



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung

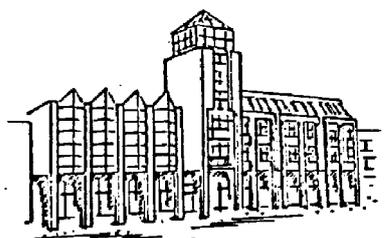
32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A Kernstadt (Zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst)

und

Bebauungsplan Nr. 111

- Zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst –

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE	6
1. Grundlagen	6
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes	6
1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	6
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
2.1 Rechtsgrundlagen	7
2.2 Landes- und Regionalplanung.....	7
2.3 Flächennutzungsplan	8
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	9
4. Planinhalt	12
4.1 Städtebauliches Konzept.....	12
4.2 Art der baulichen Nutzung	13
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	14
4.5 Höhenlage der baulichen Anlage und Wandhöhe	14
4.6 Stellplätze, Garagen und Carports	15
4.7 Gestaltungsvorschriften.....	15
4.8 Verkehrserschließung.....	16
4.9 Ver- und Entsorgung	16
4.10 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze.....	17
4.11 Immissionsschutz	17
4.12 Wasserschutzgebiet und Richtfunktrasse.....	18
5. Grünordnung	18
5.1 Naturschutz und Landschaftspflege	18
5.2 Belange des besonderen Artenschutzes	19

5.3	Eingriffsregelung.....	20
6	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	20
6.1	Brandschutz.....	20
6.3	Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen.....	20
6.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	21
6.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplane.....	21
7.	Verwendete Unterlagen.....	21
TEIL II: UMWELTBERICHT.....		22
8.	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB Fehler! Textmarke nicht definiert.	
8.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
8.2	Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne Fehler! Textmarke nicht definiert.	
8.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes.. Fehler! Textmarke nicht definiert.	
8.3.1	Schutzgut Boden und Wasser	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.3.2	Schutzgut Klima/Luft.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.3.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.3.4	Schutzgut Landschaft	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.3.5	Schutzgut Mensch	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.3.7	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.3.8	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft . Fehler! Textmarke nicht definiert.	
8.5	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.

- 8.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung
Fehler! Textmarke nicht definiert.
- 8.7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach
Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)**Fehler! Textmarke
nicht definiert.**
- 8.8 Ergebnis der Umweltprüfung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- 8.9 Zusammenfassung **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
- Anhang: Gehölzliste des LKR Rotenburg Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE

1. Grundlagen

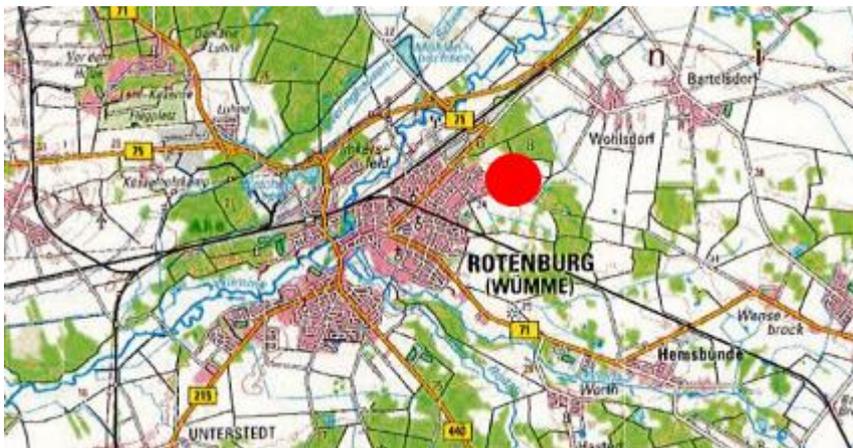
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 111 umfasst ca. 3,8 ha. Das Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt in der Flur 43 der Gemarkung Rotenburg und schließt an das Baugebiet „Brockeler Straße Nord-Ost“ des seit 2014 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 49 an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 8,9 und 10 der Gemarkung Rotenburg. Das Baugebiet wird im Westen und Norden von zwei landwirtschaftlichen Wegen, im Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie im Süden durch die Brockeler Straße begrenzt. Im Westen schließt sich das zuletzt entwickelte Wohngebiet Brockeler Straße Nord-Ost an und im Süden ist eine Einrichtung der Rotenburger Werke in Planung. Das Baugebiet wird im Süden durch die Brockeler Straße erschlossen. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Südwesten und Westen neuere Wohngebiete für den Einfamilienhausbau aus den letzten beiden Jahrzehnten (s. nachfolgende Karte). Entlang der Brockeler Straße und dem benachbarten westlichen Baugebiet sind Baumbestände entlang der Wege vorhanden, die in den jeweiligen Plänen als zu erhalten festgesetzt sind.



