

Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–



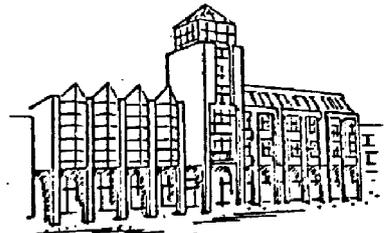
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 122

– Therkornsberg-Süd –

(Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	3
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
2.1 Landes- und Regionalplanung	4
2.2 Flächennutzungsplanung.....	6
2.3 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.....	7
2.4 Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.....	8
2.5 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB	8
3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	9
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	9
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
3.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	10
3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
3.2.4 Flächen für Müllbehälterstandorte.....	11
3.2.5 Private Grünfläche	12
3.2.6 Anpflanzung von Bäumen.....	12
3.2.7 Zu- und Abfahrten.....	12
3.3 Örtliche Bauvorschriften.....	12
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima	13
3.5 Immissionsschutz.....	21
3.6 Verkehr	21
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	21
5. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE	22
6. BODENORDNUNG	22
7. DIE FLÄCHENANTEILE IM PLANGEBIET GLIEDERN SICH FOLGENDERMAßEN:	23
8. BESCHLUSSFASSUNG.....	23

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Zentrums von Rotenburg (Wümme), grenzt im Westen an den vorhandenen Siedlungsbereich, im Norden an den Spielplatz „Therkornsberg“ und im Süden an eine Privatstraße. In südöstlicher Richtung befinden sich Einrichtungen der Rotenburger Werke.

Betroffen ist das Flurstück 61/15 sowie Teilbereiche der Flurstücke 61/19 und 207/5 der Flur 16 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1 ha.

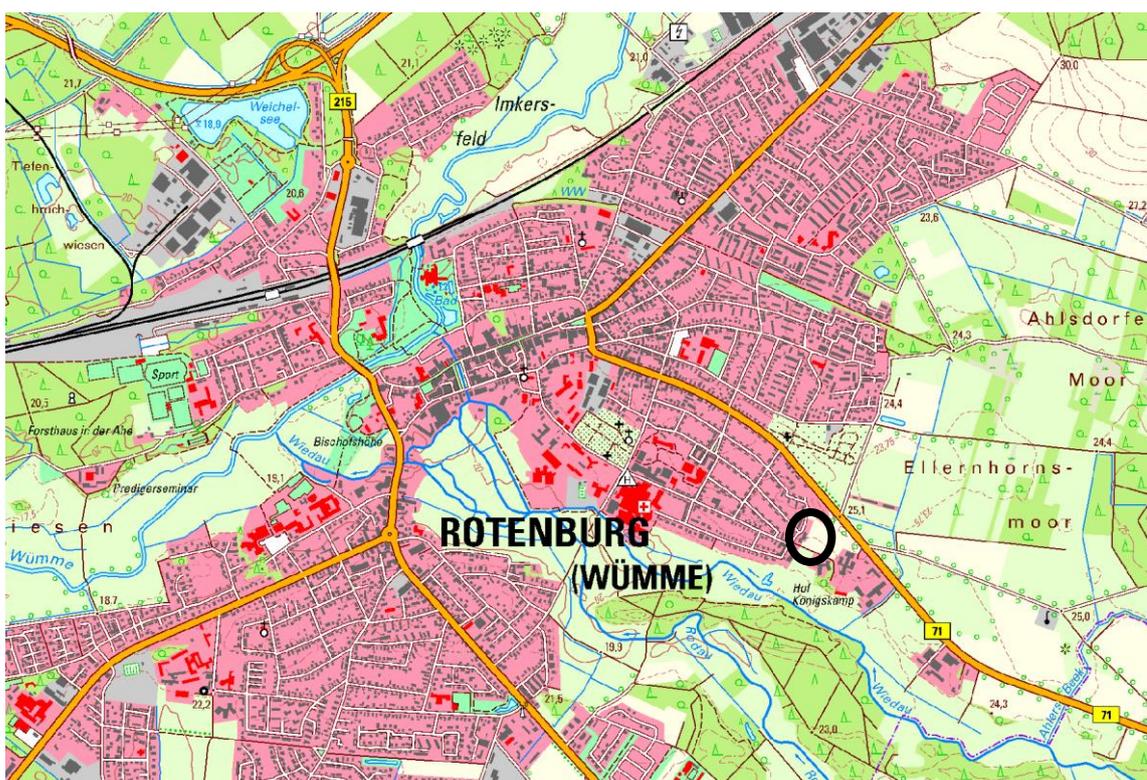


Abb. 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2019 (ohne Maßstab)

