



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**- Abteilung Stadtplanung-**

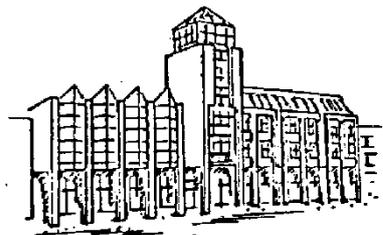
## **Begründung**

### **Bebauungsplan Nr. 44 B**

**- Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck Straße**

—

**2. Änderung**



## 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.....	4
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>10</b>
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept .....	10
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.4	Ver- und Entsorgung .....	11
4.5	Immissionsschutz, Bodenbelastungen.....	11
4.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	12
<b>5.</b>	<b>UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE .....</b>	<b>13</b>
5.1	Belange des Umweltschutzes .....	13
	Statistische Angaben.....	15

# 1. GRUNDLAGEN

## 1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg entlang der Elise-Averdieck-Straße. Das Plangebiet ist von Mischgebietsnutzungen umschlossen. Im südlichen und östlichen Bereich schließen sich Wohngebiete an. Die Erschließung erfolgt über die Elise-Averdieck-Straße, die Soltauer Straße und im Süden die Hindenburgstraße, welche unmittelbar am Plangebiet Grundstücks verlaufen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 B, 2. Änderung „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“, umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha. Das Plangebiet befindet sich in Flur 14 der Gemarkung Rotenburg sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 B aus dem Jahr 1983. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Flurstücke 53/3, 1140/53 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 1051/53 der Flur 14 der Gemarkung Rotenburg.

Das Plangebiet ist bebaut, entwickelt, und in eine Mischgebietsnutzung nach § 6 BauNVO eingebettet. Weiter südlich und östlich des Plangebietes geht die Mischgebietsnutzung in ein Wohngebiet über.

