



Stadt Rotenburg (Wümme)

- Abteilung Stadtplanung-

Begründung

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

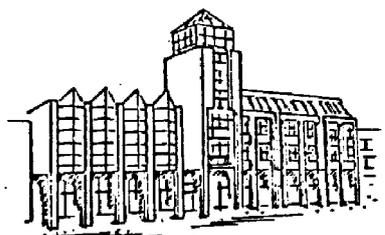
(Grafeler Damm-Südost)

und

Bebauungsplan Nr. 127

- Grafeler Damm-Südost –

(mit örtlichen Bauvorschriften)



TEIL I: BEGRÜNDUNG DER BAULEITPLÄNE	4
1. Grundlagen	4
1.1 Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand, Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	4
1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
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	9
4. Planinhalt	13
4.1 Städtebauliches Konzept	13
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
4.5 Höhenlage der baulichen Anlage und Wandhöhe	15
4.6 Stellplätze, Garagen und Carports	16
4.7 Gestaltungsvorschriften	16
4.8 Verkehrserschließung	17
4.9 Ver- und Entsorgung	17
4.10 Grün- und Freiflächen, Kinderspielplätze.....	18
4.11 Immissionsschutz	18
5. Grünordnung	19
5.1 Naturschutz und Landschaftspflege.....	19
Belange des besonderen Artenschutzes	25
5.2 Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	25

6	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	28
6.1	Brandschutz.....	28
6.2	Baugrund und Flächen mit Bodenbelastungen	28
6.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	28
6.4	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans.....	28
7.	Verwendete Unterlagen.....	28

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.

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch hat in § 13 B BauGB eine Regelung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgenommen. Demnach gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Die Voraussetzungen der Regelung liegen vor. Die Grundfläche liegt unter dem Maximalwert von 10.000 m² und das Plangebiet schließt sich an eine im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Demzufolge kann die Regelung des § 13 a BauGB Anwendung finden.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4,3 ha. Den Anforderungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird entsprochen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des §

19 Abs. 2 BauNVO beträgt für das WA 1 1.512 m² (0,4 von 3.782 m²) und für die Bereiche der WA 2 bis 8 7.694 m² (0,25 von 30.777 m²). In der Summe liegt eine Grundfläche von 9.106 m² vor und damit weniger als die im Gesetz geforderten 10.000 m²

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. Der Ausgleich für die betroffenen Forstflächen sind hiervon unbenommen.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 B BauGB sind für das Planaufstellungsverfahren 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 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.

Die Stadt Rotenburg ist in einem permanenten Prozess, die Siedlungsflächennachfrage im Rahmen einer Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung zu steuern. Weiterhin werden vorhandene Baulücken aktiviert. Die Stadtplanung betreibt in diesem Sinn eine progressive Bauleitplanung, um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren und damit Eingriffe in Natur und Landschaft sowie dem Verlust von landwirtschaftlichen Böden zu vermeiden.

Dennoch besteht aktuell eine hohe Nachfrage nach Bauland für Einzel- und Doppelhäuser für Familien. Diese Nachfrage kann in dem Umfang ausschließlich im Außenbereich abgebildet werden.

Die Verwaltung der Stadt Rotenburg nimmt die Forderungen nach Flächen schonenden Siedlungsentwicklung aber seit Jahren zum Anlass, der Nachverdichtung ein besonderes Gewicht zukommen zu lassen. Jedes Jahr werden zahlreiche Bebauungspläne geändert, um geplante Bauvorhaben umsetzen zu können. Dies geschieht in der Regel unter Protest von Nachbarn und Bürgern und ist ein mühsamer planerischer Prozess. Größere Quartiersentwicklungen im Rahmen eines verdichteten Städtebaus sind hierbei nur schwierig umzusetzen, wie das Beispiel am Kalandshof zeigt.

