



Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–

Begründung

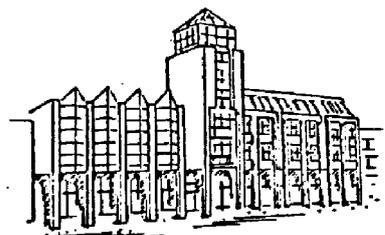
zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 14 B

– Südlich Moorkamp / Knickchaussee –

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB)



INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	3
1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes	3
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
2.3 Flächennutzungsplan	4
2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB.....	5
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	5
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt.....	7
3.4 Immissionsschutz.....	14
3.5 Verkehr	14
3.6 Örtliche Bauvorschriften	14
3.7 Ver- und Entsorgung.....	15
3.8 Bodenordnung.....	16

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand von Rotenburg an der Kreuzung Moorkamp / Knickchaussee (siehe Abb. 1). Es umfasst das Flurstück 131/11 der Flur 22 der Gemarkung Rotenburg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2.200 m².

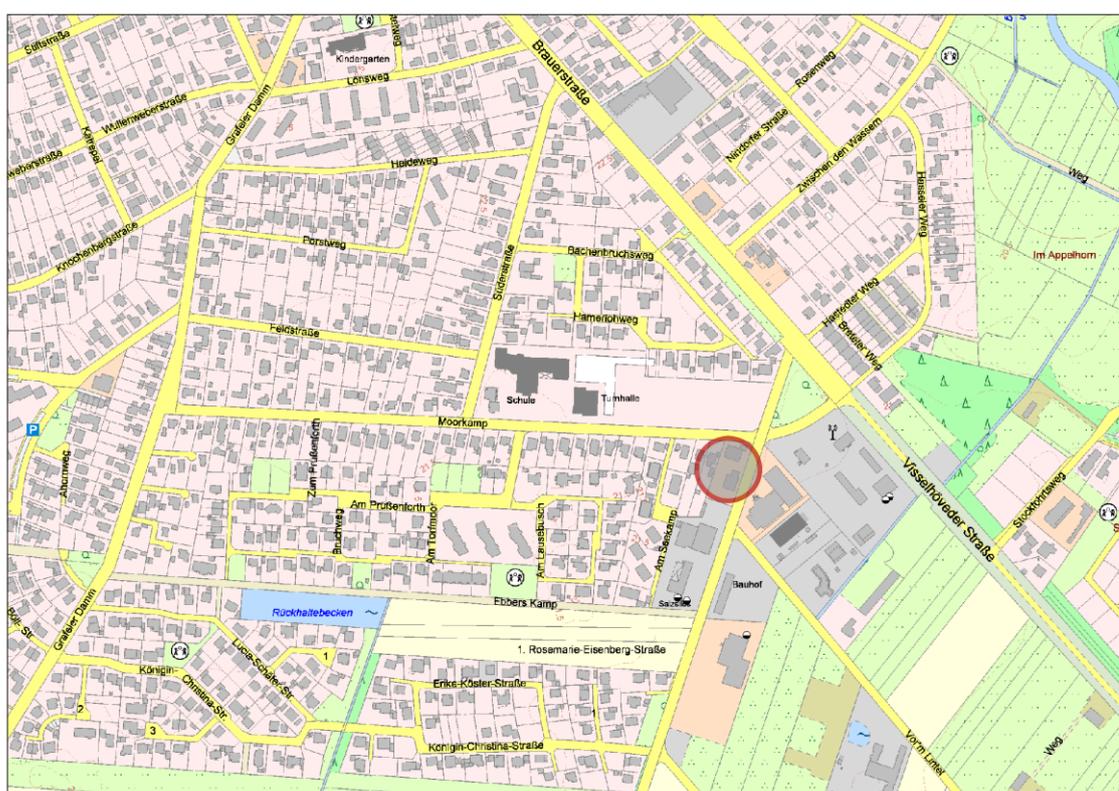


Abb. 1: Lage des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2014

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Innerhalb des Planänderungsgebietes befinden sich zwei Wohn- und Bürogebäude, von denen das südliche auf Grund eines Brandschadens zurzeit nicht nutzbar ist.

