



Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–

Begründung

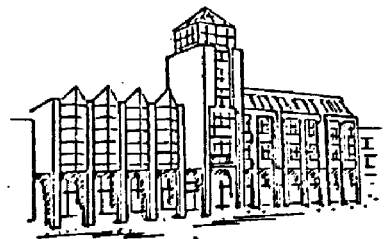
zur

3. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 13

– Wiesenstraße - Pappelweg –

(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	5
2.4 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne	5
2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Künftige Festsetzungen der Bebauungsplanänderung.....	7
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	8
3.4 Immissionsschutz	11
3.5 Verkehr.....	12
3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht	12
4. Ver- und Entsorgung.....	12
5. Bodenordnung	12

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums von Rotenburg zwischen dem Kiefernweg und der Bundesstraße B 215 „Verdener Straße“ (siehe Abb. 1). Es umfasst das Flurstück 20/20 der Flur 24 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

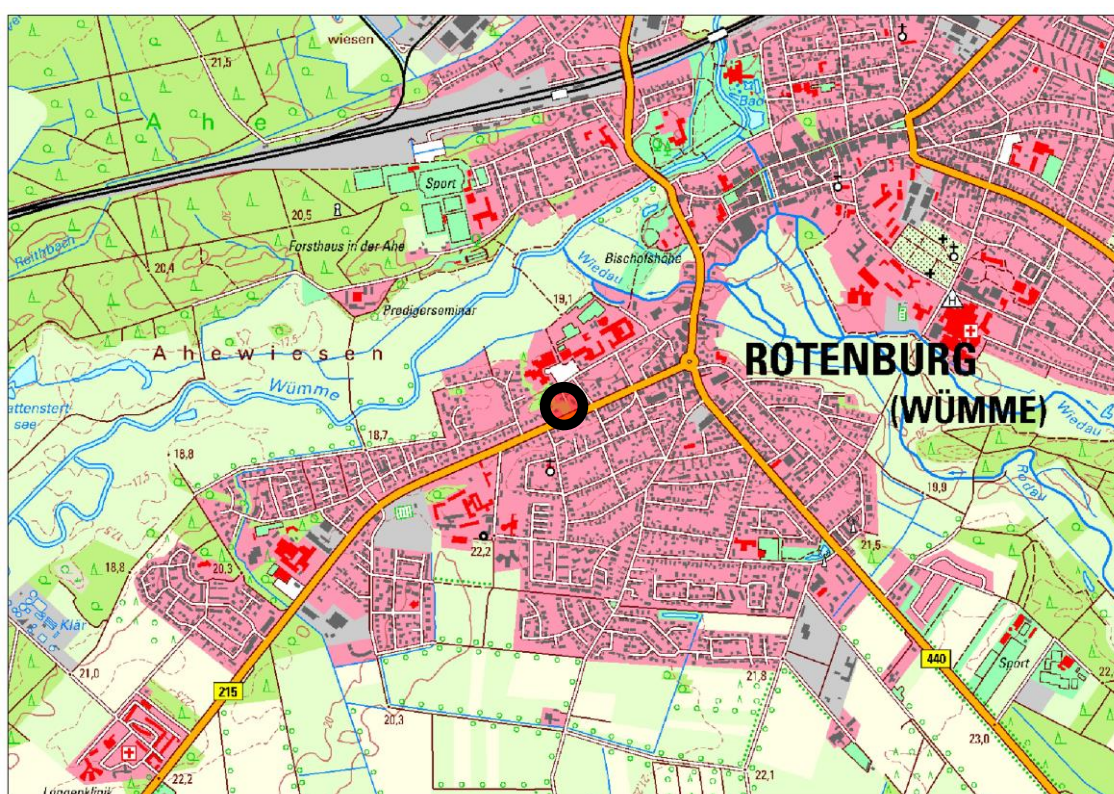


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) – LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2016

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Die Flächen im Planänderungsgebiet befinden sich in der Innenstadt von Rotenburg und sind mit Gehölzstrukturen bewachsen. Auf den benachbarten Flächen befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnnutzungen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) basiert auf einer Verordnung aus dem Jahre 1994, es wurde seitdem mehrfach aktualisiert. Im Jahr 2008 wurde das LROP neu bekannt gemacht und zuletzt 2017 geändert.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) liegt im verdichteten Raum der Metropolregion Hamburg. 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 Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenstraße - Pappelweg“ ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) wird zurzeit neu aufgestellt, verbindlich sind aber noch die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005 mit den 2007 in Kraft getretenen Änderungen bezüglich der Windenergiegewinnung. 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. Dies gilt auch für den Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2015.