Karte: Übersichtsplan Plangebiet

Der IV. Flächennutzungsplan der Stadt von 1998 stellt den gesamten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bedarf an Neubauf Flächen macht die weitere Entwicklung des Standortes

dringend erforderlich (siehe Kapitel 3). Die Stadt Rotenburg kann an dieser Stelle die erforderlichen Flächen erwerben und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

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 - NAGBNatShG

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 25. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 49, stärken die Stadt Rotenburg in ihrer überörtlichen Bedeutung als Siedlungsschwerpunkt und dienen somit auch der Verbesserung der Standortqualitäten für Unternehmen. Insofern trägt die Planung 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) ist die Fläche des Plangebiets, die unmittelbar südwestlich und westlich angrenzt, als Wohnbauflächen dargestellt. Das Plangebiet selbst sowie die östlich und nördlich anschließenden Bereiche werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. nachfolgenden Auszug).



Auszug aus dem wirksamen IV. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (32. Änderung, Teil A). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO

dargestellt.

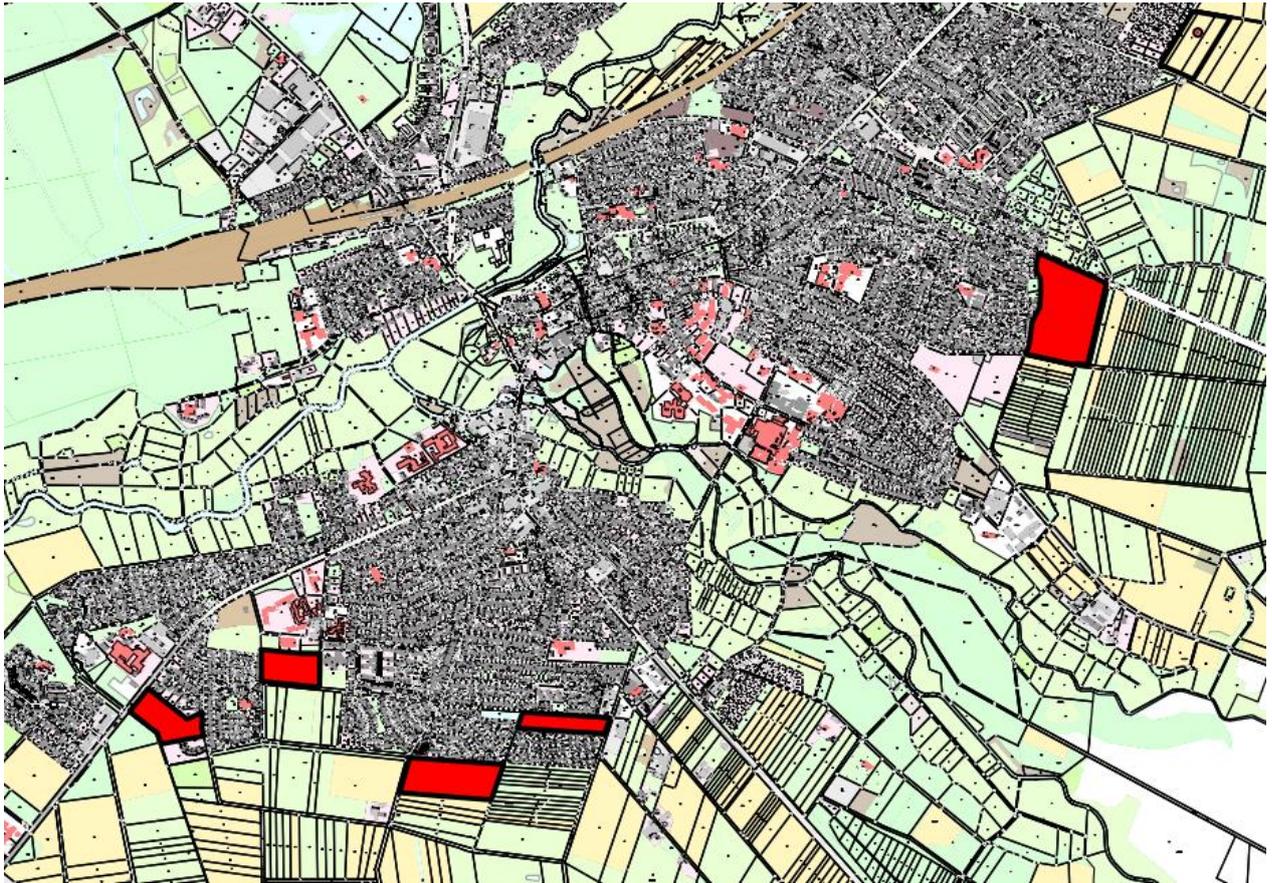
In der Stadt Rotenburg besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung hierfür nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im Bereich des vorhandenen Siedlungsrandes an der Brockeler Straße entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Zusammen mit dem geplanten Vorhaben der Rotenburger Werke weiter südlich, arrondiert sich die vorliegende Wohngebietserweiterung in das bestehende Siedlungsgefüge. Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 32. 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. 