



Stadt Rotenburg (Wümme)
Stadtplanungsamt

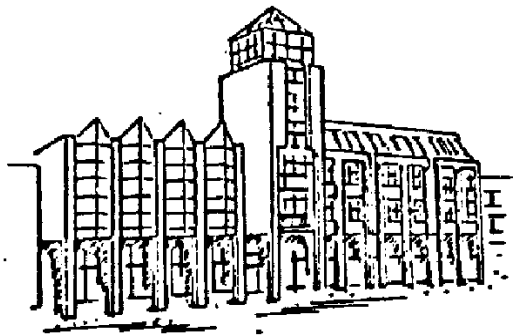
**Begründung zur
44. Änderung des IV. FNP,
Teil A, Kernstadt
-In dem Teich-**

Teil I: Begründung
Teil II: gemeinsamer Umweltbericht
(wird derzeit erstellt)

Scoping

zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 22.07.2025



Planverfasser:

M O R PartG mbB
Architektur & Stadtplanung
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung

Vorbemerkung.....	1
1 Grundlagen	1
1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches	1
2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet.....	1
3 Planerische Rahmenbedingungen.....	2
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	2
3.2 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans.....	5
3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele	5
4 Städtebauliche Planung und Abwägung.....	7
4.1 Erläuterungen zu den Planinhalten	7
5 Aussagen zur Eingriffsregelung	9
6 Flächenangaben	9

Vorbemerkung

Diese 44. Änderung des IV. FNP, Teil A, Kernstadt – In dem Teich - der Stadt Rotenburg (Wümme) erfolgt im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 – In dem Teich-.

Da die einzelnen Verfahrensschritte zwischen Bebauungsplanaufstellung und Flächennutzungsplanänderung sich nicht nur inhaltlich aufeinander beziehen, sondern auch zeitgleich erfolgen und die Stadt Rotenburg (Wümme) in beiden Fällen Verfahrensträger ist, werden derzeit der Umweltbericht sowohl für den Bebauungsplan als auch für diese Änderung des Flächennutzungsplans gemeinsam erarbeitet.

1 Grundlagen

1.1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Rotenburg ist attraktiver Wohn- und Geschäftsstandort und entwickelt sich derzeit sehr dynamisch. In den letzten Jahren hat sich in der Innenstadt von Rotenburg ein Yogastudio etabliert, welches aufgrund einer kontinuierlich wachsenden Kundenzahl an seinem derzeitigen Standort an seine räumlichen Kapazitätsgrenzen kommt. 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.

Geplant ist daher, die im Änderungsgebiet vorhandene Scheune für den Kursbetrieb umzubauen.

Die Stadt Rotenburg unterstützt dieses Ansinnen und möchte durch dieses Bauleitplanverfahren die angestrebte Entwicklung und die Erschließung planungsrechtlich sichern.

Das Planänderungsgebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als Grünanlage dargestellt.

Im Außenbereich sind lediglich die privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Das geplante Vorhaben wird nicht von den dort aufgelisteten privilegierten Vorhaben erfasst.

Somit kann das Vorhaben nicht als privilegiertes Vorhaben gewertet werden, sodass für die Realisierung eine Bauleitplanung erforderlich ist, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung zu schaffen.

Die geplanten Nutzungen lässt sich nicht aus der bisherigen Darstellung einer Grünanlage im Flächennutzungsplan entwickeln, sodass für diesen Bereich zukünftig die Darstellung einer Sonderbaufläche für „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“ erfolgen soll.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Änderungsbereiches

Die Änderungsfläche liegt im Außenbereich am südlichen Rand der Rotenburger Innenstadt südlich der gemischt genutzten kleinteiligen Bebauung entlang der Goethestraße. Die Planung beschränkt sich auf das Flurstück 176/3 der Flur 14 der Gemarkung Rotenburg. Das Planänderungsgebiet weist eine Gesamtgröße von knapp 0,45 ha auf.