Durch die vorgesehene Wohnnutzung im Planänderungsgebiet werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Planänderungsgebiet Wohnbauflächen dar. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 gelegene Fläche ist bereits durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenstraße - Pappelweg“ rechtsverbindlich überplant. Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 werden die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, soweit sie durch den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 überdeckt werden, aufgehoben.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenstraße - Pappelweg“ 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 der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung dient der städtebaulichen Innenentwicklung im Zentrum von Rotenburg.
- b) Die in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 1.800 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt somit weit unter 20.000 qm.
- c) Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 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 der Stadt Rotenburg und befindet sich in ausreichender Entfernung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, in diesem Fall vom FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“. Das Schutzgebiet befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum geplanten Vorhaben und zwischen den beiden Gebieten sind weitere Wohnnutzungen und eine Schule vorhanden. Dahingehend lassen sich auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Gebietes keine Beeinträchtigungen ableiten.

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

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg ist im Landes-Raumordnungsprogramm und 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 als Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vorgesehen.

Das Planänderungsgebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der hier bereits ein allgemeines Wohngebiet mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit, einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 festsetzt. Hier soll nun im Rahmen einer innerstädtischen Nachverdichtung ein Wohngebäude errichtet werden. Bei der Konkretisierung der Planung hat sich herausgestellt, dass die Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenstraße - Pappelweg“ teilweise nicht ausreichend sind, um die geplanten Nutzungen zu realisieren. Dahingehend soll die o.g. Geschossflächenzahl von 0,3 entfallen, um die zwingenden zwei Vollgeschosse im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effizienter zu nutzen. Entsprechend der verdichteten Nutzung ist eine angemessene Anzahl an Stellplätzen und Dimensionierung der Zufahrten nötig, um die geplanten Nutzungen zu realisieren. Dahingehend soll eine Überschreitung der o.g. Grundflächenzahl für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 ermöglicht werden. Die Festsetzung einer maximal möglichen Versiegelung bedeutet zur rechtsverbindlichen Planfassung eine Verbesserung zugunsten der umweltrelevanten Schutzgüter, da nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine hundertprozentige Versiegelung zulässig wäre.

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Satzungsbereiches der Stadt Rotenburg (Wümme) über den geschützten Landschaftsbestandteil „Gehölz zwischen Wiesenstraße und Am Föhrenhof“ in der Gemarkung Rotenburg (Wümme) (LB-ROW 7). Gemäß § 3 der Satzung ist es u.a. verboten, Bäume, Sträucher oder Büsche zu entfernen sowie bauliche Anlagen aller Art zu errichten oder zu erweitern. Nicht unter die Verbote des § 3 fallen gemäß § 4 notwendige Maßnahmen, die die Bebauung des Flurstücks 20/20 gewährleisten. Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes mit zugehörigen Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten sind notwendige Maßnahmen, die die Bebauung des Flurstücks 20/20 gewährleisten und fallen somit gemäß § 4 nicht unter die Verbote des § 3 der o.g. Satzung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zur rechtsverbindlichen Planfassung keine zusätzliche Versiegelung des Flurstücks ermöglicht, im Gegenteil wird eine maximal mögliche Versiegelung festgesetzt und somit auf die Hälfte der zuvor zulässigen Versiegelung begrenzt. Die Planung entspricht dahingehend weiterhin den Zielen der o.g. Satzung.

Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 setzt im Planänderungsgebiet bereits eine zwingende Zweigeschossigkeit fest. Entlang der Bundesstraße B 215 sind durchgehend zweigeschossige Nutzungen vorhanden. Die geplanten baulichen Anlagen werden sich dahingehend in die Umgebung einfügen.