Südlich des Planänderungsgebietes grenzt die Straßenmeisterei des Landkreises Rotenburg (Wümme) an. Westlich grenzen Wohngrundstücke an. Östlich der Straße Knickchaussee liegen Gewerbegebiete bzw. -betriebe. Nördlich befindet sich ein Spielpark.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 wurde Rotenburg dem Ordnungsraum Bremen, also dem verdichteten Raum um Bremen zugeordnet. Das inzwischen in Kraft getretene Landes-Raumordnungsprogramm 2008 spricht dagegen nur noch von „verdichteten Regionen“, die zeichnerisch nicht mehr dargestellt sind. Die verdichteten Regionen mit ihren Zentren sollen ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen. Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist als Mittelzentrum dargestellt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B - Südlich Moorkamp / Knickchaussee - werden die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms nicht berührt.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2005 als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen 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.

Durch die vorgesehene Planänderung werden die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Planänderungsgebiet eine Fläche für Gemeinbedarf dar. Somit stimmen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes überein. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst.

2.4 Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B - Südlich Moorkamp / Knickchaussee - soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor:

- a) Die in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogenen Flächen liegen innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung.
- b) Die in den Geltungsbereich der Planänderung einbezogene Fläche hat eine Größe von ca. 2.200 qm, die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche liegt also weit unter 20.000 qm.
- c) Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Nr. 14 B - Südlich Moorkamp/ Knickchaussee - wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen.
- d) Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Es sind keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

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

3. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Rotenburg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs bereitstellen. Darüber hinaus ist die Stadt Rotenburg als Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten vorgesehen.

Das Planänderungsgebiet liegt im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der hier eine Fläche für Gemeinbedarf „Straßenmeisterei / Zivilschutz“ festsetzt. Die im nördlichen Bereich der Fläche für Gemeinbedarf „Straßenmeisterei / Zivilschutz“ gelegenen zwei Gebäude werden jedoch seit langem als Wohn- und Büro-

gebäude genutzt. Diese Nutzung fügt sich in die umliegenden Nutzungen aus Gewerbe, Büro und Wohnen ein, sie entspricht jedoch nicht mehr einer Fläche für Gemeinbedarf. Des Weiteren ist durch einen Brand das Wohnhaus Nr. 12 komplett zerstört worden, sodass dieses abgerissen werden muss. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B die planungsrechtlichen Grundlagen an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Östlich des Planänderungsgebietes bestehen gewerbliche Nutzungen; durch den Bebauungsplan Nr. 15 a – Süderstr. / Moorkamp Süd – sind hier Gewerbegebiete festgesetzt sowie Gewerbegebiete, in denen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Südlich angrenzend ist mit der Straßenmeisterei des Landkreises Rotenburg (Wümme) im Hinblick auf den Immissionsschutz eine gewerbeähnliche Nutzung vorhanden. Auf dem Betriebsgelände der Straßenmeisterei ist zeitweise auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten mit Lärmbelastungen zu rechnen. Westlich des Planänderungsgebietes erstrecken sich Wohngrundstücke, allerdings setzt der Bebauungsplan Nr. 14 B hier Mischgebiete fest.