111 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der Rat der Stadt hat im Jahre 2014 die beiden Baugebiete an der Brockeler Straße und am Stockforthsweg beschlossen. Beide Wohngebiete sind größtenteils verkauft und überwiegend bebaut. Daher wurde im Jahr 2016 die Erweiterung des Wohngebietes am Stockforthsweg auf den Weg gebracht. Die Erschließung und der Verkauf der Grundstücke können im Frühjahr 2017 beginnen. Im Vorfeld dieser Entwicklung wurden verschiedene Möglichkeiten von weiteren Siedlungsoptionen geprüft. 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 6 potentielle Wohngebiete untersucht und auf der beigefügten Karte zeichnerisch dargestellt. Es handelt sich hierbei um:

- 1.) Fläche an der Brockeler Straße mit 3,8 ha
- 2.) Gelände nördlich der Soltauer Straße mit 9 ha.
- 3.) Grafel Mitte mit 5 ha
- 4.) Fläche westlich der Knickchaussee mit 2,1 ha
- 5.) Gebiet zwischen Kalandshof und Ebbers Kamp mit 2,8 ha
- 6.) Rathsmann Gelände am Glummweg mit 3 ha.



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.) Fläche an der Brockeler Straße

Diese Fläche ist über die Brockeler Straße zu erreichen und aufgrund seiner Breite sehr effizient zu erschließen. Auf 3,8 ha könnten 2 Geschosswohnungsbauten sowie ca. 38 Einfamilienhausgrundstücke errichtet werden. Die Bodenverhältnisse sind positiv zu bewerten. Die 3 Eigentümer sind verkaufsbereit. Ein Schallgutachten für den Schießstand am Ahlsdorfer Forst wurde beauftragt und eine grundsätzliche Umsetzung der angedachten Planung ist in Aussicht gestellt worden. Am Schießstand sind eventuell passive Lärmschutzmaßnahmen zu vertretbaren Kosten umzusetzen. Die Kosten würde sich die Stadt mit den Rotenburger Werken, die in der Nachbarschaft ein Bauvorhaben verwirklichen möchten, teilen. Beide Planungen würden sich städtebaulich in den vorhandenen Siedlungsbestand einfügen. Die Verwaltung empfiehlt daher die kurzfristige Umsetzung dieser Fläche.

