

Stadt Rotenburg (Wümme)
–Abteilung Stadtplanung und Grün–

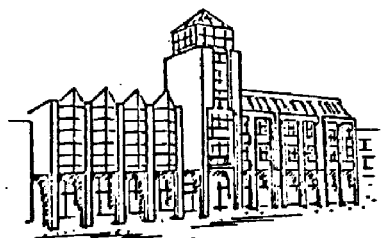


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115

– Sportanlage In der Ahe –

(Bebauungsplan gemäß § 13 Abs. 1 BauGB)

Fassung für den Satzungsbeschluss



Planverfasser:

PGN | ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Inhaltsverzeichnis

SATZUNG	3
PLANZEICHNUNG	NACH SEITE 4
VERFAHRENSVERMERKE	5

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	9
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes	9
1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	10
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
2.1 Landes- und Regionalplanung	10
2.2 Flächennutzungsplanung	10
2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	10
2.4 Anwendbarkeit des § 13 Abs. 1 BauGB.....	13
3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	14
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	14
3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
3.3 Bestehende vertragliche Vereinbarungen	17
3.4 Natur und Landschaft	18
3.5 Verkehrliche Erschließung	18
3.6 Immissionsschutz	19
3.7 Denkmalschutz.....	20
4. Ver- und Entsorgung.....	20
5. Quellenverzeichnis	21
6. Gesetze, Richtlinien und Verordnungen	21

SATZUNG

der Stadt Rotenburg (Wümme) über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“

Aufgrund des § 1 Abs. 3, des § 10 und des § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ am _____ als Satzung beschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 115 und somit die Flurstücke 20/19, 25/82, 26/25 und 26/35 der Flur 29 der Gemarkung Rotenburg.

§ 2

Inhalt der Änderung

1. Die im Ursprungsbebauungsplan und im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Baufelder werden durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen ersetzt.
2. Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung Nr. 1 „Flächen für Sportanlagen“ wird folgendermaßen geändert:
Zulässig sind alle mit dem Sportbetrieb im Zusammenhang stehende bauliche Anlagen und Nutzungen:
 - a) Innerhalb der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sind Spielfelder mit wassergebundener Decke, Sand, Rasen, Kunstrasen, Grandplätze, Kunststoffbahnen, Wege für die innere Erschließung, Flutlichtanlagen, Tribünen und Grünflächen sowie Umkleide-, Sanitär-, Sportgeräte- und Vereinsräume, Hausmeister- oder Sportwartwohnung, Einfriedungen, Ballfangzäune und Lärmschutzwälle zulässig. Ergänzend ist innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Teilbereiches 1 eine Schank- und Speisewirtschaft, die überwiegend dem Sportbetrieb dient, mit Gesellschaftsräumen, Sanitäreinrichtungen, Küche und sonstigen Abstellräumen zulässig.
 - b) Außerhalb der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sind Spielfelder mit wassergebundener Decke, Sand, Rasen, Kunstrasen, Grandplätze, Kunststoffbahnen, Wege für die innere Erschließung, Flutlichtanlagen, Grünflächen, Einfriedungen, Ballfangzäune und Lärmschutzwälle zulässig.

Zusätzlich wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf eine Grundflächenzahl von 0,85 erhöht. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl

ist das Baugrundstück gem. § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebend. Eine Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 sind durch die 2. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Rotenburg (Wümme), den _____