2 Gegenwärtige Situation im Änderungsgebiet

Die Änderungsfläche liegt südlich an die Rotenburger Innenstadt angrenzend im Übergangsbereich zu den Wiedauniederungen. Es wird derzeit als Wohngrundstück genutzt und ist mit einem Wohnhaus, einer Scheune und weiteren Nebenanlagen sowie Außenwohnbereichen bebaut. Ergänzend befinden sich mehrere Bäume im Plangebiet, überwiegend im Norden der Fläche. Im Osten und Westen befinden sich kleine Waldflächen, im Süden

schließt sich die Niederung der Wiedau an. Ergänzend verlaufen östlich der Entlastungsgraben der Wiedau und nördlich der Färbergraben sowie nordwestlich der Stadtstreek.

Die Erschließung erfolgt von Norden über eine privatrechtlich gesicherte Zuwegung von der Goethestraße.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378) (1) zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 7. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521, 2023 S. 103) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist gem. LROP Mittelzentrum.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP wird für die Umgebung des Planänderungsgebiets ein Vorranggebiet Natura 2000 sowie ein Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt. Ergänzend befindet sich das Planänderungsgebiet in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung.

Gem. Kap. 2.2 LROP ist die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln. In Mittelzentren sind dabei insbesondere zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des Bedarfs vorzuhalten. Dabei sind Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahen Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (vgl. Kap. 2.1 LROP). Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen dabei Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Gleichzeitig sind gem. Kap. 3.1.2 für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Insbesondere die Gebiete des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind entsprechend ihrer jeweiligen Erhaltungsziele zu sichern (vgl. Kap. 3.1.3 LROP).

In Kapitel 3.2.4 Ziff. 09 wird beschrieben, dass in den Vorranggebieten Trinkwassergewinnung raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unzulässig sind, die geeignet sind, Qualität oder Quantität des zugehörigen Grundwasservorkommens erheblich zu beeinträchtigen.

Die Stadt Rotenburg ist gemäß RROP Mittelzentrum und hat u. a. auch Versorgungsstrukturen und Arbeitsstätten zu sichern.

In der zeichnerischen Darstellung des RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) wird dem Mittelzentrum Rotenburg die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zugewiesen.

Die Änderungsfläche wird als Teil des zentralen Siedlungsgebiets dargestellt. Das Änderungsgebiet liegt in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung.

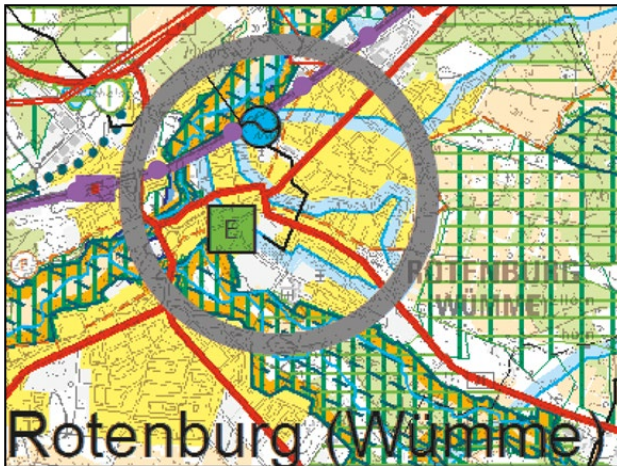


Abb. 1: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) (ohne Maßstab)

Zudem befindet sich der Geltungsbereich der Änderung in einem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft.

Südlich, östlich und westlich schließen sich ein Vorranggebiet Biotopverbund, ein Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie ein Vorranggebiet Natura 2000 an. Entlang der Goethestraße verläuft ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg – Radfahren.

Insbesondere die im Folgenden genannten Festlegungen sind relevant für die Planung:

Raum- und Siedlungsstruktur

Gemäß Kapitel 2.1 Ziff. 01 ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Der Innenentwicklung ist gem. Ziff. 05 gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben.

Mit der vorliegenden Planung wird auf einer bereits bebauten Fläche im Außenbereich unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich eine Erweiterung des Nutzungsspektrums und somit die Weiternutzung des Gebäudebestands ermöglicht. Der Zersiedelung der Landschaft wird somit entgegengewirkt.

Verkehr

Die B 215 als Hauptverkehrsstraße befindet sich ca. 300 m Luftlinie westlich des Änderungsgebietes. Der Straßenverkehr wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt.