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Grünfläche genutzt und grenzt im Westen an die vorhandene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung. Nördlich befindet sich der Spielplatz Therkornsberg der durch die vorhandenen Grünstrukturen geprägt ist. Die Bundesstraße 71 (Soltauer Straße) verläuft in einer Entfernung von mindestens 60 m nördlich des Plangebietes. Südlich des Plangebietes verläuft eine Privatstraße, die der Erschließung der südöstlich des Plangebietes gelegenen Einrichtungen der Rotenburger Werke, u.a. auch Werkstatthallen, dient. Eine südlich des Plangebietes gelegene Fläche wird ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Das Stadtgebiet Rotenburg (Wümme) ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Gemäß den Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Die Stadt Rotenburg ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, so dass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: 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. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 soll eine ca. 1 ha große Grünfläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt, für eine Erweiterung der Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet zur Verfügung gestellt werden. Die Inanspruchnahme von Flächen an im Zusammenhang bebauter Ortslage entspricht der gem. § 1 Abs. 5 BauGB vorrangig durchzuführenden Innenentwicklung des Ortes. Die Fläche am Therkornsberg, nahe dem Ortszentrum Rotenburg bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt und südöstlich ebenfalls ein Siedlungsbereich anliegt. Eine Inanspruchnahme von größeren, bislang landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich kann damit vermieden werden. Da Rotenburg im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen ist, wird dem Grundsatz, Wohnstätten vorrangig auf die Zentralen Orte mit ausreichend Infrastruktur zu konzentrieren, ebenfalls entsprochen.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornsberg - Süd“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

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 sowie im Entwurf 2018 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Die Stadt Rotenburg wurde zudem im RROP 2005 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. In dem Entwurf des RROP 2018 ist die Stadt Rotenburg ausschließlich als Standort mit der Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen worden.

Sowohl im RROP 2005 als auch im Entwurf 2018 wird das Ziel aufgeführt, dass die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen ist. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können, werden Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage in Anspruch genommen. Die Fläche an der Straße „Therkornsberg“, nahe dem Ortszentrum Rotenburg bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da sie an die bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt. Die baulich Entwicklung vollzieht sich auf das zentralörtliche System, eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen im Außenbereich kann vermieden werden.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2005 sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden. Es grenzt im Westen an den „im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als ausgewiesene Bauflächen“ bzw. als „Zentrales Siedlungsgebiet“ (RROP-Entwurf 2018) dargestellten Bereich. Nördlich grenzt das Plangebiet an eine „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ (B 71). Weiter nördlich ist das Wasserschutzgebiet Rotenburg (Schutzzone III A) als „Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung“ dargestellt. Weiter südlich des Plangebietes ist das Landschaftsschutzgebiet Untere Rodau- und Wiedauniederung als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet für Erholung“ dargestellt. Das Vorranggebiet für Erholung dehnt sich auch in Richtung Osten weiter aus. Diese Darstellungen wurden auch in den zeichnerischen Teil des RROP-Entwurfes 2018 übernommen. Das „Vorranggebiet für

die Trinkwassergewinnung“ wurde jedoch im RROP-Entwurf 2018 in seiner Ausdehnung verändert und verläuft auch durch das Plangebiet. Zusätzlich zu den südlich dargestellten „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ sowie für „Erholung“ wurden auch ein „Vorranggebiet Natura 2000“ sowie ein „Vorranggebiet Biotopverbund“ dargestellt. Die südlich des Plangebietes verlaufende Wiedau und Rodau wurden als linienhaftes Gewässer in die zeichnerische Darstellung nachrichtlich aufgenommen.

