



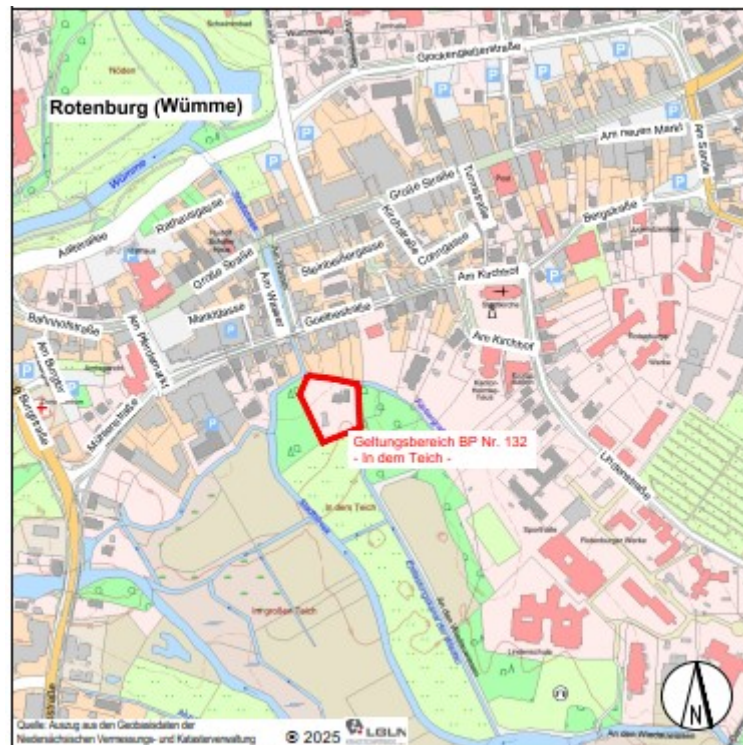
Beschlussvorlage Nr.: 0895/2021-2026

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima-/Umweltschutz und Wirtschaft	21.08.2025			
Verwaltungsausschuss	03.09.2025			

44. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt -In dem Teich- und Bebauungsplan Nr. 132 -In dem Teich-; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zu den Planentwürfen, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 44. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt – In dem Teich – einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 132 – In dem Teich – gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 zu beteiligen und die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Begründung:

In den vergangenen Jahren hat sich in der Innenstadt von Rotenburg ein Yogastudio etabliert. Aufgrund einer kontinuierlich wachsenden Kundenzahl kommt das Studio an seinem derzeitigen Standort inzwischen an seine räumlichen Kapazitätsgrenzen. Ein Standortwechsel ist erforderlich, um dem gestiegenen Raumbedarf sowie dem Bedürfnis nach Ruhe und Natur nachzukommen und neue Kursformate und gesundheitliche Förderangebote umsetzen zu können.

Die Betreiberin des Studios hat nun eine gut geeignete Fläche ausgemacht. Das angedachte Plangebiet befindet sich südlich der Goethestraße in rückwärtiger Lage. Es handelt sich um ein bereits mit einem Einfamilienhaus und einer großen Scheune bebautes Grundstück. Nördlich schließt sich die gemischt genutzte, kleinteilige Bebauung entlang der Goethestraße an, welche von dem Bebauungsplan Nr. 18 überplant wird. Das Plangebiet selbst ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan wird für die Fläche eine Grünfläche, bzw. Grünanlage dargestellt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da das Vorhaben nicht den privilegierten Vorhaben des § 35 BauGB zugeordnet werden kann. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Standort ist gerade aufgrund der Lage im Außenbereich, unmittelbar südlich an den Innenstadtbereich und somit an bestehende Siedlungsstrukturen angrenzend, für die vorgesehenen gesundheitsbezogenen Dienstleistungen geeignet. Der vorhandene Gebäudebestand wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weitergenutzt. Die Planung unterstützt einen flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden und konzentriert sich auf den zentralen Ort.

Beabsichtigt ist die Ausweisung eines Sondergebiets, sodass die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung zum Schutz des Außenbereichs konkret auf die geplante Nutzung abgestimmt werden können.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 132 „In dem Teich“ verfolgt die Stadt Rotenburg zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Vorrangig Erhalt und Nachnutzung der bestehenden Bausubstanz,
- untergeordnet Ermöglichung einer kleinteiligen Nachverdichtungsmaßnahme,
- Etablierung eines Standortes für gesundheitsbezogene Dienstleistungen in ruhiger Ortsrandlage,
- Erhalt des angrenzenden Baumbestandes,
- Regelung der zulässigen Nutzungen,
- Berücksichtigung von nahen Schutzgebieten (s. Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) in der Bauleitplanung und
- Regelung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses für den geplanten Eingriff.

Torsten Oestmann

Anlagen:

Entwurf 44. Änd. FNP

Scoping zur 44. Änd. FNP

Entwurf Bebauungsplan Nr. 132

Scoping Bebauungsplan Nr. 132

