Stadt Rotenburg (Wümme)

- Amt für Planung, Entwicklung und Bauen -

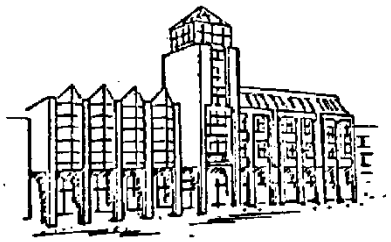
Begründung

Bebauungsplan Nr. 50 A

- Königsberger Straße / Kolberger Straße –

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 9

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 9

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage 9

4.5 Ver- und Entsorgung 10

4.6 Immissionsschutz, Bodenbelastungen 11

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege 122

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE 133

5.1 Belange des Umweltschutzes 144

Statistische Angaben 16

1. GRUNDLAGEN

1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg und befindet sich östlich des Geländes der Polizeiinspektion. Das Plangebiet wird im Norden durch die Königsberger Straße erschlossen. Östlich und südlich schließen weitere Wohngebiete an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 1. Änderung „Königsberger Straße / Kolberger Straße“, umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Das Plangebiet befindet sich in Flur 7 der Gemarkung Rotenburg und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 A aus dem Jahr 1991. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke 1417/3 und 1418 der oben genannten Flur.

Abb.1: Übersichtplan

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist bebaut und entwickelt. Im Süden des Plangebietes befinden sich 3 Wohngebäude, die als Hausgruppe mit jeweils sechs Wohneinheiten konzipiert und verbunden sind. Die zweigeschossigen Gebäude mit Satteldächern wurden 1992/93 errichtet und waren Teil einer Wohnanlage, zu denen ebenfalls die 12 Reihenhauseinheiten weiter nordwestlich außerhalb des Geltungsbereiches des Planvorhabens zählen. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als

Stellplatzfläche für die Wohnungen angelegt. Ein Teil der Stellplätze dient der benachbarten Reihenhausanlage.

Nach Westen zur Polizeiinspektion sind Rasenflächen mit abschließendem Büschen und kleineren Bäumen anzutreffen. Der Pflanzstreifen ist aktuell ca. 3 Meter breit. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Rotenburg für die Stromverteilung.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 A aus dem Jahr 1991 setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Eine zwingende zweigeschossige Bebauung mit abweichender Bauweise, die Baukörper bis 70 Meter Länge zulässt, ist weiterhin vorgeschrieben. Im Westen rückt die überbaubare Fläche 16 Meter von der Grundstücksgrenze ab. Ein acht Meter breiter Streifen sieht eine Pflanzfläche für Bäume und Sträucher vor.

Südlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 50 D „Südwestlich der Neißestraße“ an, der im Jahr 2011 in Kraft trat. Hier ist eine eingeschossige Wohnbebauung festgesetzt und bereits verwirklicht.

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 berücksichtige sind. Zudem ist die Fläche derzeit bereits überbaut und somit als Bestand zu werten.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13 a 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 Rasenflächen mit kleineren Bäumen und Stellplatzflächen ohne besondere Strukturen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 A 1. Änderung „Königsberger Straße / Kolberger Straße“, wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

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

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

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

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetzt 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) 2020 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 Rauordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg.

Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohn- und gewerbliche Flächen zu sorgen.

