier in Stadtrandlage den Zielen der Stadt und des Einzelhandelskonzeptes entgegen und werden daher ausgeschlossen.

Ein bisher festgesetzter Einzelbaum wird zugunsten des Gestaltungsspielraumes des Planänderungsgebietes und einer möglichen Errichtung von Stellplätzen entfernt und im Planänderungsgebiet entsprechend ersetzt. Der größere der beiden festgesetzten Einzelbäume bleibt weiterhin bestehen. Bei einer zukünftigen Nutzung als Kino können die Stellplätze der Gewerbebetriebe zwischen der B 215 „Hansestraße“ und des Weicheler Damms mitgenutzt werden. Die dortigen Stellplätze werden aufgrund der Öffnungszeiten der zugehörigen Betriebe in den Abendstunden nur wenig genutzt und sind über die Fußgängerbrücke über die Hansestraße erreichbar.

Des Weiteren ist es Ziel der Stadt Rotenburg (Wümme), mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 im innerstädtischen Bereich den gemäß § 1 a BauGB für die städtebauliche Entwicklung geltenden Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche und vorrangig durchzuführender Maßnahmen zur Innenentwicklung zu berücksichtigen.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Planänderungsgebiet, wie in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5 bereits festgesetzt, als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO in offener Bauweise ausgewiesen.

Im Mischgebiet wird als Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl das zulässige Höchstmaß von 0,6 gemäß § 17 BauNVO gewählt, um die Grundstücksflächen im Sinne der Nachverdichtung wirkungsvoll nutzen zu können. Anders als im rechtskräftigen Bebauungsplan wird, statt einer Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen, die maximale Traufhöhe auf 12 m begrenzt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Be-

zugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Auf diese Weise fügen sich die Gebäude gestalterisch in die bestehende Bebauung beiderseits der Hansestraße ein, ohne zu massive Bauten in der Nähe der vorhandenen Wohnnutzungen im Nordosten und dem Landschaftsschutzgebiet im Osten zu ermöglichen. Die zuvor festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 entfällt, da die Maße der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximale Traufhöhe bereits hinreichend definiert sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO und Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind hier in Stadtrandlage nicht gewollt bzw. städtebaulich nicht sinnvoll und werden somit ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten können für das Gebiet eine Niveauabsenkung zur Folge haben. Der Ausschluss soll auch in Anbetracht der in der Umgebung des Plangebietes gelegenen Wohnnutzung erfolgen, die durch eine Niveauabsenkung der umgebenden Gebiete unattraktiv werden könnte. Daher und weil genügend Vergnügungsstätten an anderen Stellen und im Ortskern zulässig sind, werden sie im Planänderungsgebiet ausgeschlossen.

Ziel des Einzelhandelskonzeptes ist die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und der Verzicht auf die Ansiedlung großflächiger innenstadtrelevanter Anbieter auf Flächen, die nicht im Zusammenhang mit dem zentralen Versorgungsbereich stehen. Einzelhandel für Sportartikel (Outdoorartikel) steht im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung (Kletterhalle) und kann ausnahmsweise für untergeordnete Flächen zugelassen werden. Die Stadt Rotenburg (Wümme) möchte eine Ausnahmeregelung nur deutlich unterhalb der Großflächigkeit zulassen und stuft eine Verkaufsfläche von max. 300 m² als deutlich untergeordnet ein.

Um die mittelzentrale Funktion der Stadt Rotenburg (Wümme) zu stärken und aufgrund der besseren Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur, möchte die Stadt Betriebe des Beherbergungsgewerbes auf den innenstadtnahen Flächen konzentrieren. Daher werden sie im Planänderungsgebiet ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen. Entlang des südwestlich angrenzenden Grabens wird ein Abstand von 5 m als Gewässerräumstreifen belassen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Zur weiteren Durchgrünung des Planänderungsgebietes ist der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte ortsbildprägende Einzelbaum dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu leisten. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Anpflanzung von Bäumen

Innerhalb des Mischgebietes sind zur Durchgrünung des Gebietes und als Ersatz für den zu beseitigenden als zu erhalten festgesetzte Baum mindestens 2 Solitärbäume, in der Qualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm anzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume sind im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen vom Vorhabenträger zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig, in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Beiderseits der Hansestraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen zum geplanten Vorhaben sind:

- Ortsbegehung im Juli 2016
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015)