In der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen die Grundsätze der Bauleitplanung berücksichtigt werden, die eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung (gemäß § 1 Abs. 5 BauGB) vorsehen, also durch eine Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche im innerstädtischen Bereich, und durch eine effektive Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden (gemäß § 1 a BauGB) zu betreiben.

3.2 Künftige Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 in der Fassung der 3. Änderung sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden.

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Planänderungsgebiet werden, wie in der rechtsverbindlichen Fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bereits festgesetzt, als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Damit wird den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen und die Erweiterung und Ergänzung der innerstädtischen Nutzungen ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet werden wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,2 und zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt, um in Anbetracht der Innenstadtlage eine effektive, verdichtete Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen zu ermöglichen.

Des Weiteren ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 zulässig, um die erforderlichen Stellplätze realisieren zu können. Die Festsetzung einer maximal möglichen Versiegelung bedeutet zur rechtsverbindlichen Planfassung eine Verbesserung zugunsten der umweltrelevanten Schutzgüter, da nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine hundertprozentige Versiegelung zulässig wäre.

Die Geschossflächenzahl entfällt, um die Vollgeschosse im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden effizienter zu nutzen. Aufgrund der unveränderten Grundflächenzahl, der Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen werden sich die zukünftigen Bauwerke nach wie vor in die Umgebung einfügen.

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet bleibt eine offene Bauweise festgesetzt, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt durch Baugrenzen so festgesetzt, dass das Baufenster in einer Flucht mit der vorhandenen Bebauung zur Bundesstraße B 215 „Verdener Straße“ liegt und sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung einfügt.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenstraße - Pappelweg“ 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.

Bestand

Das Planänderungsgebiet beinhaltet einen Gehölzbestand mit den Baumarten Eiche, Kiefer, Hainbuche, Spitzahorn, Birke, Traubenkirsche, Linde, Kastanie, Tanne, Eibe, Stechpalme und Kirschlorbeer. Das gesamte Flurstück ist mit den genannten Arten bewachsen. Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von 0,1 bis 0,5 m auf. Weiterer Gehölzbestand ist nordwestlich vorhanden. Ansonsten sind umliegend bebaute Flächen mit Hausgärten sowie weitere Bäume anzutreffen. Das Planänderungsgebiet befindet sich inmitten der Stadt Rotenburg. Aufgrund des ausschließlich vorhandenen Gehölzbestandes wird auf eine separate Darstellung der Biotoptypen verzichtet.

Durch den Gehölzbestand stellt das Planänderungsgebiet mit den nordwestlich angrenzenden Gehölzen eine innerstädtische Freifläche dar, die zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas und zur Durchgrünung des Stadtbildes beiträgt.

Aufgrund des vorhandenen Bewuchses handelt es sich im Planänderungsgebiet um einen Boden, bei dem die Funktion als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Die vorkommende Bodenart ist nach der Bodenübersichtskarte (1:50.000) Podsol. Bei diesem Bodentypen handelt es sich um keinen geschützten Boden in Niedersachsen. Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser unge-

