

**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**– Abteilung Stadtplanung –**

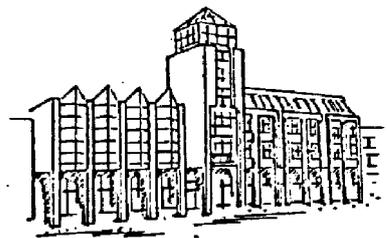


## **Begründung**

Zur 1. Änderung des

### **Bebauungsplanes Nr. 7**

- Beiderseits der Fuhrenstraße -



## **Inhaltsverzeichnis**

1. VORBEMERKUNG.....	3
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2.1    Allgemeine Lage des Geltungsbereiches .....	3
2.2    Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung .....	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN .....	4
3.1    Landes- und Regionalplanung.....	4
3.2    Flächennutzungsplan .....	4
3.3    Anwendbarkeit des § 13a BauGB .....	4
3.4    Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne.....	5
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG .....	6
4.1    Städtebauliche Zielsetzung.....	6
4.2    Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
4.2.1    Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
4.2.2    Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
4.3    Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung.....	7
4.3.1    Dächer .....	7
4.3.2    Höhenlage der Gebäude .....	8
4.3.3    Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	8
4.3.4    Ordnungswidrigkeiten.....	8
4.4    Hinweise.....	8
4.4.1    Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	8
4.4.2    Altlasten .....	8
4.4.3    Denkmalschutz .....	9
5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA.....	9
6. IMMISSIONEN.....	16
7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	16
8. BESCHLUSSFASSUNG.....	16
QUELLENVERZEICHNIS.....	17

## 1. VORBEMERKUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Beiderseits der Fuhrenstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, sodass im Sinne des § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

## 2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Allgemeine Lage des Geltungsbereiches

Das Planänderungsgebiet liegt im zentralen Bereich von Rotenburg innerhalb der bebauten Ortslage, an der Fuhrenstraße (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 29/10, 29/2, 29/6, 29/7, 29/8, 29/9 und Teilfläche der Gr. Gartenstraße der Flur 7 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 0,28 ha.

