



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**- Stadtplanung-**

## **Begründung**

### **38. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt**

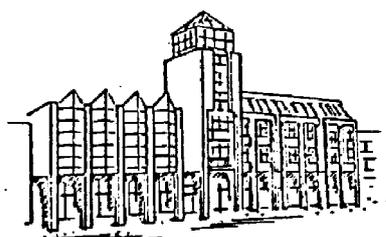
**(Grafeler Damm-Südost)**

**und**

**Bebauungsplan Nr. 127**

**- Grafeler Damm-Südost –**

**(mit örtlichen Bauvorschriften)**



<b>TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>6</b>
<b>2.3 Flächennutzungsplan.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>10</b>
<b>4.1 Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>10</b>
<b>4.2 Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>11</b>
<b>4.3 Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>12</b>
<b>4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>12</b>
<b>4.5 Höhenlage der baulichen Anlage und Wandhöhe .....</b>	<b>13</b>
<b>4.6 Stellplätze, Garagen und Carports.....</b>	<b>13</b>
<b>4.7 Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>14</b>
<b>4.8 Verkehrserschließung.....</b>	<b>14</b>
<b>4.9 Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>14</b>
<b>4.10 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze.....</b>	<b>15</b>
<b>4.11 Immissionsschutz .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Grünordnung .....</b>	<b>16</b>
<b>5.1 Naturschutz und Landschaftspflege.....</b>	<b>16</b>
<b>5.2 Belange des besonderen Artenschutzes.....</b>	<b>17</b>
<b>5.3 Eingriffsregelung.....</b>	<b>17</b>
<b>6. Sonstige abwägungsbedürftige Belange .....</b>	<b>18</b>
<b>6.1 Brandschutz.....</b>	<b>18</b>

<b>6.2</b>	<b>Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen .....</b>	<b>18</b>
<b>6.3</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege .....</b>	<b>18</b>
<b>6.4</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans.....</b>	<b>18</b>
<b>7.</b>	<b>Verwendete Unterlagen.....</b>	<b>18</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT.....</b>		<b>19</b>
<b>8.</b>	<b>UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB.....</b>	<b>19</b>

**Abkürzungen:**

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

# **TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE**

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich der 38. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 127 „Grafeler Damm – Südost“ umfasst ca. 4,3 ha. Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt in der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg und schließt an das Baugebiet „Grafeler Damm-Ost“ des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84 an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 170/4, 173/5, 185/2, 184/3, 187/7 sowie ein Teil der Verkehrsfläche des Flurstücks 189/1 Flur 22 der Gemarkung Rotenburg. Das Baugebiet wird im Westen durch eine öffentliche Straße, im Norden durch den Staugraben, im Osten durch einen Graben sowie im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Im Norden, jenseits des Staugrabens, schließt sich das ab dem Jahr 2000 entwickelte Wohngebiet Grafeler Damm-Ost an. Das Baugebiet wird im Westen durch den Grafeler Damm erschlossen und im Osten wird die Möglichkeit geschaffen, zukünftig über ein weiteres Baugebiet einen Anschluss an die Knickchaussee zu erhalten. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### **1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Nordwesten und Nordosten neuere Wohngebiete für den Einfamilienhausbau aus den letzten beiden Jahrzehnten (s. nachfolgende Karte). Entlang des Grafeler Damms sind Baumbestände vorhanden, die das Gebiet eingrünen. Entlang des östlich angrenzenden Grabens sind Grünbestände vorhanden. Nach Osten und Süden sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Eingrünung zur offenen Landschaft sicherstellen.

Zwischen dem Plangebiet und den nördlichen Neubaugebieten befindet sich ein Staugraben, der vor gut 10 Jahren geschaffen wurde und die Entwässerung des Plangebietes nachweist. Nach Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die sich ebenfalls für eine weitere städtebauliche Entwicklung eignen würden. Ein prägender Abschluss wäre die öffentliche Straße zwischen Knickchaussee und Grafeler Damm. Erst weiter südlich daran beginnt das Landschaftsschutzgebiet Richtung Bullensee.