Freiraumverbund

In Kapitel 3.1.1 des RROP (Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz) wird beschrieben, dass klimaökologisch bedeutsame Freiflächen erhalten und entwickelt werden sollen. Dazu gehören insbesondere Moore, Wälder und extensive Grünlandflächen. Zudem soll bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

Östlich und westlich des Plangebiets sind kleine Waldflächen vorhanden. Diese werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP nicht als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt. Gem. RROP Kap. 3.1.1/01 sollen klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, zu denen Wälder zählen, erhalten und entwickelt werden.

Kleine Waldbestände tragen gem. Kap. 3.2.1 Ziff. 07 des RROP zur Vielfalt von Natur und Landschaft bei und sollten insbesondere wegen ihrer ökologischen Vernetzungsfunktion sowie als landschaftsprägende Elemente erhalten werden.

Im Zuge der weiteren Planung werden die Waldflächen und bestehende Gehölzstrukturen so weit wie möglich berücksichtigt.

Trinkwasserschutz / Entwässerung / Hochwasserschutz

Gemäß der Begründung zu Kapitel 3.2.4 Ziffer 04 müssen in den Vorranggebieten Trinkwassergewinnung alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit einer Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser vereinbar sein und im Einzelfall geprüft werden.

Die Kanäle und Fließgewässer in der Umgebung des Änderungsgebiets werden in ihren Funktionen nicht beeinträchtigt.

Bodenschutz

Boden ist als endliche Ressource besonders schützenswert.

Mit der Planung werden kleinteilig Flächen neu versiegelt. Dabei beschränkt sich die hinzukommende Versiegelung auf das für die geplanten Nutzungen notwendige Maß. Die Standortwahl wurde daher sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächen-verfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen.

Natur und Landschaft

Östlich, südlich und westlich der Änderungsfläche werden im RROP die Vorranggebiete Biotopverbund, Natur und Landschaft sowie Natura 2000 ausgewiesen. Die Vorranggebiete Natur und Landschaft sind gem. Kap. 3.1.2 Ziff. 04 RROP 2020 in ihrer Funktion zu sichern und zu entwickeln sowie vor störenden Einflüssen und Nutzungen zu schützen.

In den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft soll der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Erhaltung des Landschaftsbildes bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht gegeben werden.

In den Vorranggebieten Natura 2000 hat der Aufbau und Schutz des Netzes Natura 2000 Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen.

Die vorliegende Änderung beeinträchtigt die Vorranggebiete nicht. Das Änderungsgebiet ist bereits bebaut. Die Vorranggebiete befinden sich bereits in unmittelbarer Umgebung zu der Bebauung.

Forstwirtschaft

Gemäß Kap 3.2.1/05 des RROP sollen die Erhaltung, Entwicklung und Pflege des Waldes sowie seine ökonomische und ökologische Leistungsfähigkeit durch nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung gesichert werden. Bei allen Planungen, insbesondere bei Gemeinden deren Waldflächen bei weniger als 10 % liegen, soll auf eine Vergrößerung der Waldflächenanteile hingewirkt werden.

Gemäß Kap. 3.2.1/ Nr. 06 des Raumordnungsprogramms (RROP) 2020 des Landkreises Rotenburg soll zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie anderen störenden Nutzungen ein Abstand von 50 m eingehalten werden. Begründet wird dies damit, dass eine Bebauung im Wald und an den Waldrändern zu einer erhöhten Waldbrandgefahr führen kann, dass die Waldbewirtschaftung sowie die Erholungs- und Klimaschutzfunktion der Wälder sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Darüber hinaus kann die besondere Biotopschutzfunktion für freilebende Tiere und wildwachsende Pflanzen beeinträchtigt werden. Die Vorgabe des RROP ist Abwägungsgrundlage. Einen gesetzlich festgelegten Waldabstand gibt es in Niedersachsen nicht, so dass der Abstand von 50 m in begründeten Fällen unterschritten werden kann.