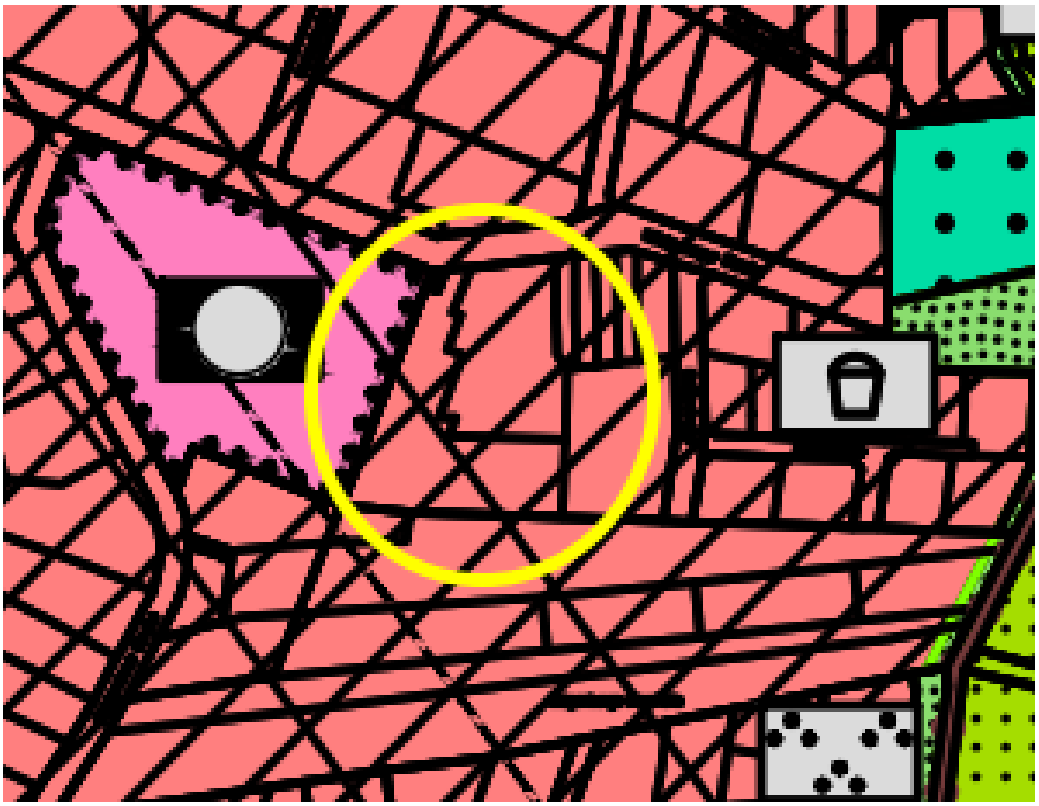
Der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesem Grundsatz 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. 50 A „Königsberger Straße / Kolberger Straße“ ist die Anfrage des Eigentümers der Wohnanlage. Dieser plant, ein weiteres Wohnhaus mit zusätzlichen Stellplätzen zu errichten. Das Bauvorhaben fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein. Das Plangebiet wird aktuell von Stellplätzen sowie einer Grünfläche bzw. Rasenfläche mit kleineren Bäumen in Anspruch genommen.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 50 A „Königsberger Straße / Kolberger Straße“ aus dem Jahr 1991 überplant und setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer zweigeschossigen abweichenden Bauweise fest. Die Grundflächenzahl II ist damit auf 0,45 begrenzt und damit für die geplanten Zwecke nicht ausreichend. Die vorliegende Planung sieht eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 vor sowie eine Möglichkeit der Versiegelung bis 0,65. Zudem wird die Traufhöhe einer möglichen Bebauung auf 7,5 Meter begrenzt. Die überbaubare Fläche wird im südlichen Bereich vergrößert.

Die Umgebung des Plangebietes ist von Wohnbebauung geprägt. Die vorhandene Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes wird nach Westen erweitert. Die Grünfläche mit Rasen und einigen kleineren Bäumen wird verkleinert. Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben unverändert. Damit ist gesichert, dass neue Bäume auf den freien nicht benötigten Flächen zu pflanzen sind.

Die Planung fügt sich damit in die vorhandenen Strukturen ein. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 2.500 m² und die auftretenden PKW Verkehre sind gebietstypisch und ordnen sich den vorhandenen Verkehrsbelastungen deutlich unter. Damit können negative immissionsschutzrechtliche Einwirkungen aufgrund des Fahrzeugbestandes und der vorhandenen Flächengröße auf die umgebenden Grundstücke ausgeschlossen werden.

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. 50 A „Königsberger Straße/Kolberger Straße“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Kernstadt eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes zu schaffen. Auf einer untergenutzten Stellplatz- und Grünfläche soll ein Wohnhaus zusätzlichen Stellplätzen mit ermöglicht werden.

Mit dem städtebaulichen Konzept der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 A 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 ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die bisherigen Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen ändern sich nicht. 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 Garagenanlagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis insgesamt zu einer GRZ von maximal 0,65 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.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hierbei sind Gebäude abweichend von der offenen Bauweise mit einer Länge bis zu 70 Meter zulässig.