Karte: Übersichtsplan Plangebiet

Der IV. Flächennutzungsplan der Stadt von 1998 stellt den gesamten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Der Bedarf an Neubauflächen macht die weitere Entwicklung des Standortes dringend erforderlich (siehe Kapitel 3). Die Stadt Rotenburg kann an dieser Stelle die erforderlichen Flächen erwerben und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

## 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 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 wurde erteilt. Der Regionale Raumordnungsplan 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) ist am 28. Mai 2020 in Kraft getreten.

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“.

Die Kernstadt Rotenburg hat mit der Funktionszuweisung Entwicklung von Wohnstätten die Aufgabe Bauplätze für den Einfamilienhausbau zur Verfügung zu stellen. Neben der Nachverdichtung und der Bebauung von Baulücken im bestehenden Siedlungsbereich ist es auch notwendig und sinnvoll Bauland für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern zur Verfügung zu stellen. Daneben sollen mehrgeschossige Gebäude den Wohnungsmarkt entlasten und die bestehende Nachfrage decken.

Hierfür besteht die Möglichkeit, sich bei der Stadt in eine Liste einzutragen. Die Nachfrage ist gegeben, um den Ansprüchen der Raumordnung bezüglich der Neuausweisung weiterer Bauflächen nachzukommen. Das Baugebiet an der Brockeler Straße „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ wurde im Jahr 2018 ausgewiesen und ist nahezu vollständig verkauft und überwiegend bebaut. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist weiterhin gegeben.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist das Plangebiet dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund seines hohen Ertragspotentials zugeordnet. Kleinräumig betrachtet weist die Landwirtschaft aufgrund ihrer Kleinteiligkeit, der Lage am Siedlungsrand und der ungünstigen Entwässerungssituation unwirtschaftliche Rahmenbedingungen auf. Die neue Nutzung der Fläche widerspricht daher dem raumordnerischen Vorbehalt nicht.

Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

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.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil A Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme) ist die Fläche des Plangebiets, die unmittelbar nördlich angrenzt, als Wohnbauflächen dargestellt. Das Plangebiet selbst sowie die östlich und westlich anschließenden Bereiche werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (s. nachfolgenden Auszug).



Auszug aus dem wirksamen IV. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert (38. Änderung, Teil A). Mit der Wirksamkeit wird zukünftig

**eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO**

dargestellt.

In der Stadt Rotenburg besteht derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung hierfür nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nach einer entsprechenden Standort- und Alternativenprüfung im Bereich des vorhandenen Siedlungsrandes am Grafeler Damm entsprechende Bauflächen ausgewiesen.

Deshalb werden die erforderlichen Flächen in der 38. Änderung des IV. Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt, die als Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbauflächen dargestellt. Insoweit findet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Berücksichtigung.

