



Stadt Rotenburg (Wümme)

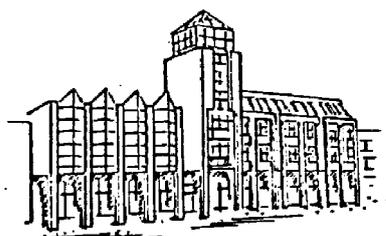
-Amt für Planung, Entwicklung und Bauen-

Begründung

27. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A Kernstadt (SO Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße) (Mit örtlichen Bauvorschriften)

Bebauungsplan Nr. 105

- SO Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße –



1.	LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGBEREICHS.....	4
1.1	Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2	Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2.	ERFORDERLICHKEIT UND PLANUNGSZIELE	6
2.1	Landes-Raumordnungsprogramm.....	6
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm	6
2.3	Flächennutzungsplan.....	6
2.4	Planungsziele.....	6
2.5	Standortwahl.....	8
3.	PLANINHALT	11
3.1	Städtebauliche Zielsetzung	11
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	11
3.4	Bauweise und überbaubare Flächen	12
3.5	Belange von Natur und Landschaft, Grünordnung	12
3.6	Belange der Landwirtschaft.....	13
3.7	Immissionsschutz	13
3.8	Verkehrerschließung.....	13
3.9	Ver- und Entsorgung.....	14
3.11	Bodenordnung.....	15
4.	UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	16

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
NBauO	Niedersächsische Bauordnung
NNatG	Niedersächsisches Naturschutzgesetz
TF	Textliche Festsetzungen
WE	Werteinheiten

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGBEREICHS

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Stadt Rotenburg (Wümme) an der Bundesstraße 71 ca. 500 Meter außerhalb der geschlossenen bebauten Ortslage. Erschlossen wird das Plangebiet über einen Weg, der am Hof Königskamp zur Gasförderstelle nach Norden abzweigt. Die Gasförderstelle befindet sich in 400 Meter Entfernung. Die genauen Plangrenzen gehen verbindlich aus der Planunterlage hervor.

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 132/2 (21.219 qm) der Flur 10 der Gemarkung Rotenburg und einem 200 Meter langen unbenannten Weg, der von der B 71 zu einer Gasförderstelle 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 derzeit als Grünland genutzt wird. Die einbezogene Wegeparzelle dient als asphaltierte Erschließung der Gasförderstelle. An der Südgrenze schließt auf der südlichen Seite der B 71 das Gewerbegebiet Soltauer Straße – südöstlich Hof Königskamp an.

Westlich und östlich angrenzend befinden sich weitere Acker- bzw. Grünlandflächen. In westlicher Richtung dient innerhalb des Plangebietes eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft der Eingrünung und Sichtschutzes zur B 7.

Im Norden schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an. Die Erschließungsstraße ist durch verschiedene Bäume und Hecken bereits ausreichend begrünt.

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. 105 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 27. Änderung, Teil A, Kernstadt, im Parallelverfahren nach §8 Abs.3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 an die neuen Zielvorstellungen der Stadt Rotenburg angepasst.

In der 27. 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. 105 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, an den östlichen Stadtrand von Rotenburg.

Das neue Tierheim wird auch zukünftig die Aufgabe übernehmen, Fund- bzw. herrenlose Haustiere aus den Gemeinden und Samtgemeinden des südlichen Kreisgebietes (Rotenburg (Wümme), Sottrum, Scheeßel, Fintel, Bothel und Visselhövede) aufzunehmen, zu betreuen und an neue Besitzer zu vermitteln.

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 Rotenburg Konflikte mit Wohnbebauung zukünftig ausgeschlossen werden. Andererseits liegt der Standort für Tierheim- und Tierfriedhofbesucher gut erreichbar nahe der Bundesstraße 71 nahe der Kernstadt. In der Nähe des Standortes befinden sich bereits bauliche Anlagen (Gewerbegebiet Soltauer Straße, Gasförderstelle, der Hof Königskamp mit den Rotenburger Werken sowie einige landwirtschaftliche Nebenanlagen), sodass mit dem Tierheim eine weitere Konzentration der Bebauung erfolgt. Die vorhandene Bebauung sowie das Planvorhaben stehen nicht in Konflikt miteinander und schaffen auch keine Gemengelage.

