



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

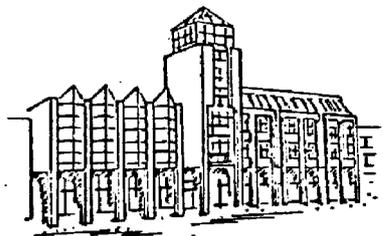
Begründung

Bebauungsplan Nr. 108

- An der Rodau –

1. Änderung

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE	4
1. Grundlagen	4
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung.....	4
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Wahl des Verfahrens	5
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	6
3. Planinhalt	6
3.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept	6
3.2 Gestaltung und Höhenangaben der Gebäude	7
3.3 Bauweise	7
4. Immissionsschutz	8
5. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz	8
6. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	9
6.1 Ver- und Entsorgung	9
6.2 Brandschutz.....	9
6.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen.....	9
6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
6.5 Soziale und kulturelle Bedürfnisse.....	10
7. Statistische Angaben	10
8. Verwendete Unterlagen.....	10

Abkürzungen:

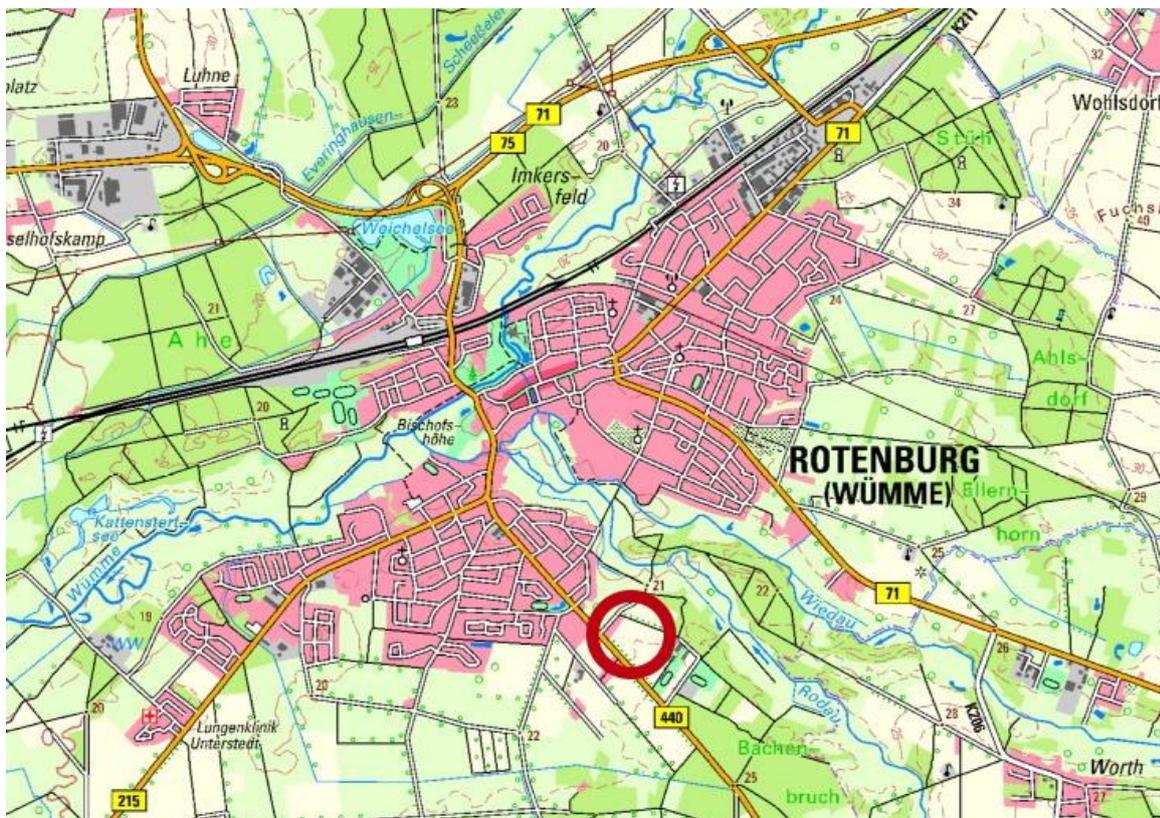
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NAGBNatSchG	Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE

1. Grundlagen

1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Stadtrand von Rotenburg (Wümme). Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 umfasst ca. 0,4 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 12/45 der Flur 44 der Gemarkung Rotenburg. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Zuge der Vermarktung des Baugrundstücks durch die Stadt Rotenburg (Wümme) hat sich herausgestellt, dass die vorgesehene zweigeschossige Reihenhausbebauung ausschließlich mit einem Flachdach zulässig wäre. Die örtliche Bauvorschrift war in dieser Form nicht vorgesehen. Städtebaulich wünschenswert und vertretbar ist an dieser Stelle auch die Errichtung von flach geneigten Dächern mit maximal 25° Dachneigung. Als Bauweise sind ausschließlich Hausgruppen vorgesehen, welche mit gleicher Dachneigung zu erreichen sind. Die Regelungen dienen der Klarheit und Rechtssicherheit.

Damit entspricht die 1.Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin dem Ziel des Bebauungsplans Nr. 108, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 10 und 13 a 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 Wahl des Verfahrens

Am hat der Ausschuss für Planung und Hochbau sowie am hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im vereinfachten Verfahren nach den Regelungen des § 13 BauGB den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 108 zu ändern. Das Plangebiet ist bereits vermessen, die Erschließungsmaßnahmen befinden sich in Realisierung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB sind erfüllt, da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen. In der Folge der Änderung des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme), 29. Änderung, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan könnte im Zuge einer Berichtigung angepasst werden, was in diesem Falle nicht notwendig ist.