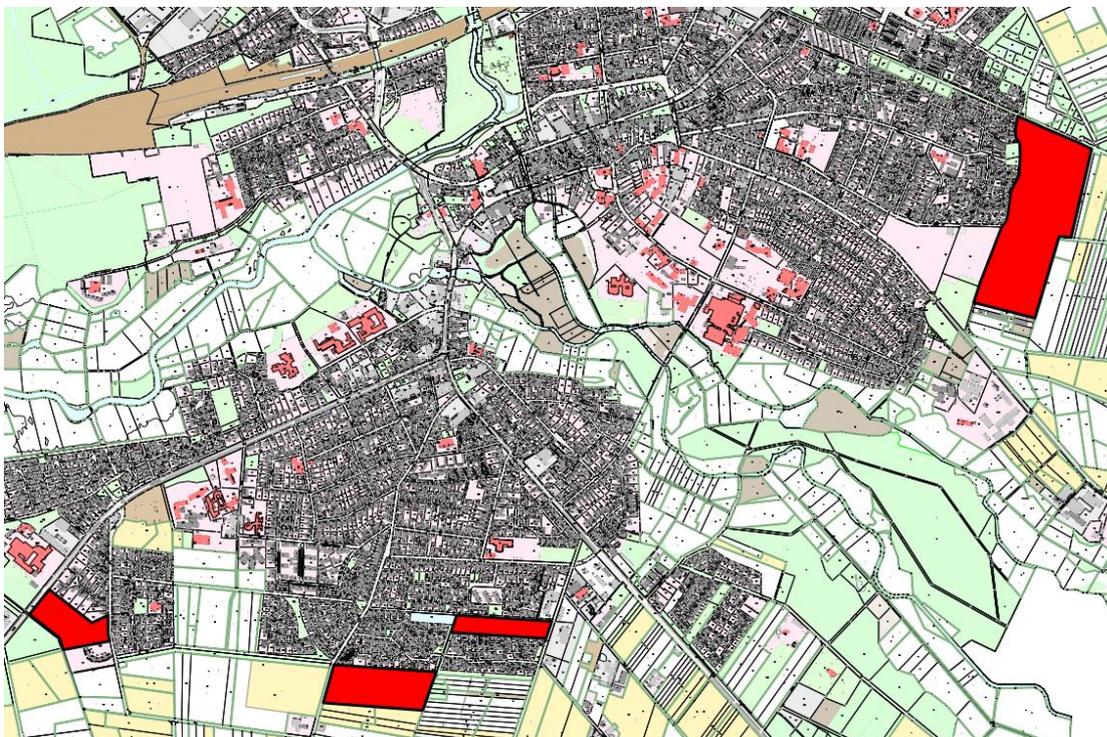
Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist aktuell unüberschaubar hoch und die Stadt weist dennoch mit Augenmaß Neubaugebiete aus. Damit soll die Nachfrage nach Bauland auf die bestehenden Siedlungen gelenkt werden. Dieser Weg ist erfolgreich, da in den bestehenden Siedlungen die frei werdenden Gebäude nicht leer stehen. Stattdessen werden bestehende Immobilien ersetzt oder saniert und fügen sich so in den Bestand ein. Die Stadt weist mit der vorliegenden Planung nicht auf Vorrat neue Bauflächen aus, sondern hat das Marktgeschehen fest im Blick und reagiert nachfrageorientiert.

Aktuell sind keine Bauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) ausgewiesen über die die Stadt verfügen kann. Etwaige Flächen am Ebbers Kamp sind nicht ersichtlich. Eine Kreisstadt und Mittelzentrum wie Rotenburg muss sämtliche Immobilienmärkte bedienen. Insbesondere sollte der Nachfrage nach Einfamilienhäuser nachgekommen werden, um jüngere Menschen in die Stadt zu locken und die Gemeinbedarfseinrichtungen auszulasten. Eine partielle Neuplanung von Baugebieten, wie im vorliegenden Fall, ist hierbei zielführend.

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 scheiden 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.

Für das vorliegende Plangebiet liegt eine geotechnische Erkundung mit einem Ergebnisbericht des Ing.-Büro Jochen Holst vom 09.12.2015 vor. Die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen aus dem Gutachten sind bekannt. Das Plangebiet wurde flächendeckend mit 18 Bohrpunkten untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass bis zu einer Tiefe von maximal 0,50 m Mutterboden, Mittelsand und Feinsand vorliegt. Diese oberste Schicht wurde mit Kurzzeichen bzw. Gruppensymbol OH versehen, was auf einen organogenen Boden verweist. Damit liegt kein organischer Boden, also Torf, vor. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans ist ein Bodenmanagement zu erarbeiten und ein Bodenaustausch vorzunehmen. Der Mutterboden ist im Bereich der Verkehrsflächen und der Baukörper zu entnehmen und durch tragfähige Sande zu ersetzen.