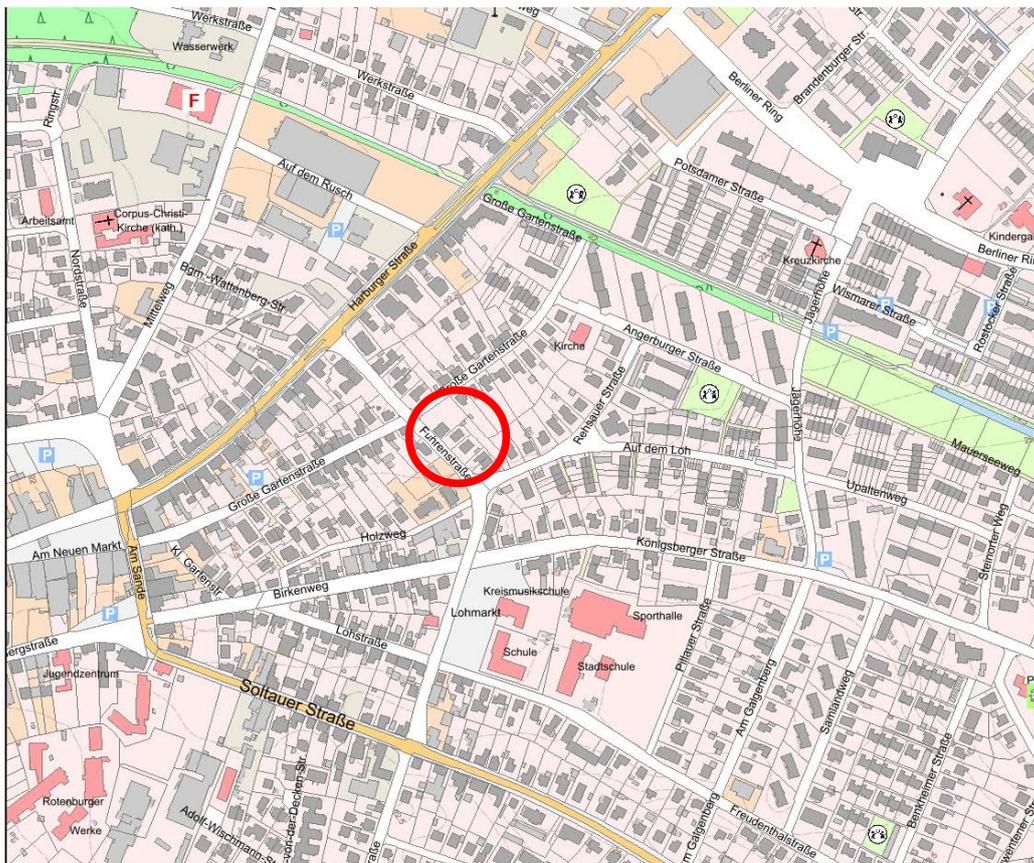


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; © 2021

## **2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung**

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch eine aufgelockerte Wohnnutzung mit den dazugehörigen Gärten geprägt. Entlang der Fuhrenstraße befindet sich überwiegend eine Wohnnutzung in zweigeschossiger Bauweise. Ansonsten grenzt aufgelockerte Wohnbebauung an. Südöstlich befinden sich die Musikschule und eine Grundschule der Stadt.

## **3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Rotenburg ist sowohl im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 als auch 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 wurde zudem als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen.

Das Planänderungsgebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich von Rotenburg. Die Stadt Rotenburg (Wümme) verfolgt das städtebauliche Leitbild einer kontinuierlichen Neuordnung und Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, aber einer maßvollen wachstumsorientierten Siedlungsentwicklung. Durch die zentrale Lage ist das Planänderungsgebiet hervorragend an den ÖPNV angebunden.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die Flächen im Planänderungsgebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme) als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird somit gemäß § 13a (2) BauGB im Wege der Berichtigung in seiner Darstellung angepasst.

### **3.3 Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die Flächen im Planänderungsgebiet liegen innerhalb der bebauten Ortslage von Rotenburg. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der zeitgemäßen Innenentwicklung des Ortes.
- b) Die Flächen im Planänderungsgebiet haben eine Größe von ca. 2.800 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt mit ca. 1.150 m<sup>2</sup> deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung mitzurechnen, wenn diese in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen. Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB in der Aufstellung, die diese Kriterien erfüllen.
- c) Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet ist ausreichend weit entfernt von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Aufgrund der geplanten Nutzungen und der Lage des Planänderungsgebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
- e) Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Es sind keine Störfallbetriebe in einem größeren Umkreis vorhanden.

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

### **3.4 Teilaufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Im Planänderungsgebiet ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Beiderseits der Fuhrenstraße“ vorhanden, der im Jahr 1987 rechtskräftig geworden ist. Für das Planänderungsgebiet sind Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO mit maximal einem Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 in offener Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. Nr. 7 „Beiderseits der Fuhrenstraße“, die vom Änderungsgebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 vollständig aufgehoben.

## **4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung innerhalb der bebauten Ortslage von Rotenburg im Bereich Fuhrenstraße / Große Gartenstraße / Auf dem Loh. Ziel ist die Nachverdichtung von Grundstücken in einem Teilbereich des Bebauungsplanes östlich der Fuhrenstraße, um das Angebot von Wohnungen im Stadtkern von Rotenburg weiter zu fördern. Mit einer moderaten Erweiterung der Grundflächenzahl und Geschossigkeit können die Grundstücke besser ausgenutzt und Sanierungen, Um- und Neubauten initiiert werden. Gegenüberliegend entlang der Fuhrenstraße ist bereits eine Zweigeschossige Bebauung vorhanden und planungsrechtlich abgesichert. Auch im weiteren Verlauf sind zweigeschossige Baukörper vorhanden, sodass sich die Bebauung auch zukünftig sehr gut in das Stadtbild einfügen wird. Vom Charakter ist der Änderungsbereich mittlerweile eher einem Wohngebiet zuzuordnen, da gewerbliche Nutzungen, die in einem Mischgebiet zulässig sind, nicht vorhanden sind und zukünftig weniger von einer Nutzungsmischung auszugehen. Dahingehend soll der Bereich in dem vom Bebauungsplan Nr. 7 abgedeckten Bereich zukünftig als Wohngebiet festgesetzt werden. Aufgrund der in der näheren Umgebung nicht vorhandenen Flachdächer soll dieser Aspekt aufgegriffen werden und ausschließlich geneigte Dächer zugelassen werden.