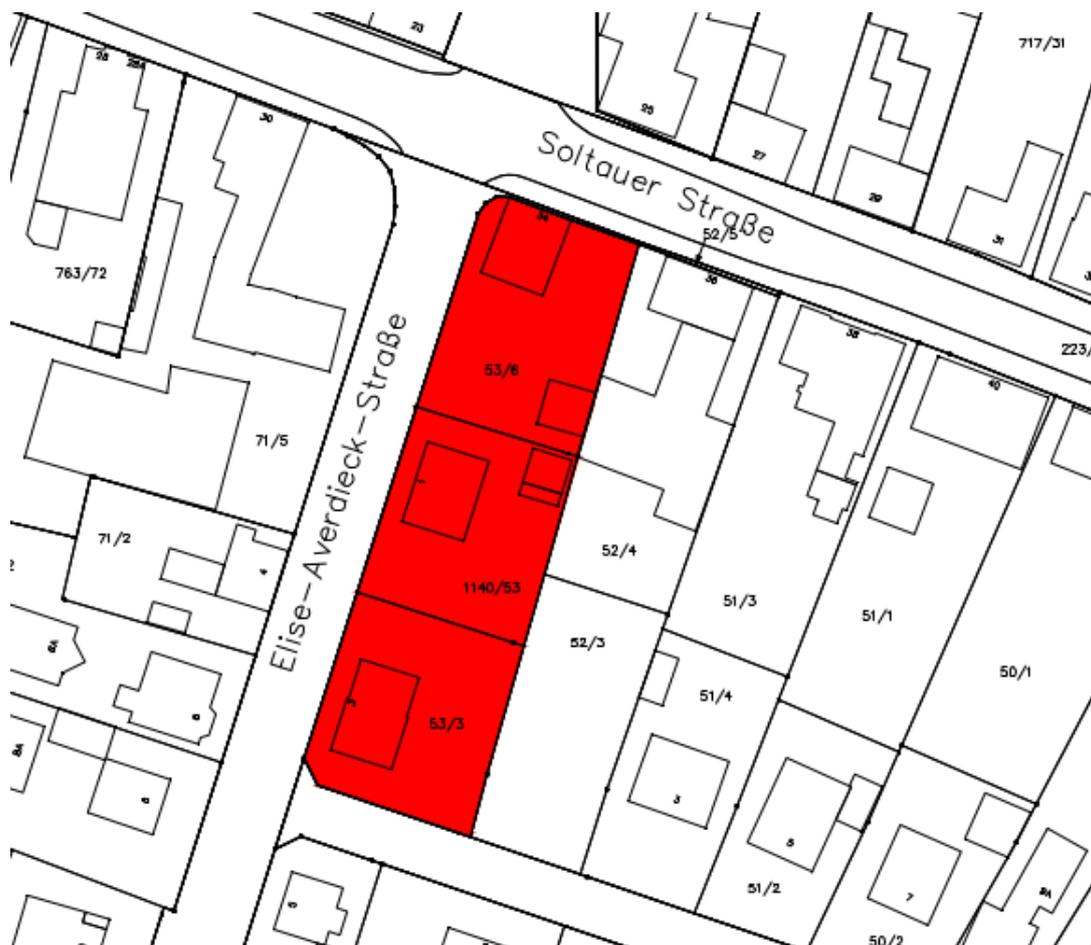


Abbildung 1 - Lageplan

## **1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand**

Das Plangebiet diente als Übergang zwischen der Soltauer Straße, die als B 71 eine der Hauptdurchgangsstraßen Rotenburg durchquert sowie der Elise-Averdieck-Straße und den weiter südlich und östlich angrenzenden Wohngebieten. Die Elise-Averdieck-Straße erschließt die Soltauer Straße mit dem Krankenhaus und den Einrichtungen der Rotenburger Werke. Sie ist dementsprechend stärker befahren.

Das Plangebiet an der Soltauer Straße und der Elise-Averdieck-Straße weist eine gemischte bauliche Nutzung auf. Ein Einzelhandelsgeschäft an der Soltauer Straße sowie ein nicht störender gewerblicher Betrieb an der Elise-Averdieck-Straße prägen die Nachbarschaft des Plangebietes. Das Plangebiet dient aktuell überwiegend einer Wohnbebauung, wobei in Zukunft eine gewerbliche Nutzung insbesondere aufgrund der leistungsstarken Erschließung nicht ausgeschlossen werden sollte.

Durch die Nähe zum Krankenhaus, den Einrichtungen der Rotenburger Werke und der B71, ergeben gemeinsam mit der bereits vorhandenen Erschließung große Potentiale für eine umfassende Deckung der Daseinsgrundfunktionen und ein entsprechendes Wohnungsangebot.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 44 B aus dem Jahr 1983 setzt das Plangebiet als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 im südlichen Bereich und einer Geschossflächenzahl von 0,5 fest. Eine zweigeschossige Bebauung mit offener Bauweise ist vorgeschrieben.

Zusammenfassend werden mit der Aufstellung dieser 2. 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 ca. 0,2 ha. Den Anforderungen des § 13a 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 zu berücksichtigen, dass durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B, „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ die GRZ nur um 0,1 auf 0,4 angehoben werden soll. Eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt worden. Der Entfall der Geschossflächenzahl ändert an der gesamten Versiegelung nichts. Die höhere Festsetzung der GRZ II ermöglicht den Bau der nachzuweisenden Stellplätze. Die zusätzlich betroffene Grundfläche ist aufgrund des kleinräumigen Plangebietes vergleichsweise gering.

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 zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf teilversiegelte Brachflächen und Gartentrflächen ohne besondere Strukturen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B, „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-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 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) 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Auf eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes kann verzichtet werden.