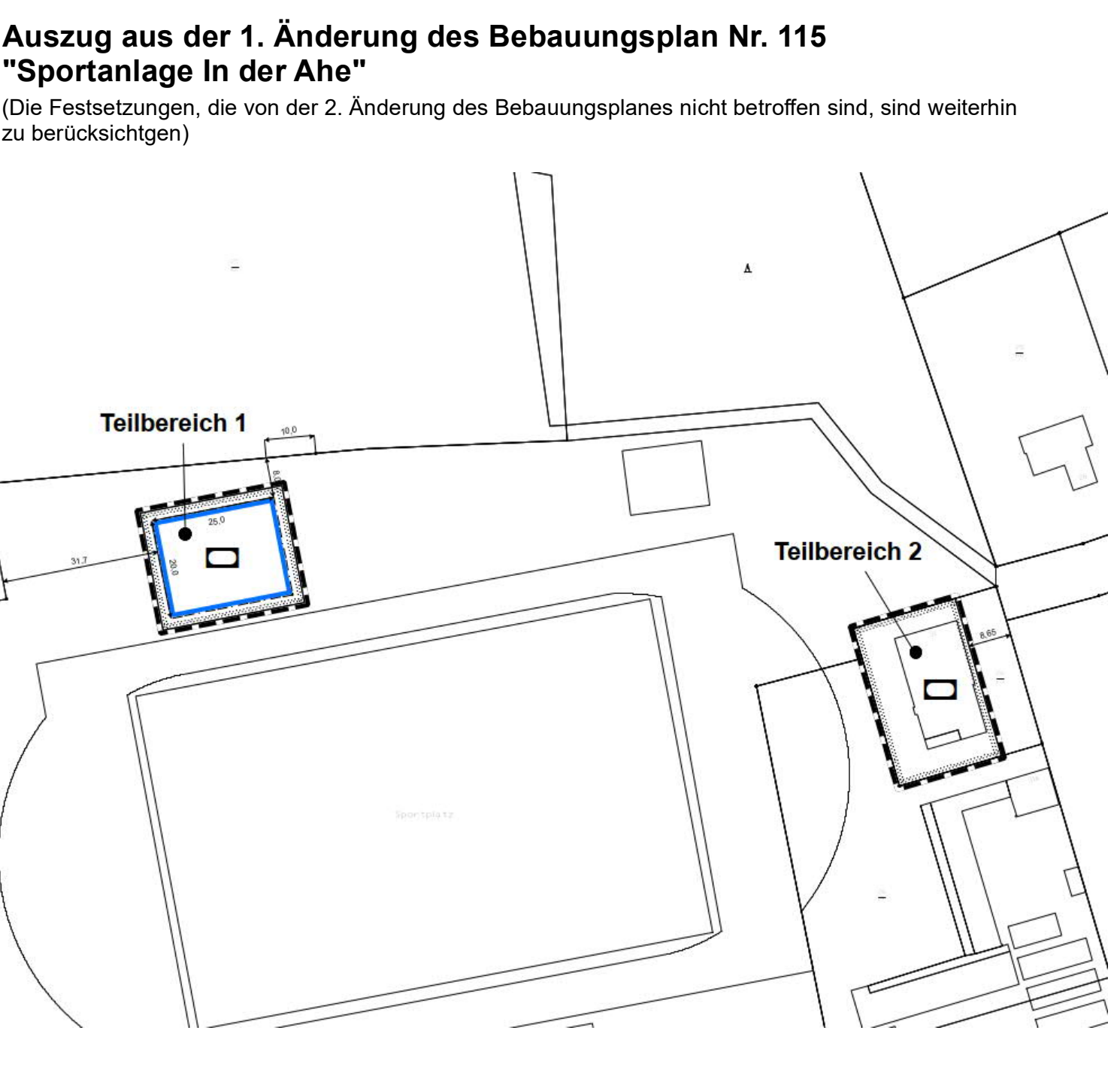
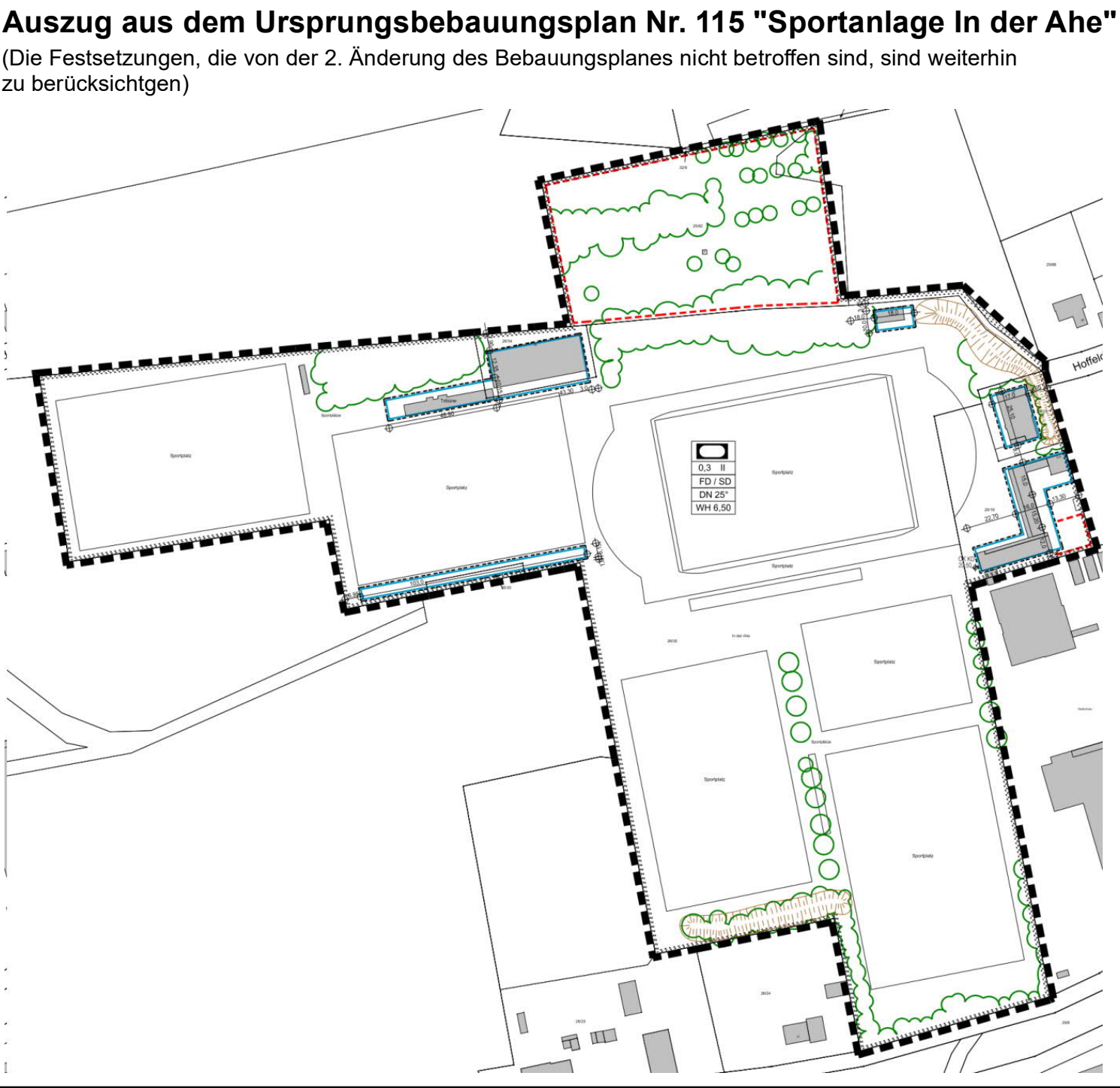
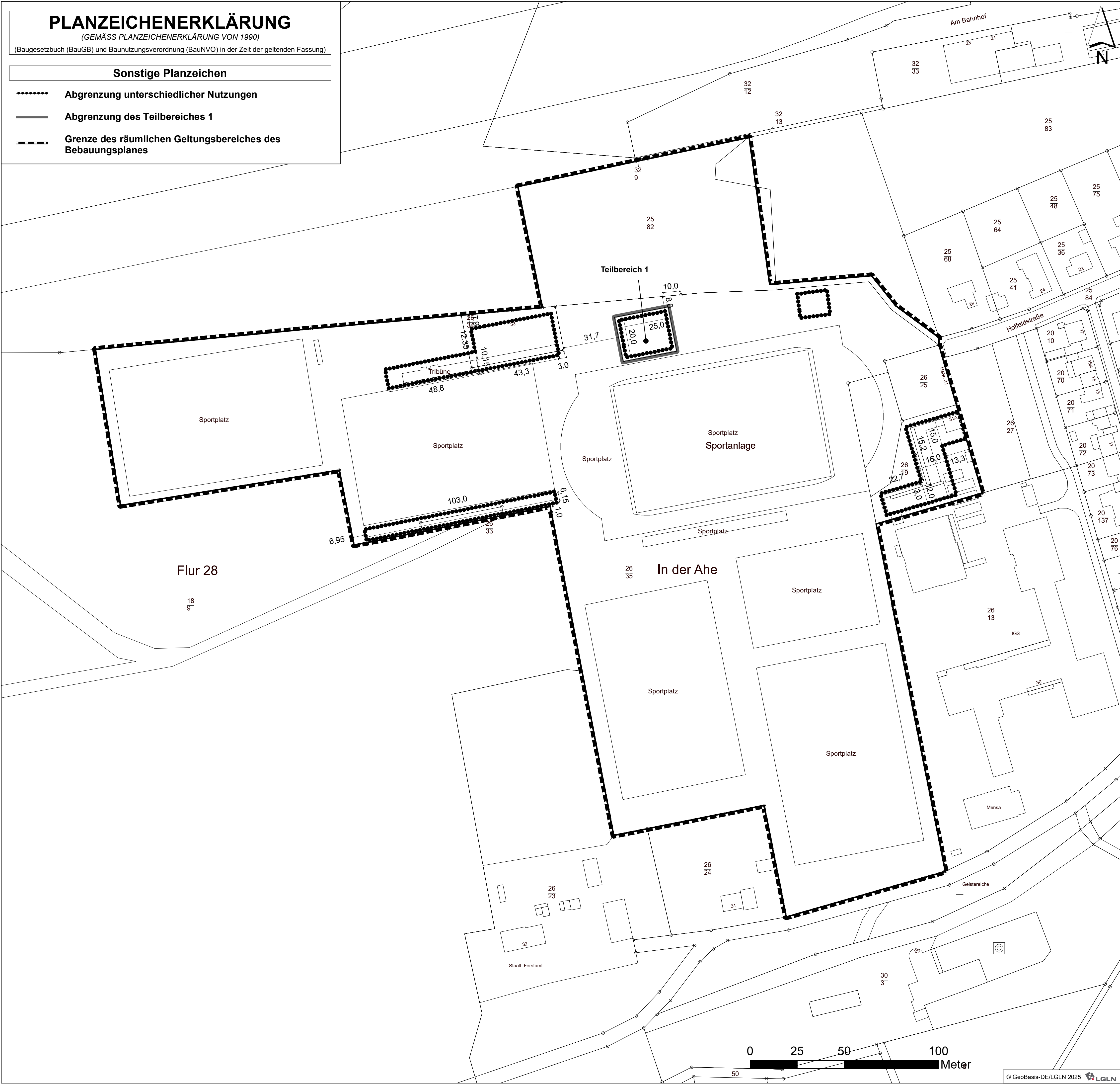
(Oestmann)
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)
(Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Zeit der geltenden Fassung)

