



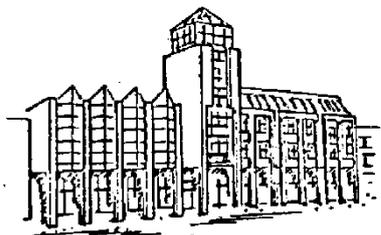
**Stadt Rotenburg (Wümme)**

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

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7**

**- Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp,  
Haferkamp/Floorweg –  
1. Änderung**

**(Mit Örtlichen Bauvorschriften)**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes .....	3
1.2	Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand.....	3
1.3	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	4
<b>2.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.3	Flächennutzungsplan .....	7
<b>3.</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept .....	9
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.4	Höhenlage der baulichen Anlage.....	10
4.5	Ver- und Entsorgung .....	10
4.6	Immissionsschutz, Bodenbelastungen.....	11
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	11
<b>5.</b>	<b>UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE .....</b>	<b>12</b>
5.1	Belange des Umweltschutzes.....	13
	Statistische Angaben.....	15



Im südlichen Bereich ist ein grünbewuchs entstanden, der die Fläche nach Süden zum Wohngebiet abschirmt.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 von Unterstedt „Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg“ befindet sich im nordwestlichen Bereich der festgesetzten Grünfläche. Die Fläche ist nahezu ausschließlich mit Rasen bewachsen, der regelmäßig abgemäht wird. Lediglich einige kleinere Sträucher strukturieren die Fläche zu den Straßen hin. Diese sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Das Plangebiet ist Teil einer Altlastenverdachtsfläche. Der Bebauungsplan Nr. 7 weist mit einem Planzeichen auf eine Umgrenzung der Flächen hin, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die Fläche befindet sich auf einer Altablagerung und werden im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen geführt. Vor Nutzung der Fläche ist ein Gutachten zu erarbeiten. Historisch wurde das gesamte Grundstück als Sandgrube genutzt. Anschließend wurde der Bereich aufgefüllt. Es ist davon auszugehen insbesondere der südliche Bereich des Grundstücks, welcher sich nicht im Planbereich befindet, für die vorgenannten Zwecke genutzt wurde und entsprechend belastet ist.

Die aktuell festgesetzte Grünfläche ist keine Ausgleichsfläche und wurde ebenso nicht als Minimierungsmaßnahme genutzt. Der Eingriff ist somit nicht an anderer Stelle zu kompensieren.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich des Wohngebietes von Unterstedt. Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt in östliche und südliche Richtung allgemeine Wohngebiete fest. Die Bebauungspläne Nr. 2 und 12 ergänzen die Wohngebiet nach Osten und planen aktuelle Siedlungserweiterungen. In nördliche Richtungen schließen sich gemischte Bauflächen an, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Weiter nach Norden, in fußläufiger Entfernung wird aktuell ein neues Wohngebiet geplant. Das Plangebiet eignet sich damit ideal für eine Gemeinbedarfseinrichtung, wie einen Kindergarten.

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. 0,3 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 m<sup>2</sup> 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 Grünfläche keine Ausgleichsfläche ist und auch nicht für eine Minderungsmaßnahme herangezogen wurde.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Grünflächen mit Rasenvegetation ohne besondere Strukturen. Einzelne Bäume und Sträuchern können am Rande zur Straße hin erhalten werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 1. Änderung von Unterstedt „Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg“, wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) 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**

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises wurde in den letzten Jahren überarbeitet und beschlossen. Die Genehmigung der übergeordneten Behörde steht aktuell noch aus. Falls die Genehmigung im weiteren Verfahren vorliegt, wird das nachfolgende Kapitel überarbeitet und aktualisiert.

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“.

Der Ortsteil Unterstedt kann sich im Rahmen der Eigenentwicklung städtebaulich verändern. Eine Gemeinbedarfseinrichtung wie ein Kindergarten dient der ortsansässigen Bevölkerung als Treffpunkt für Familien mit Kindern. Die soziale Einrichtung ist Bestandteil eines attraktiven Wohnstandortes und ist dient damit der Funktionszuweisung der Eigenentwicklung der Ortschaft.

Der aktuelle Standort des Kindergartens befindet sich im westlichen Teil von Unterstedt im Bereich des alten Dorfkerns. Der geplante neue Standort liegt zentral im Siedlungsbereich der Ortschaft, wo ein Großteil der Bevölkerung, insbesondere junge Familien mit Kinder, wohnen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg stellt das Plangebiet als Siedlungsbereich dar. Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

### 2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B Unterstedt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist der gesamte Bereich der Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einem späteren Verfahren gemäß § 13 a BauGB berichtigt.

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



### **3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Unterstedt „Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg“ setzt eine Gemeinbedarfseinrichtung für einen Kindergarten fest. Geplant ist ein Gebäude für mehrere Gruppen für Krippen- und Kindergartenkinder im Alter von ein bis sechs Jahren. Der aktuelle Standort entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen einer modernen Kinderbetreuung und eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Zusätzlich besteht Bedarf nach einer weiteren Gruppe, der am bestehenden Standort nicht gedeckt werden kann.