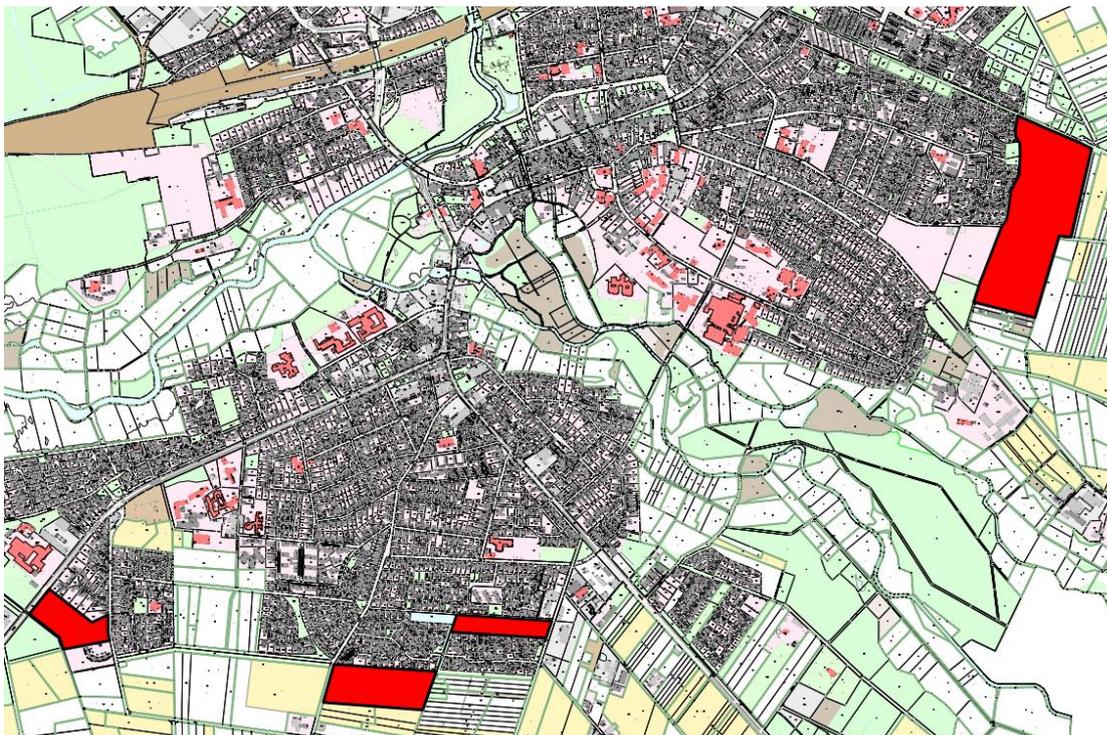
### **3. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Der Rat der Stadt hat im Jahre 2018 den Bebauungsplan Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ beschlossen. Das Wohngebiet ist größtenteils verkauft und überwiegend bebaut.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden verschiedene Möglichkeiten von weiteren Siedlungsoptionen geprüft. Die Nachfrage nach städtischen Bauplätzen ist weiterhin gegeben. Die Vormerkungen sind so zahlreich, dass eine Planung für ein neues Baugebiet sinnvoll ist. Auf der städtischen Liste, wo sich Interessenten auf einen Bauplatz bewerben können sind über 500 Personen registriert. Diese Interessenten beziehen sich ausschließlich auf die Kernstadt. Über 430 Bewerber haben sich seit 2018 auf die Liste neu eingeschrieben.

Die Verwaltung hat vier potentielle Wohngebiete untersucht und auf der beigefügten Karte zeichnerisch dargestellt. Es handelt sich hierbei um:

- 1.) Gelände nördlich der Soltauer Straße mit 15,3 ha.
- 2.) Fläche westlich der Knickchaussee mit 2,1 ha
- 3.) Rathsmann Gelände am Glummweg mit 3 ha
- 4.) Grafel Mitte mit 4,3 ha



Bei der Untersuchung spielten städtebauliche und landschaftsplanerische Überlegungen, eine kurzfristige bauliche Umsetzung sowie die Erschließung und deren Kosten die Hauptrollen. Soziale Einrichtungen wie Schulen oder Kindergärten sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

#### Zu 1.) Gelände nördlich der Soltauer Straße

Dieses 15,3 ha große Grundstück fügt sich an bestehende Wohngebiete an und könnte über die Königsberger Straße sowie die Freudenthalstraße erschlossen werden. Leistungsgerecht ist eine Erschließung über die B 71, die Soltauer Straße, notwendig. Aus wirtschaftlichen Gründen müsste das Plangebiet großflächig geplant werden. Im zentralen Bereich der Potentialfläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches bedarfsgerecht ausgebaut werden könnte.

