



Stadt Rotenburg (Wümme)

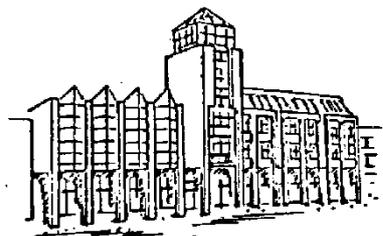
**- Amt für Planung, Entwicklung
und Bauen -**

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr.117

- Zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße –
(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes	3
1.2	Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand.....	4
1.3	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	5
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.	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	11
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept	11
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.4	Höhenlage der baulichen Anlage.....	12
4.5	Verkehrerschließung.....	12
4.6	Gestaltungsvorschriften.....	13
4.7	Ver- und Entsorgung	13
4.8	Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze	14
4.9	Immissionsschutz, Bodenbelastungen.....	14
4.10	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	15
5.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE.....	16
5.1	Belange des Umweltschutzes	17
	Statistische Angaben.....	19

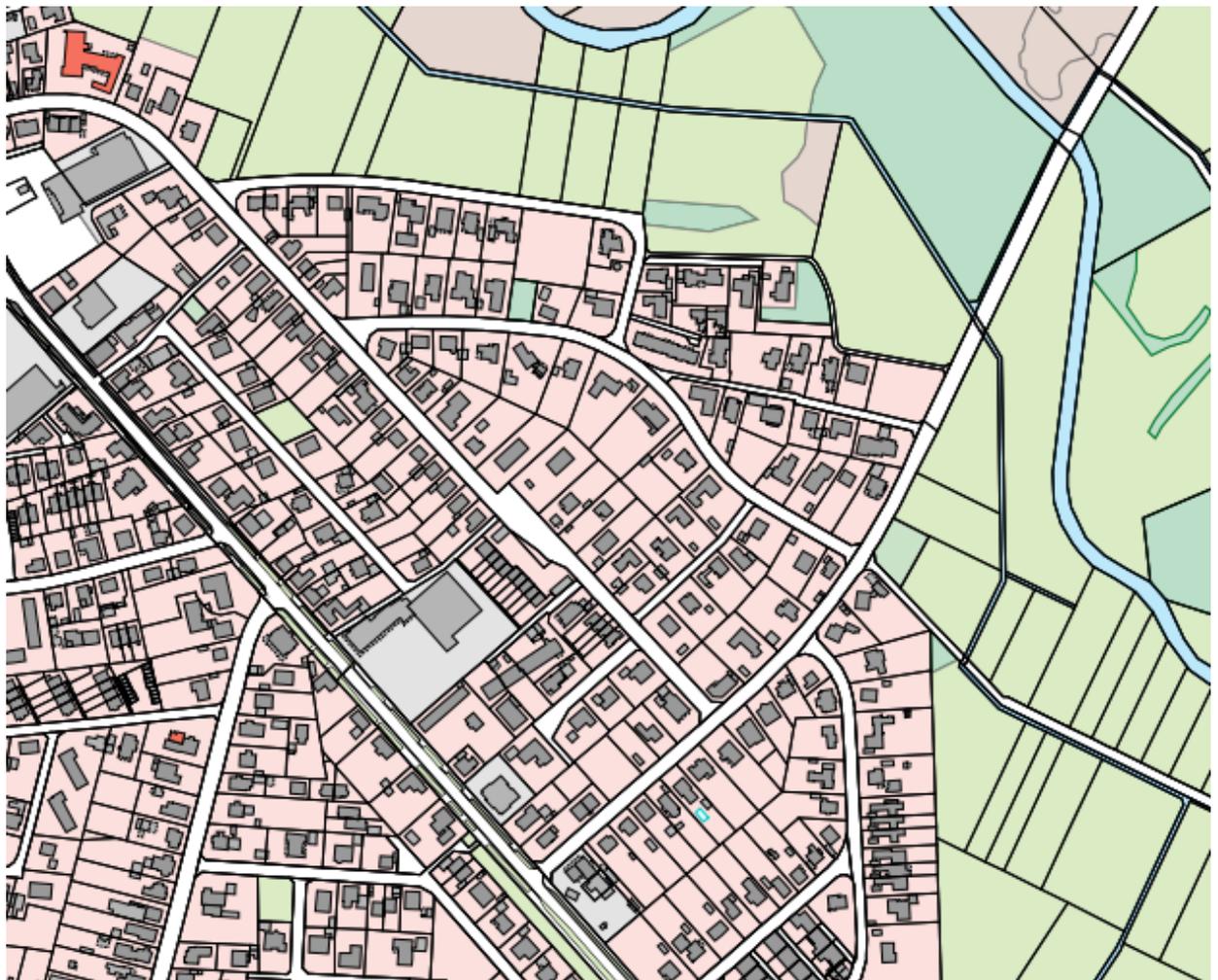
1. Grundlagen

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg und befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Mühlenende. Im Norden schließt die Straße Im Teich an, die den Siedlungsrand zur Rodau-Wiedau Niederung markiert. In diesem Bereich sind naturschutzrechtlich geschützte Gebiete anzutreffen. Im Osten des Plangebietes stellen die Straßen Zwischen den Wassern sowie der Hasseler Weg die Zäsuren zur offenen Landschaft dar. Im Westen und Süden grenzt die Wittorfer Straße an ein mit einem Bebauungsplan überplantes Gebiet. Daran anschließend erschließt die Bundesstraße 440 Rotenburg – Visselhövede den Stadtteil an den überörtlichen Verkehr.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 117 „Zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße“, umfasst eine Fläche von ca. 2,3 ha. Das Plangebiet befindet sich in Flur 34 der Gemarkung Rotenburg und ist derzeit dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Abb.1: Übersichtplan