hindert auf der Fläche versickern. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering und die Gefährdung des Grundwassers als hoch zu bewerten. (Kartenserver LBEG)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Zwar wird die Beseitigung des Gehölzbestandes Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen hervorrufen, aber um Wald i.S des NWaldLG handelt es sich im Planänderungsgebiet jedoch nicht, da dieses mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 13 - 1. Änderung vollständig als allgemeines Wohngebiet überplant worden ist. Mit einer zukünftigen Bebauung wird sich das Ortsbild verändern. Weiterhin werden sich Auswirkungen auf das Mikroklima vor Ort ergeben, da die Bäume mit ihrem Luftaustausch derzeit zu einer Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas beitragen. Das zukünftig anfallende Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auch weiterhin im Änderungsgebiet versickern. Sollte eine Versickerung aus derzeit nicht vorhersehbaren Gründen auf dem Grundstück nicht möglich sein, soll es dem städtischen Kanalnetz zugeführt werden. Aufgrund der Flächengröße sind die Auswirkungen marginal. Mit einer Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch bereits zulässig, da das Planänderungsgebiet mit der 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13 „Wiesenweg - Pappelweg“ als allgemeines Wohngebiet überplant ist. Somit ergeben sich mit dieser Änderung des B-Planes keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die Geschossflächenzahl und die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten. Die Festsetzung einer maximal möglichen Versiegelung bedeutet zur rechtsverbindlichen Planfassung eine Verbesserung zugunsten der umweltrelevanten Schutzgüter, da nach der damals gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine hundertprozentige Versiegelung zulässig wäre. Mit dem geplanten Vorhaben soll eine innerstädtische Nachverdichtung mit einem Wohngebäude realisiert werden. Dafür ist eine angemessene Anzahl an Stellplätzen und Dimensionierung der Zufahrten nötig, um die geplanten Nutzungen zu realisieren, sodass die im Norden ursprünglich vorgesehene Garagenfläche entfallen soll. Mit dem Vorhaben soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Weiterhin sollen wertvolle Außenbereichsflächen von der Bebauung verschont bleiben. Die Maße der baulichen Nutzung bleiben in Form der Grundflächenzahl von 0,2 und der zwingenden Zahl der Vollgeschosse unverändert. Auf das nördlich, in ca. 200 m Entfernung liegende FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ lassen sich mit dem geplanten Vorhaben keine negativen Auswirkungen ableiten. Zwischen beiden Gebieten bestehen mit dem Schulkomplex und weiteren Wohnbebauungen weitere bauliche Anlagen. Des Weiteren ergeben sich mit einer Wohnbebauung keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des Schutzgebietes.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Wiesenstraße - Pappelweg“ 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 Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von we-

niger als 20.000m² 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 zukünftige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 1.800 m² und liegt somit 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.

In Bezug auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte wurde das Planänderungsgebiet gutachterlich untersucht (siehe Anlage). Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Rodung von Gehölzen im Rahmen einer biologischen Baubegleitung erfolgt und die Gehölzbestände außerhalb der Brut- und Setzzeit, gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu roden sind. Weiterhin sollte der mit dem Vorhaben verbundene Brutraumverlust durch künstliche Nisthilfen für Höhlenbrüter kompensiert werden. Die Umsetzung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Satzung über geschützten Landschaftsbestandteil

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des Satzungsbereiches der Stadt Rotenburg (Wümme) über einen geschützten Landschaftsbestandteil „Gehölz zwischen Wiesenstraße und Am Föhrenhof“ in der Gemarkung Rotenburg (Wümme) (LB-ROW 7).