Der östliche Bereich weist in einem vorliegenden Bodengutachten schwierige Bodenverhältnisse auf. Insgesamt müsste die Fläche vertieft untersucht werden, inwieweit eine Erschließung bzw. eine Bebaubarkeit wirtschaftlich sinnvoll ist. Aufgrund ihrer zentralen Lage ist die Potentialfläche aber attraktiv. Die Fläche ist in über 30 Flurstücke parzelliert. Die zahlreichen Eigentümer sind teilweise verkaufsbereit. Ein Grunderwerb daher sehr aufwendig und zeitintensiv. Die Fläche ragt in die freie Landschaft, kann aber durch eine entsprechende Eingrünung in den Siedlungszusammenhang integriert werden. Die Entwicklung wird aufgrund geschilderten Bedingungen nur mittelfristig zu realisieren sein.

#### Zu 2.) Fläche westlich der Knickchaussee

Diese Fläche ist städtebaulich integriert, landschaftsplanerisch unproblematisch und die Erschließung günstig herzustellen. Die Straßenmeisterei des Landkreises im nordöstlichen Bereich stellt ein immissionsschutzrechtliches Problem dar. Die Bodenbeschaffenheit ist aufgrund der umliegenden Erfahrungen als günstig einzustufen. Es ist absehbar, dass die bauliche Umsetzung nicht gegeben ist, da über die Flächen aktuell nicht verfügt werden kann. Demzufolge scheidet weitere Überlegungen derzeit aus. Insgesamt ist die Fläche aber zu klein, um die Nachfrage an Bauplätzen nachkommen zu können.

#### Zu 3.) Rathsmann Gelände am Glummweg

Diese Fläche ist eine Konversion im bestehenden Siedlungsgefüge. Der Flächennutzungsplan stellt bereits eine Wohnbaufläche dar. Die Erschließung ist vorhanden, eventuell ist eine Altlastensanierung vorzunehmen. Die Verwaltung sollte mittelfristig gemeinsam mit den EigentümerInnen diese Fläche entwickeln. Aktuell kann die Stadt nicht über diese Fläche verfügen und die Eigentümer sind noch nicht bereit, diese Fläche zu entwickeln.

#### Zu 4.) Grafel Mitte

Diese Fläche schließt an das vor einigen Jahren entwickelte Baugebiet entlang der Königin-Christina-Straße an. Städtebaulich ist es eine Neuentwicklung nach Süden und zunächst eine Planung in die freie Landschaft. Mittelfristig könnte es eine Option für weitere Planungsüberlegungen in unmittelbarer Umgebung sein. Die Fläche ist im Regionalen Raumordnungsplan als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Eigentümer sind verkaufsbereit, eine Umsetzung dahingehend gewährleistet.

Die Erschließung ist kostenbedingt schwierig einzustufen. Ein vorliegendes Gutachten zur Planung und Bau des Staugrabensystems Ahbeck aus dem Jahr 2009 setzt die Aufschüttung der gesamten Fläche um mindestens 0,50 Meter fest, falls es zu einer Bebauung kommen sollte. Die Fläche bis zur weiter südlich verlaufenden Straße zwischen Grafeler Damm und Knickchaussee wurde bei der Planung des Staugrabens in die Entwässerungsplanung einbezogen. Eine Entwässerung in den Staugraben ist damit möglich. Die Bodenverhältnisse sind gut, ein Bodenaustausch aufgrund der vorhandenen Humusschicht aber notwendig.

Aktuelle geotechnische Erkundungen stießen bei gut der Hälfte aller Bohrungen auf bis 3 Meter starken Ortstein. Zudem weist das Plangebiet einen freien Grundwasserspiegel im Bereich von 0,60 bis 0,70 Meter unter Geländeoberkante auf.

Im Falle einer Erschließung muss im gesamten Plangebiet ca. 0,50 Meter Mutterboden abgefahren und ca. ein Meter Sand aufgeschüttet werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist möglich, wenn der Ortstein aufgebrochen wird. Insgesamt ist mit höheren Erschließungskosten zu rechnen, die aber aufgrund der attraktiven Lage im Stadtgebiet wirtschaftlich darstellbar sind. Die notwendigen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind in der Nähe vorhanden und fußläufig oder mit Fahrrad zu erreichen.

