



**Stadt Rotenburg (Wümme)**

**-Amt für Planung, Entwicklung  
und Bauen-**

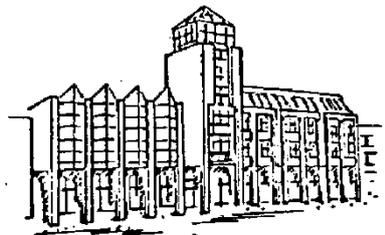
## **Begründung**

**Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt**

**1. Änderung**

**- Hesterkamp Ost –**

**im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes .....	3
1.2	Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung .....	3
<b>2.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN UND PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Wahl des Verfahrens.....	5
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
<b>3.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept .....	8
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	8

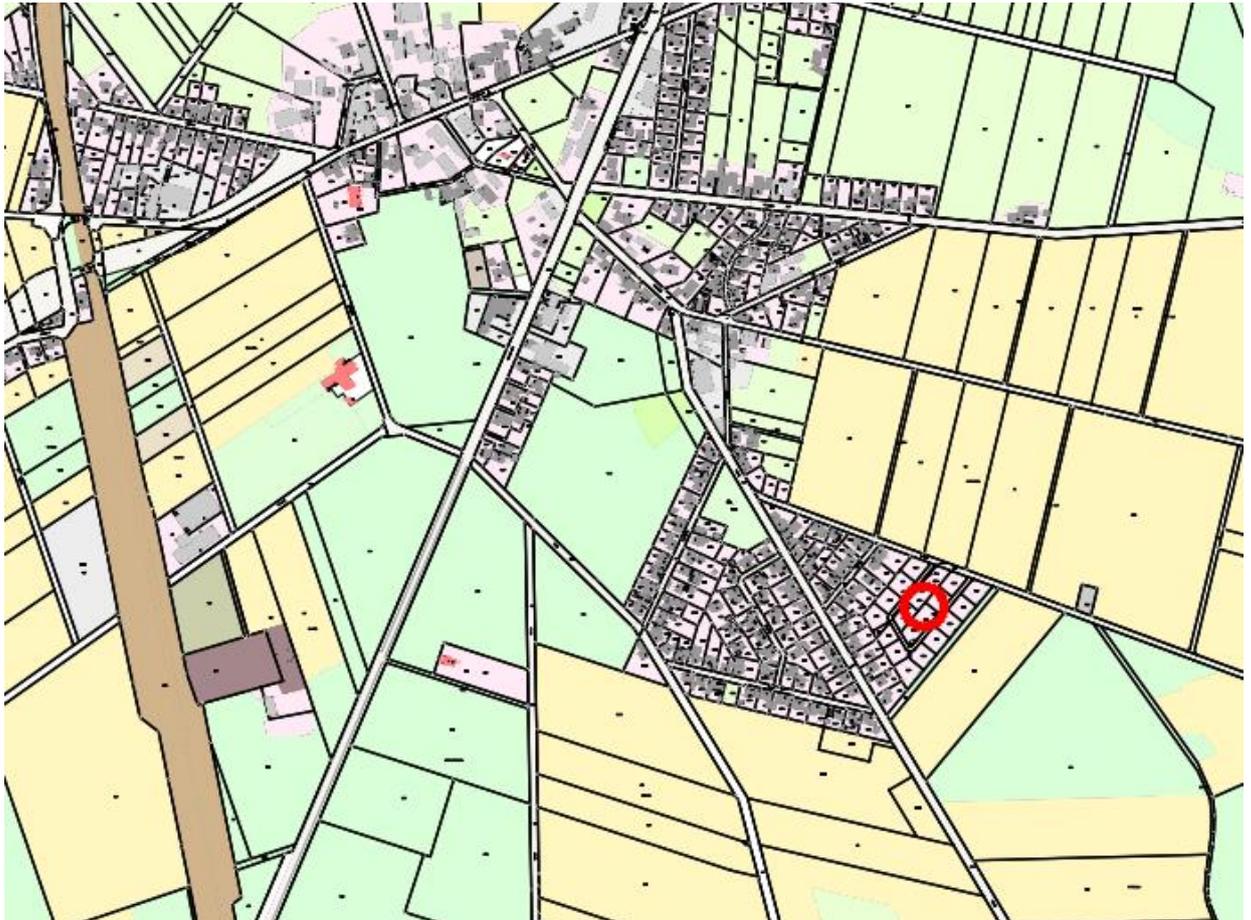
## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1 Lage, Größe und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand von Unterstedt, einem Ortsteil von Rotenburg (Wümme)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt, „Hesterkamp Ost“, umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Abb.1: Übersichtplan



### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke durch die Stadt Rotenburg (Wümme) hat sich herausgestellt, dass aufgrund der Wünsche, z.B. nach kostengünstigerem Wohnraum oder nach altersgerechten Wohnformen, ein Nachsteuerungsbedarf besteht, der der Gesamtkonzeption „Allgemeines Wohngebiet“ zwar entspricht, aber dennoch eine Modifizierung einer Regelung des Bebauungsplans im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung erforderlich macht, um die Änderungen planungsrechtlich zu sichern.

