



Stadt Rotenburg (Wümme)

-Stadtplanungsamt-

**Begründung
zum
Bebauungsplane Nr. 132
- In dem Teich –**

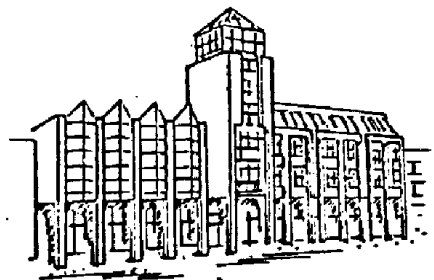
Teil I: Begründung

Teil II: gemeinsamer Umweltbericht

(in Vorbereitung)

Stand Scoping: 31.07.2025

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



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

Vorbemerkung.....	1
1 Grundlagen.....	1
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	3
2 Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	6
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	6
3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	6
3.2 Bestehende Nutzungen Topografie und Bebauungsstruktur.....	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht	8
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	8
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise	11
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5 Grünordnung	11
4.6 Verkehrserschließung	12
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	12
4.7 Ver- und Entsorgung	13
4.8 Belange des Umweltschutzes	13
5 Eingriff in den Naturhaushalt.....	20
6 Bodenordnung.....	21
7 Kosten	21
8 Flächenangaben.....	21

Vorbemerkung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 – In dem Teich – erfolgt gleichzeitig, d.h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 44. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Kernstadt – In dem Teich -.

Der Umweltbericht wird gemeinsam für den Bebauungsplan und die Änderung des FNP erstellt werden.

Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden in diesem ersten Schritt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

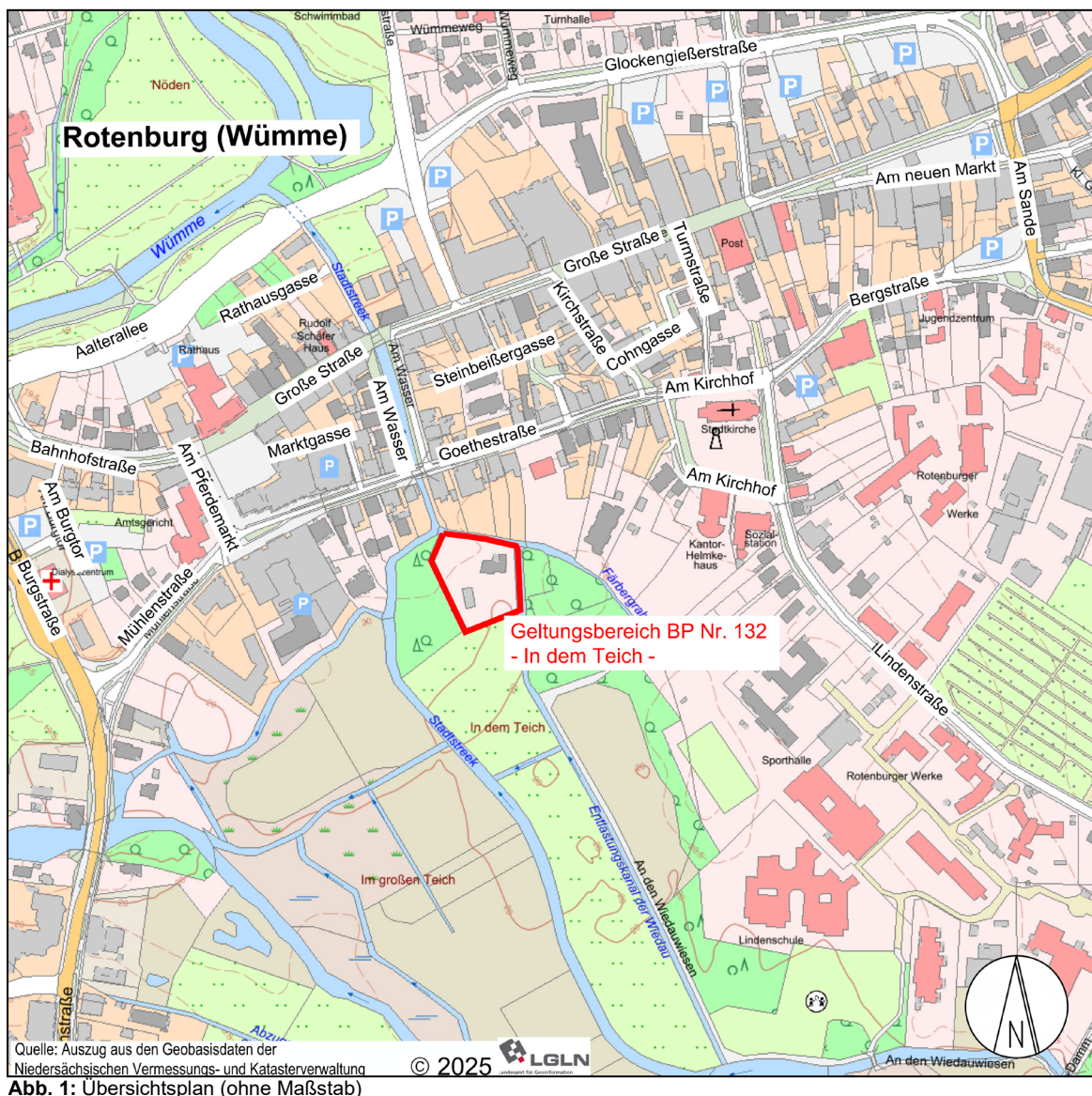
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Rotenburger Innenstadt. Er umfasst ein bereits mit einer Scheune, einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück, welches im Norden, Westen und Osten von Bäumen eingefasst wird. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4.673 m². Im Einzelnen sind die folgenden Flurstücke in die Planung einbezogen:

Landkreis: Rotenburg (Wümme)
 Gemeinde: Rotenburg (Wümme), Stadt
 Gemarkung: Rotenburg
 Flur: 13
 Flurstücke: 59/2 (teilw.), 367/2 (teilw.)
 Flur: 14
 Flurstück: 176/3

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Färbergraben sowie daran angrenzend die gemischt genutzte kleinteilige Bebauung entlang der Goethestraße und die Goethestraße,
- im Osten durch den Entlastungskanal der Wiedau sowie eine Gehölzfläche und daran anschließend die Bebauung entlang der Straße Am Kirchhof,
- im Süden durch Grünland sowie die freie Landschaft und
- im Westen durch eine Gehölzfläche sowie den Stadstreek.



1.3 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. Das Studio bietet körpernahe Dienstleistungen im Bereich Yoga, Achtsamkeit und Prävention an.

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

Bereits momentan bestehen Kooperationen mit umliegenden Schulen, Kindergärten und weiteren sozialen Einrichtungen. Auch zukünftig sollen die Räume durch diese Institutionen genutzt werden können.

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

Das Plangebiet befindet sich südlich der Goethestraße in rückwärtiger Lage. 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. 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.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Maßgeblich sind das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. 2017, 378) sowie das Regionale 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 Plangebiets ein Vorranggebiet Natura 2000 sowie ein Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt. Ergänzend befindet sich das Plangebiet 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 siedlungsnah 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).

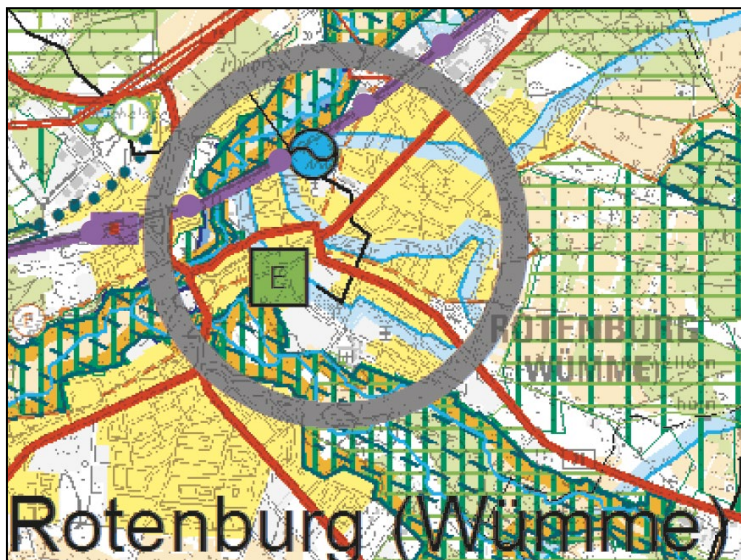


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) (ohne Maßstab)

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

Die Fläche wird als Teil des zentralen Siedlungsgebiets dargestellt. Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung.

Zudem befindet sich das Plangebiet 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.