1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist bebaut und wird durch die Straßen Appelhorn und Wittorfer Straße erschlossen. Das Areal ist weitgehend eben und liegt ungefähr auf einer Höhe von 22 m ü.NN.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen nach dem 2. Weltkrieg bis in die 70´Jahre entstanden. Die städtebauliche Ordnung wird derzeit nicht mit einem Bebauungsplan geregelt, sondern zählt zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist demnach ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Diese Zulässigkeitsvoraussetzung gilt ebenso für die nördlich und südlich anschließenden Bereiche.

Im Westen schließt sich der Bebauungsplan Nr. 45 „Gebiet zwischen Brauerstraße und Wittorfer Straße“ an. Entlang der Wittorfer Straße wurde in allgemeines Wohngebiet mit überwiegender eingeschossiger offener Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. An der Brauerstraße wurde ein Mischgebiet mit zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Das Plangebiet weist die größten Grundstücksgrößen im umliegenden Stadtgebiet auf. Insbesondere im Appelhorn dominieren großflächige bungalowartige Baukörper, welche im rückwärtigen Bereich von großzügigen Gärten eingerahmt sind. Die Grundstücksgrößen betragen bis über 1.800 m². der überwiegende Teil der Grundstücke ist zwischen 1.500 und 1.600 m² groß. Entlang der Wittorfer Straße weisen die Gebäude teilweise eine kleinere Grundfläche auf und sind zum Teil tiefer in den Grundstücken angeordnet. Die Dächer sind in der Regel ausgebaut. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 1.000 und 1.500 m².

In den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke wurden großzügige Gärten angelegt. Zwischenzeitlich hat der Siedlungsdruck in Rotenburg zugenommen. Im Außenbereich konkurrieren unterschiedliche Nutzungen und der Gesetzgeber schreibt den Kommunen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor. Dadurch ist aus heutiger Sicht eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke angebracht und vertretbar.