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.

Wenn die Maßnahmen umgesetzt sind, kann eine ausreichende Stabilität der Gebäude sichergestellt werden. Ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser wird gegeben sein, da mehr Boden aufgefüllt als entnommen wird. Die Flächen werden durch einen Kanal entsprechend entwässert. Der Staugraben ist hierfür ausreichend dimensioniert und ausgelegt.

Die Genehmigungsplanung für das Staugrabensystem Ahbeck der IDN Ingenieur-Dienst-Nord vom 02. September 2005 bilanzierte für die Kapazität des Staugrabens den gesamten Bereich zwischen der Knickchaussee und dem Grafeler Damm bis zum Verbindungsweg südlich des aktuellen Plangebietes. Allerdings wurden ausschließlich die öffentlichen Verkehrsflächen angesetzt.

Die aktuell erstellte Berechnung bilanzierte die Flächen des vorliegenden Plangebietes im Gesamten und schöpft das genehmigte Volumen dabei noch nicht aus. Das Plangebiet kann demnach im vorhandenen Staugraben entwässert werden. Der rechnerische Nachweis der Stadt berücksichtigt aktuelle Niederschlagsereignisse.

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 49 Parzellen mit Größen zwischen 550 und 750 m² vor. Jede Parzelle kann mit einem maximal zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden, wobei ein Staffelgeschoss oder ausgebautes Dachgeschoss nicht möglich ist. Im Westen des Plangebietes ist eine größere Parzelle mit ca. 3.800 m² 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. 4,53 ha	100 %
Allgemeine Wohngebiete	ca. 3,44 ha	75,9 %
Verkehrsflächen	ca. 0,82 ha	18,1 %

Fuß- und Radweg	ca. 0,06 ha	1,3 %
Grünstreifen	ca. 0,14 ha	3,2 %
Restflächen im Süden	ca. 0,07 ha	1,5 %

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

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Damit wird ein breites Spektrum städtebaulicher Nutzungen abgedeckt. Die Stadt vermarktet mit dem Plangebiet ein klassisches Baugebiet für eine Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser sowie möglich Reihenhäuser für Familien. Weitere ausnahmsweise mögliche Nutzungen darüber hinaus sind weder städtebaulich gewollt noch nachbarschaftlich sinnvoll. Vertragliche Regelungen in den Kaufverträgen werden die allgemein aufgeführten und genannten Nutzungen bereits ausschließen und, wenn überhaupt, erst langfristig ermöglichen.

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 0,25 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 0,50 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 sind Einzelhäuser als Geschosswohnungen oder eine Reihenhausbauweise vorgesehen. Im WA 2 bis 8 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 Einfamilienhausbauweise 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 sind zweigeschossige Wohngebäude mit einer Traufhöhe von 10,0 Meter geplant. Im WA 2 bis 8 können maximal zweigeschossige Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise ohne ausgebautes Dachgeschoss oder Staffelgeschoss und einer Traufhöhe von 6,50 Meter und einer Firsthöhe von 9,00 Meter errichtet werden. Unter Ausnutzung der Geschossregelung der NBauO werden die Wohnhäuser im WA 1 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.

Das vorliegende Plangebiet wird für den KFZ Verkehr grundsätzlich über den Grafeler Damm erschlossen. Diese Straße ist eine Sammelstraße und entsprechend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen. Die übrigen Straßen wie der Moorkamp oder auch die Verbindung direkt nach Unterstedt nehmen weiterhin einen Teil der entstehenden Verkehrsbelastung auf. Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsbelastungen ordnen sich den bestehen Verkehrsmengen unter und stellen keine relevanten zusätzlichen Immissionen dar, die eine weitere Begutachtung notwendig machen. Mittel- bis langfristig sollen weitere Wohngebiet im Süden und Osten des vorliegenden Plangebietes entwickelt werden und eine Durchlässigkeit zur Knickchaussee ermöglicht werden, vergleichbar der Königin-Christina Straße, die den südlichen Bereich des Grafel miteinander verbindet.

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.

Die Genehmigungsplanung für das Staugrabensystem Ahbeek der IDN Ingenieur-Dienst-Nord vom 02. September 2005 bilanzierte für die Kapazität des Staugrabens den gesamten Bereich zwischen der Knickchaussee und dem Grafeler Damm bis zum Verbindungsweg südlich des aktuellen Plangebietes. Allerdings wurden ausschließlich die öffentlichen Verkehrsflächen angesetzt.