Im Ergebnis ist die Ausweisung von Grafel Mitte daher erste Option.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 38. Änderung des IV.Flächennutzungsplans Teil A Kernstadt sowie dem Bebauungsplan Nr. 127 „Grafeler Damm-Südost“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der vor 10 bis 20 Jahren entwickelten Wohnbauflächen im Bereich Grafel ein neues Wohnquartier zu schaffen und in die umgebende Landschaft einzubinden. Das beabsichtigte Wohngebiet schließt sich an den nördlich vorhandenen Siedlungszusammenhang an und erweitert diesen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 127 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt bzw. im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Das neue Wohngebiet erweitert das Siedlungsgebiet im Süden der Stadt bedarfsgerecht.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung im Westen vom Grafeler Damm vor. Zusätzlich sieht der Bebauungsplan im Osten des Plangebietes eine Grünfläche vor, die als weitere Erschließung in Richtung Knickchaussee dienen kann. Das Plangebiet wird mit einer Ringstraße verkehrsberuhigt erschlossen. Ein Fuß- und Radweg verbindet die nördliche und südliche Straße. Im Osten stellt ein weiterer Fuß- und Radweg eine Verbindung zum nördlich befindlichen Baugebiet Grafeler Damm Ost her. Später kann dieser Weg bis zum Ebbers Kamp ausgebaut werden. Dadurch wird eine große Durchlässigkeit erreicht.

Der Bebauungsplanentwurf sieht im zentralen und östlichen Teil 47 Parzellen mit Größen zwischen 550 und 750 m<sup>2</sup> vor. Jede Parzelle kann als eingeschossiges Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden. Im Westen des Plangebietes sind zwei größere Parzellen mit ca. 2.400 bzw. 2.800 m<sup>2</sup> Größe geplant, um Geschosswohnungen oder eine Reihenhausbebauung zu ermöglichen. Damit wird die Systematik der zuletzt entstandenen Wohngebiete weitergeführt, die einen Nutzungsdurchmischung vorgesehen haben.

Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt im Süden und Osten durch einen drei Meter breiten Grünstreifen, der das Gebiet zur offenen Landschaft eingrünnt. Der vorhandene Staugraben im Norden des Plangebietes lockert die Siedlung auf.

Größe des Plangebiets – B-Plan Nr. 127	ca. 4,33 ha	100 %
Bauflächen (WA 1 und 2)	ca. 0,52 ha	12 %
Bauflächen (WA 3 – 6)	ca. 2,91 ha	67,2 %
Verkehrsflächen	ca. 0,67 ha	15,5 %
Fuß- und Radweg	ca. 0,07 ha	1,6 %
Grünstreifen	ca. 0,16 ha	3,7 %

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt eine Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplanentwurf setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Die Zulässigkeit von Nutzungen regelt sich für das allgemeine Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Die nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen

nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da hierfür in diesen Gebieten kein Bedarf besteht.

Als höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude werden im WA 3 bis 6 für Einzelhäuser 2 Wohnungen und für eine Doppelhaushälfte eine Wohnung festgesetzt, um den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebietes zu wahren.

Im Süden des Plangebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Hier soll ein viergruppiger Kindergarten entstehen.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht mit Grundflächenzahlen zwischen 0,3 und 0,4 den ortsüblichen Gegebenheiten. Da das Planstraßennetz entsprechend dieser Nutzungen bemessen und festgesetzt wurde, ist die zulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude begrenzt. Mit der Festsetzung der Anzahl der Wohnungen soll eine einheitliche Siedlungsstruktur erreicht werden. Im eingeschossigen Bereich wird diese vor allem durch Einfamilienhäuser, ggf. mit Einliegerwohnung oder Doppelhäuser gekennzeichnet sein. Im zweigeschossigen Bereich wird dem Bedarf an günstigen Wohnungen Rechnung getragen.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl -GRZ- von höchstens 0,45 bzw. 0,60 überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gleichlautend in der BauNVO geregelt. Informativ enthält die Planzeichnung diese Regelung.

