

Stadt Rotenburg (Wümme)

–Stadtplanungsamt–



Begründung

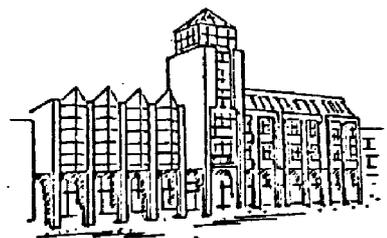
zum

Bebauungsplan Nr. 6

von

Unterstedt

- Tierheim und Tierfriedhof westlich der Bahn -



INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches.....	3
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	3
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung,	4
2. ERforderlichkeit und Planungsziele.....	4
2.1 Landes-Raumordnungsprogramm	4
2.2 Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.3 Flächennutzungsplan	5
2.4 Planungsziele	5
3. Planinhalt	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	6
3.2 Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.4 Bauweise und überbaubare Flächen.....	8
3.5 Belange von Natur und Landschaft, Grünordnung	8
3.6 Belange der Landwirtschaft.....	9
3.7 Immissionsschutz.....	9
3.8 Verkehrserschließung	11
3.9 Ver- und Entsorgung	12
3.10 110kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn.....	13
3.11 Bodenordnung.....	14
4. Umweltbericht gemäss § 2 a BauGB	14

Anlagen:

1. Gestaltungsplan Tierheim/ Tierfriedhof

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
TF	Textliche Festsetzung auf der Planunterlage

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortschaft Unterstedt in der Stadt Rotenburg (Wümme) westlich der Bahnstrecke Rotenburg - Verden und südlich der Kreisstraße 217 außerhalb der geschlossen bebauten Ortslage von Unterstedt. Die genauen Plangrenzen gehen verbindlich aus der Planunterlage hervor.

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 43 (21.754 qm) der Flur 4 der Gemarkung Unterstedt und dem südlichem Drittel eines ca. 430 m langen unbenannten Weges, der von der Straße Am Westermoor nach Süden abzweigt.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung,

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Das Plangebiet besteht aus einer ackerbaulich genutzten Fläche. Die einbezogene Wegeparzelle besteht als unbefestigter Erd- bzw. Sandweg. An der Nordgrenze steht ein Leitungsmast einer 110 kV – Bahnstromleitung der DB AG.

Nördlich und südlich angrenzend befinden sich weitere Ackerflächen, wobei die südlich angrenzende Fläche außerhalb des Plangebietes durch eine Hecke abgetrennt wird. Im Osten erstreckt sich das Gelände einer Brechanlage für ein Straßenbauunternehmen (Recycling von Baustoffen). In der Südwestecke steht Mischwald mit einem überwiegenden Nadelgehölzanteil.

2. ERFORDERLICHKEIT UND PLANUNGSZIELE

2.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 ist Rotenburg (Wümme) als Mittelzentrum dargestellt. Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind u. a. an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung auszurichten. Tierheime bzw. Tierfriedhöfe sind ein Aspekt der Daseinsvorsorge, die in Mittelzentren angeboten werden können, sofern eine Nachfrage besteht. Das bestehende Tierheim in Rotenburg, Ortschaft Mulmshorn, kann die Nachfrage nach Heimplätzen nicht mehr decken.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 von Unterstedt ist mit den Zielen des Landes-Raumordnungsprogramms vereinbar. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes werden die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms umgesetzt.

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 des gehobenen Bedarfs bereitstellen.

Durch die vorgesehene Festsetzung des Sondergebietes Tierheim mit angegliedertem Tierfriedhof werden die Ziele der Raumordnung berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Somit wären die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die ein Sondergebiet und einen Tierfriedhof vorsehen, nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird jedoch durch die 11. Änderung, Teil B, Ortschaft Unterstedt, im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 an die neuen Zielvorstellungen der Stadt Rotenburg angepasst.

In der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ein sonstiges Sondergebiet für ein Tierheim nach § 11 BauNVO sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tierfriedhof“ dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 6 von Unterstedt gemäß § 8 (2) BauGB aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

2.4 Planungsziele

Anlass für die vorliegende Bauleitplanung ist die geplante Verlagerung des bestehenden Tierheims des Tierschutzvereins für den Landkreis Rotenburg (Wümme) e.V. aus der Ortschaft Mulmshorn der Stadt Rotenburg (Wümme), Mühlenweg 5, in die Ortschaft Unterstedt.