Die zukünftige bauliche Entwicklung erfolgt außerhalb dieser wertvollen Bereiche, so dass dieser Raum mit dem geplanten Vorhaben nicht mehr belastet wird als bisher. Darüber hinaus sind durch die geplante Wohnnutzung keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die sich auf das Vorranggebiet „Trinkwassergewinnung“ auswirken. Dem Plangebiet ist keine besondere Bedeutung für Erholung zuzuordnen, es ist aufgrund der Bebauungen und Nutzung sowie der direkten Nähe zur Bundesstraße kein Bereich, der für die Erholungsnutzung zugänglich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 hat aufgrund der Lage, angrenzend an die bereits vorhandenen Wohnbebauung und an die Bundesstraße und den ausreichenden Abstand zum Schutzgebiet, keine negativen Auswirkungen auf das LSG „Untere Rodau- und Wiedauniederung“ und ist daher mit diesem Ziel vereinbar.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan Nr. 122 „Therkornsberg - Süd“ ist also auch mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 sowie des Entwurfes 2018 vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornsberg-Süd“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan im westlichen Bereich als Wohnbaufläche und im größeren östlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Somit stimmt die künftige Festsetzung des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Da die Aufstellung des Bebauungsplanes als Maßnahme zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt wird, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2.3 Festsetzungen des rechtverbindlichen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Therkornsberg“ ist am 30.10.1984 in Kraft getreten. Ein Teilbereich vom Bebauungsplan Nr. 122 wird aufgrund der neuen Entwicklung und der zu erstellenden Erschließungsmöglichkeiten überplant. Der Bereich ist bereits als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 sowie einer offenen Bauweise festgesetzt. (siehe Abb. 3).



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 12 „Therkornsberg“

2.4 Teilaufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Therkornsberg“, die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornsberg-Süd“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 121 vollständig aufgehoben.

2.5 Anwendbarkeit des § 13 b BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornsberg-Süd“ soll gemäß § 13 b Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 einbezogenen Flächen liegen in der am Zusammenhang bebauten Ortslage der Stadt Rotenburg.

-
- b) Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 10.000 qm, die in dem Plangebiet zulässige Grundfläche liegt mit ca. 3.924 m² weit unter 10.000 m².
 - c) Mit dem Bebauungsplan Nr. 122 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 Plangebiet liegt in der am Zusammenhang bebauten Ortslage und liegt in einer Entfernung von ca. 100 m vom FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ entfernt, welches gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sowie das Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 „Untere Rodau- und Wiedauniederung“ beinhaltet. Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete sind aufgrund der ausreichenden Entfernung nicht zu erwarten. Zusätzlich sind in südlicher Richtung bereits Bebauungen vorhanden, die das Plangebiet teilweise zu den Schutzgebieten und der freien Landschaft abschirmen.
 - e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB für das Planverfahren ist damit gegeben.

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg treibt die Entwicklung Ihrer Stadt im zentralen Siedlungsgebiet an mehreren Bereichen der Stadt voran, sodass in den letzten Jahren an zahlreichen Stellen der Stadt die Siedlungsbereiche aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen erweitert werden konnten, um den Standort eines Mittelzentrums gerecht zu werden. Die Ortsausgangslage in Richtung Soltau wurde in den vergangenen Jahren aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeiten vernachlässigt. Durch die jetzige Anfrage des Grundstückseigentümers südlich der Soltauer Straße besteht nun auch in diesem Bereich die Möglichkeit das Stadtgebiet fortzuentwickeln und das vorhandene ältere „Reihenhausgebiet der 80-iger Jahre“ durch Wohnnutzungen zu erneuern, um auch zukünftig sozial stabile Bewohnerstrukturen dieses Quartiers zu wahren. Dahin ist die Stadt gewillt, das unbebaute Areal in ruhiger und doch integrierter Lage am südöstlichen Ortsrand von Rotenburg für eine Wohnbauentwicklung bereitzustellen.

Die Fläche liegt südlich der Soltauer Straße (B 71) und schließt an den westlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an, erweitert diesen geringfügig und schließt mit dem nördlich gelegenen Spielplatz ab. Das Plangebiet beschränkt sich nur auf einen Teilbereich der vorhandenen Grünfläche, da der restliche Bereich derzeit für eine mögliche Erweiterung der Rotenburger Werke vorgesehen ist. Mit dem Bebauungsplan erfolgt nun der städtebauliche Abschluss bzw. Abgrenzung des Wohngebietes zu den potenziellen Erweiterungsflächen der Rotenburger Werke. Damit kann dieser Bereich städtebaulich abschließend geordnet werden und die derzeitige Freifläche dringend benötigtem Wohnraum zugeführt werden. Neben der Wohnbebauung ist zudem die

Errichtung eines Hospizes geplant. Damit kommt die Stadt weiterhin der Nachfrage nach Wohnraum, als auch nach einer hospitalen Betreuung im Mittelzentrum Rotenburg nach. Hospize haben es sich zur Aufgabe gemacht, unheilbare Kranke in ihrer letzten Lebensphase zu versorgen, einen Dienst, den immer mehr Menschen, auch im Hinblick auf den demographischen Wandel und der Zunahme von Alleinstehenden, in Anspruch nehmen. Der Standort am „Therkornsberg“ ist bereits durch die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung sowie die südöstlich gelegenen Einrichtungen für behinderte Menschen der Rotenburger Werke geprägt. Daher bindet sich die wohnbauliche Erweiterung des Areals gut in das Quartier bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Reihenhäusern ein.