Das Planänderungsgebiet stellt einen Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung im Osten und der Wohnnutzung im Westen dar und entspricht mit der vorhandenen und geplanten Mischung aus Wohnen und Büronutzungen einer gemischten baulichen Nutzung. Die Ausweisung eines Mischgebietes fügt sich in das städtische Erscheinungsbild aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe ein. Die Art der baulichen Nutzung soll daher durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B entsprechend festgesetzt werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden seitens des Landkreises sowie von Bürgern der Stadt Rotenburg Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Erforderlichkeit sowie der Art und Maß der baulichen Nutzung vorgebracht. Ziel der Stadt Rotenburg ist es, diese Flächen in städtebaulich vertretbarem Umfang mit Grundstückseigentümern zu entwickeln, um den Neubau in Außenbereichen zu minimieren und das innerstädtische Gefüge zeitgemäß fortzuentwickeln. Wie aus der städtebaulichen Begründung hervorgeht bedarf es hier einer städtebaulichen Neuordnung. Die vorhandenen sowie zukünftigen Nutzungen sind innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Fläche für Gemeinbedarf „Straßenmeisterei / Zivilschutz“) nicht zulässig. Allein dadurch ergibt sich seitens der Stadt ein Handlungsbedarf diesen planungsrechtlichen Missstand zu bereinigen. Die umliegenden Bereiche sind über den Bebauungsplan planungsrechtlich abgedeckt, sodass hier derzeit kein Bedarf besteht, diese Flächen bauleitplanerisch neu zu ordnen. Durch den Brand des Hauses innerhalb des Änderungsgebietes besteht nun ein dringender Handlungsbedarf eine gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich zuzulassen, um auch hier das Stadtbild wieder zu erneuern. Hinsichtlich der Anregungen und Bedenken im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden die Maße der baulichen Nutzung entsprechend angepasst, sodass sich die baulichen Anlagen zukünftig mit 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 in die vorhandene Bebauung einfügen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Änderungsgebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 sowie die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bleiben wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehen, sodass sich die baulichen Anlagen in die vorhandene ein- bis zweigeschossige Bebauung westlich des Planänderungsgebietes einfügen. Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximal zulässigen Firsthöhe von 12 m und einer maximal zulässigen Traufhöhe von 8 m festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Bezugspunkt für die Firsthöhe und Traufhöhe ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Straße, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks. Um die bestehende aufgelockerte Bebauung fortzuführen, wird die Bauweise geändert. Die zurzeit geltende abweichende Bauweise, die in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt, wird geändert in eine offene Bauweise, sodass zukünftig Gebäudelängen von maximal 50 m zulässig sind. Auf die Beibehaltung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der maximal möglichen Vollgeschosse hinreichend definiert ist. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung durch die Festsetzung einer niedrigeren Geschossflächenzahl ist zudem auf Grund des Zieles einer städtebaulichen Verdichtung nicht gewünscht.

Mit diesen Festsetzungen soll der vorhandene Charakter der gemischten Nutzungen erhalten bleiben, auf die vorhandene umliegende Bebauung Rücksicht genommen und die beabsichtigte Nachverdichtung erreicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet durch Baugrenzen so festgesetzt, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen.

3.3 Belange von Natur, Landschaft, Klima und Umwelt

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B „Südlich Moorkamp / Knickchaussee“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13 a 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 zum geplanten Vorhabens sind:

- Ortsbegehung im Mai 2015
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003)

Bestand

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Stadt Rotenburg (Wümme) und ist bereits mit Büro- und Wohngebäuden weitestgehend bebaut. Dahingehend ist der überplante Bereich aus Sicht von Natur und Landschaft bereits stark vorbelastet und somit von geringer Bedeutung.

Durch die Lage im Siedlungsbereich und dessen weitestgehend vollständigen Bebauung sowie Versiegelung ist das Planänderungsgebiet in Bezug auf das Landschafts-/Ortsbild bereits sehr städtisch geprägt und somit von geringer Bedeutung. Durch die vorhandenen Nutzungen sind bereits Immissionsbelastungen zu erwarten, sodass das Schutzgut Klima/ Luft als beeinträchtigt einzustufen ist. Zu den Immissionsbelastungen gehören zum Beispiel die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen. Jedoch wirken sich die umliegenden Freiflächen sowie die südliche Ackerfläche positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung im Planänderungsgebiet handelt es sich um Böden, die die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dienen, bereits vollständig verloren haben. Auf den Teilflächen, die als Hausgarten oder repräsentative Außenanlagen dienen, sind die Böden in ihrer Funktion bisher nicht wesentlich eingeschränkt. Die ursprünglich vorkommende Bodenart Podsol ist ein weit verbreiteter Boden in Niedersachsen. Aufgrund der Bebauungen ist von einem anthropogen überprägten Boden auszugehen, welcher stark vom ursprünglichen Ausgangszustand abweicht. Bereits mit der vorhandenen Bebauung kann das anfallende Niederschlagswasser nur noch sehr eingeschränkt im Planänderungsgebiet versickern und wird stattdessen in das Regenwasserkanalnetz eingeleitet. Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering bis mittel zu bewerten. Die Gefährdung des Grundwassers wird als hoch bewertet. (Kartenserver LBEG)