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 4 geeignete städtische Grundstücke in Waffensen in Nähe der Sandabbaugrube der Fa. Xella und in Unterstedt westlich der Bahn 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.

Der in einem vorangegangenen Bauleitplanverfahren verfolgte Standort in Unterstedt westlich der Bahn konnte aufgrund von Bedenken der Jägerschaft nicht verwirklicht werden. Ausschlaggebend für die Wahl dieses Standortes war die gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße, die gute Erreichbarkeit von der Kernstadt und die Einbindung des Vorhabens in bereits an diesem Standort bestehende Nutzungsstrukturen im Gegensatz zum Standort südlich von Unterstedt.

2.5 Standortwahl

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 leistet die Stadt Rotenburg einen Beitrag für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Von einem Tierheim gehen immissionsschutzrechtliche Konflikte aus, die einen Standort innerhalb des Siedlungsbereiches nicht sinnvoll machen. Selbst eine Ansiedlung innerhalb eines Gewerbegebietes der Stadt verursachen die von den Tieren ausgehenden Immissionen erhebliche Beeinträchtigungen auf die benachbarten Gewerbebetriebe. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind weder wirtschaftlich sinnvoll darstellbar noch im tierschutzrechtlichen Sinne vertretbar. Im Endeffekt müssten die Auslaufflächen eigehaust werden, um im Siedlungsbereich immissionsschutzrechtlich einen vertretbaren Standort zu finden.

Die Standortsuche hat ergeben, dass innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Rotenburg keine Brachflächen, entsprechend große Baulücken oder sonstige Leerstände ausreichend bemessen sind, die zu einem Standort für die geplante Anlage werden könnten. Eine Wohnungsleerstandsquote von etwas über 2 % lässt auf einen gesunden Immobilienmarkt schließen, der die erforderlichen Umstrukturierungen, um eine ausreichende Flächengröße für die Planung zu generieren, nicht zulässt. In diesem Zusammenhang wird auf das Leerstandskataster der Stadt verwiesen, der die fehlenden Innenentwicklungspotentiale aufzeigt.

Der gefundene Standort für das Tierheim an der Soltauer Straße bietet zahlreiche Vorteile. Er befindet sich in fußläufiger Entfernung nahe der Kernstadt. Ein Rad- und Fußweg führt entlang der B 71 und die vorhandene Erschließungsstraße zur Gasbohrstelle kann für die Erschließung des Tierheims genutzt werden. Die nächstgelegenen immissionsrelevanten Einwirkungspunkte sind ausreichend entfernt, so dass mögliche Beeinträchtigungen vermieden werden können. Gleichzeitig ist der gesamte Bereich nördlich und südlich der Bundesstraße vorbelastet. Hier können beispielsweise die Gebäude des Hofes Königskamp, des ehemaligen Blutspendedienstes und zukünftigen Baustoffhandels ebenso angeführt

werden wie die Gasentnahmestelle oder die landwirtschaftlichen Gebäude nördlich der Bundesstraße.

Im Rahmen der Alternativenprüfung konnten keine vergleichbar geeigneten Flächen ausfindig gemacht werden. An der Nordumfahrung Rotenburgs kann keine geeignete Erschließung hergestellt werden. Richtung Mulmshorn an der B 71 schließt die Siedlung Luhne aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Standortwahl aus. Die weiter nördlich anschließenden Flächen sind aufgrund des Flugplatzes und dessen Einflugschneise ungeeignet und sollen zukünftige Nutzungen nicht entgegenstehen. Das Gewerbegebiet Hohenesch ist für das Planvorhaben ebenfalls aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht geeignet. Alle weiteren in Frage kommenden Flächen in nördlicher oder westlicher Richtung sind zu weit von der Kernstadt entfernt, als dass ein sinnvoller Standort für das Tierheim gefunden werden könnte.