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung des Teilbereiches 1
- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Stadt
Rotenburg (Wümme)



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115
"Sportanlage In der Ahe"

Maßstab: 1:1.000
Stand: 04.02.2025

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

2. Vervielfältigungen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © GeoBasis-DE/LGLN 2025
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Otterndorf

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Scheeßel, den _____

(Öff. best. Vermessungsingenieur)

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Rotenburg (Wümme), den _____

(Matthias Diercks)
Planverfasser

4. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

5. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ und der Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

6. Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

7. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.115 ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

8. Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ sind eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“

1. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Planänderungsgebietes

Das Planänderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 115 und liegt im nordwestlichen Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme), südwestlich des Bahnhofs Rotenburg. Im Norden wird die Sportanlage durch Bahnanlagen begrenzt. Westlich des Planänderungsgebietes befinden sich Waldflächen, im Osten schließen Schulparkplatzflächen sowie die Flächen der Integrierten Gesamtschule (IGS) an die Sportanlage an. Im Süden verläuft die Straße „In der Ahe“, südwestlich befindet sich das Forstamt Rotenburg. (siehe Abb. 1). Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 20/19, 25/82, 26/25 und 26/35 der Flur 29 der Gemarkung Rotenburg. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 8,77 ha.

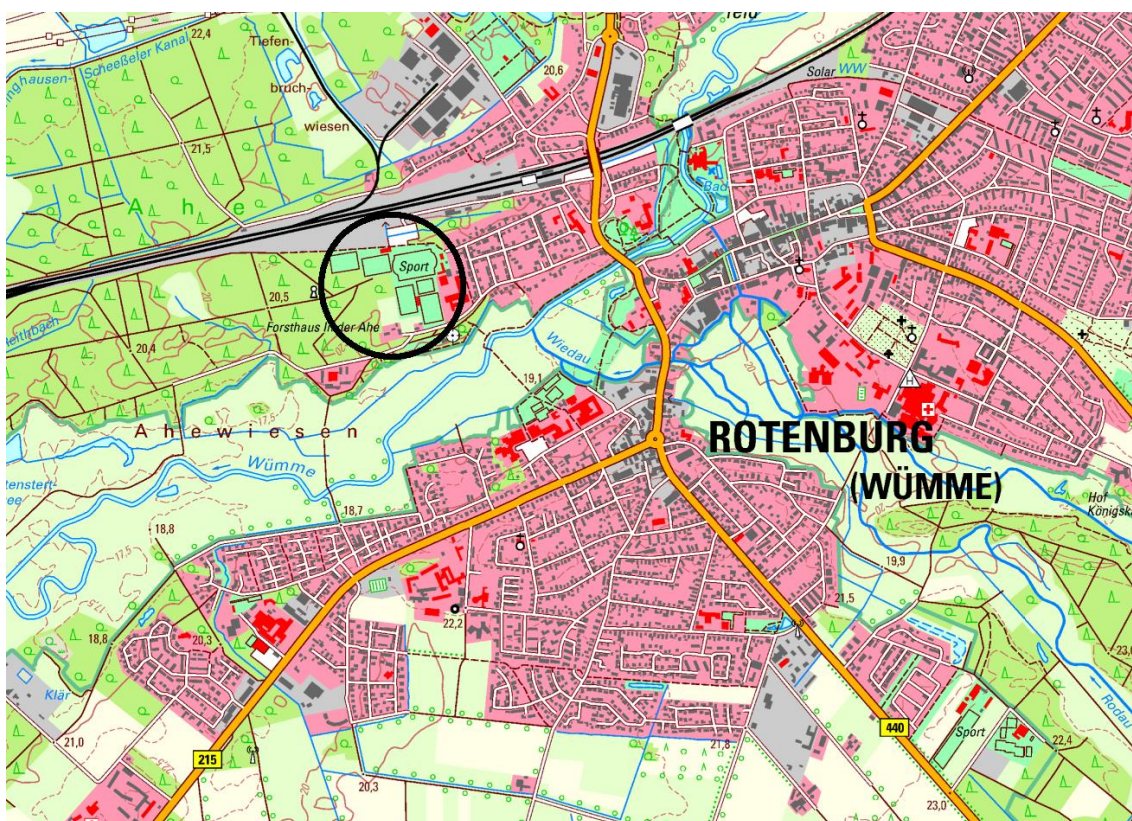


Abbildung 1: Lageplan des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab), Quelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2024

1.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet ist von Sportanlagen mit den dazugehörigen baulichen Anlagen, Stellplätzen und Grünflächen mit überwiegend heimischen Gehölzen geprägt. Nördlich des Planänderungsgebietes verläuft die Bahnstrecke Bremen – Hamburg. Nordöstlich befinden sich Waldflächen, welche für die Wohnsiedlung entlang der Hoffeldstraße einen ausreichenden Lärmschutz vor dem Schienenverkehr bieten. Im Westen schließen Waldflächen mit Wanderwegen, die in die Ahe, den Kattensteertsee und die Wümmewiesen weiterführen, an. Im Süden verläuft die Straße „In der Ahe“, an der auch das Forstamt Rotenburg, eine Gaststätte, das Schützenhaus Rotenburg sowie einzelne Wohnhäuser liegen. Ein im südlichen Bereich der Sportanlage gelegener Lärmschutzwall gewährleistet einen ausreichenden Schutz für die Wohnbebauung. Im südöstlichen Bereich befindet sich im Anschluss an die IGS sowie an den Schulparkplatz ein Wohngebiet.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ werden die Ziele der Landes- und Regionalplanung nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplanung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ werden die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme) nicht berührt. Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Planänderungsgebietes weiterhin Flächen für Sport- und Spielanlagen, hier: Sportanlagen dar.