Im RROP werden Waldgebiete des Landkreises weitgehend als Vorbehaltsgebiete Wald festgelegt, der möglichst naturnah bewirtschaftet werden soll. Dies gilt insbesondere für Wälder mit hoher Artenvielfalt, mit von im Bestand bedrohten Pflanzen- und Tierarten und mit historisch alten Waldstandorten, die besonders erhalten und gefördert werden sollen (Kap. 3.2.1/09).

Die die Änderungsfläche umgebenden kleinteiligen Waldflächen werden nicht als ein solches Vorbehaltsgebiet festgelegt.

Die das Änderungsgebiet umgebenden Gehölzbestände bleiben erhalten und werden in ihrer Funktion nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, einer Scheune und weiteren Nebenanlagen bebaut und wird als Wohngrundstück genutzt. Es befinden sich bereits Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Waldrand. Der Erhalt und die Weiternutzung der vorhandenen Gebäude dient der Sicherung sowie der Nach- und Weiternutzung bestehender baulicher Strukturen und damit im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Fazit

Damit sind die wesentlichen für das Änderungsgebiet relevanten Aussagen zur Raumordnung benannt. Die Planung befindet sich angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen und ergänzt diese sinnvoll. Die Festlegungen des RROP werden durch die geplante Nutzung nicht in Frage gestellt.

Als größter Eingriff wird die Versiegelung des Bodens angesehen. Das Planänderungsgebiet ist in Teilen bereits bebaut. Die maßvolle Entwicklung in den Außenbereich durch Ermöglichung der Umnutzung von Gebäudebeständen wird als verträglich und mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

Dem Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB wird genügt.

3.2 Bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans

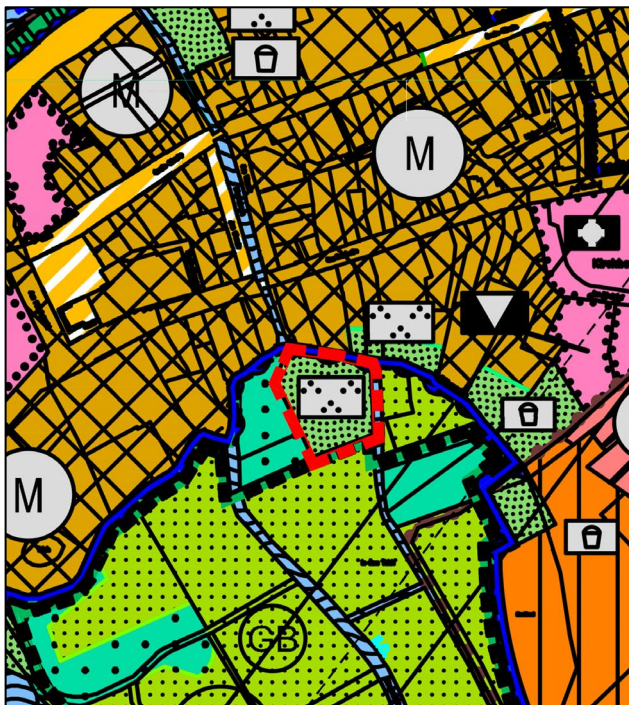


Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Teil A, Kernstadt der Stadt Rotenburg (Wümme)(ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Plangebiets

Der rechtswirksame IV. Flächen-nutzungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Kernstadt stellt für die Änderungsfläche Grünflächen, bzw. Grünanlagen dar. Zudem wird die Darstellung eines Überschwemmungsgebiets getroffen, dessen Grenze nördlich des Änderungsgebiets verläuft. Westlich werden Waldflächen und östlich landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Ergänzend verläuft östlich des Änderungsgebiets eine Wasserfläche. Nördlich befinden sich gemischte Bauflächen. Südlich werden ebenfalls landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Ergänzend werden sich des Gebiets Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt (hier: besonders geschützte Biotope, Landschaftsschutzgebiete).

Die Darstellung der Grünanlagen widerspricht der geplanten Ausweisung eines Sondergebiets „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“, weshalb der Flächen-nutzungsplan geändert wird.

Nach erfolgter Änderung des Flächennutzungsplans kann der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 132 „Im Teich“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Naturschutzfachliche Aussagen und Ziele

Der Änderungsbereich ist dem Naturraum Wümmeniederung (631) mit dem Landschaftsteilraum Botheler Niederungen (631.14) zugeordnet.