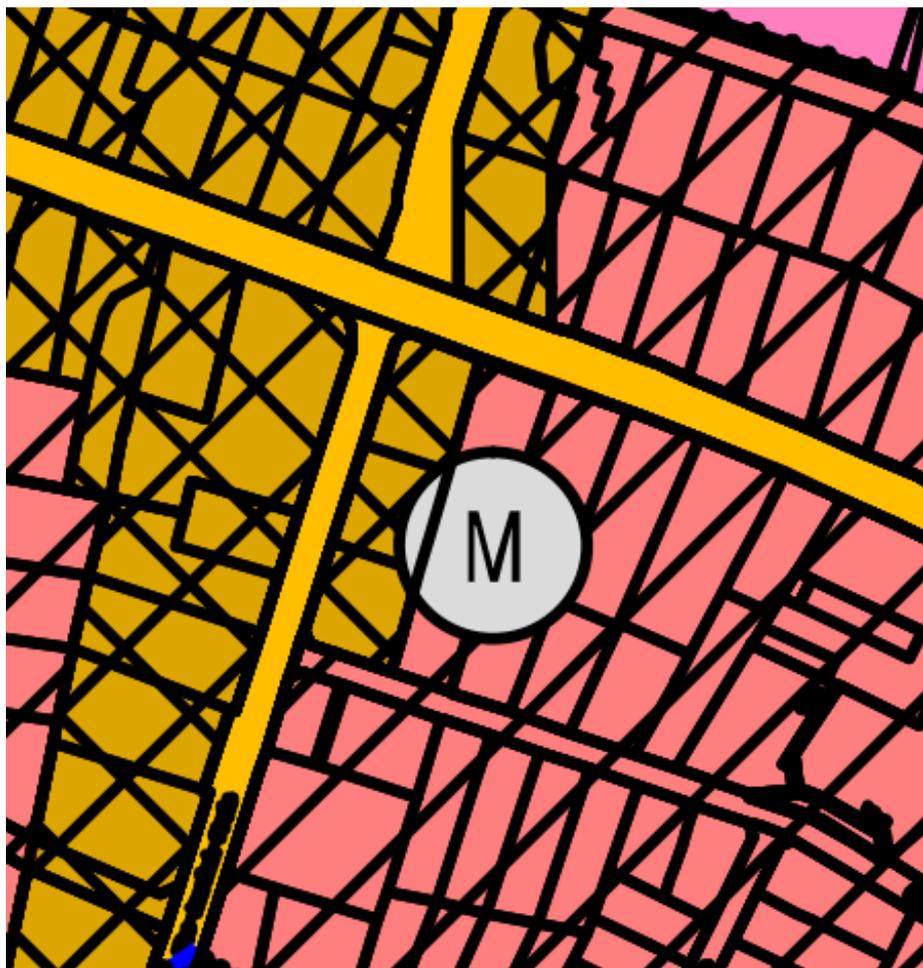


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV Teilbereich Kernstadt

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

Grund für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B, „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ ist die Anfrage eines Eigentümers des Grundstücks Elise-Averdieck-Straße 3. Dieser plant, ein Wohnhaus mit zusätzlichen Stellplätzen zu errichten. Das Bauvorhaben fügt sich in den Siedlungszusammenhang ein. Das Plangebiet wird aktuell von einem kleineren Wohngebäude mit einer schlechten Bausubstanz in Anspruch genommen.

Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 44 B, „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ aus dem Jahr 1983 überplant und setzt ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 im nördlichen Bereich und 0,3 weiter südlich fest. Weiterhin setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von 0,5 und eine offene zweigeschossige Bebauung fest. Die zentrale Lage des Plangebietes mit einer Größe von ca. 0,2 ha erlaubt den Bau von Wohngebäuden mit kleinen Wohnungen und einer entsprechenden Anzahl von Stellplätzen wie auch andere Mischgebiets verträglicher Vorhaben.

Die Grundflächenzahl ist für die geplanten Zwecke nicht ausreichend. Die vorliegende Planung sieht eine Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 sowie eine Auflösung der Geschossflächenzahl vor. Die zweigeschossige offene Bauweise wird beibehalten. Die Grundflächenzahl II darf bis 0,8 überschritten werden, um ausreichend Stellplätze oder Nebengebäude zu platzieren. Der Bauraum des südlichen Baugrundstückes wird etwas weiter vom Nachbargrundstück abgesetzt, um Konflikte zu minimieren.

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. In einem Mischgebiet sind unter anderem Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Lage des Plangebietes bietet sich für die genannten Nutzungen an. Diese sollten durch textliche Festsetzungen nicht eingeschränkt werden, um eine flexible Ausnutzung sicher stellen zu können. Die Nutzungsmischung ist dabei nicht auf das einzelne Gebäude bezogen, sondern im angrenzenden Gebiet sicherzustellen.

Mögliche Immissionskonflikte sind durch entsprechende Grundrisse lösbar, da der rückwärtige Gebäudeteil von den verkehrlichen Immissionen nicht betroffen ist. Anderweitig sind passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen. Immissionskonflikte durch neue Stellplätze sind in jedem Falle ebenfalls im nachgeordneten Verfahren lösbar. Der Planentwurf stellt weder einen Konflikt erstmalig auf, noch verschärft er einen bestehenden Konflikt. Der Planentwurf ändert im vorliegenden Planverfahren einige Parameter, um im Rahmen einer städtebaulichen Nachverdichtung eine etwas höhere Traufhöhe und Ausnutzbarkeit zu ermöglichen. Die nachbarlichen Belange werden gewahrt.