Die Nachfrage nach Tierheimplätzen (für Hunde, Katzen und sonstige Haustiere sowie für in Not geratene heimische Wildtiere) hat stark zugenommen. Das Tierheim am Altstandort Mulmshorn kann nicht mehr erweitert werden, da dessen Nähe zu schutzwürdiger Wohnbebauung dies ausschließt. Am Altstandort dürfen gemäß Schallschutzgutachten bzw. Baugenehmigung maximal 4 Hunde gleichzeitig untergebracht werden, eine Anzahl die bei Weitem nicht die Nachfrage nach Heimplätzen deckt.

Einerseits können durch die Lage des geplanten Standortes außerhalb der Ortslage von Unterstedt Konflikte mit Wohnbebauung zukünftig ausgeschlossen werden. Andererseits liegt der Standort für Tierheim- und Tierfriedhofbesucher gut erreichbar nahe der Kreisstraße 217. Am Standort befinden sich beidseits der Bahnstrecke bereits bauliche Anlagen (Brechanlage, Biogasanlage, zwei Mastställe, Sportanlagen), sodass mit dem Tierheim eine weitere Konzentration der Bebauung erfolgt.

Des Weiteren soll auf einer Teilfläche des Plangebietes ein Tierfriedhof (für Hunde, Katzen und sonstige Haustiere) ausgewiesen werden, der als private Anlage vom Tierschutzverein betrieben werden soll. In Niedersachsen ist das Bestatten von Haustieren auch auf Privatgrundstücken unter bestimmten Voraussetzungen möglich, allerdings bleibt Kleintierbesitzern ohne eigenes Grundstück nur die Tierkörperbeseitigungsanstalt. Vielen Tierhaltern ist es aber nicht gleichgültig, was mit ihren Tieren nach deren Ableben geschieht. Immer

mehr Tierliebhaber wollen Gewissheit über den letzten Verbleib ihres Haustieres haben und haben deshalb mit einer Bestattung auf einem Tierfriedhof eine angemessene Alternative.

Die Stadt unterstützt das Vorhaben des Tierschutzvereines und ist bereit dem Verein ein geeignetes Grundstück aus städtischem Besitz im Erbbaurecht zur Verfügung zu stellen. Die Prüfung von Alternativstandorten beschränkte sich daher auf städtische Grundstücke im Außenbereich der Stadt möglichst in Randlage zu Siedlungsgebieten, die gut erreichbar und für eine Bebauung geeignet sind und einen ausreichenden Abstand zu schutzwürdiger Wohnbebauung aufweisen. Sonstige private Grundstücke wurden nicht in Erwägung gezogen, da der Verein aufgrund seiner Vereinsziele nur eine geringe finanzielle Leistungsfähigkeit aufweist. Letztlich verblieben 3 geeignete städtische Grundstücke in Waffensen in Nähe der Sandabbaugrube der Fa. Xella und in Unterstedt, an diesem Standort und an einem weiteren Standort südlich von Unterstedt im Bereich Zum Adel. Der Standort in Waffensen, der ursprünglich favorisiert wurde, kommt nicht in Frage. Die Fläche liegt nach dem Raumordnungsprogramm des Landkreises in einem Vorsorgegebiet für die Rohstoffgewinnung (Sand). Derartige Flächen sind generell vor Überbauung zu schützen. Mit einer Ausnahmegenehmigung kann nicht gerechnet werden, da es sich hier um eine Lagerstätte I. Ordnung handelt. Ausschlaggebend für die Wahl dieses Standortes war die gute Erreichbarkeit über die Kreisstraße und die Einbindung des Vorhabens in bereits an diesem Standort bestehende Nutzungsstrukturen im Gegensatz zum Standort südlich von Unterstedt.

Im Vorfeld der Bauleitplanung erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme). Die Ergebnisse dieser Abstimmung sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet worden und werden unter 3.5 erläutert.