Die Lage des Plangebietes ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die Stadt Rotenburg hat sich dafür entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13 b BauGB durchzuführen, da das Areal sich direkt an dem im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt und die Grundfläche weniger als 10.000 m² aufweist. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die vorhandene Bebauung kann am östlichen Ortsrand somit abgerundet werden, die Lücke zu den südöstlich gelegenen Einrichtungen der Rotenburger Werke wird weitestgehend geschlossen. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenzial im Hinblick auf das anliegenden bereits bebaute Gebiet des Königskampes an diesem Standort.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dabei werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und zudem einen relativ großen Flächenbedarf haben und dadurch der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem kleinen Baugebiet entgegenstehen würden. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, was zum einen die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigen und zum anderen der Schaffung von attraktiven, ruhig gelegenen Wohnbaugrundstücken entgegenstehen würde. Insbesondere im Hinblick auf den Verkehr an diesem Standort würde die Zulässigkeit von Tankstellen und Anlagen für Gartenbaubetriebe der Zielsetzung widersprechen und ungewollte Fahrverkehre in das Quartier bringen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird einerseits an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung ste-

henden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Mit der zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen innerhalb des Gebiets erstellt werden. Im Gebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise mit einem Vollgeschoss festgesetzt, sodass ein ebenerdige, lichtdurchflutendes und zusammenhängendes Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig ist. Im Gebiet WA 2 wird eine offene Bauweise mit 2 Vollgeschossen festgesetzt, um ein höheres Wohnraumangebot in unterschiedlichen Quartieren der Stadt anzubieten, der hohen Nachfrage nach Wohnraum nachzukommen und dem sparsamen Umgang von Grund und Boden nachzukommen. Mit diesen Festsetzungen soll die angestrebte Innenverdichtung erreicht werden, um damit die innenstadtnahen Flächen möglichst vielen Menschen für Wohnzwecke zur Verfügung stellen zu können. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausreichend definiert ist.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 m über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Durch diese Vorschrift soll vermieden werden, dass Gebäude mit weit aus dem Erdreich herausragenden Kellergeschossen oder auf hoch aufgeschütteten Gartenflächen errichtet werden, die in Anbetracht des ebenen Geländes für das Ortsbild untypisch wären und das Erscheinungsbild der Siedlung erheblich stören würden.

3.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planänderungsgebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass den potenziellen Bauherren ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bleibt und auf benachbarte Bebauung Rücksicht genommen wird. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind entlang der Straße „Therkornsberg“ nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um zum einen die bauliche Struktur der Umgebung aufzunehmen und um zum anderen den Straßenraum nicht weiter einzuengen. Die südliche Baugrenze des Gebietes WA 1 hält einen Abstand von 6 m zur Grenze des Geltungsbereiches ein, um ausreichend Platz für die Anpflanzung von Bäumen zu berücksichtigen, welche der Eingrünung zur freien Landschaft dient. (siehe Punkt 3.2.6 „Anpflanzung von Bäumen“).

3.2.4 Flächen für Müllbehälterstandorte

Das Allgemeine Wohngebiet wird über Privatwege an die nordwestliche Straße „Therkornsberg“ erschlossen. Müllbehälter sind am Abholtag im Bereich der Einmündung der jeweiligen Wege abzustellen. Hierfür sind innerhalb der Wohnbaufläche Müllsammelbehälterplätze bereitzustellen, sodass eine Abholung der Müllbehälter problemlos von der Straße Therkornsberg erfolgen kann.

3.2.5 Private Grünfläche

Um das Plangebiet zum nördlich anliegenden Spielplatz planungsrechtlich abschließend zu definieren wird die kleine Parzelle im Norden, wie die nordwestlichen Flächen, als private Grünfläche festgesetzt.

3.2.6 Anpflanzung von Bäumen

Um das Plangebiet zukünftig südlich zur freien Landschaft abzuschirmen und einzugrünen, sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) auf dem Flurstück 1/6, entlang der südlichen Flurstücksgrenze, in einem Abstand von maximal 10 m untereinander standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische Laubbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu verwenden.