Siedlungsnahе Flächen sind lediglich im Osten oder Süden auszumachen. Im Osten Richtung Fintel könnte das Vorhaben neben dem Grünschnittlagerplatz entstehen. Diese Fläche ist jedoch als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt und ein privater Betriebsinhaber hat sich diese Fläche für seine Zwecke bereits gesichert. Weiterhin ist eine Kirche dort in den letzten Jahren entstanden.

Im Süden an der B 440 Visselhöveder Straße wurde vor kurzer Zeit das neue Wohngebiet Am Stockforthsweg ausgewiesen. Ein weiterer Bauabschnitt könnte weiter östlich folgen, so dass der gesamte Bereich bis zum Reitverein und Tennisclub städtebaulich genutzt wird. Weiter südlich schließen sich bereits Forstflächen an. Auf der westlichen Seite der B 440 schließen sich ebenfalls potentielle zukünftige Wohngebiet an. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann hier keine zukunftsorientierte Planung für ein Tierheim befürwortet werden.

Die B 215 Verdener Straße im Südwesten von Rotenburg eignet sich nicht als Standort für das neue Tierheim. Östlich der B 215 schließen sich am Siedlungsende Forstflächen an; eine Erschließung in Richtung Süden kann weder finanzielle noch aus ökologischen Gründen eine Alternative sein. Gegenüber zwischen Lungenklinik und Kleekamp befindet sich eine von 3 potentiellen zukünftigen Wohnbauerweiterungsflächen der Stadt. Diese Siedlungsoptionen sollen langfristig gesichert werden. Hinter der Lungenklinik in Richtung Unterstedt kann wiederum aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Alternative aufgezeigt werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine geeigneteren Flächen nahe der Kernstadt Rotenburg als Standort für das neue Tierheim aufgezeigt werden können. Zusätzlich wurde die Situierung am geplanten Standort untersucht.

Südliche der B 71 sind verschiedene Siedlungen vorhanden. Zwischen dem Siedlungsbereich von Rotenburg und den Einrichtungen der Rotenburger Werken sowie zwischen diesen und den ehemaligen Gebäuden des Blutspendedienstes sind

alle maßgeblichen Flächen im Eigentum der Rotenburger Werke. Diese benötigen die für das Tierheim in Betracht kommenden Flächen langfristig für ihre eigene Entwicklung.

Mit der Situierung des Tierheims nördlich der B 71 sollen von vorneherein immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorgebeugt werden. Da sich sowohl am Standort Königskamp der Rotenburger Werke als auch am ausgewiesenen Gewerbegebiet Soltauer Straße Wohngebäude befinden, müssen entsprechende Schutzabstände eingehalten werden. Aufgrund der Größe des Tierheims können die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nicht wirtschaftlich vertretbar umgesetzt werden. Die geplante Eingrünung des Geländes wird die Gebäude des Plangebiets landschaftsverträglich integrieren, so dass raumordnerisch keine neuen Siedlungsbereiche entstehen. Dementsprechend wird auch ein Sondergebiet eingeplant. Hier ist klargestellt, dass kein neues Baugebiet für Wohnen oder Gewerbe entstehen soll, sondern ein Bauvorhaben, das grundsätzlich Teil des Außenbereiches sein soll und grünordnerisch integriert wird.

Der Umweltbericht zeigt weiterhin auf, dass eine Ost West Ausrichtung aus ökologischen Gründen vermieden werden soll. Der vorhandene Graben westlich des Planvorhabens ist ein ständig fließendes Gewässer. Ein weiteres Heranrücken würde zu vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die mit der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden können. Im Übrigen schließt das Planvorhaben im Süden mit einer Grünfläche ab und führt zu keinen neuen Belastungen in Natur und Landschaft.

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 21.219 qm, wovon ca. 75 % der Fläche auf das Tierheim und 25 % auf den Tierfriedhof entfallen (ca. 5.300 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 (ca. 1480 qm).

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 Hof Königskamp und Rotenburg vorherrschend zu finden ist (s. TF IV).