3. PLANINHALT

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Es ist Ziel der Stadt Rotenburg, im Plangebiet einen Standort für die beantragten Nutzungen Tierheim und Tierfriedhof planungsrechtlich abzusichern.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Tierheim und Tierfriedhof teilen sich eine Fläche von 21.754 qm, wovon ca. 85 % der Fläche auf das Tierheim und 15 % auf den Tierfriedhof entfallen (ca. 3.300 qm). Folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind vorgesehen:

Tierheim

Die Flächen für das Tierheim werden als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Tierheim“ festgesetzt. Im Sondergebiet „Tierheim“ sind folgende bauliche Anlagen allgemein zulässig (s. TF I.1):

- 1) die Einrichtung, der Betrieb und die Unterhaltung von bestimmungsgemäßen baulichen Einrichtungen zur Haltung und Pflege von Tieren einschließlich der erforderlichen veterinärmedizinischen Einrichtungen,
- 2) Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume, Tagungs- und Seminarräume,
- 3) Café für Tierheim- und Tierfriedhofbesucher bis zu max. 100 qm Grundfläche,
- 4) untergeordnete Nebenanlagen, die dem Betrieb oder der Unterhaltung des Tierheims dienen (Ställe, Unterstände, Geräteschuppen),
- 5) Stellplätze und Garagen für Tierheim und Tierfriedhof.

Die geplante Aufteilung des Grundstückes ist im anliegenden Gestaltungsplan beispielhaft dargestellt.

Tierfriedhof

Es ist keine Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge, einen Tierfriedhof für Haustiere anzubieten. Die Stadt unterstützt jedoch private oder juristische Personen, die ein derartiges Angebot schaffen wollen. Die Fläche für den Tierfriedhof wird daher als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Tierfriedhof“ festgesetzt.

Ein Gebäude mit Abschieds-, Kühl-, und Geräteraum, welches dem Betrieb des Tierfriedhofs dient, ist zulässig (s. TF I.2).

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet „Tierheim“ darf eine Grundflächenzahl von 0,1 für die unter 1) bis 3) genannten baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0.1 durch die unter 4) bis 6) genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,2 überschritten werden. Mit dieser Höchstgrenze werden die Nebenanlagen sowie die Stellplätze und Garagen erfasst (s. TF II).

Das geplante Gebäude des Tierheims ist in eingeschossiger Bauweise zu errichten, die auch in der benachbarten Ortslage von Unterstedt vorherrschend zu finden ist. Um einen ausreichenden Abstand zu den freischwingenden Leitungen der 110 kV-Bahnstromleitung zu erhalten, wird eine Bauhöhe von maximal 6,5 m festgesetzt (s. auch 3.10 und TF III).

3.4 Bauweise und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass das geplante Tierheim mit den Hauptgebäuden errichtet werden kann und bei Bedarf auch noch Erweiterungsspielräume bestehen.

Untergeordnete Nebenanlagen, die dem Betrieb oder der Unterhaltung des Tierheims dienen (Ställe, Unterstände, Geräteschuppen) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (s. TF IV).

Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich Waldbestand i.S.d. Nds. Waldgesetzes. Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises sollen Bebauungen in der Regel einen Abstand von mindestens 50m Breite zum Wald halten. Die festgesetzte überbaubare Fläche für das geplante Tierheim hält einen ausreichenden Abstand von ca. 70 m zum Waldrand.

3.5 Belange von Natur und Landschaft, Grünordnung

Aufgrund der derzeitigen Nutzung kommt dem Plangebiet eine für den Naturschutz und die Landschaftspflege nur sehr geringe Bedeutung zu. Das Plangebiet wird ausschließlich von landwirtschaftlicher Nutzung (Ackerbau) geprägt. Zur Einbindung der geplanten Grundstücksnutzung des Plangebietes in die Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen (s. auch TF V):

1. Entlang der gesamten Nordgrenze des Plangebietes ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, in der eine 3-zeilige Hecke aus standortgemäßen heimischen Bäumen und Sträuchern angelegt werden soll. Für die Heckenbepflanzung wird das Pflanzschema der Hecke an der Brechanlage übernommen. Der 1m breite Fußweg zum Friedhof läuft nördlich der Hecke. Das Tierheimgrundstück wird südlich der Hecke eingefriedet.
2. An der Südgrenze ist eine Baumreihe zwischen der Ostgrenze und dem Waldbestand im Westen anzulegen. Die bestehende Wegehecke an der Südgrenze außerhalb des Plangebietes soll hierdurch ergänzt werden. Im Einwirkungsbereich der 110kV-Leitung sind keine Bäume vorgesehen.
3. An der Ostgrenze (Erschließungsstraße) ist eine Bepflanzung nicht erforderlich, da sich an der gegenüberliegenden Straßenseite die Recycling – Brechanlage befindet, die bereits durch eine 3reihige Hecke eingegrünt ist.
4. An der Westgrenze und teilweise an der Südgrenze entfällt ebenfalls eine Bepflanzung, da der Tierfriedhof hier an Wald grenzt.