Die Stadt Rotenburg möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einen Anreiz für eine Nachverdichtung innerörtlicher Bereiche schaffen, um die Funktion als Mittelzentrum zu stärken und die Wohnraumversorgung innerhalb der bebauten Ortslage zu verbessern und zu fördern sowie den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen zentrumsnah auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen

### **4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend des Gebäudebestandes und der städtebaulichen Zielsetzung werden im Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in offener Bauweise festgesetzt.

Um die umgebende Bebauung zu berücksichtigen, sind eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt: TH= 8,00m, FH= 13,00m bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Verkehrsfläche der Fuhrenstraße.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden oder erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde.

#### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

Zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde u.a. angeregt, den Verlauf der Baugrenze entlang der Fuhrenstraße im südwestlichen Bereich entsprechend dem Verlauf im nordöstlichen Teilbereich anzupassen. Hierzu wurde in der Abwägung folgendes ausgeführt:

die Baugrenze wurde für die angesprochenen Grundstücke bereits zum Bestandsbebauungsplan vergrößert und nach Süden verschoben. Somit ergibt sich für alle Grundstückseigentümer ein vergrößerter Bauraum, der eine zielgerichtete Innenentwicklung zulässt. Ein Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche soll in diesem Bereich jedoch bestehen bleiben, da sich in diesem Bereich auch die Zufahrten befinden. Die Erschließung des Grundstückes der angesprochenen Hausnummer 9 erfolgt von der Großen Gartenstraße, sodass dadurch eine etwas größere Bebaubarkeit (1,5m) nach Süden erforderlich ist. Zudem ist diese unterschiedliche Abgrenzung bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt, sodass die Stadt das Grundstück zum jetzigen Bestand nicht einschränken möchte. Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO dürfen entlang der Fuhrenstraße nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, um den Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Hiervon ausgenommen sind bauliche Anlagen wie Zufahrten, Stellplätze sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Einfriedungen.

#### **4.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Stadtbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

##### **4.3.1 Dächer**

Als Dachform für die Hauptdachflächen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig, um die Struktur der umliegenden Bebauung zu berücksichtigen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, begrünte Dächer, untergeordnete Bauteile und Dachaufbauten. Flachdachanteile auf Hauptgebäuden sind zulässig, wenn deren Fläche im Verhältnis zu der Gebäudegrundfläche maximal 30% beträgt.

### **4.3.2 Höhenlage der Gebäude**

In Rotenburg liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) überwiegend höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Planänderungsgebiet sich in den umgebenden Bestand einfügen, dürfen die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (OKFF) höchstens 50 cm über der endgültigen Fahrhahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks) liegen.

### **4.3.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen gestaltet sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig. Dies soll eine Verunstaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen vermeiden und eine Durchgrünung der nicht bebauten Bereiche des Grundstücks erreichen.

### **4.3.4 Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwider handelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **4.4 Hinweise**

### **4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### **4.4.2 Altlasten**

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde beim Landkreis Rotenburg zu benachrichtigen.

#### **4.4.3 Denkmalschutz**

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so sind diese Funde meldepflichtig und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg anzuzeigen (§ 14 NDSchG).

### **5. BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND KLIMA**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Beiderseits der Fuhrenstraße“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biotoptypenkartierung im Jahre 2023 gemäß dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan Landkreis Rotenburg/Wümme (2015).

#### **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

##### Karte I: Arten und Biotope

Das Planänderungsgebiet und die angrenzenden Flächen beinhalten nach dem LRP ausschließlich Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung.

##### Karte II: Landschaftsbild

Das Planänderungsgebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet.

##### Karte III: Boden

Im Bereich des Planänderungsgebietes sind keine besonderen und schutzwürdigen Böden dargestellt.

##### Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Im Bereich des Planänderungsgebietes sind keine Bereiche mit besonderer oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dargestellt.

##### Karte V: Zielkonzept

Das Planänderungsgebiet ist dem Siedlungsbereich zugeordnet und hat eine Zielzuordnung nicht erhalten

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Im Bereich des Planänderungsgebietes sind keine Schutzgebiete bzw. -objekte dargestellt.