Entlang der Straßen Appelhorn und Wittorfer Straße berücksichtigen die Festsetzungen den vorhandenen Gebäudebestand und ermöglichen ein Baurecht, das dem aktuellen Voraussetzungen des § 34 BauGB entspricht. In den rückwärtigen Gartenbereichen soll ein geringeres Maß der baulichen Nutzung die Einfügung in das Umfeld sicherstellen.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 1. Änderung die folgenden Ziele verfolgt:

- nachhaltige Nutzung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials
- Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung
- Rücksichtnahme auf bestehende Siedlungsstrukturen.

1.3 **Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Im Plangebiet ist nach Bebauung des Baugrundstücks eine bauliche Nachverdichtung, d.h. eine Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb eines bestehenden, bereits bebauten Siedlungsbereiches geplant.

Da keine zusätzlichen Bauflächen einbezogen werden, erfolgt die Planung über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von lediglich ca. 2,3 ha. Den Anforderungen des § 13 A Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird entsprochen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter 20.000 m² und im Umfeld befindet sich kein Bebauungsplan, der in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, bei dem die Grundflächen zu berücksichtigen sind. Zudem ist die Fläche derzeit bereits überbaut und somit als Bestand zu werten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden.

Demnach sind etwaige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§ 13 a BauGB) anzusehen.

Entsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Gartenland. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Zwischen Appelhorn und Witorfer Straße“, 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. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

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

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen. Die §§ 5 bis 7 BauGB regeln Inhalte und die Genehmigung von Flächennutzungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 84 der Niedersächsischen Bauordnung – NBauO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit auch dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wird zudem konkretisiert als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“, „Erholung“ sowie „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“.

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 Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) des Landkreises Rotenburg.

Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohnungen zu sorgen.

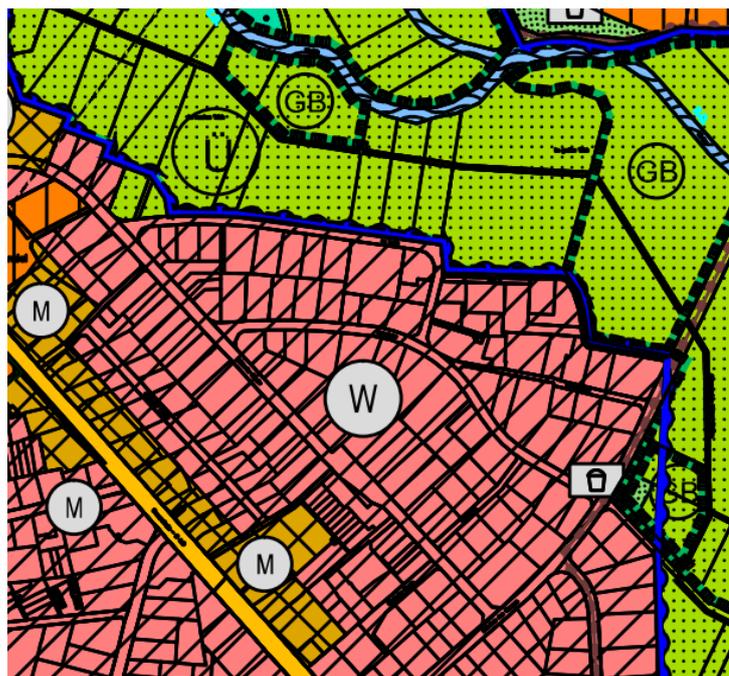
Der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesem Grundsatz entspricht die Planung. Durch die Nachverdichtung von Einzel- und Doppelhäuser in innenstadtnaher, gut erreichbarer Lage soll es auch Familien ermöglicht werden zentral zu wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen fußläufig nutzen zu können. Damit wird die Funktion des Ortes als Mittelzentrum weiter gestärkt.

Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teilbereich Kernstadt der Stadt Rothenburg (Wümmе) ist der gesamte Bereich der Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Auf eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann daher verzichtet werden.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teilbereich Kernstadt



3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Grund für die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung in der Kernstadt von Rotenburg (Wümme). Konkreter Anlass war der Wunsch eines Eigentümers sein Grundstück im rückwärtigen Bereich zu bebauen. Der großzügige Baukörper entlang der Straße Appelhorn soll insgesamt zwei kleineren Baukörpern weichen. Eine Informationsveranstaltung für die Anwohner ergab, dass sich weitere Eigentümer ein ähnliches Vorgehen vorstellen können.

Die angedachte rückwärtige Bebauung entspricht hierbei nicht mehr dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden.

Die Grundstücksgrößen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betragen zwischen 1.000 und 1.800 m². Entlang der Straße Appelhorn weisen die meisten Grundstücke Größen zwischen 1.500 und 1.600 m² auf. Da die meisten Gebäude im Plangebiet an den beiden Erschließungsstraßen angeordnet sind, stehen die Gärten einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung zur Verfügung.

Der Bebauungsplan unterteilt das Plangebiet in zwei Nutzungszonen. Beide Zonen werden als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Entlang der Straßen Appelhorn und Wittorfer Straße ist innerhalb des WR 1 eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB bereits heute zulässig. Die getroffenen Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am aktuellen Bestand. Demnach ist eine eingeschossige, offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser mit einer beschränkten Anzahl von Wohnungen, stellen die Bewahrung des Siedlungscharakters sicher.

In den rückwärtigen Gartenbereichen soll ein geringeres Maß der baulichen Nutzung die Einfügung in das Umfeld sicherstellen. Zulässig sind hier nur eingeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise mit einer Wohneinheit. Die Traufhöhe beträgt maximal 3,50 Meter und die Dächer sind mit maximal 25° Dachneigung zu errichten. Die Grundflächenzahl beträgt hier 0,25. Die getroffenen Festsetzungen dienen dem Nachbarschutz und sollen Beeinträchtigungen in Form von Blickbeziehungen zwischen den Nachbarn vermeiden helfen.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke erfolgt über die vorderen Grundstücksteile in Form von Abtretungen oder grundbuchrechtlichen Dienstbarkeiten bzw. Baulasten. Die Planung fügt sich in den Kontext der umgebenden Straßenzüge ein, da der benachbarte Siedlungsbereich in der Regel kleinere dichter bebaute Grundstücke aufweist oder durch Bebauungsplan ermöglicht.

Mit der Planung wird einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

Mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 116 verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinne der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nachzuverdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. Das Planungskonzept sieht einen Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und eine Neubebauung des Plangebiets unter Berücksichtigung des Maßstabs und der Bauweise des städtebaulichen Umfeldes vor. Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 117 „Zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Kernstadt eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes zu schaffen. Gleichzeitig wird den Bewohnern die Option eingeräumt, ihr Gartenland im rückwärtigen Teil ihrer Grundstücke bebauen zu können.

Mit dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 117 verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinnen der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nachzuverdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. Die planerische Feinsteuerung der Nachverdichtung bezüglich Höhenentwicklung und baulicher Dichte erfolgt über entsprechende Festsetzungen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich für das reine Wohngebiet nach § 3 Abs. 2 BauNVO. Die nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind im reinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht.

Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden innerhalb der Nutzungszone WR 1 2 Wohnungen je Einzelhaus oder je Doppelhaushälfte festgesetzt sowie innerhalb der Nutzungszone WR 2 1 Wohnung je Einzelhaus. Damit wird der Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes gewahrt. Da die Erschließungsstraßen entsprechend dieser Nutzungen bemessen und festgesetzt wurden, ist die zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen soll eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht und eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Analog hierzu werden im WR 1 Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen und im WR 2 ausschließlich Einzelhäuser.