Die Nutzung des Plangebietes für Tierheim bzw. Tierfriedhof ist beispielhaft im Gestaltungsplan (s. Anlage 1) dargestellt.

Neben dem eigentlichen Gebäude ist eine Ruhezone mit Teich und parkähnlicher Grünfläche zwischen Tierheimgelände und Tierfriedhof angedacht, auf dem das nicht wieder auszuwildernde Wassergeflügel Aufnahme findet. Ebenso ist eine Igelstation zur Überwinterung von kranken und unterernährten Igel geplant. Durch die zunehmenden nicht mehr Natur nahen Gärten und Einsatz von Insektiziden erreichen immer mehr Igel nicht ihr notwendiges Gewicht. Die nicht bebauten Flächen des Tierheims dienen somit auch als Bewegungs- und Freilaufflächen für die Heimtiere.

Für Hunde werden eingezäunte Freiläufe am Hundehaus hergestellt. Südlich der Parkplätze ist eine Hundewiese geplant, die es Hundebesitzern ermöglicht, ihren Tieren, die eventuell zu Hause nicht frei laufen können oder dürfen, Auslauf zu gewähren. Geplant ist, dass hier auch Sachkundeprüfungen für Hundehalter gemäß den Regelungen des Niedersächsischen Gesetzes über das Halten von Hunden abgenommen werden können.

Der Tierfriedhof soll als Grünfläche angelegt werden. Es ist zu betonen, dass Tierfriedhöfe eine eigene, von Humanfriedhöfen abweichende Tradition haben und daher auch eine eigenständige Formensprache entwickeln müssen. Das Gelände wird eingezäunt, ein kleiner Abschieds-, Kühl-, und Geräteraum soll dem Friedhof dienen.

Der Tierfriedhof soll naturnah als „Heidegarten“ mit Wiesen und Hecken angelegt werden. Als Gedenkzeichen sollen Findlinge verwandt werden. Die Grabnutzung umfasst einen deutlich geringeren Zeitraum als bei Humanfriedhöfen - im Regelfall fünf Jahre. Während dieser Zeit bleiben die Gedenkzeichen erhalten.

3.6 Belange der Landwirtschaft

Entlang der Nordgrenze des Plangebietes soll ein 1m breiter Fußweg zwischen dem Parkplatz und dem Tierfriedhof angelegt werden. Das Schwengelrecht von 60 cm Breite zur nördlich angrenzenden Ackerfläche wird somit eingehalten (s. auch 3.5).

3.7 Immissionsschutz

Mit der 11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6 will die Stadt Rotenburg (Wümme) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Tierheimes schaffen. Die Ausweisung ist als Sondergebiet SO geplant. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens aufgezeigt und beurteilt. Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im

Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren. In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend werden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt. Die Nutzung der geplanten Hundewiese einschließlich der Stellplatzanlage von Privatpersonen stellt eine Freizeitnutzung dar. Gemäß DIN 18005, Teil 1 ist Lärm von Freizeitanlagen nach den entsprechenden Ländervorschriften zu beurteilen. Dementsprechend wird die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Niedersachsen herangezogen.

a) Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Plangeltungsbereich wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches tags und nachts getrennt berechnet. Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches eingehalten werden. Vielmehr wird auch das Relevanzkriterium (mindestens 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes) der TA Lärm eingehalten bzw. liegen diese Immissionsorte nicht im Einwirkungsbereich des Tierheims (mindestens 10 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes). Maßgebende gewerbliche Vorbelastungen sind daher nicht zu berücksichtigen.