Die aktuell erstellte Berechnung bilanzierte die Flächen des vorliegenden Plangebietes im Gesamten und schöpft das genehmigte Volumen dabei noch nicht aus. Das Plangebiet kann demnach im vorhandenen Staugraben entwässert werden.

- **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).

- **Energie und Wärmeversorgung**

Die Energieversorgung wird in Absprache mit den Stadtwerken vorgenommen. Es ist eine zentrale Wärmeversorgung zukunftsweiserer Art vorgesehen. Die Planung hierfür erfolgt in der Plandurchführung im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Stadt verfügt über die Grundstücke und kann mittels Anschluss- und Benutzungszwang eine Umsetzung sicherstellen.

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.

Das Geruchsgutachten des Ing.-Büros Oldenburg vom 24. Juli 2015 beurteilte seinerzeit ein wesentlich größeres Plangebiet als die vorliegende Planung. Die aktuelle Planung liegt deutlich in dem Bereich, wo die aktuellen Grenzwerte eingehalten werden. Eine Aktualisierung des Gutachtens wurde vorgenommen und bestätigte die Einhaltung der Grenzwerte. Die Immissionswerte für die stationären landwirtschaftlichen Geruchsbelastungen werden somit eingehalten. Die auftretenden Immissionen aufgrund der Bewirtschaftung der Felder sind hinzunehmen. Auf diese Belastungen wird in den Kaufverträgen hingewiesen und weiterhin eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen werden.

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach §13a und §13b BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §2a BauGB nicht notwendig. Es bestehen dennoch Umweltbelange, die im Rahmen dieser Planung aufgegriffen werden sollen.

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.



Abb. 1: Luftbild

Im Nordosten des Plangebietes steht eine ca. 0,19 Hektar große Gehölzfläche, die überwiegend aus Birken, vereinzelt Kiefern und Traubenkirche besteht. In Zusammenhang mit der östlich des Plangebietes angrenzenden Gehölzfläche von ca. 0,4 ha Ausmaß ergibt sich eine Gesamtfläche mit eigenem Binnenklima, die als Wald eingestuft werden kann. 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.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) werden den betroffenen Flächen überwiegend eine geringe Bedeutung zugeschrieben. Lediglich der Bewirtschaftungsstreifen am Graben und die im Osten des Plangebiets liegenden und angrenzenden Gehölzflächen werden als Biotoptypen mittlerer Bedeutung hervorgehoben.¹ Eine Sicherung, Verbesserung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Biotopen im Plangebiet ist gemäß LRP derzeit keine Zielsetzung². Die Entwicklung artenreicher Säume entlang von Wegen, Straßen und Nutzungsgrenzen und damit die Entwicklung des Biotopverbundes soll hingegen gefördert werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das Plangebiet derzeit als Grünfläche ausgewiesen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind LSG-ROW 131 „Grafeler Holz, Hammerloh und Lintel“, ca. 1km

¹ Landkreis Rotenburg Wümme 2015: Landschaftsrahmenplan. *Karte 1 (Süd), Arten und Biotope.*

² Landkreis Rotenburg Wümme 2015: Landschaftsrahmenplan. *Karte 6 (Süd), Schutz Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft.*

südlich des Plangebietes, sowie NSG-ROW 49 „Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach“, ca. 1,5km östlich des Plangebietes. Es gibt keine Hinweise auf erhebliche Wechselwirkungen zwischen der Planung und den naheliegenden Schutzgebieten.

Boden

Im Plangebiet sollen kohlenstoffhaltige Böden mit Treibhausgas-Speicherfunktion bestehen.³ Lauf Bodenkarte BK50 kommen im Gebiet zwei primäre Bodentypen vor. Der als kohlenstoffhaltige Boden gekennzeichnete Teil wird als Tiefes Erdhochmoor, Bodentyp HNv4 gekennzeichnet. Der Rest des Plangebiets wird als mittlerer Gley-Podsol, Bodentyp G-P3 eingeordnet.⁴