Folgende Bäume können verwendet werden:

- *Carpinus betulus* – Hainbuche
- *Quercus robur* – Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* – Eberesche
- *Tilia cordata* – Winterlinde

Die Anpflanzungen erfolgen durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

3.2.7 Zu- und Abfahrten

An der südlichen Grenze des Plangebietes ist auf der gesamten Länge des Gebietes WA 1 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit soll gewährleistet werden, dass die verkehrliche Erschließung des Gebietes ausschließlich von der Straße „Therkornsberg“ aus erfolgt.

3.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Bebauungsplangebiet dient der Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen.

Dachgestaltung

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Städte, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden im Stadtgebiet von Rotenburg örtliche Bauvorschriften bezüglich der Dachneigung und der Dacheindeckung getroffen.

Als Dacheindeckungsmaterialien für geneigte Dächer ab 25° sind in den WA-Gebieten Dachsteine aus Beton oder Dachziegel in den Farbbereichen rot bis rotbraun und grau bis anthrazit einschließlich produktionsbedingter Abweichungen zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen. Für Flachdächer dürfen auch andere, als die genannten Dacheindeckungsmaterialien, verwendet werden, diese dürfen auch begrünt werden. Reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornsberg-Süd“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 b BauGB um einen Bebauungsplan der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren handelt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Januar 2019 mit Biotoptypenkartierung, gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

Landschaftsrahmenplan (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhaltet nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von geringer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild

Das Plangebiet ist zum Teil dem Siedlungsbereich von Rotenburg zugeordnet. Der überwiegende Teil befindet sich in einer Landschaftsbildeinheit von mittlerer Bedeutung. Diese wird von struktur- bzw. gehölzreichen Grünlandkomplexen und naturnahen Laubwäldern geprägt. Angrenzend in südwestlicher Richtung befindet sich eine Landschaftsbildeinheit von hoher Bedeutung, die von einem naturnahem Fließgewässer und ihrer Auen gekennzeichnet ist.

Karte III: Boden

Im Bereich des Plangebietes sind keine besonderen und schutzwürdigen Böden dargestellt. Nordwestlich, außerhalb des Plangebietes, wird im LRP ein Bodendenkmal abgebildet.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Das Plangebiet beinhaltet keine Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention.

Karte V: Zielkonzept

Ein Teil des Plangebietes wird als Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg dargestellt. Für das sonstige Plangebiet ist eine umweltverträglich Nutzung vorgesehen.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte. Südlich in ca. 100 m Entfernung wird im LRP das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ abgebildet. Dieses beinhaltet u.a. gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sowie das Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 „Untere Rodau- und Wiedauniederung“ und erfüllt die Voraussetzungen für ein Naturschutzgebiet.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg (Wümme), südlich der B 71. Westlich grenzen Wohnbebauungen mit Hausgärten (OEL/PH) an den Planungsraum an. Der Geltungsbereich beinhaltet jedoch überwiegend intensiv bewirtschaftetes Grünland (GI). Im südwestlichen Plangebiet wird ein Bereich der anliegenden Hausgärten samt Strauchhecke (HFS) die zum Teil aus Koniferen besteht überplant. Ansonsten befindet sich im südwestlichen Bereich ein artenarmes Extensivgrünland (GE), auf dem sich Reste eines Wildschutzaunes befinden. Zwischen dem Extensivgrünland und der Strauchhecke befindet sich eine kleine Baumgruppe (HBE) bestehend aus eher jungen Birken. Weiterhin ist ein Einzelbaum (HBE) im Plangebiet vorhanden. Vier weitere Einzelbäume befinden sich an der westlichen Plangebietsgrenze, im Straßenseitenraum der Straße „Therkornsberg“. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Park (PA), in dem ein großflächiger Spielplatz (PSZ) gelegen ist. Westlich befinden sich verdichtete Einzel- und Reihenhausgebiete (OED) und südlich liegt ein sonstiger öffentlicher Gebäudekomplex (ONZ) der Rotenburger Werke, welcher durch eine Strauchhecke zur freien Landschaft abgeschirmt wird. In südöstlicher Richtung befinden sich weitere Gebäude der Rotenburger Werke, u.a. auch Werkstatthallen.