Der Betrieb des Tierheims ist somit mit der bestehenden Wohnbebauung aus schallschutzrechtlicher Sicht verträglich.

b) Freizeitlärm

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Hundewiese wurden die Beurteilungspegel an einigen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches ermittelt. An der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebietes ergeben sich im Tageszeitraum aus der Nutzung der Wiese und der Stellplatzanlage Beurteilungspegel von bis zu 40 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird somit eingehalten.

c) Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden als maßgebliche Quellen ausschließlich die Schienenverkehrsbelastungen auf der DB-Schienenstrecke Verden - Rotenburg berücksichtigt, da im vorliegenden Fall durch das geplante Tierheim

nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen und der bebauungsplaninduzierte Zusatzverkehr somit nicht beurteilungsrelevant ist.

Zusammenfassend ergeben sich im Plangebiet im schienennahen Bereich Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags eingehalten und von 50 dB(A) nachts überwiegend überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags wird im gesamten Plangeltungsbereich eingehalten. Im Nachtabschnitt wird der Immissionsgrenzwert für 54 dB(A) nachts innerhalb des Plangeltungsbereichs bis zu einem Abstand von 63 m von der nordöstlichen Plangebietsgrenze überschritten. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen nicht möglich und aufgrund der geplanten Nutzungen auch nicht angemessen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergibt sich Lärmpegelbereich II und kleiner. Übliche Fenster entsprechen bereits den erforderlichen Anforderungen an den passiven Schallschutz.

Festsetzungen zum Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm sind nicht erforderlich. Zum Schutz der Büronutzung vor Gewerbe- und Verkehrslärm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Rotenburg (Wümme) sind keine Festsetzungen erforderlich.

3.8 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße 217, von der im Einmündungsbereich K 217/ Am Westermoor die unbenannte Erschließungsstraße zur Brechanlage und zum geplanten Tierheim/ Tierfriedhof abzweigt.

Diese Straße (430 m Länge) ist bis zur Zufahrt zur Brechanlage auf einer Breite von 5 m und einer Länge von 270 m mit wasserdurchlässigen Materialien (Betonrecyclingbruch) für den LKW-Verkehr zur Brechanlage befestigt. Die restliche Wegefläche in 160 m Länge besteht als unbefestigter Erdweg. Hiervon werden weitere 110 m bis zur Zufahrt zum Tierheimgrundstück ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt.

Die Stellplätze für Besucher und Beschäftigte des Tierheims und des Friedhofs sind an der Ostgrenze des Sondergebietes festgesetzt und anzulegen, um auf kurzem Wege die Erschließungsstraße zu erreichen und um unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden.

Entlang der Nordgrenze des Grundstückes ist ein 1m breiter Fußweg zwischen Stellplatzanlage und Tierfriedhof geplant, so dass Besucher den Friedhof auch außerhalb der Öffnungszeiten des Tierheims erreichen können.

3.9 Ver- und Entsorgung

• Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land.