In der Begründung zu Kap 2.1 (Siedlungsstruktur) wird auf die besondere Verantwortung der Städte und Gemeinden hingewiesen, im Rahmen ihrer Zuständigkeit als Träger der Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung nachhaltig sicherzustellen.

Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur zu erhalten und zu entwickeln (RROP 2020 Kap. 2.1/01).

Im Vordergrund steht dabei der flächensparende Umgang mit Grund und Boden und zur Auslastung der Infrastrukturen eine Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die zentralen

Orte. Der Innenentwicklung, z. B. durch Nachverdichtung und Lückenbebauung, ist gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich der Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Innerhalb und südlich des Plangebiets sind kleine Waldflächen vorhanden. Klimaökologisch bedeutsame Freiflächen, auch Wälder, sollen gem. Kap. 3.1.1/01 RROP 2020 erhalten und entwickelt werden. Kleine Waldbestände tragen zu Vielfalt von Natur und Landschaft bei (RROP 2020 Kap. 3.2.1/07). Der das Plangebiet umgebende Wald wird im RROP nicht als Vorbehaltsgebiet Wald dargestellt.

In Niedersachsen gibt es keine gesetzliche Forderung für einen Waldabstand. Das RROP gibt als Abwägungsgrundlage einen Abstand von 50 m vor, welcher in begründeten Fällen unterschritten werden kann.

Die das Plangebiet umgebenden Gehölzbestände bleiben erhalten und werden in ihrer Funktion gegenüber der Bestandssituation nicht beeinträchtigt.

Das Grundstück ist bebaut und wird als Wohngrundstück genutzt. Es befinden sich bereits zum derzeitigen Zeitpunkt Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Waldrand. Zudem ist die Weiternutzung der vorhandenen Gebäude im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wünschenswert.

Bestehende Gehölzstrukturen werden in der Planung so weit wie möglich berücksichtigt.

Die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind in ihrer Funktion für den Naturhaushalt zu sichern, zu entwickeln und vor störenden Einflüssen und Nutzungen zu schützen.

Fazit

Rotenburg hat als Mittelzentrum die regionalplanerische Aufgabe, soziale Infrastrukturen in angemessenem Umfang vorzuhalten. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Siedlungsbereich und ist bereits in Teilen bebaut. Die Planung unterstützt einen flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden und konzentriert sich auf den zentralen Ort.

Der Standort ist gerade aufgrund der Lage im Außenbereich, unmittelbar südlich an den Innenstadtbereich und somit an bestehende Siedlungsstrukturen angrenzend, für solche gesundheitsbezogenen Dienstleistungen geeignet. Der vorhandene Gebäudebestand wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden weitergenutzt. Es ist ggf. eine kleinteilige Ergänzung des im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäudebestandes notwendig.

Als größter Eingriff wird die zukünftig geringfügig höhere Versiegelung des Bodens angesehen. Die wertvollen Grünstrukturen in der Umgebung und innerhalb des Plangebietes bleiben erhalten.

Die Planung entspricht dem allgemeinen städtebaulichen Grundsatz nach einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Raumordnung. Dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB wird genügt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Teil A, Kernstadt der Stadt Rotenburg Wümme (ohne Maßstab)

Der rechtswirksame IV. Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg (Wümme), Teil A, Kernstadt stellt das Plangebiet als Grünfläche, bzw. Grünanlage dar. Zudem wird die Darstellung eines Überschwemmungsgebiets getroffen, dessen Grenze nördlich des Plangebiets verläuft. Westlich werden Waldflächen und östlich landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Ergänzend verläuft östlich des Plangebiets 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 Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“ widerspricht der Darstellung einer Grünfläche. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist zu ändern.

Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB gemeinsam mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 132 – In dem Teich-.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Die Stadt Rotenburg gliedert sich, getrennt durch die Wiedauniederung, stadträumlich in den nördlichen Innenstadtbereich und das südliche sog. „Mühlenende“.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des nördlichen Innenstadtbereichs. Ca. 170 m nördlich befindet sich mit der Großen Straße die Fußgängerzone der Stadt.

Das Plangebiet wird über eine Zuwegung von der Goethestraße von Norden her erschlossen. Die Goethestraße ist in diesem Bereich eine Einbahnstraße. Über die Goethestraße kann im weiteren Verlauf östlich die B 71 erreicht werden.

Die Goethestraße ist für Radfahrer in beide Richtungen befahrbar, sodass über diese Radverbindung sowohl das Mühlenende als auch die Innenstadt gut erreicht werden können.