Für den Neubau der Kinderbetreuungseinrichtung wurde neben einer Sanierung und Umbau am bestehenden Standort weitere Alternativen geprüft. Im alten Dorfkern südlich der Alten Dorfstraße kann ein städtisches Grundstück für die geplanten Zwecke aufgrund von zu hohen Geruchsimmissionen nicht herangezogen werden. Ein Gutachten ergab Geruchsbelastungen zwischen 50 und 60 % der Jahresstunden. Weiterhin wurde ein Standort im geplanten Wohngebiet „Am Kohlhof“ aufgrund der abgelegenen Lage nicht weiterverfolgt.

Der vorliegende Planbereich eignet sich idealerweise für eine Gemeinbedarfseinrichtung als Kindergarten, da der Standort zentral im Siedlungsbereich gelegen ist. Ein Großteil der Familien mit Kindern wohnt im Umfeld und kennt den Standort als Spiel- und Bolzplatz, der direkt in der Nachbarschaft gelegen ist. Die umliegenden Straßen können den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Der Planbereich ist als Fläche mit Altablagerungen im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen vermerkt. Ein Bodengutachten ist beauftragt und untersucht den Planbereich auf Schadstoffe. Städtebaulich fügt sich die Planung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer eingeschossigen offenen Bauweise mit einer maximalen Traufhöhe von 4 Meter und Firsthöhe von 8,5 Meter in die umgebenden Siedlungsstrukturen ein.

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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Unterstedt „Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg“ verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinnen der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nach zu verdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern. 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, der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Kernstadt eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung innerhalb einer ungenutzten Grünfläche zu schaffen. Hier soll ein Kindergarten für die Ortschaft ermöglicht werden.

Mit dem städtebaulichen Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 von Unterstedt verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinnen der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nach zu verdichten, 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 eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte fest. Die Grundflächenzahl wird bedarfsgerecht auf 0,4 festgesetzt.

Zusätzlich darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Stellplätze und Tiefgaragenanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,7 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. Die Baugrenzen beachten die vorhandenen Leitungen sowie die Abstände zu den benachbarten Grundstücken.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit einem Vollgeschossen festgesetzt. Weiterhin wird die offene Bauweise festgesetzt, um eine Einfügung in den umgebenden Siedlungszusammenhang sicherzustellen.

#### 4.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 4,00 Meter und die Firsthöhe auf 8,50 Meter festgesetzt. Die Oberkante der erdgeschoss-Sohlen der Gebäude dürfen höchstens 0,50 Meter über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstückes) liegen. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude mit der umliegenden Siedlung zu erreichen.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

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

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

- **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 den wasserversorgungsverband Rotenburg-Land. 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.

#### **4.6 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 Nutzung für eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten mit der vorgenommenen Gebietseinstufung uneingeschränkt möglich ist. Die Einrichtung wird nur an Werktagen zur Tagzeit betrieben. Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens kann verzichtet werden.

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 Plangebiet ist Teil einer Altablagerung. Diese wird im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Schadstoffe im Wesentlichen im südlichen Bereich des Grundstückes, das nicht teil des Plangebietes ist, anzutreffen sind. Ein Bodengutachten weist keine Auffälligkeiten auf.

#### **4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz). Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im südöstlichen Bereich der Ortschaft Unterstedt zeigt sich als sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Der vorhandene Siedlungsbereich sowie die bestehenden Straßen Hempberg und Am Schützenholz begrenzen eine mögliche Siedlungsausdehnung.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung einer Grünfläche, die mit einer Rasenfläche ohne nennenswerte Gehölze bewachsen ist. Die Fläche des Planvorhabens ist vorbelastet möglichen Altablagerungen. Eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten 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, wildlebender Tiere oder wildwachsender 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, wildlebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wildlebender 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 unbebaut und eine Grünfläche ist anzutreffen. Mit einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten ist nicht zu rechnen. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

## **Schutzgebiete**

Im Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete.

## **Boden/ Wasser/ Luft und Klima**

Das Plangebiet ist unbebaut. 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 Gemeinbedarfsflächen 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 vermeiden möglichen Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung und fügen mögliche Bauvorhaben ein.

## **Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der 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 Grünfläche ohne weitere Gehölze anzutreffen.

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.

## **Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer Altablagerung. Diese wird im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen geführt. Ein Bodengutachten weist keine Auffälligkeiten auf.

## Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. 7 1. Ä	ca. 3.037 m <sup>2</sup>	ca. 100%
Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.268 m <sup>2</sup>	ca. 75 %
Verkehrsfläche	ca. 769 m <sup>2</sup>	ca. 25 %

Rotenburg, den 14.05.2020

.....

Der Bürgermeister

Stand: 05/2020