



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Abteilung Stadtplanung und Grün-

Begründung

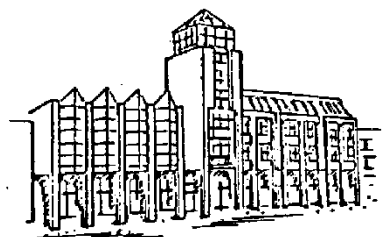
Bebauungsplan Nr. 7 von

Unterstedt

- Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg --

2. Änderung

(Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB)



Inhaltsverzeichnis

1.	GRUNDLAGEN.....	3
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes.....	3
1.2	Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand	4
1.3	Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
2.	RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	7
2.1	Rechtsgrundlagen.....	7
2.2	Landes- und Regionalplanung	7
2.3	Flächennutzungsplan	8
3.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG.....	10
4.	PLANINHALT	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
4.4	Verkehrsflächen	12
4.5	Grünordnung	13
4.6	Ver- und Entsorgung.....	13
4.7	Immissionsschutz.....	13
4.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	14
5.	UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE	15
6.	FLÄCHENBILANZ.....	19

1.2 Bisherige Entwicklung und gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet stellt – mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche – ein ehemaliges Schießstandgelände mit dazugehörigen baulichen Anlagen dar. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt ist das Flurstück 240/114 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt; die Nutzung als Schießstand war zu diesem Zeitpunkt bereits aufgegeben. Im Rahmen der 1. Änderung wurde ein Teil der Grünfläche zu einer Gemeinbedarfsfläche umgewandelt, um den Neubau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen. Das Plangebiet ist untergenutzt; eine Spielplatznutzung findet im Geltungsbereich der 2. Änderung nicht statt, weshalb das Grundstück untergenutzt ist. Eine Bebauung, welche sich an die umliegenden Wohngebiete anschließt, ist unter den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich. Um eine Wohnbebauung zu ermöglichen, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Unterstedt notwendig.

Das Plangebiet ist Teil einer Altlastenverdachtsfläche. Der Bebauungsplan Nr. 7 weist mit einem Planzeichen auf eine Umgrenzung der Flächen hin, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet seien sollen. Die Fläche befindet sich auf einer Altablagerung und wird im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen geführt. Historisch wurde das Grundstück als Sandgrube genutzt. Anschließend wurde der Bereich aufgefüllt. Der Bereich des Planänderungsgebietes wurde darüber hinaus als Schießstand genutzt. Es ist davon auszugehen, dass der Boden durch diese vorangegangenen Nutzungen entsprechend belastet ist. Vor Nutzung der Fläche ist daher ein Gutachten zu erarbeiten.

Die aktuell festgesetzte Grünfläche ist keine Ausgleichsfläche und wurde ebenso nicht als Minimierungsmaßnahme genutzt. Der Eingriff ist somit nicht an anderer Stelle zu kompensieren.

1.3 Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Im Plangebiet ist eine Umwidmung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz zu einem Allgemeinen Wohngebiet geplant. Aufgrund

der Aufgabe der Schießstandnutzung und der vorangegangenen Umwandlung eines Teiles der Grünfläche in eine Gemeinbedarfsfläche besteht hier eine Unternutzung. Im Sinne der Nachverdichtung bereits bestehender Siedlungsflächen ist es angesichts der Lage inmitten der Ortschaft sinnvoll, das ehemalige Schießstandgelände für Wohnbebauungszwecke zu nutzen.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 0,1 ha. Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter 20.000 m². Den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird somit entsprochen. Im Umfeld befindet sich kein Bebauungsplan, der in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang steht, bei dem die Grundflächen zu berücksichtigen sind. Zudem ist zu beachten, dass lediglich ein einzelnes Grundstück einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Aufgrund der Altlastensituation findet weiterhin keine Versiegelung von hochwertigen Böden statt.

Insofern kann das Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung durchgeführt werden.

Demnach sind etwaige Eingriffe, *„die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* (§ 13 a BauGB) anzusehen.