Da die alleinige Festsetzung der Vollgeschosse aber eine angemessene Höhenentwicklung der Baukörper nicht abschließend sicherstellt, wird zusätzlich eine maximale **Firsthöhe** von **7,00 m** festgelegt. Als Bezugshöhe gilt das Maß zwischen der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfertigfußboden bis zur obersten Begrenzungskante des Daches (s. 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 die Bundesstraße 71. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen längs der Bundesfernstraßen keine Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter errichtet werden außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Der Bauraum befindet sich weiter als 40 Meter vom Rand der Straße entfernt und entspricht damit der gesetzlichen Regelung.

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 (Grünland) geprägt. Zur Einbindung der geplanten Grundstücksnutzung des Plangebietes in die Landschaft werden folgende Festsetzungen getroffen (s. auch TF V):

1. Entlang der gesamten West-, Süd- und Ostgrenze 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. Das Tierheimgrundstück wird an der Innenseite der Hecke eingefriedet.
2. An der Nordgrenze (Erschließungsstraße) ist eine Bepflanzung nicht erforderlich, da sich an der gegenüberliegenden Straßenseite bereits eine Eingrünung befindet.

Die Eingrünung soll nach Baubeginn in der darauffolgenden Pflanzperiode erfolgen.

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

3.7 Immissionsschutz

Mit der 27. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 will die Stadt Rotenburg (Wümme) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Tierheimes schaffen. Die Ausweisung ist als Sondergebiet SO geplant. Im Vorfeld wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Aufgrund der Abstände zur nächstgelegenen Wohnbebauung von mindestens 500 Meter und ansonsten keiner schutzbedürftigen weiteren Nutzung im Umfeld sind keine immissionsschutzrechtlichen Belange berührt. Auf die Festsetzung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen kann demnach verzichtet werden.

3.8 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 71, von der auf Höhe Hof Königskamp die unbenannte Erschließungsstraße zur Gasförderanlage und zum geplanten Tierheim/ Tierfriedhof abzweigt.

Diese Straße (800 m Länge) ist bis zur Zufahrt zur Gasförderanlage auf einer Breite von 5 m asphaltiert und für den LKW-Verkehr zur Gasförderanlage befestigt. Das geplante Vorhaben befindet sich 200 Meter von der B 71 kommend auf der südlichen Seite. Damit ist eine ausreichende Erschließung des geplanten Sondergebietes sichergestellt.

Auf eine Linksabbiegerspur entlang der B 71 kann aufgrund der geringen Mitarbeiterzahl bzw. Besucherfrequentierung verzichtet werden. Die verkehrstechnische Untersuchung kommt zum Schluss, dass die durch die Planung resultierende Verkehrsbelastungen im Anschlussknoten Soltauer Straße (B 71) / Erschließungsstraße / Zufahrt Rotenburger Werkestätten unter Berücksichtigung weiterer Nutzungen im Untersuchungsgebiet ermittelt und die Bemessungsverkehrsstärken bestimmt wurden.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergeben, dass Aufstellflächen für Linksabbieger nicht erforderlich sind. Als Fazit der Untersuchungen kann festgestellt werden, dass zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem B-Plan-Gebiet im vorhandenen Anschlussknoten leistungsfähig und mit ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Ein Ausbau des Knotenpunktes ist nicht erforderlich. Im Planentwurf sind Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 5 m/200 m angelegt. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten.

Die Bauverbotszone von 20 Meter entlang der Bundesstraße ist als Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten.

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

Entlang der Westgrenze 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 die Stadtwerke Rotenburg über die Soltauer Straße.

• Abwasserbeseitigung

Das Grundstück wird über eine Druckrohrleitung an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Kernstadt angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der Gebäude und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

- **Regenwasserentsorgung**

Das anfallende Niederschlagswasser ist satzungsgemäß auf dem Grundstück zu versickern. Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege-, und Stellplätze usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH. Eine niederspannungsseitige Stromversorgung kann nur über den Bereich Soltauer Straße 160 hergestellt werden. Die Gasversorgung kann über die Soltauer Straße erfolgen.

- **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung wird über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

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 2014

Detlef Eichinger

Der Bürgermeister (L.S.)