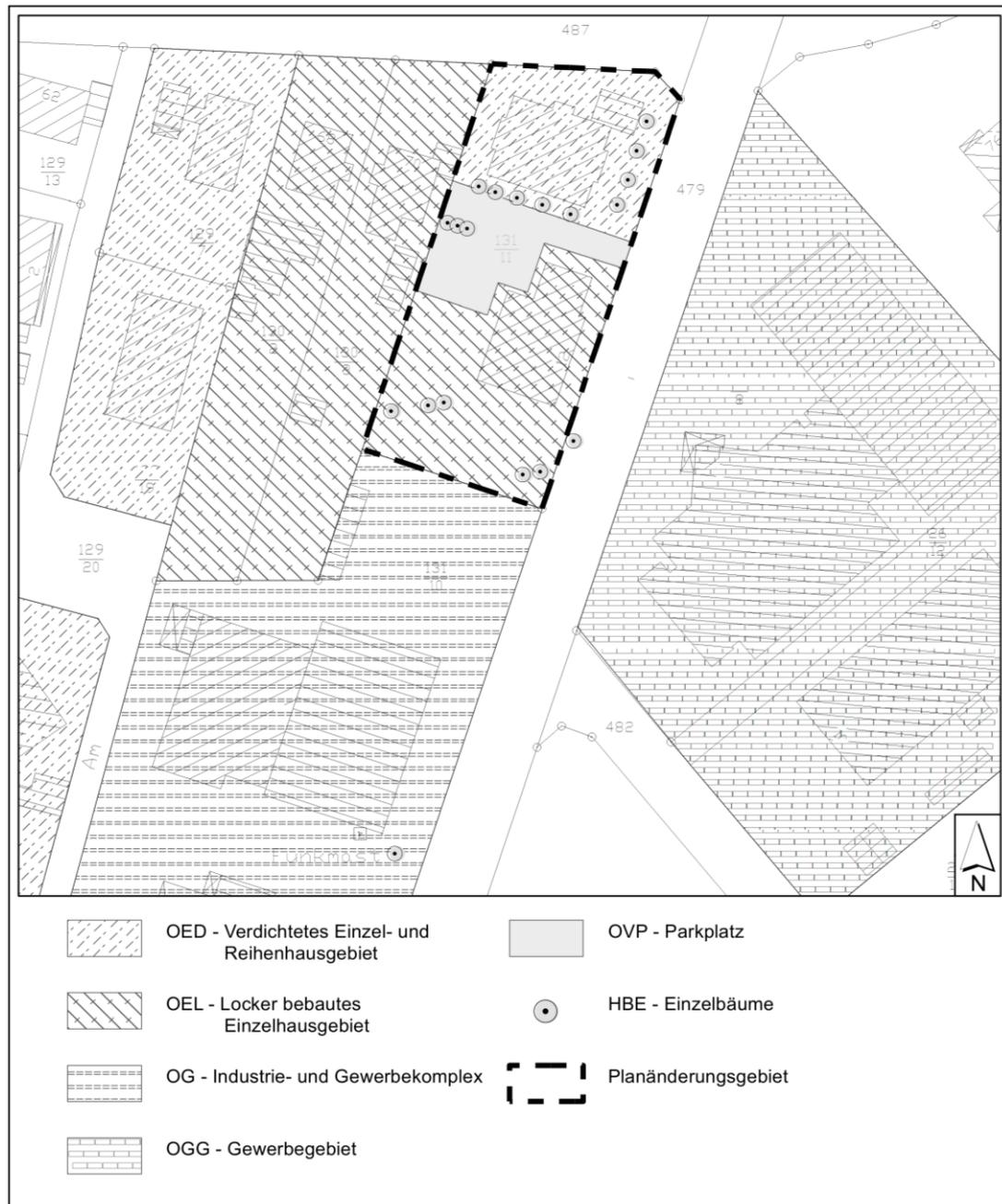


Abb. 2: Biotoptypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Das Planänderungsgebiet besteht derzeit aus einem Wohn- und Geschäftshaus sowie aus einem weiteren Wohnhaus, welches vor geraumer Zeit vollständig abgebrannt ist. Dahingehend sind die von der Planung betroffenen Flächen als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften insgesamt von geringer Bedeutung. In den dazugehörigen Hausgärten und Grünflächen sind einige Einzelbäume vorhanden. Die meisten Bäume sind jedoch Jungbäume mit einem Alter bis ca. 10 Jahre. In dem Hausgarten sind etwas ältere Bäume vorhanden, die ca. 20-30 Jahre alt sind. Die Baumarten sind Kastanie,

Stieleiche, Rot-Eiche, Linde, Birke und Spitzahorn. Ein besonders wertvoller Pflanzenbestand konnte jedoch nicht vorgefunden werden. Insgesamt sind die Nutzungsintensitäten und Störeinflüsse aufgrund der Lage in der Stadt sowie durch die baulichen Nutzungen als hoch anzusehen.

Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B „Südlich Moorkamp / Knickchaussee“ soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei / Zivilschutz“ in ein Mischgebiet geändert werden.

Mit dem geplanten Vorhaben sind auf die Schutzgüter, bis auf das Schutzgut Pflanzen, keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Planänderungsgebiet ist weitestgehend bebaut und versiegelt, sodass bereits Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Landschaftsbild vorhanden sind. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist bereits eine Versiegelung von bis zu 80 % zulässig. Dahingehend sind die möglichen zusätzlich entstehenden Beeinträchtigungen durch Bebauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Boden/Wasser bereits abgegolten. Auf das Schutzgut Tiere ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Artenschutzrechtliche Konflikte können mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Für das Schutzgut Pflanzen ergeben sich mit der möglichen Beseitigung von Einzelbäumen erhebliche Beeinträchtigungen. Die vorhandenen Bäume innerhalb des Änderungsgebietes werden, wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als nicht zu erhalten festgesetzt, um das Planänderungsgebiet für eine Bebauung nicht einzuschränken. Dennoch soll, wenn möglich der Baumbestand an der Plangebietsgrenze bestehen bleiben. Ansonsten sind im Gebiet eher geringwertige Biotoptypen vorhanden, die eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 B „Südlich Moorkamp / Knickchaussee“ dient nach §13a BauGB der Innenentwicklung, sodass kein Ausgleichsbedarf für die genannten Beeinträchtigungen der Schutzgüter besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Bebauungsplan der Innenentwicklung bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² 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 zukünftig zulässige Grundfläche beschränkt sich auf maximal ca. 1.760 m² und liegt somit sehr weit unter 20.000 m². Die Anforderungen des §13 a BauGB werden dahingehend 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 wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch die besonders und streng geschützten 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. wild lebenden 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 wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende 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 BNatSchG Abs. 5 weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. 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)

Fledermäuse

Im Planänderungsgebiet ist ein Vorkommen von Fledermäusen eher nicht zu erwarten. Die vorhandenen Bäume gaben keine Hinweise auf Höhlungen, Spalten oder abstehender Rinde. Die Gebäude sind entweder modernisiert oder durch einen Brand vollständig zerstört, sodass sie keinen geeigneten Lebensraum darstellen. Somit kann ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Der vorhandene Baumbestand ist außerhalb der Brut- und Setzzeit zu roden. Dahingehend wird eine Tötung von Vögeln bei der Durchführung des geplanten Vorhabens ausgeschlossen und es kommt zu keinem Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG.

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)

Fledermäuse

Das Planänderungsgebiet ist weitestgehend bebaut und durch die Lage im Siedlungsgebiet mit verschiedenen Störeinflüssen wie Geräusche (Siedlung und Verkehr), sowie Lichtmissionen bereits deutlich vorbelastet. Die Situation wird sich zukünftig nicht wesentlich ändern. Eine Störung einer potentiellen lokalen Population ist aufgrund des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die ggf. erforderliche Rodung des Gehölzbestandes stellt für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Dies betrifft jedoch nur Arten, die auch umliegend im Siedlungsbereich vermehrt auftreten. Im näheren Umfeld gibt es eine Vielzahl geeigneter Habitate, sodass die ökologische Funktion weiterhin erfüllt bleibt. Verbotstatbestände des § 44 (2) BNatSchG werden ausgeschlossen.

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)

Fledermäuse

Das Planänderungsgebiet beinhaltet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten, sodass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (3) BNatSchG.