**Bestand**

Das Planänderungsgebiet liegt im Stadtkern von Rotenburg (Wümme) und besteht vollständig aus einem locker bebauten Einzelhausgebiet (OEL) und einem verdichteten Einzelhaus- und Reihenhausesgebiet (OED) mit Hausgarten (PH) (siehe Abb. 2). Begrenzt wird das Planänderungsgebiet im Norden von der „Große Gartenstraße“; im Westen von der „Fuhrenstraße“ und im Süden von der Straße „Auf dem Loh“ (OVS). Entlang der Straßen verlaufen Geh- und Radwege (OVW). An der „Große Gartenstraße“ sind zudem PKW-Stellplätze (OVP) sowie Straßenbäume (HEB) auf Ruderalflur (UR) vorhanden. Südlich angrenzend befindet sich eine Ruderalgebüsch/sonstiges Gebüsch (BR). Ansonsten ist das Planänderungsgebiet von weiteren locker bebauten Einzelhausgebieten mit Hausgarten umgeben.

Durch die innerstädtische Lage mit den umliegenden Bebauungen und öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich des Planänderungsgebietes leichte Auswirkungen in Bezug auf Immissionen nicht auszuschließen. Beeinträchtigungen können sich durch die versiegelten und bebauten Flächen in Form von Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben. Die Hausgärten mit Ziergehölzen, die vereinzelt Straßenbäume sowie die an die Stadt angrenzende freie Landschaft wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus und tragen zu einem guten Luftaustausch im innerstädtischen Bereich bei. Durch die Lage im Stadtkern kann dem Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden. Die Gehölzstrukturen werten das Ortsbild auf und Durchgrünen den Raum.

Das Planänderungsgebiet ist bereits mit Wohnnutzungen samt Nebenanlagen und Stellplätze im Wesentlichen bebaut bzw. versiegelt. Der Boden hat in diesen Bereichen seine natürlichen Bodenfunktionen bereits vollständig verloren. Lediglich in den gärtnerisch genutzten Bereichen handelt es sich um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Die vorkommende Bodenart nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) ist Podsol-Gley. Dieser Bodentyp ist in Niedersachsen weit verbreitet und gehört nicht zu den schutzwürdigen Böden. Das anfallende Niederschlagswasser wird bereits der städtischen Regenwasserkanalisation zugeführt und steht im Wesentlichen nicht der Grundwasserneubildung zur Verfügung. Die Grundwasserneubildungsrate ist als sehr gering bis gering und die Gefährdung des Grundwassers als hoch bewertet (Kartenserver LBEG). Das Planänderungsgebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet „Rotenburg-Stadt“, in der Schutzzone IIIa.

Stadt Rotenburg - Bebauungsplan Nr. 7 „Beiderseits der Fuhrenstraße“, 1. Änderung