Die Grundfläche wird im WR 1 mit 0,40 sowie im WR 2 mit 0,25 festgesetzt. Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,375 bzw. 0,6 überschritten werden.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Diese sind so groß gefasst, dass ein ausreichender planerischer Spielraum für die Situierung der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen möglich ist. Der Abstand der Baugrenze von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert am Gebäudebestand bzw. der umliegenden Wohnbebauung.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Wohngebiete ein. Die Grundfläche wird im WR 1 mit 0,40 sowie im WR 2 mit 0,25 festgesetzt. Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,375 bzw. 0,6 überschritten werden.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 Meter über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Es wird daher eine Maximalhöhe für die Erdgeschoss-Sohlen (Betonsohle ohne Estrich) der Gebäude festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe der zugeordneten Erschließungsstraße ist.

Im Bereich des WR 2 wird die Traufhöhe der Gebäude auf maximal 3,50 Meter festgesetzt, um im rückwärtigen Bereich eine verträgliche Einfügung der Bebauung zu gewährleisten. Die maximale Dachneigung beträgt hier aus denselben Gründen maximal 25°. Im WR 2 sind Dachaufbauten ausschließlich in Form von Solaranlagen oder haustechnischen Anlagen, wie z.B. Schornsteine oder Satellitenschüsseln zulässig. Ansonsten sind keine Dachaufbauten, wie z.B. Dachgauben oder Quergiebel, zulässig.

4.5 Verkehrserschließung

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Hinterliegende Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind mit den vorderliegenden Grundstücken bzw.

Grundstücksteilen möglichst über gemeinsame Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen. Falls dies aufgrund des Bestandes nicht möglich sein sollte, sind je Baugrundstück eine eigene Zufahrt, also 2 Zufahrten, erlaubt. Die Erschließung kann durch Dienstbarkeiten geregelt werden, um Pfeifenstilgrundstücke zu vermeiden. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die Siedlung überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz Appelhorn und Wittdorfer Straße. Der Vorteil ist eine optimierte Erschließung ohne Wendekreise und Sackgassen, die nicht nur im täglichen Verkehrsablauf, sondern auch für Müllabfuhr, Notdienste und Feuerwehr eine bessere Benutzbarkeit gewährleisten.

4.6 Gestaltungsvorschriften

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Die Doppelhäuser sind profil- und höhengleich zu erstellen. Die Dacheindeckungsmaterialien beider Doppelhaushälften sind aufeinander abzustimmen.

Die Zufahrts-, Wege-, Stellplatzflächen usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden, um eine geringe Versiegelung umzusetzen und das gartenartige Stadtbild zu erhalten.

4.7 Ver- und Entsorgung

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

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung 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. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen

erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Die Erfahrung im östlichen Siedlungsbereich zeigte, dass dies möglich ist.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird mittels Regenwasserleitungen in die Regenwasserkanalisation abgeleitet.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Für die Baugrundstücke im rückwärtigen Bereich erfolgt die Müllabfuhr über die vorhandenen Straßen. Die Müllbehälter sind durch die Bewohner zur Straße zu bringen.

4.8 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich eines durchgrüneten Wohngebietes. Das bisherige Gartenland kann bebaut werden. Von den Erschließungsstraßen ist die zusätzlich mögliche Bebauung aufgrund der festgesetzten geringen Höhe der Baukörper nicht wahrnehmbar. Damit ist eine ausreichende Durchgrünung im Plangebiet gewährleistet.

Für das Plangebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da bestehende Kinderspielplätze im weiteren Umfeld ausreichend dimensioniert wurden, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

4.9 Immissionsschutz, Bodenbelastungen

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen zeigt, dass die geplante Errichtung der Wohnbebauung mit der Gebietseinstufung Reines Wohngebiet uneingeschränkt möglich ist.