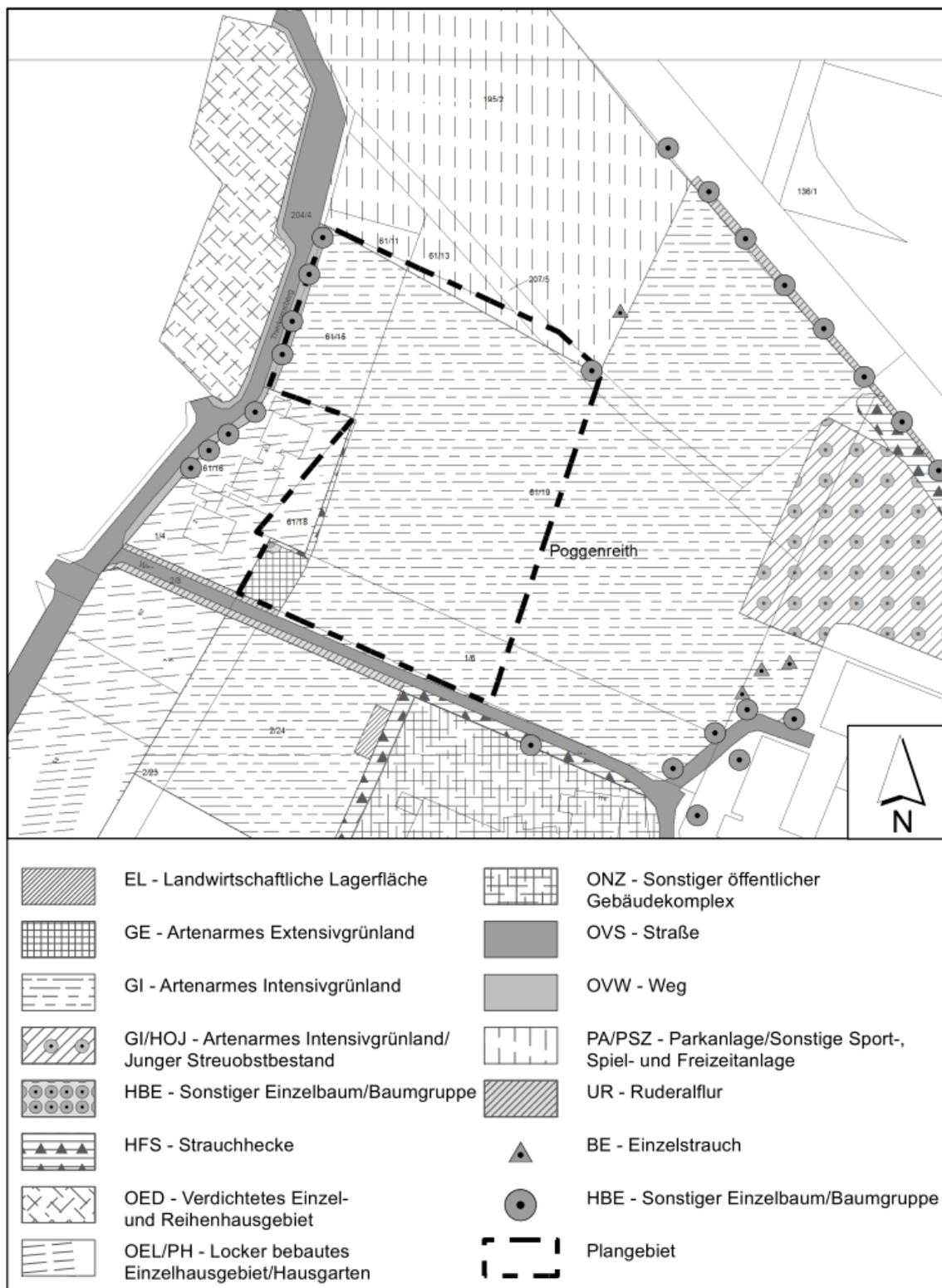


Abb. 3: Biotypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Durch die Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild eher von geringer Bedeutung. Die umliegenden Gehölzstrukturen, insbesondere im nördlich angrenzenden Park, durchgrünen den Raum und werten ihn auf. Durch die Lage am Ortsrand sind zusätzliche Immissionen, hinausgehend über die landwirtschaftliche Nutzung eher nicht zu erwarten und das Schutzgut Klima/Luft gilt als unbeeinträchtigt. Bei starken Verkehrsbelastungen auf der nördlich angrenzenden B 71 könnten geringfügige Auswirkungen auch in das Plangebiet wirken. Die landwirtschaftlichen Flächen und die anliegenden Gehölzstrukturen dienen auch weiterhin der Frisch- und Kaltluftentstehung und sorgen für einen guten Luftaustausch.