#### **4.4 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.

Im WA 1 und 2 sind Einzelhäuser als Geschosswohnungen oder eine Reihenhausbebauung vorgesehen. Im WA 3 bis 6 sind die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäuser auf größeren Grundstückseinheiten möglich. Das Baugebiet wird bedarfsgerecht in der Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche und im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um die charakteristische Siedlungsstruktur im Sinne einer Einfamilienhausbebauung zu sichern, werden in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen je

Wohngebäude die Gebäude ausschließlich als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

#### **4.5 Höhenlage der baulichen Anlage und Wandhöhe**

Die Bauweise ist entsprechend der geplanten Nutzungsstruktur festgesetzt worden. Im WA 1 und 2 sind zweigeschossige Wohngebäude mit einer Traufhöhe von 7,5 Meter geplant. Im WA 3 bis 6 können eingeschossige Wohnhäuser als Einzel oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Traufhöhe von 4,50 Meter errichtet werden. Unter Ausnutzung der Geschossregelung der NBauO werden die Wohnhäuser nicht wesentlich höher als die Einfamilienhäuser sein und sich in die überwiegende kleinteilige Baustruktur einfügen. Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen sind derart festgesetzt, dass die neuen Gebäude der Führung der Straßen folgen und eine Südbesonnung der Wohngebäude in der Regel möglich ist.

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der Gebäude dürfen höchstens 0,50 Meter über der endgültigen Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen. Die Höhenlage der künftigen Gebäude ist festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude zu erreichen. Durch die geplanten Einzelbaumaßnahmen auf den Grundstücken wird die natürliche Geländeoberfläche durch Aufschüttungen verändert werden: Dies wird sich insbesondere im Höhenverhältnis der Grundstücke zueinander und zur zugeordneten Planstraße auswirken. Es ist deshalb auch insbesondere unter Berücksichtigung der Grundstücksentwässerung in einem Gebiet, in dem hohe Grundwasserstände sind, von Bedeutung, dass die Höhenlagen der Gebäude sich lediglich in einem engen Rahmen bewegen, um zu vermeiden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen durch erheblich voneinander abweichende Gebäude- und damit verbundene Grundstückshöhen entstehen. Es wird daher eine Maximalhöhe für die Erdgeschoss-Sohlen (Betonsohle ohne Estrich) der Gebäude festgesetzt, wobei der Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe der zugeordneten Planstraße ist.

#### **4.6 Stellplätze, Garagen und Carports**

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen innerhalb und Außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Vorderseiten der Garagen und Carports müssen einen Abstand von 3 Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist geregelt, dass je Baugrundstück im WA 3 bis 6 nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 4 Meter zulässig ist. Ziel der Regelungen ist, die Vorgarten- und Gartenzonen in ihrem Erscheinungsbild zu sichern, damit die Siedlung überwiegend durch Grünstrukturen und nicht durch Grundstückszufahrten und Garagen geprägt ist. Ausnahmen hiervon gelten nur für das WA 1 und 2.

#### **4.7 Gestaltungsvorschriften**

Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung tragen dazu bei, dass für das gesamte Baugebiet gleiche Gestaltungsmaßstäbe für die Neubebauung gelten.

Die maximale Traufhöhe der künftigen Gebäude ist im gesamten Baugebiet festgesetzt, um so eine ausgeglichene Höhenentwicklung der Gebäude in diesem Bereich zu erreichen. Als maximale Traufhöhe von 4,50 bzw. 7,50 Meter gilt bei geneigten Dächern die Höhe der Außenhaut vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen an der Traufseite, oder bei Flachdächern bis zum oberen Abschluss der Wand. Als Bezugspunkt wird die Höhenlage der Fahrbahndecke der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche herangezogen. Damit soll eine maximal dreigeschossige städtebauliche Wirkung im Geschosswohnungsbau erreicht werden. Damit besteht kein Planungserfordernis hinsichtlich weiterer Höhenfestsetzungen.