2.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“, welcher im Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wurde, ist am 15.10.2018 rechtsverbindlich geworden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war es, das gesamte Sportanlagenareal planungsrechtlich zu sichern und eine bedarfsorientierte und funktionsgerechte Weiterentwicklung zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan ist eine Fläche für Sportanlagen, hier Sportvereinsgelände festgesetzt. Zulässig sind alle mit dem Sportbetrieb in Zusammenhang stehenden baulichen Anlagen und Nutzungen: Spielfelder mit wassergebundener Decke, Sand, Rasen, Kunstrasen, Grandplätze, Kunststoffbahnen, Wege für die innere Erschließung, Flutlichtanlagen, Tribünen und Grünflächen sowie Umkleide-, Sanitär-, Sportgeräte-

und Vereinsräume, Vereinsgaststätte, Hausmeister- oder Sportwartwohnung, Einfriedungen, Ballfangzäune und Lärmschutzwälle.

Die überbaubaren Flächen sind durch einzelne Baufelder geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 sowie der zulässigen Wandhöhe von 6,50 m in Verbindung mit der zulässigen Zahl von zwei Vollgeschossen geregelt. Zulässig sind Gebäude mit einem Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von höchstens 25°.

Der im Plangebiet vorhandene Grün-, Gehölz- und Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe zu ersetzen. Ansonsten sind alle nicht für sportliche Anlagen vorgesehenen Flächen zu bepflanzen, durch Ansaaten zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Stellplätze sind nur innerhalb dieser Fläche zulässig.

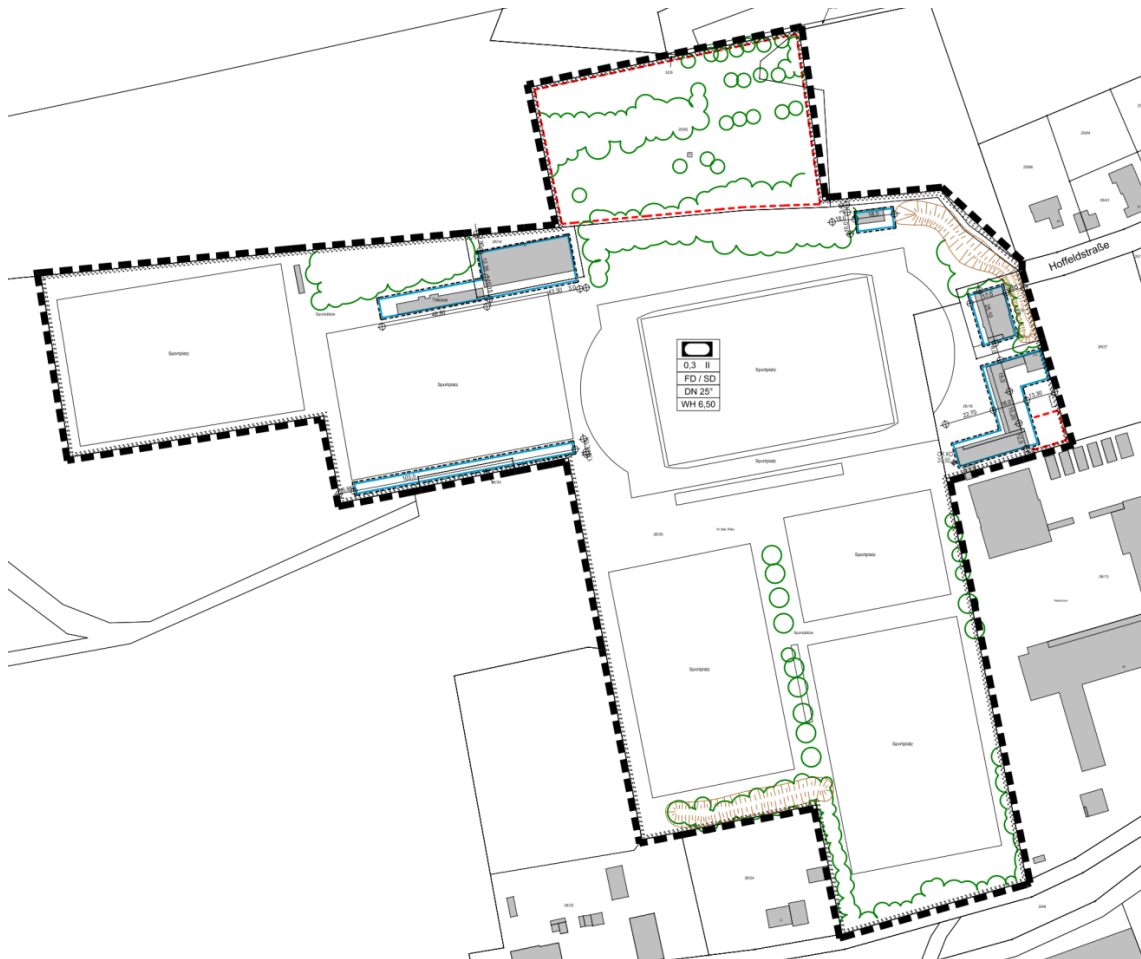


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“, welche am 15.09.2024 rechtsverbindlich geworden ist, wurde im nördlichen Bereich der Sportanlage (Teilbereich 1) ein Baufeld festgesetzt. Im gleichen Zuge wurde ein im östlichen Bereich der Sportanlage gelegenes Baufeld (Teilbereich 2), in dem sich das bisherige Sportheim bewegte, nicht mehr als solches berücksichtigt (Teilbereich 2).