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

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

4.10 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.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im südlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg zeigt sich als sinnvolle Nachverdichtung des bestehenden Baugebietes. Der vorhandene Siedlungsbereich sowie die beiden Straße Appelhorn und Wittdorfer Straße begrenzen eine mögliche Siedlungsausdehnung.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Gartenland. Die Fläche des Planvorhabens ist teilweise vorbelastet und eine Nutzung als Wohnbaufläche bedeutet keine erhebliche Veränderung der Bewertung von Natur und Landschaft. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Nachverdichtung vermindert die Ausweisung die Nachfrage nach neuem Bauland und trägt so zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

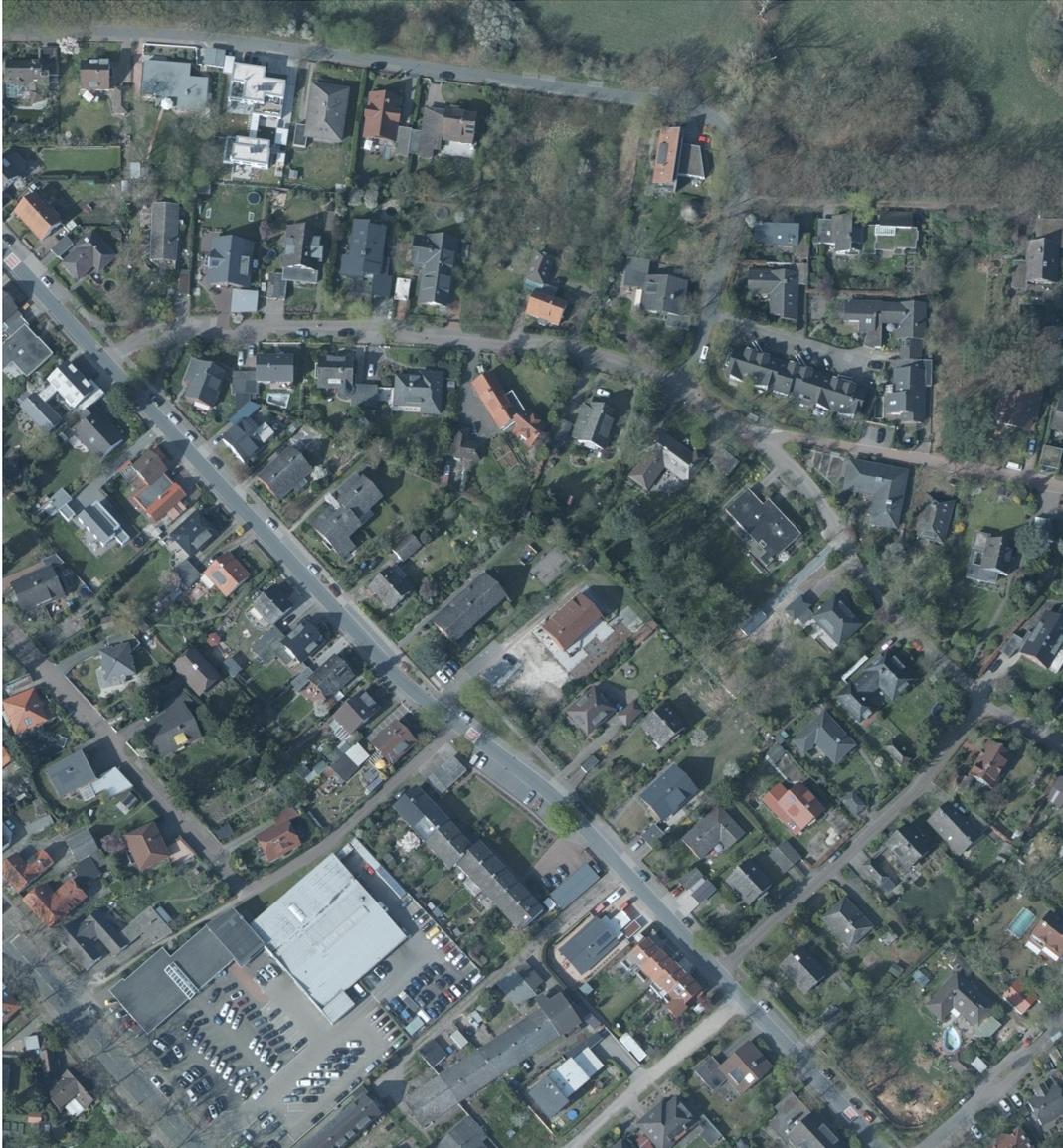
Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB findet somit nicht statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen ausgelöst. Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) wird hingewiesen.