Im Falle des Vorkommens eines tiefen Erdhochmoores würde ein Abtragen oder eine Versiegelung die Kohlenstoffspeicherfunktion voraussichtlich negativ beeinflussen. Je nach Umgang mit dem Boden wäre mit einer leichten Beeinträchtigung bis hin zur Umkehrung der Speicherfunktion zu rechnen. 2015 vorgenommene Bohrungen im Plangebiet konnten das Vorkommen eines tiefen Erdhochmoores jedoch nicht bestätigen. Es werden zwar bis zu 0,6m mächtige humifizierte organische Auflagen mit humosem Oberboden (OH) dokumentiert. An keiner Bohrstelle werden diese allerdings als Moorboden klassifiziert⁵ (z. B. nHw). Die in der BK50 eingezeichnete Moorlinie kann daher nicht nachvollzogen werden. Dennoch sind die OH Horizonte als belebte Materie besonders schützenswert und dürfen nicht überbaut werden.⁶

Aus dem Bodengutachten geht darüber hinaus hervor, dass insb. im östlichen Bereich des Plangebietes Ortsteinschichten vorkommen. Sie sind im Wesentlichen ausschlaggebend für die wasserstauenden Eigenschaften des Bodens.

Eine weitere prägende Eigenschaft des Bodens im Plangebiet ist sein Ertragspotential. Das regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) kommt dieser Bedeutung mit der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft entgegen.⁷ Durch eine Bebauung wird das Plangebiet der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Um sowohl den Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfunktion als auch die allgemeine Beeinträchtigung des

³ Landkreis Rotenburg Wümme 2015: Landschaftsrahmenplan. *Karte 3 (Süd), Boden*

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie 2022

⁵ Holst, Jochen, Dipl. Ing., 2015: Geotechnische Erkundungen. *Neubaugebiet „östlich Grafeler Damm“ in Rotenburg (Wümme), Ergebnisbericht. Kleinrammbohrungen 4 bis 13.*

⁶ Ebd.: Seite 5.

⁷ Landkreis Rotenburg Wümme 2020: Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme). *Zeichnerische Darstellung.*

Bodens (insb. durch Versiegelung) zu minimieren, werden mehrere Maßnahmen ergriffen.

Zum einen wird die Grundflächenzahl für die Wohngebiete mit 0,25 in WA 2 bis WA 8 vergleichsweise niedrig gewählt. Flächensparsames Bauen soll die versiegelte Flächen und die daraus folgenden Auswirkungen auf den Boden reduzieren. Eine weitere Reduzierung der GFZ ist nicht ohne wesentliche Funktionsverluste umsetzbar. Der zu entnehmende Mutterboden im Bereich der Verkehrsflächen und der Baukörper wird durch tragfähige Sande ersetzt. Wertvolle OH-Horizonte werden vor einer Überbauung geschützt. Der entnommene Mutterboden ist an anderer Stelle wieder aufzubringen, um zur Verbesserung des Bodens beizutragen. Hierfür ist ein vorausschauendes Bodenmanagement im Rahmen der Plandurchführung zu erarbeiten. Dabei ist ebenso zu prüfen, ob der Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Lagerung und Behandlung für eine Standortverbesserung landwirtschaftlicher Flächen zur Verfügung gestellt werden kann. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden unterlassen, §15 Abs.1 BNatSchG wird entsprochen.

Seltene Böden oder Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

Es ist davon auszugehen, dass insb. die Böden im Plangebiet eine teils hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit besitzen. Im Rahmen der Bautätigkeiten zur Erschließung des Plangebietes wird seitens der Stadt ein aktiver Bodenschutz durch die eine angepasste Ausschreibung der Leistungen gefördert.⁸ Vermeidbare Verdichtungen des Bodens werden dadurch minimiert.

Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch das Vorschieben der Siedlungsgrenze in den Außenbereich im Regelfall beeinträchtigt. Bislang wird das Landschaftsbild vor Ort durch landwirtschaftliche Flächen, den Siedlungsrand sowie linear und flächig vorkommende Gehölzstrukturen geprägt. Das Herausrücken der Siedlung in die freie Landschaft kann zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes wird die Siedlungskante in teils bestehende (Westen) und neu gepflanzte Gehölzstrukturen eingebettet. Mit einer Breite von 3m steht Platz für 2 Pflanzreihen zur Verfügung, die mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.

⁸ Siehe z. B.: DIN 18915 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Bodenarbeiten, DIN 19731 – Verwertung von Bodenmaterial, DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.