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 sind durch die 1. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

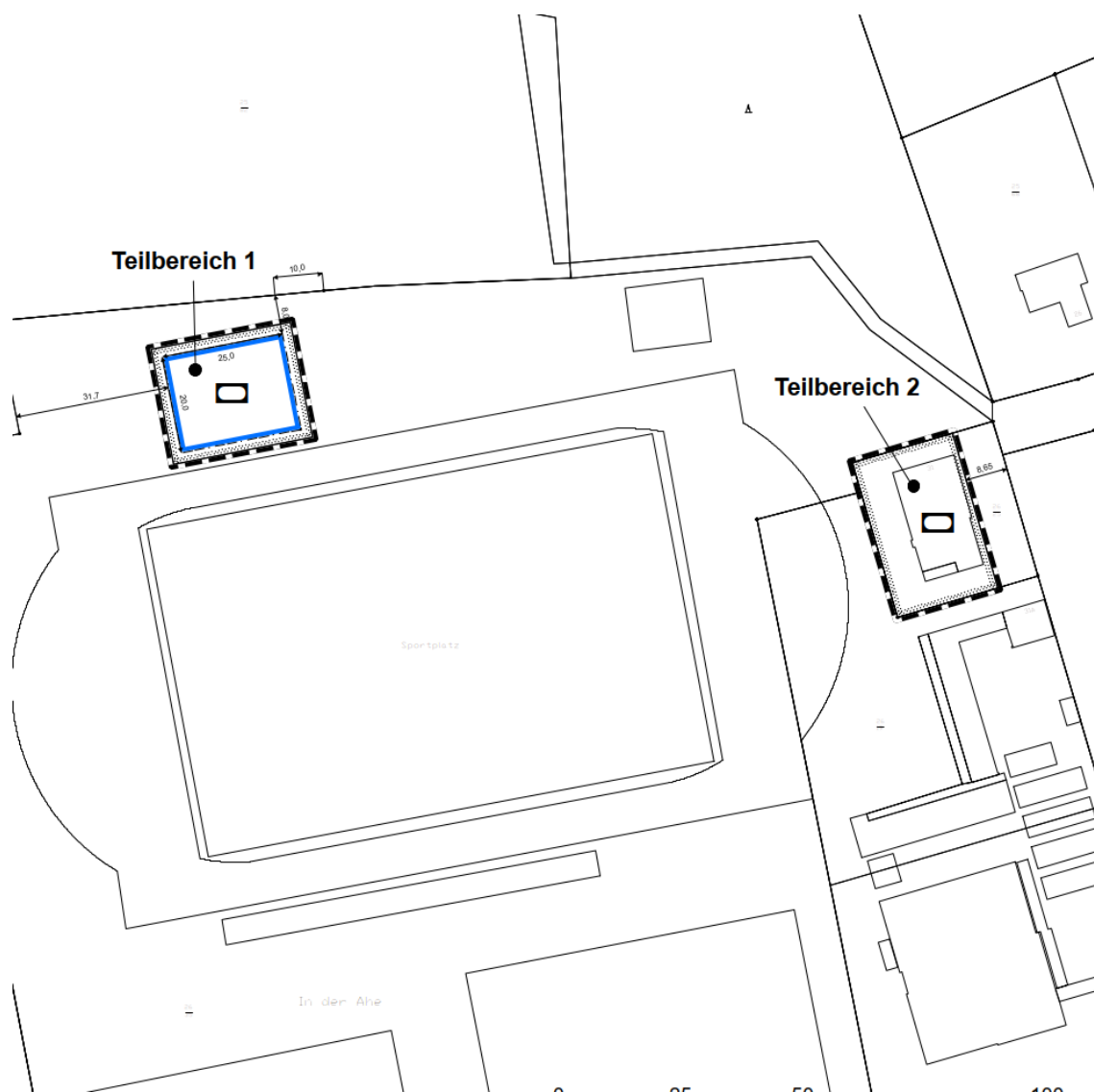


Abbildung 3: Ausschnitt aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes

2.4 Anwendbarkeit des § 13 Abs. 1 BauGB

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer Schank- und Speisewirtschaft, die überwiegend dem Sportbetrieb dient, mit Gesellschaftsräumen, Sanitäreinrichtungen, Küche und sonstigen Abstellräumen innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Teilbereiches 1 geschaffen werden. Weitere Vereinsgaststätten sollen im Planänderungsgebiet zukünftig nicht weiter zugelassen werden.

An der Zielstellung des Bebauungsplanes, Flächen für Sportanlagen zuzulassen, wird weiterhin festgehalten. Die bisher zulässige Vereinsgaststätte bleibt auch weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes und wird in ihrer Nutzung lediglich dahingehend ergänzt, dass diese nicht ausschließlich dem Sportbetrieb dienen muss. Zwar ist auch weiterhin eine überwiegende, dem Sportbetrieb dienende Nutzung vorgesehen, darüber hinaus ist es jedoch erforderlich, diese auch für weitere öffentliche Nutzungen zugänglich zu machen, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Gaststätte gewährleisten zu können.

Darüber hinaus werden die im Ursprungsbebauungsplan und im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Baufelder durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen ersetzt. Die Grenzen bleiben dabei unverändert. Mit der Festsetzung Nr.2 bleiben die Grundzüge dieser bebaubaren Grenzen weiterhin gewahrt.

Zusätzlich wird die GRZ auf 0,85 festgesetzt, um alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 entsprechend dem vorhandenen Bestand und auf die Genehmigungspraxis im Hinblick auf den Einbezug der sportlichen Anlagen als bauliche Anlage klarstellend zu korrigieren.

Weitere Änderungen sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht vorgesehen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Begründung ist in der städtebaulichen Zielführung umfangreich dargelegt. Es erfolgt eine klarstellende Anpassung des Bestandes an die Genehmigungspraxis.

Darüber hinaus liegen folgende Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens vor:

- a) mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- b) des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

- c) es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Anwendbarkeit des § 13 Abs. 1 BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren ist damit gegeben.

3. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

Für das auf dem Gelände der Sportanlage in der Ahe im Dezember 2023 abgebrannte Sportheim wurden bereits im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 mit der Ausweisung eines Baufeldes am nördlichen Rand der Sportanlage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den entsprechenden Neubau geschaffen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Sportanlage In der Ahe“ ist es nun unter anderem vorgesehen, die textliche Festsetzung zu den „Flächen für Sportanlagen“ dahingehend zu ändern, dass innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Teilbereiches 1 eine Schank- und Speisewirtschaft, die überwiegend dem Sportbetrieb dient, mit Gesellschaftsräumen, Sanitäreinrichtungen, Küche und sonstigen Abstellräumen zugelassen wird.

Ziel der Änderung der textlichen Festsetzung ist es, neben der ausschließlich der Vereinsnutzung dienenden Gaststätte auch weitere gastronomische Nutzungen zuzulassen. So soll das Sportheim bzw. die Schank- und Speisewirtschaft bspw. neben dem der Vereinsnutzung und darüberhinausgehendem Gastronomiebetrieb bei Bedarf auch für Veranstaltungszwecke genutzt werden können.

Aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bisher eng gefassten Festsetzung hinsichtlich der ausschließlich dem Sportbetrieb dienenden Vereinsgaststätte befürchten die Vertreter des Rotenburger Sportvereins e.V., die für die Verpachtung der zukünftigen Sportgaststätte verantwortlich sind, dass die zukünftige und geplante gastronomische Nutzung des Sportheims nicht in der vorgesehenen Form möglich sein wird, wodurch das Gesamtvorhaben wirtschaftlich nicht realisierbar wäre. Diesem soll mit der Änderung der zulässigen Nutzungen entgegengewirkt werden.

Weiterhin wird die textliche Festsetzung zu den „Flächen für Sportanlagen“ ganzheitlich klarer formuliert, da sich diese mit der Ausweisung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und der Grundflächenzahl in der Genehmigungspraxis als missverständlich herausgestellt hat.

Folglich werden auch die im Ursprungsbebauungsplan und im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzten Baufelder durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen ersetzt. Diese Änderung ist erforderlich, da eine Abgrenzung der Baufelder von den übrigen Grundstücksflächen, in denen sich die Hauptnutzungen wie Sportplätze

etc. befinden, seitens des Landkreises im Rahmen der heutigen Genehmigungspraxis als nicht anwendbar angesehen wird. So ist der § 23 Abs. 3 BauNVO nicht ausschließlich für Gebäude zu berücksichtigen, sondern für sämtliche baulichen Anlagen (vgl. Urteil vom BVerwG vom 07.06.2001 – 4 C 1.01. (VG Bayreuth). Alle baulichen Anlagen müssen somit grundsätzlich innerhalb der Baufelder liegen, sodass demzufolge die bereits vorhandenen und genehmigten Nutzungen, die dem Sportbetrieb dienen, nicht außerhalb der Baufelder zulässig sind. Um eine rechtssichere Grundlage, auch für zukünftige Baugenehmigungen zu schaffen, werden die bisher zeichnerisch festgesetzten Baufelder durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen ersetzt. Die vorhandenen Grenzen werden beibehalten bzw. an die vorhandene Bebauung angepasst. Dem ursprünglichen Ziel des Bebauungsplanes, bauliche Anlagen in Form von Gebäuden ausschließlich innerhalb dieser Abgrenzungen zuzulassen, wird weiterhin nachgekommen.

Somit wird, wie bereits oben aufgeführt, die textliche Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen in Gänze klarstellend wie folgt formuliert:

Zulässig sind alle mit dem Sportbetrieb im Zusammenhang stehende bauliche Anlagen und Nutzungen:

- a) Innerhalb der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sind Spielfelder mit wassergebundener Decke, Sand, Rasen, Kunstrasen, Grandplätze, Kunststoffbahnen, Wege für die innere Erschließung, Flutlichtanlagen, Tribünen und Grünflächen sowie Umkleide-, Sanitär-, Sportgeräte- und Vereinsräume, Hausmeister- oder Sportwartwohnung, Einfriedungen, Ballfangzäune und Lärmschutzwälle zulässig. Ergänzend ist innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Teilbereiches 1 eine Schank- und Speisewirtschaft, die überwiegend dem Sportbetrieb dient, mit Gesellschaftsräumen, Sanitäreinrichtungen, Küche und sonstigen Abstellräumen zulässig.
- b) Außerhalb der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sind Spielfelder mit wassergebundener Decke, Sand, Rasen, Kunstrasen, Grandplätze, Kunststoffbahnen, Wege für die innere Erschließung, Flutlichtanlagen, Grünflächen, Einfriedungen, Ballfangzäune und Lärmschutzwälle zulässig.

Die baulichen Anlagen der Tribünen, Umkleide-, Sanitär-, Sportgeräte- und Vereinsräume, Hausmeister- oder Sportwartwohnung sowie die Schank- und Speisewirtschaft, die überwiegend dem Sportbetrieb dient, mit Gesellschaftsräumen, Sanitäreinrichtungen, Küche und sonstigen Abstellräumen, die im zeichnerisch festgesetzten Teilbereich 1 zulässig ist, werden zur Klarheit außerhalb der Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen ausgeschlossen, sodass lediglich die Anlagen zur sportlichen Ausübung des Vereins außerhalb der Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen zulässig sind und bleiben.

Darüber hinaus ist die Grundflächenzahl entsprechend der jüngsten Rechtslage und der Genehmigungspraxis beim Landkreis für jegliche bauliche Anlagen und somit auch für die bereits vorhandenen und genehmigten Sportplätze zu berücksichtigen. Damit wird

die maximal zulässige Grundfläche durch diese Nutzungen deutlich überschritten. Die GRZ des Ursprungsplanes war für die baulichen Anlagen innerhalb der Baugrenzen sowie Nebenanlagen ausreichend und wurde insgesamt bisher nicht ausgenutzt, da die Baufenster zumal eine so hohe Nutzung (maximal zulässige Grundfläche von ca. 23.490 m²) nicht hergaben. Somit ist es vorgesehen, alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115 entsprechend dem vorhandenen Bestand und auf die Genehmigungspraxis im Hinblick auf den Einbezug der sportlichen Anlagen als bauliche Anlage klarstellend zu korrigieren. Die vorhandenen und genehmigten Anlagen aller Art der Sportanlage wurden innerhalb des Planänderungsgebietes aufgemessen, um die bestehenden baulichen Anlagen in Form einer maximalen Grundfläche festlegen zu können. Durch das Aufmaß ergibt sich für das Planänderungsgebiet eine GRZ von 0,85, was einer Fläche von ca. 74.100 m² innerhalb des Planänderungsgebietes entspricht. In der nachstehenden Abbildung ist der vorhandene Bestand in der Farbe Blau dargestellt.