4.4 Höhenlage der baulichen Anlage

Die Traufhöhe der Gebäude wird auf maximal 7,50 Meter festgesetzt. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene

Höhenentwicklung der Gebäude mit der umliegenden Siedlung zu erreichen. Bezugspunkt ist die Oberkante des Geländes in der Mitte des Baugrundstückes auf der Seite der Grundstückszufahrt.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Traufen von Krüppelwalmen, Treppenhäusern sowie untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer oder Erkervorbauten. Mit dieser Regelung soll ein ausreichender Gestaltungsspielraum für die Gebäude geschaffen werden.

4.5 Ver- und Entsorgung

Der Planentwurf setzt eine Fläche für eine Versorgungsanlage fest. Damit soll der vorhandene Trafo für die Stromversorgung gesichert werden.

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

- **Wasserversorgung**

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

- **Abwasserbeseitigung**

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

  Das *Niederschlagswasser* der baulichen Anlagen soll wie bisher auf den Grundstücken versickert werden. Die Regenwasserentsorgung der privaten Flächen erfolgt satzungsgemäß auf den Grundstücken durch Versickerung. Die Erfahrung im umliegenden Siedlungsbereich zeigt, dass dies möglich ist.

- **Löschwasserversorgung**

  Die Löschwasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Löschwasser wird bei Bedarf darüber hinaus über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

  Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Auf dem Plangrundstück befindet sich eine vorhandene Trafostation „Station 43 Königsberger Straße 46“. Weiter befindet sich in der Grünfläche einen „Niederspannungsstromverteiler 4311“ welcher der örtlichen Versorgung dient.

- **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.

Das geplante Wohnhaus befindet sich auf der Höhe der Abstellhalle der Polizeifahrzeuge. Von diesem Gebäude gehen keine Lärmimmissionen aus. Weiter nördlich werden auf dem Gelände der Polizei Fahrzeuge abgestellt. Zwischen dem Polizeigelände und dem Plangebiet befindet sich jedoch eine ca. 2 Meter hohe Mauer, die den Lärm entsprechend abschirmt.

Der Bebauungsplan situiert das geplante Bauvorhaben nicht endgültig, so dass ein Schalltechnisches Gutachten erst auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sinnvoll ist. Das geplante Vorhaben rückt aber nicht wesentlich näher an mögliche Emissionsquellen, als die vorhandene Bebauung. Eine Lösung von immissionsschutzrechtlichen Konflikten ist jedem Falle durch Grundrisslösungen der Wohnungen möglich. Der Bebauungsplan zeigt hier eine grundsätzliche Lösung auf, womit mögliche Konflikte zu bewältigen sind.

Die Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen zeigt, dass die geplante Nutzung für ein Wohngebäude mit zusätzlichen Stellplätzen mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet uneingeschränkt möglich ist. Die auftretenden PKW Verkehr sind gebietstypisch und ordnen sich den vorhandenen Verkehrsbelastungen deutlich unter. Die Stellplatzanlage ist bereits vorhanden und kann so angelegt werden, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden können. 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 Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Rotenburg (Wümme) frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine - Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Im Gebiet des Bebauungsplans werden keine archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss nicht gerechnet werden.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im nordöstlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg zeigt sich als sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Der vorhandene Siedlungsbereich begrenzt eine mögliche Siedlungsausdehnung.

Die Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Stellplatzflächen sowie einer Grünfläche, die mit Rasen und einigen kleineren Bäumen bewachsen ist. Eine Nutzung durch ein weiteres Wohngebäude mit zusätzlichen Stellplätzen 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. Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher im Bebauungsplan Nr. 50 A war nicht Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Die aktuell vorhandene Grünfläche bleibt bestehen. Die übrigen Freiflächen sind

mit Bäumen gemäß den Festsetzungen zu bepflanzen. Die Anzahl der Bäume bleibt bestehen. Ein Ausgleich ist demzufolge nicht erforderlich.

Abb. 4: Luftbild

5.1 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet ist bebaut und Stellplätze sowie eine Rasenfläche mit kleineren Bäumen 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 bebaut. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung und Bebauung 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 bei Wohngebieten 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 grünordnerischen Festsetzungen 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. 50 A 1. Änderung „Königsberger Straße/Kolberger Straße“	ca. 2.551 m²	ca. 100%
Wohnbaufläche	ca. 2.386 m²	ca. 94 %
Grünfläche	ca. 140 m²	ca. 5 %
Ver- und Entsorgung	ca. 24 m²	ca. 1 %

Rotenburg, den 05.11.2020

.....

Der Bürgermeister

Stand: 11/2020