Vorhandene Pflanzungen, die den Qualitätskriterien entsprechen, werden, wo möglich, erhalten und in die Pflanzung integriert. Da im Osten an das Plangebiet ein teil des vorhandenen Waldes angrenzt, ist mindestens mittelfristig ein zusätzlicher Sichtschutz vorhanden, der die Siedlung in die Landschaft einbettet.

Im Süden wird die Eingrünung in Abwägung zur zukünftig geplanten Erweiterung des Baugebietes festgesetzt, um eine zukünftige Erschließung sowie eine sinnvolle Aufteilung der Grundstücke mit einer sinnvollen Eingrünung in Einklang zu bringen. Die Straßen werden als öffentliche Grünflächen gestaltet, und Streifen von ein bis zwölf Metern Breite mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern hergestellt.

Über 70% der südlichen Siedlungsgrenze können so trotz einer geplanten Erweiterung zwischenzeitlich begrünt werden. Während im Süden keine durchgängige Eingrünung erreicht werden kann, erreichen die Flächen Abschnittsweise überdurchschnittliche Breiten. Eine vollständige Eingrünung nach Süden würde kurzfristig eine Eingrünung sicherstellen; mittel- bis langfristig jedoch städteplanerisch kontraproduktiv sein, da so Grüninseln entstehen, die einer zukünftigen Flächen sparender Bebauung entgegenstehen, oder voraussichtlich vor dem Entfalten einer erheblichen Wirksamkeit wieder entfernt werden müssen.

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. Durch die bestehenden Feldgehölzreihen beidseits der Straßen und Wege tritt die Sichtbarkeit des Siedlungsrandes zudem aus südlicher und westlicher Richtung deutlich in den Hintergrund.

Das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet wird durch die Vegetationsbestände entlang des Verbindungsweges zwischen Knickchaussee und Grafeler Damm zusätzlich entlastet.

Luft und Klimaschutz

Die Immissionen der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und des bestehenden Betriebes weiter südwestlich ist in einem Geruchsgutachten ermittelt und bilanziert worden. Die Grenzwerte werden demnach eingehalten.⁹ Ein Hinweis auf mögliche Immissionen von Seiten der Landwirtschaft wird dennoch in die Planzeichnung aufgenommen.

⁹ Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg 2015: Geruchsemissionen. *Gutachten zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes südlich des bestehenden Bebauungsplans „Grafeler Damm-Ost“ in 27356 Rotenburg (Wümme)*. Unveröffentlicht, Seite 24

Durch den Verlust einer Teilfläche des Waldes, und eines überwiegenden Teils der Waldfunktion, entfällt eine potentielle Kohlenstoffsенke. Ebenso wird die Frisch- und Kaltluftbildung, die von dem Waldgebiet ausgeht, herabgesetzt. Da das geplante Vorhaben nicht mit einem Erhalt der gesamten Waldfläche vereinbar ist, ist eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft im Sinne des §15 Abs. 1 BNatSchG nicht vermeidbar. Durch den Waldausgleich¹⁰ wird sowohl die Bindung von Kohlenstoff als auch die Frisch- und Kaltluftneubildung an anderer Stelle mittelfristig bis langfristig wieder hergestellt. Um einen kleinen Teil der genannten Effekte im Gebiet selbst zu erhalten, insb. aber auch die Habitatfunktion für z. B. Vögel und Kleinsäuger herzustellen, ist zudem auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Baum zu pflanzen.¹¹ Während die Waldfunktion an anderer Stelle ausgeglichen wird, entstehen so im Plangebiet bis zu 50 zusätzliche heimische Laubbäume, die zuvor nicht vorhanden waren.

Die Planung basiert im Gesamten auf eine klimagerechte Stadtplanung. Das Plangebiet wird effizient erschlossen und die jeweiligen Parzellen sind in ihrer Größe den heutigen Ansprüchen gerecht. Die Festsetzungen sehen in überwiegenden Bereichen eine geringe Grundflächenzahl von 0,25 vor und gleichzeitig wird eine zweigeschossige Bauweise ohne ausgebauten Dachbereich ermöglicht. Dies hat zur Folge, dass die Parzellen trotz ihrer geringen Größe eine ausreichende Gartennutzung ermöglichen. Weiterhin sind Reihenhäuser am westlichen Rand geplant. Im Ergebnis wird die Flächeninanspruchnahme minimiert und der Außenbereich geschont.