Im gesamten Bereich wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 erhöht. Damit ermöglicht die Planänderung den Bau von altersgerechten Einfamilienhäusern im Bungalowbaustil. Familien soll ein kostengünstiges und

optimal nutzbareres Wohnkonzept ermöglicht werden. Gleichzeitig soll den älteren Generationen der langfristige Verbleib im eigenen Haus ermöglicht werden. Voraussetzung hierfür ist ein ebenerdiger Bau eines Wohngebäudes, der die bisherige Grundflächenzahl erschwert. Alle anderen Festsetzungen bleiben bestehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt setzt ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 fest, womit sich diese Festsetzung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

Damit entspricht die 1. Änderung des Bebauungsplans auch weiterhin dem Ziel des Bebauungsplans Nr. 12, eine nachhaltige Siedlungspolitik zu betreiben und ein bedarfsgerechtes, attraktives sowie differenziertes Angebot an hochwertigen Baugrundstücken bereitzustellen. Zur Sicherung dieser Ziele und Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden mit der vorliegenden vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

## **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 Wahl des Verfahrens**

Am 26.11.2015 hat der Ortsrat von Unterstedt sowie am 14.12.2015 hat der Ausschuss für Planung und Hochbau der Stadt Rotenburg (Wümme) den Beschluss gefasst, im sog. beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 von Unterstedt unter dem Aspekt der anderen Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung und Fortentwicklung zu ändern. Das Plangebiet ist bereits vermessen, die Erschließungsmaßnahmen sind abgeschlossen. Die Grundstücke sind größtenteils belegt und verkauft.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche mit Betrachtung benachbarten zusammenhängender Bebauungspläne unter 20.000 qm liegt, gemäß der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom Mai 2012 die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes in keinem Fall das Maß der Erheblichkeit erreichen und somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge der Änderung des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Hesterkamp Ost“ von Unterstedt, setzte ein Wohngebiet von 16.200 m<sup>2</sup> fest mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,2. Hieraus ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.240 m<sup>2</sup>. Die Änderung auf eine Grundflächenzahl von jetzt 0,3 führt zu einer Grundfläche von 4.860 m<sup>2</sup>.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang besteht unter Umständen mit dem geänderten Bebauungsplan Nr. 2 von Unterstedt. Die Summe der festgesetzten Wohnbaufläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt beträgt 12.700 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl wird auf 0,3 festgesetzt. Damit ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von 3.810 m<sup>2</sup>.

In der Summe liegt die Grundflächenzahl immer noch weit unter der gesetzlich genannten Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>. Ein weiterer Zusammenhang in räumlicher, zeitlicher oder sachlicher Sicht kann nicht erkannt werden. Im Ergebnis liegen die Voraussetzungen des § 13 A BauGB vor, so dass das beschleunigte Verfahren hier Anwendung finden kann.

### **2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Im rechtswirksamen IV. Flächennutzungsplan Teil B von Unterstedt, 12. Änderung, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Im Rahmen der 12. Änderung des Flächennutzungsplans Teil B sowie im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 von Unterstedt wurden eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus wurden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Insofern ist nach den Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB und den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist im Rahmen des Verfahrens zur 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 kein Ausgleich erforderlich. Zudem entspricht das Bauvorhaben auch dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.5 Satz 3 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern, wie z.B. durch

Nachverdichtungen in bestehenden Siedlungsräumen. Damit finden auch die Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung in ausreichendem Maße Beachtung.

### **3. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSKONZEPTION UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans beabsichtigt die Stadt Rotenburg (Wümme) mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Hesterkamp Ost“ im gesamten Geltungsbereich eine geringfügige Nachverdichtung und städtebauliche Fortentwicklung.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 von Unterstedt wird das Maß der baulichen Nutzung geändert. Alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert. Ebenso ergeben sich bei den übrigen abwägungsrechtlichen Belangen oder den Umwelt- und Naturschutzbelangen keine Änderungen.

#### **3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der allgemeine Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommene Modifikation, die Anhebung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3, erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht ist.

Die Anpassung der Grundflächenzahl kommt den Bedarfen von familiengerechten Einfamilienhäusern, wie auch altersgerechten Wohnformen entgegen. Ältere Bürger sollen in ihren Wohngebäuden verbleiben können, indem sie diese Gebäude von Beginn an barrierefrei errichten können. Damit sollen die Folgen des demographischen Wandels im ländlichen Raum abgemildert werden. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht einen Bungalowbaustil, der diesen Bedürfnissen gerecht wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 von Unterstedt setzt ebenfalls eine Grundflächenzahl von 0,3 fest, womit sich diese Festsetzung städtebaulich in die nähere Umgebung einfügt.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von insgesamt höchstens 0,45 überschritten werden.

Rotenburg, den 21.03.2016

.....

Der Bürgermeister

Stand: 03/2016