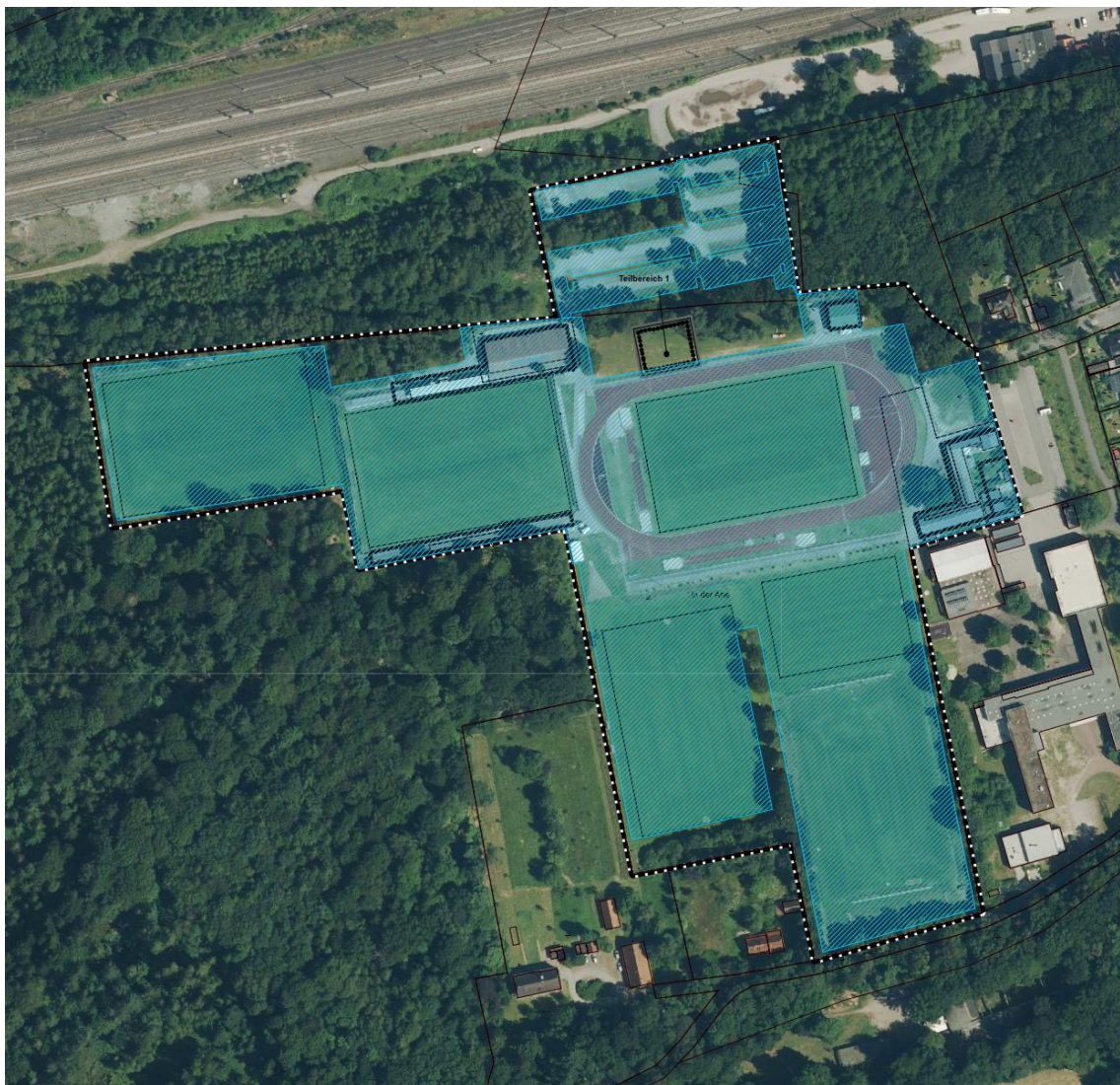


Abbildung 4: Bauliche Anlagen im Bestand des Planänderungsgebietes (ohne Maßstab)

Somit bleibt die Zielstellung des Ursprungsbebauungsplanes folglich gewahrt und es erfolgt lediglich eine klarstellende Anpassung des Bestandes an die Genehmigungspraxis.

3.2 Künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung Nr. 1 „Flächen für Sportanlagen“ folgendermaßen geändert:

Die im Ursprungsbebauungsplan und im Rahmen der 1. Änderung festgesetzten Baufelder werden durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen ersetzt.

Zusätzlich wird die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene textliche Festsetzung Nr. 1 „Flächen für Sportanlagen“ wird folgendermaßen geändert:

Zulässig sind alle mit dem Sportbetrieb im Zusammenhang stehende bauliche Anlagen und Nutzungen:

- a) Innerhalb der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sind Spielfelder mit wassergebundener Decke, Sand, Rasen, Kunstrasen, Grandplätze, Kunststoffbahnen, Wege für die innere Erschließung, Flutlichtanlagen, Tribünen und Grünflächen sowie Umkleide-, Sanitär-, Sportgeräte- und Vereinsräume, Hausmeister- oder Sportwartwohnung, Einfriedungen, Ballfangzäune und Lärmschutzwälle zulässig. Ergänzend ist innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Teilbereiches 1 eine Schank- und Speisewirtschaft, die überwiegend dem Sportbetrieb dient, mit Gesellschaftsräumen, Sanitäreinrichtungen, Küche und sonstigen Abstellräumen zulässig.
- b) Außerhalb der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sind Spielfelder mit wassergebundener Decke, Sand, Rasen, Kunstrasen, Grandplätze, Kunststoffbahnen, Wege für die innere Erschließung, Flutlichtanlagen, Grünflächen, Einfriedungen, Ballfangzäune und Lärmschutzwälle zulässig.

Zusätzlich wird die GRZ auf 0,85 festgesetzt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl ist das Baugrundstück gem. § 19 Abs. 3 BauNVO maßgebend. Eine Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen ist nicht zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 sind durch die 2. Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert rechtswirksam.

3.3 Bestehende vertragliche Vereinbarungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 wurde auf bereits im Jahr 1985 und 2003 geschlossene vertragliche Vereinbarungen mit südlich und östlich angrenzenden Anliegern, die den Betrieb der Sportanlagen, die Nutzung des Parkplatzes

sowie die Erschließung betreffen, verwiesen. Diese gelten nicht für die im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 vorgenommenen Anpassung der zulässigen Nutzung.

3.4 Natur und Landschaft

Durch die Planänderung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Bereits mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Bebaubarkeit auf dem Gelände der Sportanlage gegeben. Die Änderung bezieht sich lediglich auf die auf den Flächen für Sportanlagen zulässigen Nutzungen. Zusätzlich wird die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 entsprechend der tatsächlichen vorhandenen baulichen Anlagen im Bestand auf 0,85 angepasst und die Baufelder durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen ersetzt (siehe auch 3.1 und Abbildung Nr. 4). Die Zielstellung des Ursprungsbebauungsplanes wird gewahrt und es erfolgt lediglich eine klarstellende Anpassung des Bestandes an die Genehmigungspraxis.