Dementsprechend wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Es ist kein Umweltbericht zu erstellen und es werden keine umweltrelevanten Informationen eingeholt. Ein Monitoring wird nicht durchgeführt. Die Eingriffsregelung ist nicht abzuarbeiten, da die Eingriffe als vor der Planung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf ein zirka 1100m² großes ehemaliges, Schießstandgelände. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 von Unterstedt, „Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg“ 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. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft zu erwarten.

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

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Rechtsgrundlagen

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

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

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz – NAGBNatSchG

2.2 Landes- und Regionalplanung

Der Landkreis Rotenburg (Wümme) ist der Metropolregion Hamburg zugeordnet und gehört damit dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg / Niedersachsen / Schleswig-Holstein an. Rotenburg wird im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 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“. Der Ortsteil Unterstedt kann sich im Rahmen der dörflichen Eigenentwicklung verändern.

Aufbauend auf der raumordnerischen Funktionszuweisung verfolgt das städtebauliche Leitbild der Stadt Rotenburg einerseits eine kontinuierliche Neuordnung und

Nachverdichtung bereits bebauter Siedlungsbereiche, andererseits auch eine maßvolle wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung.

Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2012) des Landes Niedersachsen sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg. Durch geeignete nachhaltige Maßnahmen des Städtebaus ist für ein entsprechendes Angebot an Wohn- und gewerbliche Flächen zu sorgen.

Der Innenentwicklung, insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Diesem Grundsatz entspricht die Planung. Die Planung steht damit im Einklang zu den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan, Teil B, der Stadt Rotenburg (Wümme) ist das Planänderungsgebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt setzt für den Bereich ebenfalls Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz fest. Angesichts der Umwidmung der Grünfläche zum Allgemeinen Wohngebiet wird der Bebauungsplan nicht aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt. Künftig soll der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche gekennzeichnet sein. Eine nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig.

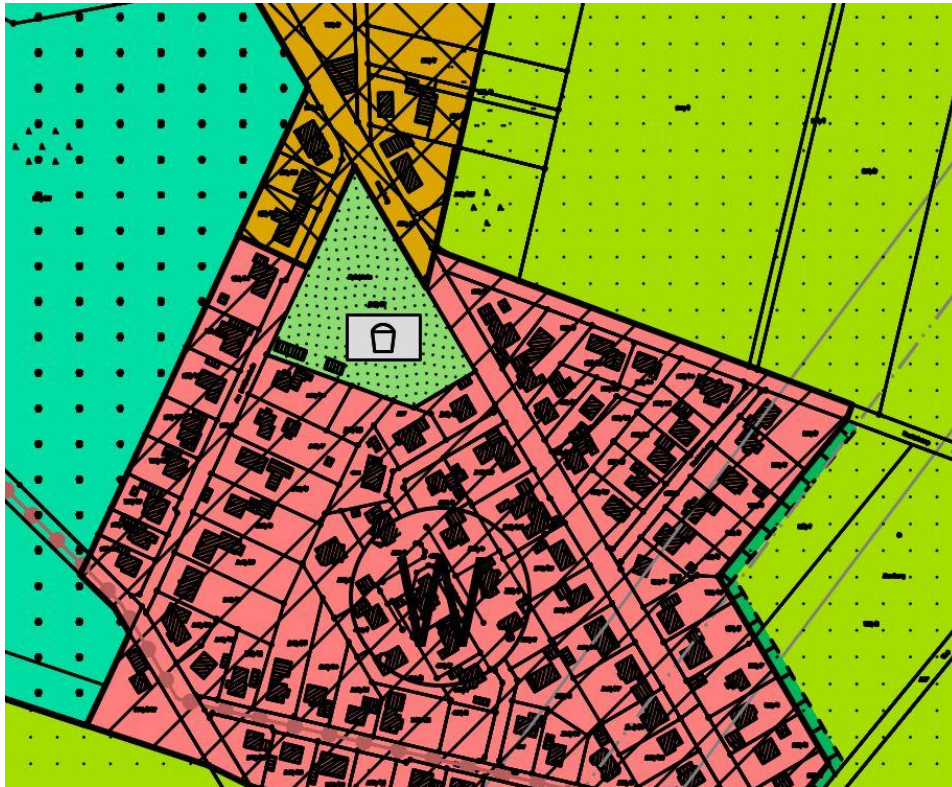


Abbildung 2 - Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan IV, Teilbereich Unterstedt

