



Stadt Rotenburg (Wümme)

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

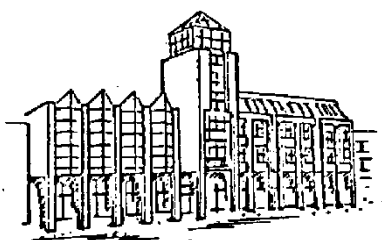
Begründung

Bebauungsplan Nr. 111

**- Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost
und Ahlsdorfer Forst -**

1. Änderung

(Mit Örtlichen Bauvorschriften)



Inhaltsverzeichnis

1.	GRUNDLAGEN	3
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
2.	RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
2.1	Rechtsgrundlagen.....	6
2.2	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.3	Flächennutzungsplan	7
3.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG.....	8
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN	9
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept	9
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	11
4.4	Höhenlage der baulichen Anlage.....	11
4.5	Ver- und Entsorgung	11
4.6	Immissionsschutz, Bodenbelastungen.....	12
4.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	13
5.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE	14
5.1	Belange des Umweltschutzes.....	15
	Statistische Angaben.....	14

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Kernstadt Rotenburg und befindet sich innerhalb des neu entwickelten Baugebietes an der Brockeler Straße. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 12/21, 12/22, 12/23, 12/28, 12/29 und 12/30 der Flur 43 der Gemarkung Rotenburg. Das Plangebiet ist ca. 0,2 ha groß und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“.

Abb.1: Übersichtplan



1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 ist eben und unbebaut. Die Fläche ist anthropogen überformt und als Bauland erschlossen und vorbereitet. Es keine Grünstrukturen vorzufinden. Im Umfeld der Planung zahlreiche Grundstücke bereits bebaut, andere stehen unmittelbar vor einer Bebauung oder vor Verkauf durch die Stadt an bauwillige Interessenten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 111 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und die Traufhöhe auf 3,5 Meter. Die Planänderung sieht eine Erhöhung der Grundflächenzahl II von 0,6 auf 0,8 vor sowie eine Traufhöhe der Gebäude auf 6,50 Meter im untergeordneten zentralen Bereich der Planung. Im angrenzenden südlichen und westlichen Bereich darf eingeschossig, ohne Begrenzung der Traufhöhe, gebaut werden. Damit sind Traufhöhe von 6 bis 7 Meter regelmäßig anzutreffen.

Die vorliegende Planung fügt sich städtebaulich in die vorhandene Umgebung ein.

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. 0,2 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 anthropogenen Bauland ohne besondere Strukturen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 1. Änderung 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 Wohn- und gewerbliche Flächen 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. 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 Rotenburg (Wümme) 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 vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ ist die Absicht der Stadt Rotenburg innerhalb des 55+ Bereiches im neuen Wohngebiet an der Brockeler Straße ein Angebot für Mietwohnungen zu schaffen. Die vorliegende Planung wurde durch einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet. Der Bebauungsplanentwurf ermöglicht die Umsetzung des angestrebten Entwurfs.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ überplant und setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer eingeschossigen offenen Bauweise fest. Die Grundflächenzahl II ist damit auf 0,6 begrenzt und damit für die geplanten Zwecke nicht ausreichend. Weiterhin sieht die bisherige Planung eine maximale Traufhöhe von 3,50 Meter vor. Im zentralen Bereich des Plangebietes wird die Traufhöhe auf 6,50 Meter festgesetzt, um so ein Obergeschoss verwirklichen zu können, ohne ein weiteres Vollgeschoss zu errichten.

Die Umgebung des Plangebietes ist bereits erschlossen und bebaut bzw. eine Bebauung steht unmittelbar bevor. Der vorliegende Planbereich befindet sich unmittelbar nördlich und östlich anschließenden Wohngebiet, wo eine eingeschossige Bebauung ohne festgesetzte Traufhöhe errichtet werden kann. Die Planung fügt sich damit in die vorhandenen Strukturen 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.

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. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Kernstadt eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung eines bestehenden Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Innerhalb eines erschlossenen Neubaugebietes soll die Errichtung einer Wohnanlage ermöglicht werden.

Grundsätzlich besteht für Eigentümer von Baugrundstücken ein Vertrauensschutz auf Einhaltung und den Bestand von Bebauungsplänen. Die vorliegende Planänderung beeinträchtigt diese Rechte in keiner Weise. Die Änderung betrifft den zentralen Teil des Plangebietes und hat einen großzügigen Abstand zum Grundstück der Nachbarn. Die Grundzüge der Planung werden in entscheidenden Parametern nicht verändert. Die vorliegende Änderung ist gestalterischer Art und berücksichtigen in ihrer Abwägung den Vertrauensschutz der umliegenden Eigentümer auf die rechtskräftige Bebauungsplanung. Insbesondere die Beibehaltung der Grundflächenzahl, die festgesetzten Bauräume sowie die eingeschossige Bauweise mit flach geneigten Dächern stellen die Einfügung des Planvorhabens in den umliegenden Siedlungszusammenhang sicher. Die Lage des Plangebietes am Übergang in das WA 2 nimmt diesen Gedanken zusätzlich auf.