Nördlich und östlich der Änderungsfläche befinden sich der Färbergraben sowie der Entlastungskanal der Wiedau. Zudem verläuft nördlich, bzw. nordwestlich der Stadstreek.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme), Stand Fortschreibung 2015, wird das Änderungsgebiet sowie seine nördlich und östlich angrenzende Umgebung in Karte 1 – Arten und Biotope – Biotoptypen mit sehr geringer Bedeutung zugewiesen. In der südlichen Umgebung werden im Bereich des FFH-Gebietes Biotoptypen mit teils hoher und sehr hoher Bedeutung verzeichnet. Unmittelbar westlich befinden sich Biotoptypen mit mittlerer und geringer Bedeutung.

Gem. Karte 2 - Landschaftsbild – befindet sich die Änderungsfläche am Rand in einer Landschaftsbildeinheit mit sehr hoher Bedeutung im Bereich der Wiedauniederung. Nördlich beginnt der Siedlungsbereich, welcher keiner Landschaftsbildeinheit zugewiesen wird.

Die Karte 3 – Boden - des LRP trifft für den Änderungsbereich keine Darstellung. Südlich werden kohlenstoffhaltige Böden mit Treibhausgas-Speicherpotenzial verzeichnet, die durch die derzeitige Nutzung gesichert sind. Stellenweise befindet sich ergänzend naturnahes Moor.

In Karte 4 – Wasser- werden im Gebiet der Änderung entwässerte Nieder-, Übergangs-, bzw. Hoch-moorböden sowie anmoorige Böden verzeichnet. Südlich befinden sich Überschwemmungsbereiche mit Dauervegetation.

Die Karte 5 – Zielkonzept – ordnet die südliche, östliche und westliche Umgebung des Änderungsgebiets der Zielkategorie I – Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit überwiegend sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Biotope zu.

In Karte 6 – Schutzgebiete – wird die Änderungsfläche als Teil eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Wie dem Umweltkartenserver sowie dem Geoportal des Landkreises Rotenburg zu entnehmen ist, befindet sich in der Umgebung des Änderungsbereichs kein Landschaftsschutzgebiet (mehr). Südlich des Geltungsbereichs der Änderung wird ein gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet.

Die das Änderungsgebiet umgebenden Gehölze werden in der Textkarte 3.1/1 – Biotopkomplex Wälder – als naturnahe Laubwälder feuchter bis nasser Standorte dargestellt.

Wie der Textkarte 3.1/3 – Biotopkomplex Moore und Sümpfe – zu entnehmen ist, befinden sich südlich der Änderungsfläche offene Moore und/oder Sümpfe.

In der Textkarte 3.1/5 – Biotopkomplex Grünland – wird entlang des Entlastungskanals der Wiedau das Vorkommen von artenreichem Feucht- und Nassgrünland dargestellt.

In der Textkarte 3.4/5 – Überschwemmungsbereiche wird das Änderungsgebiet als potenziell überflutungsgefährdet dargestellt.

Südlich, westlich und östlich des Änderungsgebiets beginnen das FFH-Gebiet 038 – Wümmeniederung und das Naturschutzgebiet Wümmeniederung mit Rodau, Wiedau und Trochelbach. Südlich und östlich befindet sich ergänzend ein für den Naturschutz wertvoller Bereich der landesweiten Biotopkartierung. Wie dem Umweltkartenserver Niedersachsen zu entnehmen ist, liegt die Fläche in einem für Brutvögel wertvollen Bereich, dessen Status offen ist.

Umliiegend befinden sich naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiete mit Auenbezug, die Änderungsfläche selbst liegt in einem autotypischen Bereich. Die umliegenden Gewässer befinden sich in einem Risikogebiet HQextrem. Mit Ausnahme des Wohnhauses liegt das Änderungsgebiet in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Die Änderungsfläche ist vergleichsweise eben. Der niedrigste Punkt befindet sich mit ca. 18,9 m ü. NHN im Zentrum des Änderungsbereichs. Zum Rand des Geltungsbereichs hin, steigt das Gelände auf bis zu 20,4 m ü. NHN an.