Bestand

Das Planänderungsgebiet befindet sich im Norden der Stadt Rotenburg und ist durch die angrenzende Bundesstraße 215 sowie gewerbliche und wohnbauliche Zwecke hinsichtlich der Belange des Naturhaushaltes deutlich vorbelastet. Dahingehend ist dem Änderungsgebiet ökologisch eher eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Zudem befindet sich südlich in ca. 300 m Entfernung die Bahnstrecke Bremen - Hamburg. Aufgrund der genannten Überprägung ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Der umgebene Gehölz- und Baumbestand wirkt sich jedoch positiv auf das Ortsbild aus. Die vorhandenen Gebäude im Änderungsgebiet stehen seit geraumer Zeit leer, sodass der ehemalige Hausgarten zunehmend verwildert. Bei den vorhandenen Gehölzen handelt es sich vorwiegend um einen Mischbestand aus Ahorn, Weide, Fichte, Birke und Eiche. Auf den ehemaligen Rasenflächen wachsen vermehrt Brennnessel und Brombeer-Gestrüpp auf. Aufgrund der damaligen Nutzungen sind die Bodeneigenschaften weitestgehend überprägt, sodass die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, eingeschränkt ist. Die Bodeneigenschaften dürften aufgrund der Nutzung sowie der teilweisen Versiegelung stark vom ursprüngli-

chen Ausgangszustand abweichen und als anthropogen überformt gelten. Durch den zunehmenden Gehölzbewuchs bietet sich das Areal trotz der innerstädtischen Lage zunehmend als Lebensraum für gehölzbewohnende Tierarten an.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit dem geplanten Vorhaben sollen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 festgesetzte Grundflächenzahl erhöht, die Baugrenzen verschoben und ein als zu erhalten festgesetzter Einzelbaum entfernt werden. Ein weiterer Einzelbaum wird auch zukünftig als zu erhalten festgesetzt.

Mit diesem Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild sowie Klima/Luft zu erwarten. Das Änderungsgebiet ist bereits teilweise bebaut und von weiteren Bebauungen umgeben. Aufgrund der innerstädtischen Lage werden weitere bauliche Anlagen im Änderungsbereich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ortsbild hervorrufen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Versiegelung von bis zu 60 % zulässig. Mit dieser Änderung soll zukünftig eine Versiegelung von bis zu 80 % zulässig sein. Dahingehend sind mit der zukünftig möglichen höheren Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Mit der Beseitigung des aufwachsenden Gehölzbestandes sowie die Beseitigung eines als zu erhalten festgesetzten Baumes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Die im Ursprungsplan, um die beiden zu erhaltenden Bäume dargestellte Fläche mit Bindung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern diene dem Schutz der beiden Bäume. Mit dieser Festsetzung sollte der Kronentraufbereich von baulichen Anlagen freigehalten werden. Mit dem Schutz des Stamms, der Krone und dem Wurzelraum wird dies auch weiterhin gewährleistet.

Aufgrund der geplanten Bebauung mit vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden von zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen (gemäß § 1 a BauGB) soll das Planänderungsgebiet größtmöglich ausgenutzt werden. Dahingehend kann ein Baum nicht erhalten werden. Dieser wird durch Neuanpflanzungen von mindestens 2 Einzelbäumen im Planänderungsgebiet kompensiert. Der zweite Einzelbaum kann auch weiterhin erhalten werden, sodass das Ortsbild auch zukünftig von einem ortsbildprägenden Eichenbaum durchgrünt wird.

In ca. 150 m Entfernung befindet sich südöstlich das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Zu diesem Schutzgebiet besteht eine ausreichende Entfernung, zumal weitere wohn- und gewerbliche Bebauungen näher zum FFH-Gebiet liegen. Aufgrund der östli-

chen Gehölzstrukturen besteht zum FFH-Gebiet keine direkte Sichtverbindung. Mit dem geplanten Vorhaben lassen sich jedoch keine Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele und Lebensraumtypen ableiten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Beiderseits der Hansestraße“ dient nach § 13 a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 1.920 m² und liegt somit sehr weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des § 13 a BauGB werden dahingehend erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Im Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von baum- und gebäudebewohnenden Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Bei einer Begehung des Änderungsgebietes gab es jedoch an den Gebäuden keine expliziten Hinweise auf Tiere durch Kot, Nester oder Fraßreste. Zudem gaben die Bäume keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen oder abstehender Rinde auf. Somit ist im Änderungsgebiet mit keinem signifikant hohen Fledermausvorkommen zu rechnen. Um jedoch eine Tötung von Fledermäusen ausschließen zu können, sind die Bäume vor der Fällung und die Gebäude vor Abriss jeweils auf Fledermausbesatz durch einen Fledermausexperten zu überprüfen.