Das Plangebiet befindet sich für Rotenburger Verhältnisse in zentraler Lage und die wesentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie diverse Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs sind auch ohne Nutzung des KFZ erreichbar. Diese Planung ermöglicht die Vermeidung zusätzlicher Fahrten mit den KFZ.

Die klimaschonende Versorgung mit Wärmeenergie erfolgt im weiteren Planverlauf mit den Stadtwerken. An die erfolgreiche Umsetzung einer zentralen Wärmeversorgung wird im Rahmen des zuletzt entwickelten Baugebietes Brockeler Straße II verwiesen. Die Wahl der Baustoffe ist ein individueller Entscheidungsprozess. Auf die lenkende Wirkung der steigenden Baupreise und der CO₂ Abgabe wird hingewiesen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Für Arten und Lebensgemeinschaften werden durch die Überplanung der Gehölzbestände und Offenlandflächen am Siedlungsrand Räume verändert, die als

¹⁰ Siehe Kap. 5.2 ‚Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft‘

¹¹ Stadt Rotenburg (Wümme) 2022: Bebauungsplan Nr. 127 –Grafeler Damm – Südost --, Entwurf. *Textliche Festsetzungen*, VI. 2.

Rückzugs-, Rast-, Schutzorte, oder zur Nahrungssuche zur Verfügung gestanden haben. Die Waldfunktion wird gleichwertig an anderer Stelle wiederhergestellt.¹² Im Osten, Süden und Westen stehen Ausweichflächen für die anderen genannten Funktionen zur Verfügung. Die geplante Bebauung tritt landschaftlich nur geringfügig in Erscheinung. Frei ziehende Tierbestände werden nicht in ihrem Zugverhalten gestört. Eine Bilanzierung ist bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nicht notwendig.¹³

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 aufgrund der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung fehlen, ist nicht mit Vorkommen im Gebiet nicht zurechnen. Der Graben mit dem anliegenden Bewirtschaftungsstreifen bleibt überwiegend erhalten. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der mit dem Lebensraum konnotierten Arten ist vorerst nicht auszugehen.

Einschlägige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind nicht anzunehmen, soweit die im Bebauungsplan festgelegten Minimierungsmaßnahmen und Hinweise Beachtung finden und entsprechend umgesetzt werden. Es wurde zusätzlich ein artenschutzrechtlicher Beitrag angefordert, dessen Ergebnisse im Verfahren einbezogen werden. Die Ergebnisse liegen derzeit noch nicht vor.

5.2 Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. Bebauungspläne, die im Rahmen der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt werden, haben eine besondere Stellung bei der Eingriffsfolgenbewältigung.

Die Grundsätze der Eingriffsregelung nach §15 BNatSchG, darunter insb. die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, wurden berücksichtigt. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die die Waldfunktion oder die Festsetzungen anderer Bebauungspläne betreffen, sind trotz des Sonderstatus der Bebauungspläne der

¹² Siehe Kap. 5.2 ‚Kompensation nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft‘

¹³ Siehe BauGB §13a Abs. 2

Innenentwicklung zu berücksichtigen und zu kompensieren. Die Vorgaben des § 1a Abs. 3 BauGB werden voll erfüllt. Die Kompensation erfolgt über das Ökokonto der Stadt und damit unter Verzicht auf eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

Billanzierung

Die im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 „Grafeler Damm – Südost“ vorgesehene Verlängerung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) nach Norden überplant eine Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr.84 –Grafeler Damm-Ost-. Vorgesehen ist ein Fuß- und Fahrradweg als zusätzliche Anbindung in das nördlich angrenzende Gebiet.

Der betroffene Bereich ist als „Sonstiges Sukzessionsgebüsch u. halbruderale Gras und Staudenflur am Gewässerrandstreifen“, belegt mit der Wertstufe 3¹⁴, soll auf 627m² umgewandelt werden. Dabei sind voraussichtlich nicht die vollen 627m² betroffen. Um jedoch eine vollständige Kompensation abzusichern und eine entsprechende Gestaltungsfreiheit für die nachfolgenden Planungsschritte zu erreichen, werden die vollen 627m² in die Berechnung einbezogen.

Größe in m ²	Alte Nutzung	Wertst.	Neue Nutzung	Wertstufe	Wertdifferenz in Punkten
627	Sonstiges Sukzessionsgebüsch / Halbruderale Gras und Staudenflur am Gewässerrandstreifen	3	Weg (OVW)	0 (-3)	-1.881

Die Flächen werden im Großen Weißen Moor bereitgestellt (s.u.).