Als Bodentyp verzeichnet der Nibis ® Kartenserver für den Bereich Tiefe Vega.

4 Städtebauliche Planung und Abwägung

Größe:	ca. 0,45 ha
Lage:	Südlich der Innenstadt der Stadt Rotenburg (Wümme), nördlich der Wiedauniederung
Nutzung:	Wohnnutzungen, Bebauung vorhanden (Wohnhaus, Scheune, Nebenanlagen, Außenwohnbereiche), Baumbestände vorhanden
Umgebung:	Gemischt genutzte kleinteilige Bebauungsstrukturen, Gehölze, Niederung mit Grünland und Baumbeständen, Gräben, Kanäle
Allgem. Entwicklungsziel:	Einrichtung eines Yogastudios mit Kurs- und Seminarangebot, Umbau der Scheune, Weiternutzung des Wohngebäudes, ggf. Ergänzung des Gebäudebestandes.
bisherige FNP-Darstellung:	Grünanlagen
neue FNP-Darstellung:	Sondergebiet „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“
Erschließung:	Über eine privatrechtlich gesicherte Zufahrt zur nördliche gelegenen Goethestraße
Siedlungsgefüge:	Unbeplanter Außenbereich
Nutzungskonflikte / Immissionsschutz:	Übergang zur freien Landschaft, angrenzender Naturraum, Lage in vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet
Ver- und Entsorgung:	Anschluss an die erforderlichen Strukturen und Leitungen vorhanden, ggf. Ausbau erforderlich
Natur und Landschaft:	Landschaftsbild mit hoher Bedeutung, Baumbestand vorhanden, Gehölzflächen östlich und westlich, Gewässer nördlich und östlich, NSG- und FFH-Gebiet in der Umgebung,
Raumordnung u. Landesplanung:	Befindet sich innerhalb eines Vorranggebiets für die Trinkwassergewinnung Lage in Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, zentrales Siedlungsgebiet, Mittelzentrum Umgebend befinden sich mehrere Vorranggebiete (Natur und Landschaft, Biotopverbund, Natura 2000) Die zusätzliche Inanspruchnahme unberührter Außenbereichsflächen ist zu vermeiden.
Eingriffsregelung:	Wird im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts abgearbeitet, welcher noch erstellt wird. Zu erwartende Eingriffe: Versiegelung

4.1 Erläuterungen zu den Planinhalten

Im Änderungsgebiet südlich der Innenstadt Rotenburgs ist die Ansiedelung eines Yogastudios in der vorhandenen Scheune geplant. Dazu soll die Scheune umgebaut werden, sodass darin Kursräume und erforderliche Nebenräume sowie ein Praxisraum untergebracht werden können. Dabei soll das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes gewahrt bleiben. Es kann so ein ruhiger Begegnungsort zur Gesundheitsförderung entstehen. Das Studio kommt an seinem derzeitigen Standort in der Innenstadt Rotenburgs räumlich aufgrund der kontinuierlich wachsenden Kundenzahl an die räumlichen Kapazitätsgrenzen.

Das Grundstück und die nähere Umgebung bilden aufgrund der vorhandenen Vegetation und des Naturraums der Wiedauniederung dafür ein geeignetes Umfeld. Dem Bedürfnis der Kursteilnehmer nach Ruhe und Natur kann an dem Standort nachgekommen werden.

Ergänzend ist die Weiternutzung des Wohnhauses sowie ggf. zur Stadt gewandt eine bauliche Erweiterung des Gebäudebestands.

Mit dieser 44. Änderung des IV: FNP Teil A Kernstadt -In dem Teich- der Stadt Rotenburg (Wümme) soll auf der Fläche entsprechend der geplanten Nutzung zukünftig die Darstellung einer Sonderbaufläche mit dem Nutzungszweck „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“ erfolgen.

Verkehrliche Erschließung / Ver – und Entsorgung

Die Änderungsfläche grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die verkehrliche Erschließung verläuft bereits im Bestand von der Goethestraße im Norden aus über eine Zuwegung über das Flurstück 59/2 sowie eine Überquerung des Grabenflurstücks 367/2. Diese Zuwegung ist ggf. ergänzend privatrechtlich zu sichern.