Um eine einheitliche ortstypische Dachlandschaft sicherzustellen, sind ausschließlich rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien zulässig. Solaranlagen sind in gleicher Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen.

#### **4.8 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Grafeler Damm, die bereits bis Baugebiet Grafeler Damm Ost ausgebaut ist. Eine acht Meter breite Ringstraße erschließt das Einfamilienhausgebiet. Am östlichen Ende der Ringstraße führt ein Rad- und Fußweg zum nördlich angrenzenden Baugebiet und verbindet auf kürzestem Weg das neue Baugebiet mit dem vorhandenen Siedlungsbereich. Das südliche Stück des Weges kann später zu einer Straßenverbindung ausgebaut werden, um über ein östlich anschließendes Baugebiet zur Knickchaussee zu gelangen. Damit kann der Grafeler Damm verkehrlich entlastet werden. Das geplante Baugebiet wird zusätzlich in zentraler Lage mit einer Wegeverbindung durchlässig gemacht.

#### **4.9 Ver- und Entsorgung**

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

- **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung 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 grundsätzlich auf den Grundstücken versickert werden. Die Straßenentwässerung erfolgt in das im Norden befindlichen Staugrabensystem. Von dort erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den westlich anschließenden Graben.

- **Löschwasserversorgung**

Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Stadt Rotenburg (Wümme) unterstützt durch die Wasserversorgung der Stadtwerke.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Telekommunikation**

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 (FGSV 939) zu beachten.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

#### **4.10 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze**

An den äußeren Grenzen des Plangebietes verlaufen verschiedene Grün- und Gehölzstreifen. Im Westen des Baugebietes bestehen zum Teil außerhalb des Geltungsbereichs prägende Baumbestände. Diese sollen erhalten werden. Im Süden und Osten des Baugebietes sichern Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Eingrünung zur offenen Landschaft. Für das Baugebiet ist kein Spielplatz erforderlich, da der bestehende Kinderspielplatz am nördlichen Baugebiet Grafeler Damm Ost ausreichend dimensioniert wurde, um auch die Nachfrage aus dem Plangebiet zu decken.

#### **4.11 Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt in ruhiger Lage am Siedlungsrand. Lärmimmissionen gewerblicher oder verkehrlicher Art sind nicht ersichtlich. Möglich Konflikte könnte lediglich der südwestlich gelegene landwirtschaftliche Betrieb hervorrufen. Hier wurden in einem Geruchsgutachten des Ing. Büros Prof. Oldenburg im Jahr 2015 Immissionen ermittelt und keine Beeinträchtigungen festgestellt. Im weiteren Verfahren wird dieses Gutachten nochmals aktualisiert.

Sonstige immissionsschutzrechtliche Belange liegen nicht vor. Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

## **5. Grünordnung**

### **5.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit der Landschaftseinheit „Stader Geest“ zugeordnet, in der sandige, arme Böden vorherrschen. Es gehört zu der naturräumlichen Haupteinheit „Wümmeniederung“. Die Wümmeniederung ist neben dem bezeichnenden Verlauf der Wümme durch traditionelle Grünlandnutzung im Auenbereich gekennzeichnet. Als potentielle natürliche Vegetation werden Birken-Bruchwald, Erlen-Bruchwald, Birken-Eichen-Wald, Eichenhainbuchen-Wald und Übergangstypen dieser Waldformen angenommen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am derzeitigen südwestlichen Siedlungsrand der Stadt Rotenburg. Kennzeichnend für das Plangebiet sind großflächige Acker- und Grünlandflächen, die sich auch im angrenzenden südlichen, westlichen und östlichen Umland fortsetzen und die durch ihre intensive Nutzung nur wenige eindrucksvolle Aspekte im Landschaftsbild setzen können. Im Nordosten des Plangebietes steht eine Gehölzfläche, die überwiegend aus Birken, vereinzelt Kiefern und Traubenkirsche besteht. Landschaftsgliedernde Funktionen üben Altbaumbestände am Grafeler Damm, an der Knickchaussee, an deren Querverbindungswegen, entlang des Fuß- und Radwanderweges Ebbers Kamp und entlang des Glumbaches weiter südlich des Plangebietes aus.