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Abb. 4 : Luftbild



5.1 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und eine Gartenvegetation ist anzutreffen. Mit einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu rechnen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

Schutzgebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich südlich eines FFH Gebietes. Zwischen dem Plangebiet und der Schutzgebiet befinden sich die Straßen Im Teich und die Appelhorn sowie jeweils mindestens 2 bebaute Grundstücke. Die vorliegende Bauleitplanung sieht eine untergeordnete Bebauung der rückwärtigen Gartengrundstücke vor. Die zur Straße Appelhorn und zum Schutzgebiet befindlichen Teile der Bebauung werden sich aufgrund der Bauleitplanung nicht verändern, da sich die getroffenen

Festsetzungen am Bestand orientieren. Mehrfamilienhäuser sind durch die Begrenzung der Wohnungen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dem Schutzbedürfnis des FFH Gebietes und dienen dessen Schutzzweck, da zusätzliche Verkehre durch den Ausschluss von Geschosswohnungen vermieden werden.

Boden/ Wasser/ Luft und Klima

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung im Umfeld und der relativ geringen Fläche der Planung liegt bereits eine Beeinträchtigung der Naturhaushaltsfaktoren Boden, Wasser, Luft und Klima vor. Das Plangebiet weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der Planung auf. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Ob dies hier gegeben sein wird und auch die Durchlässigkeit tatsächlich ausreichend ist, muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen werden. Grundsätzlich darf auch bei reinen Wohngrundstücken das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen oder sonstigen Hof- und Wegeflächen nur nach Vorreinigung über die belebte Bodenzone versickert werden.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes ist durch die bestehende Bebauung geprägt, so dass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird. Insbesondere die festgesetzten Traufhöhen in Kombination mit den maximalen Dachneigungen vermeiden möglichen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung und fügen mögliche Bauvorhaben im rückwärtigen Bereich ein.

Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, die an dieser Stelle keine höherwertigen Strukturen aufweist. Es besteht aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung und Bebauung kein Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten. Auf dem Grundstück ist eine Gartenvegetation bzw. eine angepflanzte Grünfläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen anzutreffen, die sich in den letzten Jahren teilweise durch gärtnerische Nutzung verändert hat.

Gleichwohl ist den Belangen des Artenschutzes bei der Umsetzung des Bebauungsplans Rechnung zu tragen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten auch unabhängig vom Bebauungsplan. So gilt das Tötungsverbot für besonders geschützte Arten. Um auszuschließen, dass bei Bauarbeiten z. B. Nester zerstört

werden, sind als Vermeidungsmaßnahme die Rodung der Grünbereiche in die Zeit außerhalb der Brut- und der Aufzuchtzeit der Jungen vom 1. Oktober bis 28. Februar zu legen. Ein Hinweis hierauf ist in den textlichen Festsetzungen enthalten. Zusätzlich kann vorher eine Begehung durch eine/n Fachkundige/n erfolgen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten nicht betroffen sind.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. 117 „Zwischen Appelhorn und Wittorfer Straße“	ca. 22.729m ²	ca. 100%
Reines Wohngebiet WR 1	ca. 10.214m ²	ca. 44,94%
Reines Wohngebiet WR 2	ca. 8.315m ²	ca. 36,58%
Verkehrsfläche	ca. 4.200m ²	ca. 18,48%

Rotenburg, den 31.01.2018

.....

Der Bürgermeister

Stand: 01/2018