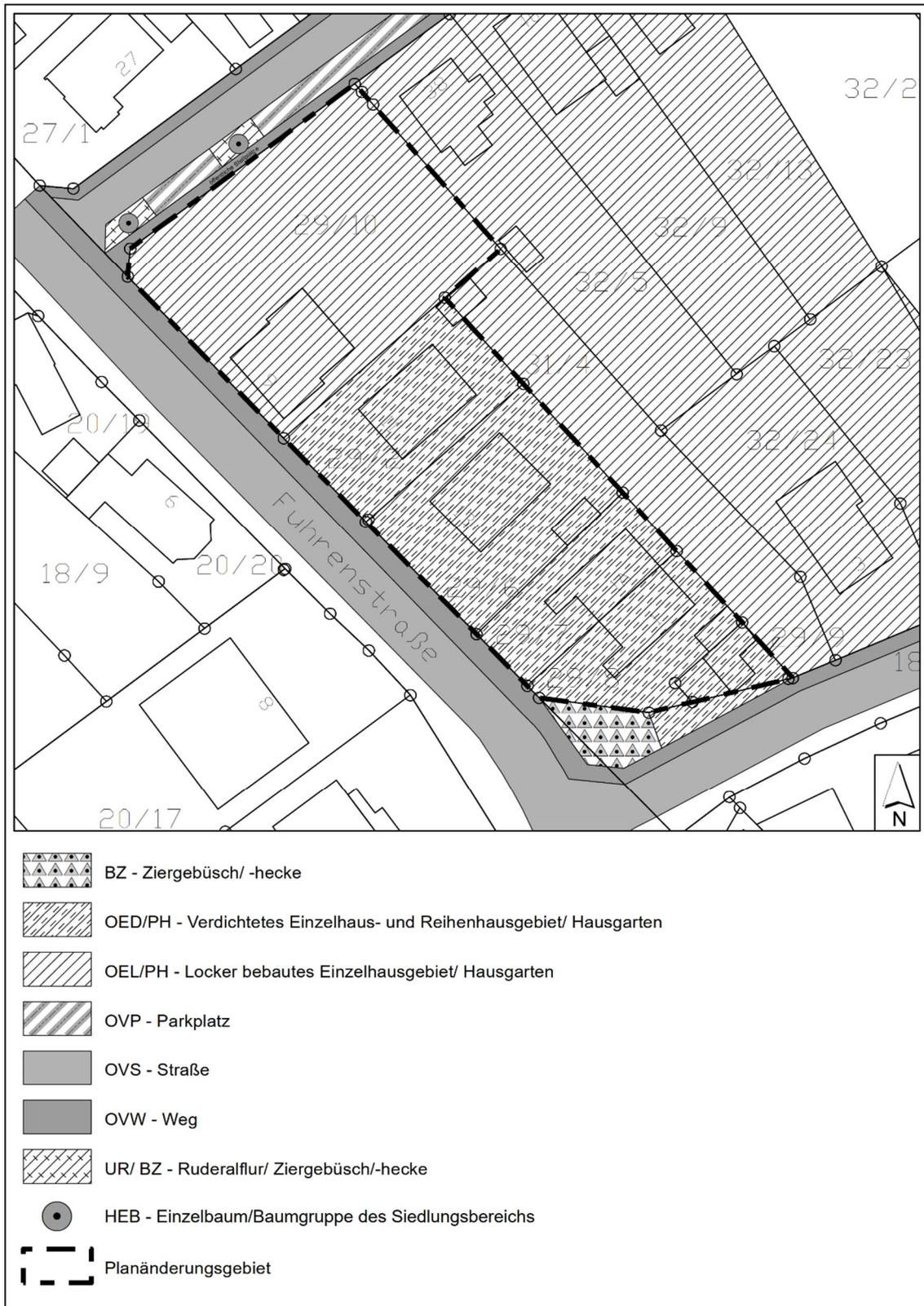


Abb. 2: Biotypen und Nutzung

(ohne Maßstab)

### **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Das Planänderungsgebiet ist vollständig mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 7 „Beiderseits der Fuhrenstraße“ als Mischgebiet und Straßenverkehrsfläche überplant. Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 7 wurde auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 aufgestellt. Demnach sind auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen für Nebenanlagen nicht anzurechnen, sodass das gesamte Änderungsgebiet bereits mit Nebenanlagen vollständig bebaut sein könnte. Mit der angestrebten Nachverdichtung im Planänderungsgebiet wird zwar die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 erhöht zukünftig ist jedoch eine maximale Versiegelungsmöglichkeit von 60 % zulässig. Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 7 ist eine hundertprozentige Versiegelung mit Nebenanlagen und Zuwegungen möglich. Mit der 1. Änderung des B-Planes wird der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt und im Vergleich zur rechtsverbindlichen Planfassung erfolgt eine gewisse Verbesserung zugunsten der umweltrelevanten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet wird auch zukünftig Hausgärten mit Ziergehölzen beinhalten, die das Landschafts-/Ortsbild beleben, u.a. einen Lebensraum für ubiquitäre Vogelarten beinhalten und einen Teilbeitrag zur Grundwasserneubildung leisten werden.

Um einen mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe folgenden Abschnitt „Artenschutz“).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Beiderseits der Fuhrenstraße“ dient nach § 13a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Fläche besteht. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplangebiet der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im Planänderungsgebiet einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 2.800. m<sup>2</sup>. Demzufolge liegt die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden somit erfüllt. Daher sind für den Eingriff in den Naturhaushalt keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Artenschutz**

Der § 39 BNatSchG bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 des BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es, dass die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Planänderungsgebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)**

##### Säugetiere

Im Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen eher nicht zu erwarten. Der Gebäudebestand wird noch genutzt und ist dementsprechend in einem guten baulichen Zustand. Im vorhandenen Baumbestand gab es keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde. Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt beim Abriss

oder Umbaumaßnahmen von Gebäuden zu vermeiden, sind die Gebäude vor dem Abriss oder Umbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter zu untersuchen. Bei positivem Befund sind weitere Maßnahmen erforderlich. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Mit der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie Sperrfrist (01.03. bis 30.09.), gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, kann eine Tötung von Vögeln ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)**