Weiterhin ist die Fällung außerhalb der Fledermaus aktiven Zeit durchzuführen. Sollten bei einer erneuten Begutachtung Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Sollten bei den weitergehenden Untersuchungen Höhlungen an den zu fällenden Bäumen festgestellt werden, die für Fledermäuse geeignet erscheinen, sind diese effektiv bis zur Rodung zu verschließen. Dahingehend kann eine Tötung von gebäude- und baumbewohnenden Fledermausarten bei der Durchführung der Planung ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Vögel

Der zu fällende Baumbestand ist außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden. Dahingehend wird eine Tötung von Vögeln bei der Durchführung des geplanten Vorhabens

ausgeschlossen und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch dessen innerstädtische Lage und der umgebenen Bebauungen mit unterschiedlichsten Störeinwirkungen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr), sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die Situation nicht wesentlich ändern. Ein Teil des Gehölzbestandes wird weiterhin erhalten. Zudem befinden sich zur Wümmeniederung weitere geeignete Gehölze, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt wird. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. Nr. 2 ergeben sich nicht.

Vögel

Die mögliche und teilweise erforderliche Rodung des Gehölzbestandes stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Ein Teil des Bestandes wird erhalten und im näheren Umfeld gibt es einige weitere Habitate, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG werden ausgeschlossen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Die vorhandenen Bäume sowie Gebäude könnten teilweise einen potentiellen Lebensraum darstellen. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Bei einer Begehung gab es keine hinreichenden Hinweise von Nutzungen des Gebietes von Fledermäusen. Zudem kann ein Teil des Gehölzbestandes bestehen bleiben und umliegend sind weitere ähnliche Vegetationsstrukturen vorhanden. Somit kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 können mit dem geplanten Vorhaben ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. In der Umgebung sowie auch im Änderungsgebiet verbleiben jedoch genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben. Des Weiteren werden im Änderungsgebiet neue Grünstrukturen geschaffen. Die

ökologische Funktion kann somit weiterhin erfüllt werden. Verstöße gegen die Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Planänderungsgebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenartenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (4) BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit und der Fledermausaktivität durchzuführen sind. Weiterhin sind die zu fällenden Bäume vor der Rodung und der Gebäudebestand vor Abriss nochmals von einem Fledermausexperten auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Befund sind ggf. weitere Maßnahmen durchzuführen.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

3.4 Immissionsschutz

Im Planänderungsgebiet entsteht eine gebietstypische Nutzung. Durch die Festsetzungen im Planänderungsgebiet sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes keine signifikanten Änderungen der Schallsituation zu erwarten.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes ist privatrechtlich zu sichern und erfolgt über den Rönnebrocksweg.

3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) werden i. V. m. §§ 80 und 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Neubauten in das bestehende Ortsbild einfügen.

• Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die vorhandenen gewerblichen Bauten in der Umgebung des Planänderungsgebietes beiderseits der Hansestraße haben überwiegend Flach- bzw. Pultdächer mit geringen Dachneigungen. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes werden daher für die Hauptgebäude Pultdächer mit Neigungen von maximal 12° festgesetzt. Im Zusammenhang mit der maximalen Traufhöhe von 12 m fügen sich die Gebäude dadurch gestalterisch in die bestehende Bebauung ein, ohne zu massive Bauten in der Nähe der vorhandenen Wohnnutzungen im Nordosten und dem Landschaftsschutzgebiet im Osten zu ermöglichen. Für Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO) und Garagen (gemäß § 12 BauNVO) sind auf Grund der untergeordneten Bedeutung dieser Anlagen auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

• Ordnungswidrigkeit

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Die Beseitigung des anfallenden *Oberflächenwassers* soll möglichst durch Versickerung innerhalb des Planänderungsgebietes erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht oder nur unvollständig möglich sein, ist das Oberflächenwasser zurückzuhalten und gedrosselt dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den

.....
Der Bürgermeister

(L.S.)