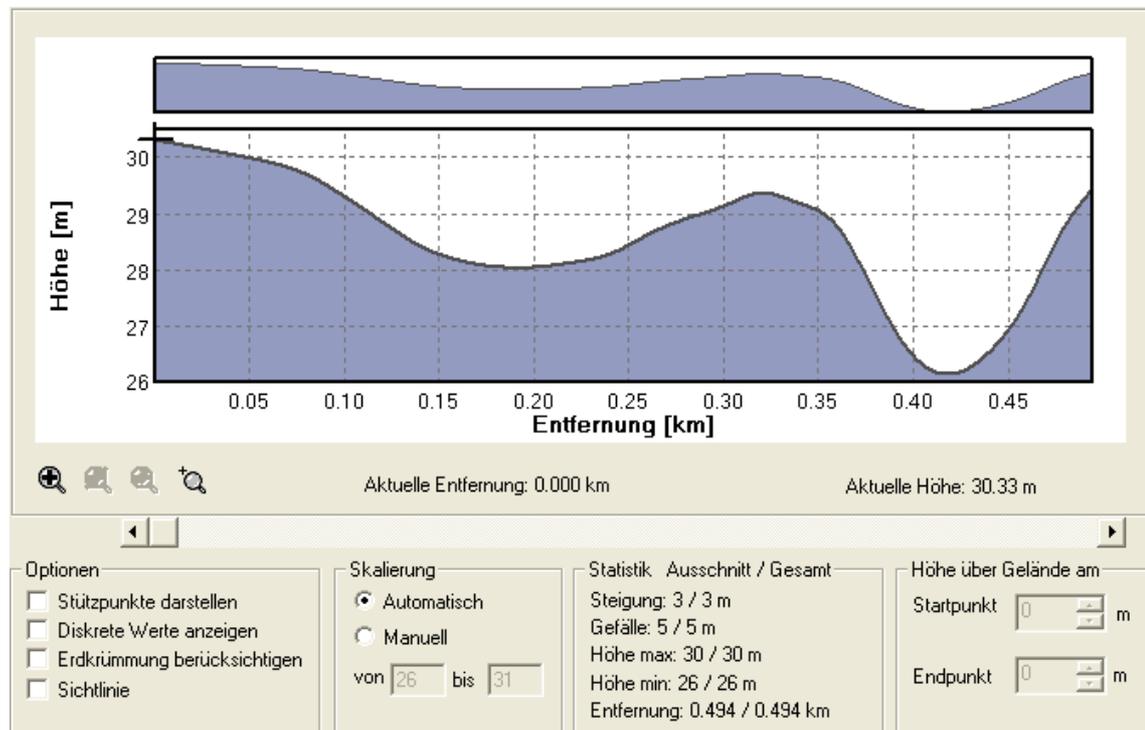
• Abwasserbeseitigung

Das Grundstück wird über eine Druckrohrleitung an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz in der Ortschaft Unterstedt angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Gebäude und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Wie bereits zum Zeitpunkt der Bauleitplanung für die benachbarte Recycling-Brechanlage in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 von Unterstedt – Westlich der Bahn/ südlich Am Westermoor – ausgeführt, gilt auch hier:

Der Grundwasserflurabstand beträgt mindestens 4 m, wie auf Grund des direkt neben dem Plangebiet verlaufenden Bodeneinschnittes von mehr als 4 m Tiefe, in dem die Bahnstrecke Rotenburg - Verden verläuft, ersichtlich ist (s. Tabelle: Geländeschnitt). Die im Plangebiet anstehende Sandschicht beträgt mindestens 2 m, was auf Grund von vor einiger Zeit vorgenommenen Bodenuntersuchungen auf in direkter Nachbarschaft gelegenen Flächen, nämlich auf der Fläche zwischen der K 217 und dem Grundstück der Brechanlage, belegt ist. Die Grundwasserfließrichtung verläuft mit großer Wahrscheinlichkeit von Süden nach Norden zur Wümme hin, wie vom Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land mitgeteilt wurde, weil der Grundwasserverlauf erfahrungsgemäß rechtwinkelig zu den Höhenlinien in Richtung Abnahme dieser verläuft. Die Höhenlinien verlaufen um und im Plangebiet von Ost nach West mit Abnahme nach Norden zur Wümme hin.

Tabelle: Geländeschnitt Ost-West zwischen westlicher Plangebietsgrenze und Bahnstrecke Rotenburg - Verden



- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

3.10 110kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn

Das Plangebiet wird im Mittelbereich von der 110kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn AG überspannt, die parallel zur Bahnstrecke Rotenburg – Verden – Minden verläuft. Die Leitungstrasse ist nachrichtlich in der Planunterlage dargestellt. Ein Leitungsmast steht exakt auf der nördlichen Plangebietsgrenze. Die überbaubare Fläche liegt zum Teil unterhalb der Leitungstrasse. Um einen ausreichenden Abstand zu den freischwingenden Leitungen zu erhalten, wird eine Bauhöhe von maximal 6,5 m festgesetzt (s. TF III). Die geforderte Baumreihe entlang der Südgrenze des Plangebietes wird im Leitungsbereich unterbrochen (s. Planunterlage). In der Hecke entlang der

Nordgrenze des Plangebietes sind im Leitungsabschnitt nur Sträucher zu pflanzen (s. auch 3.5 und TF V).

3.11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Hinweis:

Der Umweltbericht wird erst nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und nach der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit erstellt (Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB). Die Beteiligten sollen sich in diesem Verfahren auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern. Der Umweltbericht wird dann mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB als Bestandteil der Begründung vorgelegt werden.

Rotenburg, den .2012

Detlef Eichinger

Der Bürgermeister (L.S.)



Gestaltungsplan
zum Bebauungsplan Nr.6 von Unterstedt
Tierheim und Tierfriedhof

M. 1:1000 14.11.11