Vögel

Die vorhandenen Gehölzstrukturen eignen sich für einige Vogelarten des Siedlungsbereiches als Brutplatz. In der Umgebung verbleiben ausreichend ähnliche Strukturen, die sich weiterhin als Brutplatz anbieten. Dahingehend sind genügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in unmittelbarer Nähe zum geplanten Vorhaben weiterhin vorhanden und die ökologische Funktion bleibt weiterhin bestehen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 (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 Pflanzenartenvorkommen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 (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 ist zu beachten, dass die Rodungsarbeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen sind.

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.

3.4 Immissionsschutz

Im Planänderungsgebiet entsteht eine gebietstypische Nutzung. Durch die Festsetzungen im Planänderungsgebiet sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes keine signifikanten Änderungen der Schallsituation zu erwarten. Östlich des Planänderungsgebietes bestehen gewerbliche Nutzungen; durch den Bebauungsplan Nr. 15 a – Süderstr. / Moorkamp Süd – sind hier Gewerbegebiete festgesetzt sowie Gewerbegebiete, in denen nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Südlich angrenzend ist mit der Straßenmeisterei des Landkreises Rotenburg (Wümme) im Hinblick auf den Immissionsschutz eine gewerbeähnliche Nutzung vorhanden.

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung wurde seitens des Landkreises weitere Anregungen zum Immissionsschutz abgegeben. Auf dem Betriebsgelände der Straßenmeisterei ist zeitweise auch außerhalb der üblichen Arbeitszeiten, zwischen 16.00 Uhr und 7:00 Uhr, mit Lärmbelastigungen zu rechnen. Die Fahrzeuge und die Mitarbeiter der Straßenmeisterei sind im Winterdienst, aber auch während des ganzen Jahres bei Alarmierung bei Öl- oder allgemeinen Verkehrsunfällen auch in den Nachtstunden im Einsatz. Das Beladen der Streufahrzeuge mit Salz und der Betrieb der Werkstatt und der Waschanlage auch durch das Deutsche Rote Kreuz könnten zur Tag- und Nachtzeit Belästigungen für die umliegenden Bewohner verursachen. Die Straßenmeisterei sowie das anliegende Gewerbe bestehen seit Jahrzehnten nebeneinander. Erhebliche Belästigungen sind somit seitens der Straßenmeisterei nicht zu erwarten. Wären die Emissionen der Straßenmeisterei erheblich belästigend, sind die gesamten Wohnnutzungen in der Umgebung nicht genehmigungsfähig. Aus Sicht der Stadt ist eine Wohnnutzungen innerhalb des Planänderungsgebietes zulässig, wenn die

gleiche Nutzung in Richtung Westen „Am Seekamp“ ebenfalls zulässig und genehmigt worden ist. Ob ggf. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der anliegenden Bewohner innerhalb des Planänderungsgebietes durchzuführen sind, ist auf Ebene der Baugenehmigung zu klären. Zum Schutz des anliegenden Gewerbes und als Übergang zur ausschließlichen Wohnbebauung im Bereich des Seekamps wurde ein Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist in diesem Bereich sinnvoll und durchführbar. Die privaten und öffentlichen Belange sind in gesamtheitlicher Betrachtung ausreichend berücksichtigt.

3.5 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen „Moorkamp“ und „Knickchaussee“.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

Die derzeit im Bebauungsplan Nr. 14 B festgesetzten örtlichen Bauvorschriften gelten nur für die westlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Mischgebiete, also nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 werden für das Planänderungsgebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild 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.

- **Dächer**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die Dacheindeckungen der Wohnbebauung westlich des Planänderungsgebietes sind von Satteldächern und Walmdächern geprägt. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher für die Hauptgebäude nur Satteldächer und Walmdächer zulässig. Für Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO), Garagen (gemäß § 12 BauNVO), Wintergärten und Dachaufbauten sind auf Grund der untergeordneten Bedeutung dieser Anlagen auch andere Dachformen zulässig.

- **Ordnungswidrigkeit**

Wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 NBauO und kann mit einem Bußgeld belegt werden. Der Hinweis auf die

Vorschriften des § 80 Abs. 3 NBauO dient dazu, dass Verstöße gegen die Gestaltungsvorschriften geahndet werden können.

3.7 Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt weiterhin durch den vorhandenen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation.

Das Niederschlagswasser wird dem bereits vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

3.8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Rotenburg, den 21.03.2016

.....
Der Bürgermeister

(L.S.)