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Anlass der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Unterstedt ist das Vorhandensein einer Baulücke im bebauten Siedlungsbereich der Ortschaft Unterstedt, welche unter den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht baulich genutzt werden kann.

Das Planänderungsgebiet stellt ein ehemaliges Schießstandgelände dar, wobei der Schießstandbetrieb bereits vor längerer Zeit aufgegeben wurde. Die Gebäude wurden infolgedessen als Lager genutzt. Aktuell befindet sich die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 von Unterstedt, „Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg“.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 von Unterstedt wurde der Bereich des Planänderungsgebietes zusammen mit der nördlich befindlichen Fläche der jetzigen Kindertagesstätte als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz festgesetzt. Eine Spielplatznutzung wurde im Bereich des jetzigen Planänderungsgebietes dennoch nicht weiterverfolgt. Um den Neubau einer Kindertagesstätte zu ermöglichen, erfolgte im Rahmen der 1. Änderung die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche nördlich des Geltungsbereiches der 2. Änderung. Unberücksichtigt blieb dabei das Flurstück 240/114, welches durch den Eigentümer dementsprechend nicht sinnvoll genutzt werden kann. Im Umfeld befinden sich Wohngebiete, sodass sich die Umwandlung der untergenutzten Fläche anbietet.

Ziel der 2. Änderung ist es, ein innerörtliches Nachverdichtungspotential durch die Anpassung der planerischen Festsetzungen effizient und gleichzeitig verträglich nutzbar zu machen. Dementsprechend wird anstelle der Grünfläche ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Weitere Festsetzungen, unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, orientieren sich im Wesentlichen am aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das Planänderungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Die Zulässigkeit von Nutzungen orientiert sich dabei an den Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt. Dementsprechend sind die zulässigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen besteht im vorliegenden, dörflich geprägten Allgemeinen Wohngebiet kein Bedarf.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 entspricht den zulässigen Grundflächenzahlen des Ursprungsbebauungsplanes und liegt somit unter den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO. Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung in einem dörflich geprägten Wohngebiet ist dieser Wert als ausreichend anzusehen.

Von einer Festsetzung der Geschossflächenzahl wird abgesehen, da die Ausgestaltung der Baukörper hinsichtlich ihrer Dimensionierung über die Trauf- und Firsthöhe sowie die Grundflächenzahl gesteuert wird.

Zur Steuerung der Gebäudehöhen wird eine Traufhöhe von 6,5 Metern sowie eine Firsthöhe von 8,5 Metern festgelegt.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der äußeren Schnittlinien und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe von 6,5 Metern. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen mit Flachdach ist eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe ebenfalls unzulässig. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8 Meter.

Bezugspunkt zur Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der Fahrbahnoberkante der Straße Am Schützenholz auf Höhe des Plangebietes.

So soll das bestehende kleinräumige, dörfliche Ortsbild erhalten bleiben und eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung gewährleistet werden. Überhöhen von Baukörpern, welche das Ortsbild wesentlich beeinträchtigen würden, werden somit ausgeschlossen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind so groß gefasst, dass ein ausreichender Spielraum für die Anordnung der Gebäude beziehungsweise der baulichen Anlagen besteht und Nachverdichtungspotenziale effizient genutzt werden können. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass ausreichende Abstände zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen eingehalten werden.

Die Neuerrichtung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen ist angesichts der großzügigen Ausgestaltung der Baugrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur hinter der Baugrenzen zulässig. Sonstige Stellplätze sind aufgrund des recht geringen Abstandes der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zufahrts-, Wege-, und Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien zu befestigen. Ferner wird die offene Bauweise des Ursprungsbebauungsplanes übernommen.