Die Goethestraße ist im Bereich der Einmündung der Zuwegung als Einbahnstraße ausgelegt. Über die Goethestraße kann im weiteren Verlauf östlich die B 71 erreicht werden.

Das Änderungsgebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgungsstrukturen angeschlossen.

Immissionsschutz

Das Gebiet ist durch die umgebenden Nutzungen bereits vorgeprägt.

Innerhalb der Änderungsfläche ist die Einrichtung eines Yogastudios geplant. Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Geräuschemissionen erwartet.

Eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Aufgrund der innerstädtischen Lage wird derzeit davon ausgegangen, dass die Kunden überwiegend mit dem Fahrrad die Nutzungen aufsuchen werden.

Es ist anzunehmen, dass mit der Verwirklichung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft eintreten.

Natur- und Landschaft / Artenschutz

Da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung überplant werden, sind erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung bestehen bereits erhebliche Vorbeeinträchtigungen.

Die innerhalb des Änderungsgebiets vorhandenen Bäume werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Die umgebenden kleinen Waldflächen sowie das Naturschutz- und FFH-Gebiet werden durch die geplanten Nutzungen in ihrer Funktion voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt. Die befinden sich auch jetzt schon in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Gebäuden.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden Flächen für Bebauung und Erschließung neu versiegelt.

Ein Umweltbericht wird im Anschluss an das Scoping erstellt, sodass die Anregungen des Scopings in diesen einfließen können. Die Ergebnisse des Umweltberichts werden, sobald sie vorliegen, eingearbeitet.

Denkmalschutz / Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde

Im Änderungsgebiet selbst und seiner unmittelbaren Umgebung sind bislang keine Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde bekannt.

Nördlich des Änderungsgebiets verläuft mit dem Stadstreek ein gem. § 3 Abs. 2 NDSchG geschütztes Baudenkmal. Ebenfalls nördlich befindet sich mit der Alten Apotheke ein weiteres Baudenkmal. Derzeit ist eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler durch die Planung nicht zu erwarten. Zwischen der Änderungsfläche und den Denkmälern befindet sich Baumbestand, welcher die beiden Gebiete räumlich voneinander trennt.

Orts- und Landschaftsbild

Die Änderungsfläche ist bereits bebaut. Die nördliche Umgebung des Änderungsgebiet ist bereits durch Siedlungsstrukturen geprägt, im Süden wird das Landschaftsbild durch die Wiedauniederung geprägt.

Durch die rückwärtige Lage des Plangebiets und die umgebenden umfangreichen Grünbestände sowie die bauliche Vorbeeinträchtigung werden keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erwartet.

Planungsalternativen

Wesentliches Ziel der Planung ist die behutsame und angemessene Nachnutzung von Gebäudebeständen einer Siedlungsfläche, die sich zwar planungsrechtliche im Außenbereich befindet, zugleich aber unmittelbar an die Rotenburger Innenstadt angebunden ist und somit sehr zentral liegt. Der Standort ist damit vorgegeben. Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es keine, denn Ziel ist ja gerade die angemessenen Weiternutzung des Bestandes.

5 Aussagen zur Eingriffsregelung

Detaillierte Angaben zum Umfang der Eingriffe sowie zum Ausgleich können auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht gemacht werden, da dieser nur einen relativ unscharfen Rahmen für die Bebauungsplanung vorgibt. Da parallel zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wird die Eingriffsregelung gebündelt und mit der erforderlichen Detaillierung und Verbindlichkeit auf der Ebene des Bebauungsplans zeitgleich abgearbeitet.

Zur Ermittlung des Umfangs der Eingriffe und zum erforderlichen Ausgleich wird ein Umweltbericht erstellt, welcher der Planung nach Erstellung beigelegt wird.

6 Flächenangaben

Bestand Flächennutzungsplan	Fläche	Planung	Fläche
Grünanlage	4.487 m ²	Sondergebiet „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“ ca.	4.487 m ²
Gesamt ca.:	4.487 m²		4.487 m²

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Umweltbericht wurden im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg/ Wümme ausgearbeitet vom Büro M O R PartG mbB Rotenburg.

Rotenburg (Wümme), den

Der Bürgermeister