##### Säugetiere

Das Planänderungsgebiet ist bereits durch dessen Lage im Innenstadtbereich mit verschiedenen Störeinträgen wie Geräuschen (Siedlung und Verkehr) sowie Lichtimmissionen vorbelastet. Diese Situation wird sich zukünftig in Bezug auf Fledermäuse nicht wesentlich ändern. Das Planänderungsgebiet wird weiterhin mit baulichen Anlagen bebaut sein und Hausgärten aufweisen. Eine Störung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population sowie Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Die vorhandenen Gehölzbestände stellen aufgrund der innerstädtischen Lage maximal einen geeigneten Lebensraum für ubiquitäre Arten dar, die vermehrt im Umfeld der Planung in den Hausgärten vorzufinden sind. Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine innerstädtische Nachverdichtung. Dennoch verbleiben ausreichend Grünstrukturen, die auch weiterhin einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Demzufolge kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt werden. Mit der Beschränkung der Beseitigung des Gehölzbestandes außerhalb der Brut- und Setzzeit können mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)**

##### Säugetiere

Der Gehölzbestand gab keine Hinweise auf Spalten, Höhlungen und abstehender Rinde und beinhaltet daher keine potentiell geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Der Gebäudebestand im Planänderungsgebiet wird noch genutzt und ist dementsprechend in

einem guten baulichen Zustand. Ein Nachweis von Fledermäusen konnte im Planänderungsgebiet nicht erbracht werden. Demnach ist derzeit eine Beseitigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten eher nicht zu erwarten. Dennoch ist ein Vorkommen möglich. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. Vor möglichen Umbau- und/oder Abrissmaßnahmen sind die Gebäudebestände auf Quartiere zu untersuchen. Sollten dabei Quartiere festgestellt werden, sind diese durch künstliche Nisthilfen für Fledermäuse im Planänderungsgebiet zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen in den Hausgärten könnten von einzelnen anspruchsloseren Arten als Brutplatz genutzt werden. Dies dürfte jedoch nur Arten betreffen, die umliegend häufig vorkommen und jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Demzufolge kann mit dem Vorhaben eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung der Gehölze, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgt. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht zu erwarten.

#### **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)**

Im Planänderungsgebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

#### **Fazit**

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind zu beachten, dass die Rodungen von Gehölzen außerhalb der Brut- und Setzzeit sowie gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum 01.10. bis 28/29.02. erfolgt. Bei Abriss oder Umbaumaßnahmen von Gebäuden sind die Gebäude vor dem Abriss oder Umbaumaßnahmen nochmals von einem Gutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei positivem Besatz sind gegeben falls weitere Maßnahmen erforderlich.

#### *Hinweis:*

*Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.*

## 6. IMMISSIONEN

Die westlich angrenzende Fuhrenstraße erfüllt im Wesentlichen die Funktion als Hauptsammelstraße. Aufgrund der bereits vorhandenen Verkehrsdichte sind erfahrungsgemäß keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Immissionsschutz ist dahingehend auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

## 7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Planänderungsgebiet kann aufgrund seiner Lage innerhalb der bebauten Ortslage als grundsätzlich erschlossen angesehen werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt weiterhin über die Fuhrenstraße und vorhandene Zufahrten. Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sind in den umliegenden Straßen vorhanden. Im Einzelfall wird ggf. ein Anschluss bzw. eine Verlängerung von entsprechenden Leitungstrassen in das Planänderungsgebiet erforderlich. Dies erfolgt üblicherweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

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

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

Die Beseitigung des anfallenden *Schmutzwassers* erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation und wird zur Kläranlage in Rotenburg geleitet.

Die Löschwasserversorgung wird weiterhin durch die Stadt Rotenburg sichergestellt. Das Planänderungsgebiet ist bereits größtenteils bebaut. Auf den unversiegelten Flächen soll das Oberflächenwasser möglichst versickert werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird das Oberflächenwasser wie bisher über die Regenwasserkanalisation abgeführt. Bei Bedarf kann eine gedrosselte Einleitung durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen erfolgen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg.

## 8. BESCHLUSSFASSUNG

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den .....

.....  
Der Bürgermeister

## QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme). Stand: 2020.

NIBIS (2023): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2023): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

**BauGB** – Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**BauNVO** – Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

**PlanZV** – Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**BNatSchG** – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

**NNatSchG** – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)