4.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Straße Am Schützenholz erschlossen. Die Festsetzungen über die maximale Breite der Zufahrten von 4,0 Metern wird aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass in den Straßen ausreichend Gestaltungsspielraum für die Anlage von öffentlichen Stellplätzen und Straßenbäumen bleibt. Zusätzliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.5 Grünordnung

Die nicht überbauten und nicht von zulassungsfähigen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen genutzten Flächen der Baugrundstücke sind ohne die Verwendung von Schotter und sonstigen Befestigungen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Nutzung der nicht überbauten Flächen beugt der übermäßigen Versiegelung vor und dient auch der dezentralen Regenwasserversickerung. Auch die vorgeschriebene Pflanzung eines Laubbaumes 1. oder 2. Wuchsordnung je 500m² Grundstücksfläche stellt eine ausreichende Eingrünung sicher.

4.6 Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

- **Abwasserbeseitigung**

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

Niederschlagswasser ist grundsätzlich gemäß § 4 Abs. 1 der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung auf dem Baugrundstück zu verrieseln oder zu versickern.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist gesichert und erfolgt durch die Stadt Rotenburg (Wümme). Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein. Das Flurstück befindet sich inmitten eines Wohngebietes, weshalb es nach derzeitigem Kenntnisstand keines Ausbaus der Löschwasserversorgungsinfrastruktur bedarf. Im Einzelfall ist bei der weiteren Ausführungsplanung die örtliche Feuerwehr einzubeziehen, sofern sich ein absehbarer zusätzlicher Bedarf ergibt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

4.7 Immissionsschutz

Angeichts der Lage des Plangebietes inmitten eines Wohngebietes der Ortschaft Unterstedt sind keine Lärmimmissionen zu erwarten, welche die Grenzwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete nennenswert überschreiten. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Kindertagesstätte. Die durch den Betrieb der Kindertagesstätte verursachten Lärmemissionen sind dabei hinzunehmen. Solche Anlagen sind als Anlagen für Soziale Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 in Allgemeinen Wohngebieten generell zulässig.

Aufgrund der Entfernung zu landwirtschaftlichen Betrieben sind keine zu berücksichtigenden Geruchsemissionen zu erwarten.

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

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

4.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Im Gebiet des Bebauungsplans werden keine archäologischen Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Der Fund von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Anzeigepflicht nach Art. 14 DSchG unterliegen.

5. UMWELT- UND NATURSCHUTZBELANGE

Das Plangebiet, ein ehemaliger Schießstand, befindet sich inmitten des Siedlungsbereiches von Unterstedt und stellt eine bereits in Teilen bebaute Fläche dar. Aufgrund der Festsetzung der Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage mit Spielplatz ist es aktuell nicht möglich, das Gebiet einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Angesichts der Lage besitzt das Planänderungsgebiet hohes Potential für eine sinnvolle Nachverdichtung. Mit der 2. Änderung erfolgt somit eine Umwidmung zu einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund von Lage und Größe des Plangebietes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes finden nicht statt. Die Fläche wurde ebenfalls nichts als Ausgleichsfläche genutzt, somit sind keine Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle erforderlich.

Folgende Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter werden angenommen:

Schutzgebiete

In zirka 500 Metern Entfernung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gräfeler Holz, Hamerloh und Lintel“. Das Plangebiet befindet sich inmitten eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaft