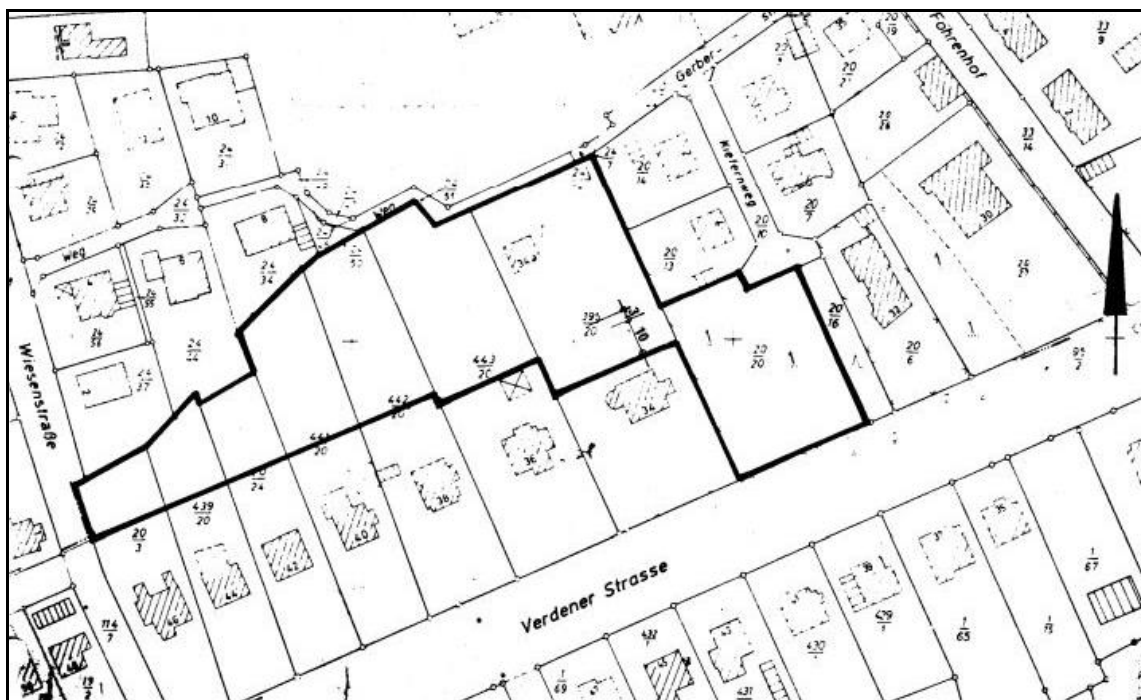


Abb. 2: Karte zu der Satzung der Stadt Rotenburg (Wümme) über den geschützten Landschaftsbestandteil „Gehölz zwischen Wiesenstraße und Am Föhrenhof“ (LB-ROW 7)

Im Geltungsbereich der Satzung befindet sich Gehölzbestand, welcher mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 13 für das Planänderungsgebiet als allgemeines Wohngebiet überplant ist. Nach § 3 der Schutzgebietssatzung ist es u.a. verboten, Bäume, Sträucher oder Büsche zu entfernen, zu schädigen, zu gefährden oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern sowie bauliche Anlagen aller Art, auch soweit dafür keine Baugenehmigung erforderlich ist, zu errichten oder zu erweitern.

Nicht unter die Verbote des § 3 fallen gemäß § 4 notwendige Maßnahmen, die die Bebauung des Flurstücks 20/20 nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 in der jeweils gültigen Fassung gewährleisten.

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 13 werden vorwiegend die Geschossflächenzahl sowie die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten geändert. Mit der Herausnahme der Geschossflächenzahl soll der innerstädtischen Nachverdichtung entsprochen werden. Mit der Änderung der Überschreitung der GRZ tritt zukünftig im Hinblick auf Versiegelungen/Überbauungen eine Verbesserung ein. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 13 - 1. Änderung wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 aufgestellt. Demnach sind auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen für Nebenanlagen nicht anzurechnen, sodass das Planänderungsgebiet bereits mit Nebenanlagen vollständig bebaut sein könnte. Da mit dem geplanten Vorhaben eine innerstädtische Nachverdichtung mit einem Wohngebäude realisiert werden soll, ist eine angemessene Anzahl an Stellplätzen und Dimensionierung der Zufahrten notwendig. Dementsprechend soll die Darstellung der Stellplatzflächen im Bebauungsplan entfallen. Dies ist jedoch legitim, da eine Errichtung von Stellplatzflächen im gesamten Planänderungsgebiet bereits zulässig ist. Somit ist eine nicht Beseitigung des gesamten Gehölzbestandes nur darauf zurückzuführen, dass das Gebiet bisher nicht bebaut wurde. Baurechtlich steht einer Bebauung durch den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 13 - 1. Änderung sowie § 4 der Satzung zum geschützten Landschaftsbestandteil nichts entgegen. Zu einem Wohngebäude sind Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Zugewegungen zwingend erforderlich. Bei einer zukünftigen Bebauung sollte jedoch nur schonend und im zwingend erforderlichen Maße die Beseitigung des Gehölzbestandes erfolgen. Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 13 können zusätzliche Beeinträchtigungen auf den geschützten Landschaftsbestandteil ausgeschlossen werden, da eine Beseitigung von Gehölzen auf dem Flurstück bereits zulässig ist.

3.4 Immissionsschutz

In der Umgebung des Planänderungsgebietes sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Die zukünftige Nutzung wird sich insofern einfügen. Eine Veränderung der Schallsituation ist dahingehend nicht zu erwarten.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die Bundesstraße B 215 „Verdener Straße“ bzw. den Kiefernweg.

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. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Die Löschwasserversorgung wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

• Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation. Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher innerhalb des Planänderungsgebietes versickert werden. Sollte bei Durchführung der Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser der Regenwasserkanalisation zugeführt werden.

• Strom- und Gasversorgung

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

• Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den _____

Der Bürgermeister

Anlage:

Artenschutzbericht zum Bauvorhaben Verdener Straße/Kiefernweg (IfÖNN, 2017)

Stand: 10/2017