Zu 2.) Gelände nördlich der Soltauer Straße

Dieses 9 ha große Grundstück fügt sich an bestehende Wohngebiete an und kann über die Königsberger Straße, die Freudenthalstraße sowie die Rothbachstraße kostengünstig erschlossen werden. Im südlichen Bereich der Potentialfläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Der nördliche Bereich muss aufgeschüttet werden. Insgesamt ist die Fläche günstig zu erschließen und aufgrund ihrer zentralen Lage attraktiv. Die Fläche ist in 30 Flurstücke parzelliert. Die zahlreichen Eigentümer sind größtenteils verkaufsbereit. Die Entwicklung wird aufgrund des aufwendigen Grunderwerbes noch 1 bis 2 Jahre dauern, aber insgesamt kurzfristig zu realisieren.

Zu 3.) 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 Mitte daher die dritte Option.

Zu 4.) 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 nicht verfügt werden kann. Demzufolge scheidet weitere Überlegungen aus.

Zu 5.) 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 6.) 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.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 32. Änderung des IV.Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt sowie dem Bebauungsplan Nr. 111 „Zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der zuletzt entwickelten Wohnbaufläche an der Brockeler Straße ein neues Wohnquartier zu schaffen und in die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den westlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 111 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Das neue Wohngebiet rundet das Siedlungsgebiet im Nordosten der Stadt ab.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Ringerschließung des gesamten Baugebietes vor. Im nördlichen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplanentwurf 38

Parzellen mit Größen zwischen 600 und 800 m² vor. Jede Parzelle kann als eingeschossiges Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden. Zur Brockeler Straße hin ist ein Geschosswohnungsbau vorgesehen mit mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschossen. Damit wird die Systematik des zuletzt entstandenen Wohngebietes an der Brockeler Straße weitergeführt.

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt im Süden und Westen durch einen vorhandenen Baumbestand, der sich teilweise außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Im Norden wird ein 5 Meter breiter Grünstreifen angelegt, das das Gebiet zur offenen Landschaft eingrünt. Weiterhin wird entlang des vorhandenen Weges im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen für das Wohngebiet an der Brockeler Straße eine Baumreihe angepflanzt. Ein Regenrückhaltebecken im Südwesten lockert den Grünbestand auf. Nach Osten erfolgt keine Eingrünung, da hier mittelfristig eine weitere städtebauliche Entwicklung vorstellbar ist.

Größe des Plangebiets – B-Plan Nr. 111	ca. 3,85 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet WA 1	ca. 2,53 ha	65,7 %
Allgemeines Wohngebiet WA 2	ca. 0,42 ha	10,9 %
Regenrückhaltebecken	ca. 0,12 ha	3,1 %
Verkehrsflächen	ca. 0,69 ha	17,9 %
Grünstreifen	ca. 0,069 ha	1,9 %
Grünfläche	ca. 0,019 ha	0,5 %

4.2 Art 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 WA 1 für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 den ortsüblichen Gegebenheiten. Das städtebauliche Konzept ist beispielhaft im Gestaltungsplan (siehe Anlage 1) dargestellt, der die Grundlage für den Verkauf und die zukünftige Straßenraumgestaltung bildet.

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. Im zwei- und dreigeschossigen Bereich wird dem Bedarf an günstigen Wohnungen Rechnung getragen.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl -GRZ- von höchstens 0,45 bzw. 0,60 überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gleichlautend in der BauNVO geregelt. Informativ enthält die Planzeichnung diese Regelung.

4.4 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 die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäuser auf größeren Grundstückseinheiten möglich. Im WA 2 sind Einzelhäuser als Geschosswohnungen vorgesehen. 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- und Doppelhäuser festgesetzt.