Im Bereich des Plangebietes befinden sich neben den Schießstandanlagen vor allem Grünstrukturen. Die Umwandlung der festgesetzten Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet wirkt sich dementsprechend auf die Grünstrukturen aus. Bauvorhaben können die Reduzierung von Gehölzbeständen und somit Beeinträchtigungen zur Folge haben, da diese einen hochwertigen Lebensraum für verschiedene Tierarten darstellen. Es besteht angesichts der Lage und der ehemaligen Nutzung als Schießstandanlage jedoch kein akuter Verdacht auf einen besonderen Untersuchungsbedarf für geschützte Arten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 Abs. 1 und 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (z.B. Verbot,

wildlebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten wildlebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) sind nachfolgend bei der Baugenehmigung, ökologischen Bauüberwachung oder genehmigungspflichtigen Eingriffen in Gehölzbestände nach §17 Abs. 3 BNatSchG zu berücksichtigen. Auf die Sperrzeit für Gehölzfällungen wird dabei hingewiesen. Zudem ist die Anlage neuer Grünstrukturen vorgesehen.

Mit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ist nicht zu rechnen.

Mensch

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, weshalb der Fläche ohnehin eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion zuzurechnen ist. Es ist davon auszugehen, dass mit der Umwandlung in eine Wohnbaufläche keine kompensationsbedürftige Verschlechterung der Erholungsfunktion eintritt.

Boden

Das Plangebiet ist bereits in Teilen bebaut und befindet sich auf einer Altlastenverdachtsfläche. In der Vergangenheit wurde das Grundstück als Sandgrube sowie als Schießstandanlage genutzt. Der Boden ist dementsprechend bereits erheblich vorbelastet. Durch die bauliche Nutzung der Fläche findet somit kein Wegfall hochwertiger Böden statt.

Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser wird nach Grund- und Oberflächenwasser unterschieden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich weder im Trinkwasserschutzgebiet, noch sind natürliche Oberflächengewässer vorhanden. Die Versiegelung von Flächen nimmt grundsätzlich Einfluss auf die Grundwasserneubildung, wobei das Plangebiet bereits in Teilen bebaut ist. Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand von 1 m zum höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Grundsätzlich darf das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen oder sonstigen Hof- und Wegeflächen nur nach Vorreinigung über die belebte Bodenzone versickert werden. Angesichts

der Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Für konkretere Ausführungen wird auf die Baugrunduntersuchung der Firma CONTRAST verwiesen.

Luft und Klima

Im Bereich des Plangebietes ist angesichts der Lage inmitten des Ortsteiles Unterstedt ohnehin von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen. Dennoch kommt der Grünfläche eine gewisse Bedeutung für die Frischluftneubildung sowie für die kleinklimatischen Gegebenheiten zu. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Landschaftsbild

Der Geltungsbereich der 2. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 7 von Unterstedt befindet sich inmitten eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Daher ist ohnehin von Störungen des Landschaftsbildes auszugehen.

Altlasten

Das Plangebiet ist, wie oben bereits dargestellt, Teil einer Altlastenverdachtsfläche. In der Planzeichnung sind die Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können. Historisch wurde das Grundstück als Sandgrube genutzt. Es ist davon auszugehen, dass der Boden durch die Nutzung als Sandgrube respektive Schießstandgelände entsprechend belastet ist. Vor Nutzung der Fläche ist daher eine Baugrunduntersuchung erarbeitet worden. Dabei konnten keine Kontaminationen oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden. Der Schießbetrieb fand dabei auf Betonsohlen statt. Die Patronenhülsen am Abschussort wurden direkt entsorgt. Bodenuntersuchungen im Bereich der Baukörper des Schießstands können erst nach Abbruch der Gebäude erfolgen. Sofern bei Abriss- und Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festzustellen sind, sind die entsprechenden Behörden zu informieren und die Arbeiten unverzüglich einzustellen. In diesem Fall sind erneute Untersuchungen des Baugrundes notwendig. Derartige Hinweise finden sich auch im Bebauungsplan.

6. FLÄCHENBILANZ

Größe des Plangebiets – Bebauungsplan Nr. 7 von Unterstedt, 2. Änderung „Hempberg, Am Schützenholz, Heidhauerkamp, Haferkamp/Floorweg“	ca. 1.368 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.120 m ²
Verkehrsflächen	ca. 240 m ²

Rotenburg (Wümme), den

gez. T. Oestmann L.S.
Bürgermeister