Mit dieser Änderung wird die derzeitige Bestandsituation als Maximum der Zulässigkeit von baulichen Anlagen festgesetzt, sodass keine zusätzlichen Versiegelungen und Beeinträchtigungen über den Bestand hinaus entstehen können. Dahingehend sind mit dieser Änderung keine Auswirkungen zu erwarten. Der im Planänderungsgebiet vorhandenen Grün-, Gehölz- und Baumbestand ist von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Weitere Auswirkungen ergeben sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 nicht. Eine ausführliche Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft ist somit nicht erforderlich. Der Artenschutz ist grundsätzlich bei erforderlichen Rodungen von Gehölzbeständen über den Bebauungsplan hinaus zu beachten, da er sich auf die aktuellen Gegebenheiten und Nutzungen bezieht. Erfolgt die Entnahme von Gehölzen im Zeitraum von Oktober bis Februar sind jedoch keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Nähe des geschützten Landschaftsbestandteils „Stadtrandgehölz zwischen Hoffeldstraße und Am Bahnhof“ inkl. gesetzlich geschütztem Biotop. In der Bauphase ist daher besonders darauf zu achten, dass durch z.B. Ablagerungen von Materialien, Abstellen von Fahrzeugen o.ä. der geschützte Landschaftsbestandteil sowie der zu erhaltende Gehölzbestand i.S. der DIN 18920 fachgerecht geschützt wird.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Planänderungsgebietes wird nicht verändert. Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt weiterhin über die Straßen Am Bahnhof und die Hoffeldstraße. Die Anbindung über die Hoffeldstraße ist dabei nur für Fußgänger und Radfahrer sowie Notdienste vorgesehen, die Erschließung durch Pkw

erfolgt über den Parkplatz an der Straße Am Bahnhof, sodass die östlich angrenzenden Wohngebiete nicht durch Besucherverkehr belastet sind.

3.6 Immissionsschutz

Wesentliche Veränderungen der Immissionssituation sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 und der damit einhergehenden, über der dem Sportbetrieb dienenden Vereinsgaststätte hinausgehenden zulässigen Nutzung, nicht vorgesehen. Bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 115 wurde die Schallsituation gutachterlich betrachtet. Die Untersuchung führte zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmschutzwälle keine maßgeblichen Auswirkungen ergeben. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung für den geplanten Neubau, einschließlich der Standortverlagerung des Sportheims erstellt (Schalltechnische Voruntersuchung für den Wiederaufbau des Sportlerheims des Rotenburger Sportvereins e.V., Am Bahnhof 31, 27356 Rotenburg (Wümme), Dipl.-Ing. (FH) Markus Tetens, Osterholz-Scharmbeck, Stand 20.02.2024). Grundsätzlich wird mit dem vorgesehenen Neubau nicht dichter an die vorhandene Wohnbebauung herangerückt, sodass sich somit keine Verschlechterung der Bestandssituation ableiten lässt. Dennoch wurde die Standortverlagerung im Rahmen der schalltechnischen Voruntersuchung gutachterlich überprüft. Dabei wurden die Geräuschemissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb des Sportlerheims, an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Bebauungen ermittelt und nach § 18 BImSchV, Sportanlagenlärmschutzverordnung beurteilt. Die 18. BImSchV unterscheidet sich zur TA Lärm, die für die Beurteilung gewerblicher Anlagengeräusche heranzuziehen ist, im Wesentlichen in den Beurteilungszeiten, dem Umgang mit Ruhezeiten und der Vergabe des Impulszuschlages. So ist gem. der 18 BImSchV bei Geräuschen durch menschliche Stimmen, soweit sie nicht technisch verstärkt sind, kein Impulszuschlag zu vergeben. In diesem Fall wurde von dieser Vorgehensweise jedoch abgewichen und es wurde ein Impulszuschlag für menschliche Stimmen im Allgemeinen berücksichtigt, um der Nutzung, die über einen reinen Vereinsgaststättenbetrieb hinausgeht, zu entsprechen. Folglich berechnen sich gleiche oder höhere Beurteilungspegel als nach den Vorgaben der TA Lärm, sodass die Vorgehensweise im Sinne des Anwohnerschutzes laut Schallgutachter sinngemäß ist.

Neben dem zu erwartenden PKW-Verkehr wurden die Schallabstrahlung des Gebäudes sowie die Kommunikationsgeräusche im Außenbereich betrachtet. Die Berechnungen ergaben, dass die am Tag zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ von 55 dB(A) für WA-Gebiet bzw. 60 dB(A) für MI-Gebiete und die in der Nacht zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ von 40 dB(A) für WA-Gebiet bzw. 45 dB(A) für MI-Gebiete tags und nachts an allen Immissionsorten unterschritten werden, sodass sich die geplante Standortverlagerung aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich umsetzen lässt. Da sich die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzungserweiterung einer Schank- und Speisewirtschaft, die überwiegend dem Sportbetrieb dient, auf den festgesetzten Teilbereich 1 beschränkt, ergibt sich

immissionsschutzrechtlich keine neue Sachlage, sodass keine weiteren Untersuchungen erforderlich werden.

Nördlich, in einer Entfernung von ca. 100 m des Planänderungsgebietes verläuft die Bahntrasse mit östlich angrenzendem Rotenburger Bahnhof. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden keine schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich zugelassen. Die Sportstätte sowie die Bahntrasse sind miteinander weiterhin vereinbar. Negative Auswirkungen ergeben sich nicht, sodass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

3.7 Denkmalschutz

Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Bebauungsplanes existieren im Landkreis Rotenburg (Wümme) derzeit keine nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG unter Schutz gestellt sind. Dies bedeutet aber nicht, dass damit grundsätzlich keine baulichen Anlagen mit Denkmaleigenschaften vorhanden sein könnten (§ 5 Abs. 1 NDSchG).

Das derzeit nächstgelegene Baudenkmal – die Gruppe baulicher Anlagen „Forsthaus In der Ahe“ (bestehend aus dem Forsthaus und Wohnhaus) - gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG befinden sich rund 300 m vom Planänderungsgebiet entfernt. Sie genießen nach § 8 NDSchG Umgebungsschutz. Aufgrund der räumlichen Distanz zum Planänderungsgebiet und der sichtverstellenden Elemente (Bäume) ist nach Aussage der Denkmalschutzbehörde des Landkreises keine nachteilige Beeinträchtigung der Baudenkmale zu erwarten.

4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planänderungsgebietes bleibt unverändert.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung wurde seitens des Landkreises darauf hingewiesen, dass aus brandschutztechnischer Sicht eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein muss. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen. Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer

Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Rotenburg (Wümme), den _____

(Oestmann)
Bürgermeister

Stand: 04/2025

5. Quellenverzeichnis

DIE NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Stand: September 2017.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme).

MARKUS TETENS, DIPL.-ING. (FH) (2024): Schalltechnische Voruntersuchung für den Wiederaufbau des Sportlerheims des Rotenburger Sportvereins e.V., Am Bahnhof 31, 27356 Rotenburg (Wümme), Osterholz-Scharmbeck, Stand 20.02.2024.

6. Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.