4.5 Höhenlage der baulichen Anlage und Wandhöhe

Die Bauweise ist entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur festgesetzt worden. Im Bereich der bis zu eingeschossigen Bebauung im WA 1 können eingeschossige Wohnhäuser als Einzel oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden. Im WA 2 sind zwingend zweigeschossige und höchstens dreigeschossige Gebäude mit einer Traufhöhe von höchstens 9,50 Meter

zu errichten. Geneigte Dächer dürfen mit maximal 5° Dachneigung errichtet werden, um eine Einfügung in die umgebende Bebauung zu ermöglichen. Die großzügig festgesetzte Gebäudehöhe wird auf der Südseite durch den vorhandenen Baumbestand eingefasst. Unter Ausnutzung der Geschossregelung der NBauO werden die Wohnhäuser nicht wesentlich höher als die Einfamilienhäuser sein und sich in die überwiegende kleinteilige Baustruktur einfügen. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen sind derart festgesetzt, dass die neuen Gebäude der Führung der Straßen folgen und eine Süd- bzw. Westbesonnung der Wohngebäude in der Regel möglich ist.

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.

4.6 Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und Außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Vorderseiten der Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Meter 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.

4.7 Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung tragen dazu bei, dass für das gesamte Baugebiet gleiche Gestaltungsmaßstäbe für die Neubebauung gelten.

Die maximale Höhe der künftigen Gebäude ist im WA 2 festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich zu erreichen. Als maximale Traufhöhe von 9,50 Meter gilt bei geneigten Dächern die Höhe der

Außenhaut vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen. Die maximale Dachneigung für dreigeschossige Gebäude beträgt 5°. Damit soll eine maximal dreigeschossige städtebauliche Wirkung im Geschosswohnungsbau erreicht werden. In den übrigen Bereichen des Baugebietes erfolgt keine Höhenfestsetzung. Im WA 1 kann das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss angesichts der vorgesehen Grundstückszuschnitte variabel gestaltet werden. Damit besteht kein Planungserfordernis hinsichtlich weiterer Höhenfestsetzungen.

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

4.8 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Brockeler Straße, die bereits bis zum Kinderspielplatz Brockeler Straße ausgebaut ist (Fahrbahn, Grünstreifen und einseitiger Gehweg entlang der Südseite).

Die Haupteerschließung des Wohngebietes erfolgt über ein Ringsystem, das an die Brockeler Straße anschließt. Der erste Teil des Ringsystems dient bis zur Abzweigung der ersten Planstraße als Sammelstraße und wird mit separaten Gehwegen in einer Gesamtbreite von 9 Metern ausgebaut. Alle übrigen Bereiche werden als verkehrsberuhigte Straßen mit einer Breite von 7.00 Meter ausgebaut.

Entlang den West- und Nordgrenzen des Plangebietes verlaufen Wirtschaftswege, die zum Teil als Baumallee ausgebildet sind bzw. werden. Sie sollen wie bisher auch als Wanderwege für Fußgänger und Radfahrer erhalten bleiben. Im Norden des Baugebietes sichert eine Grünfläche eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden.

Das Plangebiet wird durch eine Bürgerbuslinie bedient.

4.9 Ver- und Entsorgung

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

- **Wasserversorgung**

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

- **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. Im weiteren Verfahren wird ein Bodengutachten vorgelegt. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt aber davon auszugehen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken möglich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen bis zu einem Regenrückhaltebecken an der Brockeler Straße geführt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

4.10 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

An den äußeren Grenzen des Plangebietes verlaufen verschiedene Grün- und Gehölzstreifen. Im Westen und Süden des Baugebietes bestehen zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs prägende Baumbestände. Diese soll erhalten werden. Im Süden des Baugebietes werden die bestehenden Bäume erhalten und durch das nördliche anschließende Regenrückhaltebecken geschützt.

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz am Ausbauende der Brockeler Straße ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

4.11 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt gemessen von seiner Ostflanke in ca. 500 bis 600 m Entfernung zum Kugelschießstand der Rotenburger Jägerschaft, der sich weiter östlich im Staatsforst Ahlsdorf befindet.

Die Stadt hat daher eine neue Messung der Immissionen der Schießanlage durchgeführt. Die Ergebnisse sind im schalltechnischen Gutachten zur Bauleitplanung für eine Pflegeeinrichtung und ein allgemeines Wohngebiet in der Stadt Rotenburg zu entnehmen. Grundsätzlich werden die Grenzwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten.