Das vorliegende Planvorhaben grenzt im Westen und Süden an das WA 2 des Bebauungsplanes Nr. 111 an. Es verbindet das klassisch eingeschossige Einfamilienhausgebiet mit dem flacher gehaltenen Gebiet WA 1 für Senioren und fügt sich in die gesamte Höhenentwicklung ein. Lediglich im zentralen untergeordneten Teil des Plangebietes ist eine Höhe von 6,50 Meter zulässig. Eine eingeschossige Bauweise ist weiterhin festgesetzt. Die Vorschriften zu Dachneigungen und die übrigen Gestaltungsvorschriften wurden ebenfalls beibehalten. Aufgrund der großzügigen Abstände zum nördlichen und östlichen WA 1 Gebiet sind weder nachbarschützende Vorschriften noch der Vertrauensschutz auf die ursprüngliche Planung betroffen. Im Übrigen sind in der Nutzungszone WA 1 im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 111 Gebäude mit Pultdachkonstruktionen mit Firsthöhe von über 6,50 Meter bereits zulässig und möglich.

Die Erhöhung der Grundflächenzahl II auf 0,8 resultiert aus dem Bedarf für Zuwegungen, Stellplätze und anderer Nebenflächen. Die Reduzierung des Mindestabstandes der Vorderseiten von Garagen und Carports dient einer höheren Flexibilisierung der Situierung von Stellplätzen. Gestalterisch und städtebaulich bleiben diese Änderungen folgenlos, da eine höhere GRZ II optisch

nicht sichtbar ist und bisher bereits Garagen oder Carports mit ihren Längsseiten zur Straße platziert werden dürfen.

Insgesamt bleiben alle wesentlichen Grundzüge der bisherigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 111 unverändert. Das Planvorhaben ermöglicht den Bau einer einheitlichen Wohnanlage über mehrere Grundstücke. Diese fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein und wertet das Umfeld auf. Das Grundstück wurde von der Stadt zu einem Preis verkauft, der im Vergleich zu benachbarten Stadtvierteln unter dem Bodenrichtwert liegt. Damit möchte die Stadt attraktives Bauland zu wirtschaftlichen Preisen bereitstellen. Die Planänderung schränkt die Bebaubarkeit und Nutzung des Grundstückes der Nachbarn in keiner Weise ein. Sämtliche vorgetragenen Überlegungen wurden in die Abwägung der Planänderung einbezogen und berücksichtigt.

Mit dem städtebaulichen Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 111 verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinne 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 ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauN-VO fest. Die bisherigen Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen ändern sich nicht. Die Grundflächenzahl wird bedarfsgerecht auf 0,4 festgesetzt und ändert sich zur bisherigen Planung ebenfalls nicht. Es ist geplant, die aktuell sechs Flurstücke zu vereinen. Die Teilung der jeweiligen Wohneinheiten findet nicht real, sondern ideell statt. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist für das WA 1 und WA 2 gemeinsam auf das neu vermessene Flurstück bezogen zu ermitteln.

Die Regelung des § 19 Abs. 3 BauNVO sagt aus, dass für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgebend ist, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Von der letzten Möglichkeit hat die Stadt Gebrauch gemacht. Die Grundflächenzahl von 0,4 ist demnach für das WA 1 und WA 2 gemeinsam auf das neu zu vermessene Flurstück bezogen zu ermitteln. Aktuell ist das Plangebiet in sechs Grundstücke aufgeteilt. Die Festsetzung dient als vorausschauenden Hinweis wie

vorzugehen ist. Die Festsetzung widerspricht damit nicht geltendem Recht und steht sowohl mit den Regelungen der BauNVO als auch mit der Definition des Baugrundstückes des § 2 Abs. 13 NBauO im Einklang. Mit dem Verkauf der Grundstücke werden diese vereinigt und damit der Forderung der Stellungnahme nachgekommen. Die Stadt als Eigentümerin kann darüber verfügen.

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 0,8 überschritten werden. Die Erhöhung der Grundflächenzahl II auf 0,8 resultiert aus dem Bedarf für Zuwegungen, Stellplätze und anderer Nebenflächen. Die höhere Versiegelung hat anhand des geringen Umfangs des Planvorhabens sowie der geringfügigen Anpassung keine Auswirkungen auf den umgebenden Siedlungszusammenhang.

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 Abstände zu den benachbarten Grundstücken.

Garagen und Carports dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Damit soll die Anlage der Stellplätze an den Rändern des Plangebietes ermöglicht werden, um im zentralen Bereich eine Wohnanlage mit Aufenthaltsqualität verwirklichen zu können.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 3,50 Meter im Bereich des WA 1 sowie auf 6,50 Meter im WA 2 festgesetzt. 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 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. Falls das nicht möglich ist, kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen wird über ein Absetzbecken in das Regenrückhaltebecken an der Brockeler Straße 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.

4.6 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 Wohnbebauung mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet uneingeschränkt möglich ist. 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 Aus-

wirkungen 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.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg wurde in den letzten Jahren durch den Bebauungsplan Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Fläche wurde erschlossen und die umliegenden Grundstücke sind bereits bebaut oder eine Bebauung steht unmittelbar bevor.

Der vorliegende Planbereich ist eine ehemalige Ackerfläche die keinen nennenswerten natürlichen Strukturen aufweist. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter des Baugesetzbuches wurden bilanziert und ausgeglichen. Der Eingriff in Natur und Landschaft verändert sich aufgrund der vorliegenden Planänderung nicht.

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.

5.1 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist unbebaut und eine anthropogene Baufläche 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. Dies wurde durch ein vorliegendes Bodengutachten bestätigt. Grundsätzlich darf auch bei Mischgebieten 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

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

Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. 111 1. Ä	ca. 2.191 m ²	ca. 100%
WA 1	ca. 1.732 m ²	ca. 79 %
WA 2	ca. 459 m ²	ca. 21 %

Rotenburg, den 19.05.2020

.....

Der Bürgermeister

Stand: 05/2020