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet einen Podsol und einen Podsol-Gley. Das natürliche standörtliche Ertragspotential wird als gering eingeschätzt. Zudem handelt es sich bei den Bodentypen um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder kulturhistorischer Bedeutung. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bei den Bodentypen von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen.

Derzeit kann das anfallende Oberflächenwasser ungehindert auf der Fläche versickern. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt zwischen 151 - 300 mm pro Jahr und ist damit als mittel zu bewerten. Die Gefährdung des Grundwassers wird als hoch bezeichnet. Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei ~ + 20 bis 22,5 m NN und damit ca. 1 bis 2,5 m unter Geländeoberkante. (Kartenserver LBEG)

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit der Bebauung und Versiegelung von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese fallen jedoch aufgrund der Plangebietsgröße und der angrenzenden freien Landschaft unter die Erheblichkeitsschwelle. Die zukünftigen Hausgärten und Grünflächen im Plangebiet sowie die umliegenden Gehölzstrukturen und landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere entlang der Wiedau, tragen zu einem guten Luftaustausch bei.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 122 können diese durch die Anpflanzung von Einzelbäumen deutlich gemindert werden. Des Weiteren sind umliegend bereits Bebauungen vorhanden, die das Plangebiet im Wesentlichen zur freien Landschaft abschirmen. Dies sind die Wohnbebauungen am südlichen Ortsrand der Stadt Rotenburg und die südwestlich gelegenen Gebäude der Rotenburger Werke „Königskamp“.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Aufgrund der Plangebietsgröße von ca. 10.000 m² und einer maximalen Versiegelung von 60 % gelten die entstehenden unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen als vertretbar. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Sollte bei der Durchführung der Planung festgestellt werden, dass

eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind anderweitige Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich durch die Überplanung des Extensivgrünlandes, die mögliche Beseitigung der kleinen Baumgruppe aus jungen Birken und Strauchhecke im südwestlichen Plangebiet sowie die Beseitigung eines Einzelbaumes im Nordosten erhebliche Beeinträchtigungen. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der möglichen Beseitigung der Einzelbäume im Straßenseitenraum der Straße „Therkornsberg“ zu erwarten. Dieser Bestand wurde im Zuge des Straßenausbaus angepflanzt. Eine direkte Beseitigung der Bäume ist mit dem geplanten Vorhaben nicht vorgesehen. Dennoch könnten einzelne Bäume durch die Erschließung des Wohngebietes betroffen sein. Um die zukünftige Bebauung und Erschließung des Plangebietes nicht allzu sehr einzuschränken, werden die Bäume nicht als zu erhalten festgesetzt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sollte bei der zukünftigen Erschließung des Wohngebietes der genannte Baumbestand berücksichtigt werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung können für die Schutzgüter Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem Schutzgut Tiere können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Therkornsberg-Süd“ dient nach § 13 b BauGB der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Flächen besteht. Gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebieten angrenzend an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Plangebiet zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 3.925 m² und liegt somit weit unter 10.000 m². Die Anforderungen des § 13 b BauGB werden dahingehend erfüllt und für den Eingriff in den Naturhaushalt sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zudem können durch die Standortwahl höherwertige Bereiche für den Naturhaushalt von Bebauung freigehalten werden.

Südlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 100 m das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“, welches das Landschaftsschutzgebiet Nr. 20 „Untere Rodau- und Wiedauniederung“ beinhaltet. Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten, da im Plangebiet ausschließlich die Errichtung von Wohnhäusern zulässig ist. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet mit ca. 100 m in ausreichender Entfernung. Zur Abschirmung und Eingrünung des Plangebietes sind entlang der südlichen Gebietsgrenze Einzelbäume anzupflanzen, um eine grüne Raumkante zur freien Landschaft zu erlangen. Des Weiteren sind in südlicher Richtung bereits weitere Bebauungen vorhanden, die deutlich näher zum Schutzgebiet liegen. Aus diesen genannten Gründen lassen sich mit dem geplanten Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen ableiten, die das FFH-Gebiet Nr. 38 „Wümmeniederung“ beeinträchtigen können. Die Erhaltungsziele werden durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes nicht beeinträchtigt. Eine gesonderte FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Artenschutz

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

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

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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