Die Stadt als Eigentümerin der Grundstücke wird vorsorglich, die Käufer der Grundstücke durch einen Hinweis im Kaufvertrag auf die Geräusche des Schießstandes hinweisen.

4.12 Wasserschutzgebiet und Richtfunktrasse

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Zone 3, der Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Ein Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.

5. Grünordnung

5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit der Wümmeniederung zwischen den Rotenburger Geestinseln und der Scheeßeler Moorniederung mit dem Ahlsdorfer und Ellernhornsmoor. Während das Plangebiet aufgrund der vordringenden Bebauung und der vorhergehenden landwirtschaftlichen Nutzungsintensivierung in seiner Bedeutung für das Landschaftsbild bereits stark eingeschränkt wurde, hat der östlich beginnende Bereich des Ahlsdorfer und Ellernhornsmoores wegen der kleinteiligen Landschaftsstrukturen mit vielen naturnahen Biotopen sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Plangebiet selbst liegt unmittelbar am derzeitigen östlichen Siedlungsrand der Stadt Rotenburg (s. auch Abb.1: Luftbild). Der überplante Bereich beinhaltet eine ackerbauliche Nutzung (ca. 3,8 ha). Eindrucksvolle Aspekte im Landschaftsbild werden lediglich durch die vorhandenen Baumbestände im Süden und Westen des Plangebiets gesetzt. Gesetzlich geschützte Biotope befinden sich keine im Plangebiet.

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 Vorschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich. Durch die bereits bestehenden zuvor genannten Feldgehölzreihen beidseits der Straßen und Wege tritt diese Folgewirkung in diesem Gebiet jedoch deutlich in den Hintergrund. Diese Gehölzreihen bilden bereits eine ideale Eingrünung des Siedlungsrandes sowie einen harmonischen Übergang zwischen Siedlungsraum und freier Landschaft. Dieses wird im Plangebiet gebührend berücksichtigt, indem die Feldgehölze als zu erhalten festgesetzt werden sollen und ein zusätzlicher Randstreifen von 5m Breite im Norden zu den Baugrundstücken zur Förderung der Kraut-Strauchschicht, aber auch zur Sicherung des bestehenden, wertvollen Baumbestandes, als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen wird.

An der Brockeler Straße kann der vorhandene, eingemessene Baumbestand nahezu vollständig erhalten werden, da nur die Sammelstraße in den Baumbestand eingreift. Private Grundstückszufahrten sind in diesem Abschnitt nicht möglich, da hier das Regenwasserrückhaltebecken geplant ist. Der dahinter geplante

Geschosswohnungsbau wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Hilfe eines Freiflächengestaltungsplanes eine Begrünung erfahren. Erst nach Ausplanung des Bauvorhabens ist die notwendige Eingrünung ersichtlich.



Abb. 1: Luftbild

5.2 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 des Steinkauzes, der in der Planfolge seinen 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 der Brockeler Straße und des Wirtschaftsweges erhalten werden.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes 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.

5.3 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 Geltungsbereiche des Bebauungsplans ausgeglichen.

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

6 Sonstige abwägungsbedürftige Belange

6.1 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.

6.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Im weiteren Verfahren wird ein Bodengutachten vorgelegt. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt aber von keinen Bodenbelastungen auszugehen.

6.4 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.

6.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplane

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Baustraßen, den sonstigen Erschließungsanlagen und den Ver- und Entsorgungsleitungen soll in der 1. Jahreshälfte 2018 erfolgen. Das Regenrückhaltebecken im Süden sowie der Entwässerungsgraben im Norden wird ebenfalls in diesem Jahr hergestellt werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Verwendete Unterlagen

- Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung für eine Pflegeeinrichtung und ein allgemeines Wohngebiet in der Stadt Rotenburg, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 21.11.2016
- Potentialeinschätzung zu einem möglichen Vorkommen des Steinkauzes am nordöstlichen Rand der Stadt Rotenburg (Wümme), BIOS, Gutachten für ökologische Bestandsaufnahmen, Bewertungen und Planung, Osterholz-Scharmbeck, Januar 2014

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 (Wümme) , den 25.02.2017

Der Bürgermeister

(L. S.)