Die Planung fügt sich damit in die vorhandenen Strukturen ein. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 0,2 ha. 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. Die städtebauliche Konzeption der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 B, „Führenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ verfolgt das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinnen der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nach zu verdichten, um dadurch den Siedlungsflächenverbrauch zu verringern.

## **4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Die Stadt Rotenburg (Wümme) beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B, „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Kernstadt eine Möglichkeit für eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes zu schaffen. Auf einer zum derzeitigen Stand untergenutzten Fläche sollen hierzu neue Wohneinheiten geschaffen werden. Dadurch soll im Bereich des Krankenhauses und der Rotenburger Werke dem Bedarf an kleinen Wohnungen nachgekommen werden.

Mit dem städtebaulichen Konzept der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B verfolgt die Stadt Rotenburg (Wümme) das Ziel, bestehende Siedlungsflächen im Sinnen der Innenentwicklung weiterzuentwickeln und in verträglichem Maße nachzuverdichten, 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 Mischgebiet gemäß §6 BauNVO fest. Die bisherigen Regelungen über die Zulässigkeit von Nutzungen ändern sich nicht. Die Grundflächenzahl wird bedarfsgerecht im südlichen Bereich des Plangebietes von 0,3 auf 0,4 angehoben und liegt damit weiterhin innerhalb der zulässigen Obergrenzen nach §17 Abs.1 BauGB.

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 0,8 überschritten werden. Die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl entfällt.

### **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 weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt. Die bisherige zweigeschossige Bauweise bleibt bestehen.

#### **4.4 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. 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 Stadt Rotenburg unterstützt 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.

- **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.

#### **4.5 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 Geräuschimmissionen zeigt, dass die geplante Nutzung für ein Wohngebäude mit zusätzlichen Stellplätzen mit der Gebietseinstufung Mischgebiet uneingeschränkt möglich ist. Die auftretenden

PKW Verkehr sind gebietstypisch und ordnen sich den vorhandenen Verkehrsbelastungen deutlich unter. Die Stellplatzanlage ist teilweise 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.

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

#### **4.6 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.

Im Gebiet des Bebauungsplans werden 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 gerechnet werden.

## 5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet im südöstlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg besitzt aus städtebaulicher Sicht Potential für eine sinnvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 44 B „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ sind keine zu erhaltenden Gehölze vermerkt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 B, 2. Änderung „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ Hochstämme sind keine nennenswerten hochstämmigen Gehölze anzutreffen. Auf privatem Grund dürfen diese auch nur außerhalb der Vegetationsperiode nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes entfernt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 B „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“ sieht eine leichte Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 im südlichen Planbereich vor. Durch die Lage, sowie die bereits vorgenommenen Eingriffe -insb. in den Boden- und Wasserhaushalt- ergeben sich durch die erweiterte Versiegelung voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Umwelt- und Naturschutzbelange.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf die Nutzung von Brachflächen und Gartenflächen, die derzeit mit Gräsern, kleinen Gehölzen und krautigen Pflanzen bewachsen sind. Der unmittelbar anstehende Boden besteht zu erheblichem Teil aus technogenem Substrat (*insb. Pflaster, Bauschutt*), Sand und Mutterboden. Tiefere Bodenschichten sind derzeit nicht einsehbar.

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.

§ 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.

### 5.1 Belange des Umweltschutzes

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist im Bestand wie folgt einzuschätzen:

## **Schutzgebiete**

Im Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete. Mit einer Beeinträchtigung ist nicht zu rechnen.

## **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, sodass von einer geringen Empfindlichkeit gegenüber der Planung ausgegangen wird.

## **Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der an dieser Stelle keine höherwertigen Strukturen dokumentiert. Es besteht aufgrund der Planlage und der rechtmäßig vorgenommenen Bebauungen kein akuter Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

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. Artenschutzrechtliche 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) sind nachfolgend bei der Baugenehmigung oder ökologischen Bauüberwachung zu berücksichtigen.

## Altlasten

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

## Statistische Angaben

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. 44 B, 2. Änderung „Fuhrenstraße / Soltauer Straße / Elise-Averdieck-Straße“	ca. 2.112 m <sup>2</sup>	ca. 100%
Mischgebiet	ca. 2.112 m <sup>2</sup>	ca. 100 %

Rotenburg (Wümme), den 25.01.2022

.....L.S.

Der Bürgermeister

Stand: 01/2022