Weder im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) noch im Landschaftsplan der Stadt werden dem Plangebiet besondere Funktionen zugewiesen. Es wird lediglich betont, dass die Entwicklung artenreicher Säume entlang von Wegen, Straßen und Nutzungsgrenzen und damit die Entwicklung des Biotopverbundes gefördert werden soll.

Das Landschaftsbild wird in der Regel beeinträchtigt durch das Vorschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich. Durch die bereits bestehenden zuvor genannten Feldgehölzreihen beidseits der Straßen und Wege tritt diese Folgewirkung aus südlicher und westlicher Richtung deutlich in den Hintergrund.

Der Bebauungsplan sieht nach Süden und Osten die Anlage 3 Meter breiten dreireihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern vor. Damit kommt der Bebauungsplan der Forderung des RROP 2020 nach, wo geschlossene Ortslagen gefordert werden mit einer wirksamen und landschaftstypischen Eingrünung. Die geplante Bebauung besteht, abgesehen von den Mehrgeschossbauten im Westen entlang der bestehenden Baumreihe, aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Die vorgesehene Eingrünung korrespondiert damit mit der geplanten Bebauung. Weiter südlich befinden sich großflächige landwirtschaftliche Flächen, die in der Regel mit Mais bestückt sind. Die geplante Bebauung tritt weder landschaftlich in Erscheinung noch sind frei ziehende Tierbestände in ihrem Zugverhalten gestört.



Abb. 1: Luftbild

## 5.2 Belange des besonderen Artenschutzes

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele dieser Arten die spezifischen Lebensraumstrukturen weitgehend aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist aber nicht zu rechnen, soweit die im Bebauungsplan festgelegten Minimierungsmaßnahmen und Hinweise Beachtung finden und entsprechend umgesetzt werden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erbrachte hinreichende Erkenntnisse für die sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) verzichtet werden kann.

## 5.3 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele, kann ein Eingriff in Natur und Landschaft in der Folge des Bebauungsplans Nr. 127 nicht gänzlich vermieden werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs (Umweltbericht Teil II) sowohl innerhalb als auch außerhalb der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB werden voll erfüllt.

## **6 Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

### **6.1 Brandschutz**

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

### **6.2 Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen**

Es liegt ein geotechnische Erkundungen vor, die im weiteren Verfahren noch ergänzt werden. Es ist zum aktuellen Zeitpunkt aber von keinen Bodenbelastungen auszugehen.

### **6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

### **6.4 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

Die Erschließung des Plangebietes mit den notwendigen Baustraßen, den sonstigen Erschließungsanlagen und den Ver- und Entsorgungsleitungen soll in den Jahren 2022 und 2023 erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7. Verwendete Unterlagen**

- Geruchsimmissionen; Gutachten zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes südlich des bestehenden Bebauungsplanes „Grafeler Damm-Ost“, Ingenieurbüro Prof.Dr. Oldenburg, Oederquart, 24.07.2015
- Geotechnische Erkundungen, Dipl. Geologe Jochen Holst, Osterholz-Scharmbeck, 09.12.2015
- Planungsunterlagen für das Staugrabensystem Ahbeek im Rahmen des Generalentwässerungsplans, IDN Ingenieur-Dienst-Nord Dr Lange – Dr. Anselm GmbH, Oyten, 13.02.2013

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2A BAUGB**

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7a-i und §1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belang des Umweltschutzes darzulegen.

Der Umweltbericht wird nach der frühzeitigen Auslegung und der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstellt und in die Begründung aufgenommen.

Rotenburg (Wümme), den 06.07.2021

---

Der Bürgermeister

(L. S.)