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

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im

Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Mit der Durchführung der Planung sind Tötungen von Fledermausarten auszuschließen, da im Plangebiet keine Gebäude vorhanden sind und die Bäume bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde gaben. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) und die mögliche Rodung des Gehölzbestandes gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann dementsprechend ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Stadt Rotenburg (Wümme) und ist deshalb bereits mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Aufgrund des Gehölzbestandes im nördlich gelegenen Park ist ein Vorkommen von Fledermäusen nicht gänzlich auszuschließen. Weiterhin stellt der Baumbestand entlang der B71 ein potentiell Jagdgebiet für Fledermäuse dar. Das Grünland stellt in diesem Zusammenhang ebenfalls ein potentiell geeignetes Jagdareal dar. Diese Funktion wird sich zukünftig jedoch nicht wesentlich ändern, da im Plangebiet Hausgärten und andere Grünflächen vorhanden sein werden. Zusätzlich bleiben die anliegenden Grünländer in ihrer Ausprägung erhalten und stehen auch weiterhin als potentielle Jagdareale zu Verfügung. Zusätzlich entstehen mit der Anpflanzung von Bäumen entlang des südlichen Plangebiets neue potentielle Lebensräume. Eine Störung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen können mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie die Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Der betroffene Bereich im Plangebiet ist jedoch bereits von Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten eher nicht zu er-

warten ist. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen und Bäume im Plangebiet von ubiquitären Arten genutzt werden. Mit der Bauzeitenbeschränkung können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert und eine Störung von lokalen Populationen kann ausgeschlossen werden. Zudem ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, sodass ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Säugetiere

Die vorhandenen Bäume gaben bei einer Begutachtung keine Hinweise auf Quartiere. An dem Baumbestand konnten keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder absteigender Rinde festgestellt werden. Somit ergeben sich auch keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie die landwirtschaftlichen Flächen eignen sich trotz ihrer Störeinträge für einige Arten als Brutplatz. Dies dürfte jedoch nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie einer möglichen Rodung des Gehölzbestands im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02., gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

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

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut-

und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) durchzuführen ist. Zusätzlich ist eine mögliche Rodung des Gehölzbestands, gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

Hinweis:

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

3.5 Immissionsschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umgebung auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden. Geringfügige Schallimmissionen des Straßenverkehrs von der nördlich gelegenen B 71 sowie durch die westlich gelegene Straße „Therkornsberg“ können auf das Plangebiet einwirken. Aufgrund der Entfernung von über 60 m zwischen dem Plangebiet und der Bundesstraße sowie die anliegende siedlungstypischen Wohnstraße sind Überschreitungen von Grenzwerten für Wohngebiete nicht zu erwarten. Das Areal des Königskamps, welches durch das Wohnen und Arbeiten mit behinderten Menschen geprägt ist, führt ebenfalls zu keinen Einschränkungen einer Wohngebietsentwicklung. Aufgrund des Abstands sowie den ausschließlich tagsüber entstehenden Emissionen in den Werkstätten sind auch hier keine Auswirkungen zu erwarten.

3.6 Verkehr

Die Erschließung des Gebietes soll im nördlichen Bereich direkt von der Straße „Therkornsberg“ erfolgen. Zur Absicherung dieses Zieles ist entlang der gesamten südlichen Grenze des Gebietes WA 1 ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücke ist in Form von Privatwegen vorgesehen. Die erforderlichen Privatwege dienen ausschließlich der Zuwegung zu den Grundstücken. Die Müllbehälter werden in den Einmündungsbereichen zur öffentlichen Straße „Therkornsberg“ innerhalb der Wohnbaufläche am Abholtag bereitgestellt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Wasserversorgung

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

• Abwasserbeseitigung

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

Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50; 1:50.000) beinhaltet das Plangebiet einen Podsol und einen Podsol-Gley. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse kann darauf geschlossen werden, dass die Beseitigung des *Oberflächenwassers* durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann. Sollte bei der Durchführung der Planung festgestellt werden, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sind anderweitige Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Eine weitere Möglichkeit wäre die gedrosselte Einleitung in die Kanalisation. Die Flächen im Plangebiet sind ausreichend bemessen, sodass erforderliche Entsorgungsanlagen errichtet werden können.

Der Nachweis für die wasserrechtlichen Genehmigungen hat im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu erfolgen.

- • **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 Rotenburg (Wümme).

5. **ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Rotenburg (Wümme) zu erfolgen.

6. **BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. DIE FLÄCHENANTEILE IM PLANGEBIET GLIEDERN SICH FOLGENDERMAßEN:

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,98
Private Grünfläche	0,02
Bruttobauland	1,00

8. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) in seiner Sitzung am beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den

.....
Der Bürgermeister

Stand 02/2019