Der Gesamtumfang der umzuwandelnden Waldfläche beträgt 5948m². Das Kompensationsverhältnis zwischen Ausgangs- und Kompensationsfläche (1:x) wird aus dem Niedersächsischen Waldgesetz hergeleitet und durch die zuständige Waldbehörde im Landkreis Rotenburg (Wümme) festgesetzt. Das Forstamt Rotenburg (Wümme) ist im Prozess eingebunden und ermittelt derzeit die maßgeblichen Eigenschaften des durch die Planung betroffenen Waldes um eine Berechnung durchführen zu können. Zum derzeitigen Stand des Verfahrens steht kein abschließendes Kompensationsverhältnis fest. Auch wenn aktuell keine Klärung zu erreichen ist, besteht auf Basis der vorliegenden Daten zu den einzelnen

¹⁴ Stadt Rotenburg (Wümme) 1999: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84. *Grafeler Damm Ost*. S.13

Gehölzflächen eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass Kompensationsverhältnis von 1:1,1 bis 1:1,5 angesetzt wird.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist derzeit im Besitz mehrerer Flächen, die für den Waldausgleich in Frage kommen. Um die Latenz zwischen Eingriff und Ausgleich gering zu halten, wird für die Kompensation Fläche 4 des Ökokontos der Stadt Rotenburg (Wümme) in Unterstedt ausgewählt. Im Westen von Gmk. Unterstedt, Flur 6, Flurstück 35/5 wurde wenige Jahre nach der Jahrtausendwende auf 30.000m² eine Grünlandbrache in einen Hutewald der Wertstufe 4 überführt. Hierfür wurde eine Waldfläche mit heimischen Gehölzen, insb. Eichen, angelegt. Bis zu 12.000m² können für das Baugebiet am Grafel derzeit vorgehalten werden. Dies entspräche bei 5950m² Wald, die durch die Planung betroffen sind, einem Verhältnis von 1:2.

Eingriffsplanung nach BNatSchG und BauGB	Ausgleichsbedarf in Wert-einheiten	Ausgleichsmaßnahmen	Kompensationspotential in Werteeinheiten	Überschuss- / Fehlbedarf	
Kompostierungsplatte bei Kläranlage:LBP (2.350 WE), Waldumwandlung (6.105 WE) - Rest: Abbuchung Fl. 6 PflK-GWM	-2.224	Fl. 4 (n. PflK-GWM) Flächengr.: 30.000 qm Grünlandbrache der WS 2 in Hutewald der WS 4	60.000		
Straßenbaumaßnahme Solltauer Straße	-1.130				
Straßenbaumaßnahme Harburger Straße	-310				
Linksabbiegespur B 440: Visselhöveder Str.-Stockforthsweg	-90				
B-Plan Nr. 14 - Waffensen, Waldumwandlung	-14.989				
B-Plan Nr. 8 Mulmshorn, Sottrumer Weg	-2.530				
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42C „Hohenesch – westlicher Rand“	-1.890				
NLSTBV Harburger Straße - LBP	-1.330				Anm.: 665m ² Flächennachweis
B-Plan Nr.127 - Grafeler Damm Südost-	-1.881				Überplanung Sukzessionsgebüsch, B-Plan Nr.84
B-Plan Nr.127 - Grafeler Damm Südost-	-24.000				Waldausgleich, 6.000m ² inkl. Pufferflächen
Summen	-50.374		60.000	9.626	

Die Stadt Rotenburg (Wümme) hält sich derzeit zusätzlich eine weitere Fläche im Flächenpool für eine Aufwertung bereit. In der Gemarkung Rotenburg (Wümme), Flur 4, Flurstück 14/12 stehen ca. 20.000m² für die Erstaufforstung mit heimischen Baumarten zur Verfügung.

Eine Flächenverfügbarkeit ist in beiden Fällen ausreichend gegeben. Die Vorgehensweise im Detail wird in Abstimmung mit dem Forstamt Rotenburg (Wümme) sowie der Waldbehörde im Landkreis Rotenburg (Wümme) zeitnah abgestimmt.

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

Rotenburg (Wümme), den 25.01.2022

Der Bürgermeister

(L. S.)