Im Rahmen der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sowie im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus wurden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Insofern ist nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 kein Ausgleich erforderlich. Zudem entspricht das Bauvorhaben auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, wie z.B. durch Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsräumen. Damit finden auch die Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung in ausreichendem Maße Beachtung.

3. Planinhalt

3.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Rotenburg (Wümme) mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108 „An der Rodau“ im Bereich des WA 1 eine Überarbeitung der örtlichen Bauvorschrift für die Ausgestaltung der Dachform. Für Hausgruppen sind künftig in 2 geschossiger Bauweise flach geneigte Dächer mit maximal 25° Dachneigung zulässig. Die Dachneigung sind für alle Einheiten mit gleicher Dachneigung auszuformen.

3.2 Gestaltung und Höhenangaben der Gebäude

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.108 sind örtliche Bauvorschriften enthalten. Danach wurden in Abhängigkeit von der Dachform folgende Wand- und Firsthöhen sowie die Anzahl der Geschosse festgesetzt:

- Für Sattel, First- und Walmdächer gilt: eine Wandhöhe von 4,50 m als Höchstmaß, eine Firsthöhe von 8,0 m als Höchstmaß sowie ein Vollgeschoss als Höchstmaß.

Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

Alternativ:

- Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 25° Dachneigung gilt: eine Wandhöhe von 6,50 m als Höchstmaß sowie zwei Vollgeschosse als Höchstmaß.

Diese Regelung wurde im Bebauungsplan Nr. 108 auf die Gebiete WA 2 und WA 3 bezogen. Dies war so nicht beabsichtigt, da im Gebiet WA 2 ausdrücklich ein Dach mit einer Neigung von maximal 38° zulässig ist. Die oben genannte Regelung ist daher für das Gebiet WA 2 nicht notwendig. In der Folge wäre für das vorliegende Plangebiet bei einer zweigeschossigen Bauweise nur ein Flachdach zulässig. Dies ist städtebaulich weder schlüssig noch sinnvoll.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.108 bezieht die oben genannte Regelung auf das vorliegende allgemeine Wohngebiet, ehemals WA 1, und ermöglicht bei einer zweigeschossigen Bauweise die Errichtung von flach geneigten Dächern bis 25° Dachneigung. Die aneinanderggebauten Dächer einer Hausgruppe sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Die Formulierung profilgleich wurde hier klargestellt.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der vor dem Gebäude befindlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

Städtebauliche Einschränkungen sind durch die Änderung der örtlichen Bauvorschrift nicht zu erwarten.

3.3 Bauweise

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 setzt in der offenen Bauweise eine Hausgruppe fest. Dies ist notwendig, um ausschließlich eine Reihenhausbebauung zu ermöglichen. Die Vermarktung des Grundstückes durch die Stadt hat gezeigt, dass der Bedarf nach einer Reihenhausbebauung gegeben und umsetzbar ist.

4. Immissionsschutz

4.1 Lärmimmissionen – Gewerbelärm und Verkehrslärm

Bezüglich der Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm gibt es keine neuen Erkenntnisse. Insofern erfolgen diesbezüglich auch keine Änderungen.

4.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

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

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

5. Grünordnung, Eingriffsermittlung und besonderer Artenschutz

Gemäß der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 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.

§ 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 für die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Ansonsten wird auf den Punkt 6 der Begründung und den Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 108 verwiesen.

6. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

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

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6.2 Brandschutz

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

6.3 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Baugrund eine Bebauung zulässt. Die Bodenprobe haben keinerlei Schadstoffe nach der Parameterliste der LAGA ergeben.

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

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 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Räume und Flächen sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich insofern positive Auswirkungen, als durch die Planung das Angebot im Bereich des Wohnungsangebots und der sozialen Infrastruktur in Rotenburg (Wümme) verbessert wird.

7. Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – 1.Änderung B-Plan Nr. 108	ca. 0,40 ha
---------------------------------------------------	-------------

8. Verwendete Unterlagen

- Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Neubaugebiets „Stockforthsweg“ an die Visselhöveder Straße (B 440) in der Stadt Rotenburg (Wümme), Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover, April 2014
- Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 „Stockforthsweg“ der Stadt Rotenburg (Wümme), Projekt-Nr. 13-058-GH-01, T & H Ingenieure GmbH, Bremen, 08.08.2013
- Geruchsmissionen – Gutachten zur Neuaufstellung des B-Planes „Stockforthsweg“ in 27356 Rotenburg/Wümme, Gutachten 13.203, Prof.Dr. sc.agr. Jörg Oldenburg, Oederquart, 09.Juli 2013
- Baugebiet Stockforthsweg, Stadt Rotenburg (Wümme), FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Prof. Dr. Thomas Kaiser, alw – Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel, Mai 2012
- Baugebiet An der Rodau – Bebauungsplan Nr. 108, FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Stellungnahme, Prof. Dr. Thomas Kaiser, alw – Arbeitsgruppe Land & Wasser, Beedenbostel, 02. August 2016
- BP-Gebiet „Stockforthsweg“ in Rotenburg (Wümme), Umwelttechnische Untersuchungen, Ergebnisbericht, Geologie und Umwelttechnik, Dipl.-Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 15.05.2013

Rotenburg (Wümme) , den 26.04.2018

Der Bürgermeister

(L. S.)