3.2 Bestehende Nutzungen Topografie und Bebauungsstruktur

Nördlich und östlich des Plangebiets befinden sich der Färbergraben sowie der Entlastungskanal der Wiedau. Zudem verläuft nördlich, bzw. nordwestlich der Stadttreck.

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der von einer gemischt genutzten, ein- bis zweigeschossigen kleinteiligen Bebauungsstruktur geprägten Goethestraße. Ca. 190 m östlich befindet sich die Stadtkirche. Unmittelbar östlich des Entlastungskanals der Wiedau, schließt sich eine Gehölzfläche an das Plangebiet an. Südlich des Plangebiets beginnt mit der Wiedauniederung die freie Landschaft, welche geprägt ist von Wiesen. Westlich des Plangebiets befindet sich ebenfalls eine Gehölzfläche, sowie daran angrenzend der Stadttreck.

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohnhaus sowie im südwestlichen Teil mit einer Scheune und mehreren Nebengebäuden bebaut. Der verbleibende Teil stellt sich überwiegend als gepflegter Hausgarten dar. Der nördliche Teil des Grundstücks ist von Bäumen bestanden. Neben einigen Heckenstrukturen befinden weitere Einzelbäume im Plangebiet. Die verbleibenden Flächen des Grundstücks stellen sich als Rasenfläche dar.

Südlich, westlich und östlich des Plangebiets 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.

Umliegend befinden sich naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiete mit Auenbezug, das Plangebiet selbst liegt in einem autotypischen Bereich. Die umliegenden Gewässer befinden sich in einem Risikogebiet HQ_{extrem}. Mit Ausnahme des Wohnhauses liegt das Plangebiet in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg (Wümme), Stand Fortschreibung 2015, wird das Plangebiet 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 das Plangebiet 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 das Plangebiet 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 Plangebiet entwässerte Nieder-, Übergangs-, bzw. Hochmoorböden sowie anmoorige Böden verzeichnet. Südlich befinden sich Überschwemmungsbereiche mit Dauervegetation.

Die Karte 5 – Zielkonzept – ordnet die südliche, östliche und westliche Umgebung des Plangebiets 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 das Plangebiet als Teil eines Landschaftsschutzgebietes dargestellt. Wie dem Umweltkartenserver sowie dem Geoportal des Landkreises Rotenburg zu entnehmen ist, befindet sich in der Umgebung des Plangebiets kein Landschaftsschutzgebiet (mehr). Südlich des Geltungsbereichs wird ein gesetzlich geschütztes Biotop verzeichnet.

Die das Plangebiet 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 des Plangebiets offene Moore und/oder Sümpfe.

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

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

Das Plangebiet ist vergleichsweise eben. Der niedrigste Punkt befindet sich mit ca. 18,9 m ü. NHN im Zentrum des Plangebiets. 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. Die Bodenfunktionen sind durch Bodenverdichtung mäßig gefährdet, die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als mittel eingestuft.

Der Stadtstreek wird als Baudenkmal (Einzeldenkmal gem. § 3 Abs. 2 NDSchG) geführt. Auch die nördlich des Plangebiets vorhandene Alte Apotheke ist als Baudenkmal eingestuft.

Der Baugrund wird als setzungs- und hebungsempfindlich angegeben (Lockergesteine mit geringer Steifigkeit: geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm).

Ca. 300 m westlich befindet sich im Bereich der Mühlenstraße 11 eine Altlast.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es ist derzeit nicht mit einem Bebauungsplan überplant.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 18 - Gebiet südl. der Goethestraße beiderseits des Stadtstreeks -, ohne Maßstab

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Geltungsbereich des 1989 aufgestellten Bebauungsplans Nr. 18 – Gebiet südl. der Goethestraße beiderseits des Stadtstreeks -. Dieser weist für den nördlich des Plangebiets gelegenen Bereich Mischgebiete aus, in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Für das Flurstück 59/2 wird eine abweichende Bauweise sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Für das Flurstück 59/4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die GRZ wird auf 0,3, die GFZ auf 0,7 begrenzt. Die Traufhöhe wird für die Mischgebiete auf 6,5 m, die Firsthöhe auf 12 m begrenzt.

Nordwestlich des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 132 werden Kerngebiete festgesetzt. Im Bereich des Plangebiets sind eingeschossige Gebäude in abweichender Bauweise zulässig. Die GRZ wird auf 0,3 die GFZ auf 0,4 begrenzt. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 3,75 m, die maximal zulässige Firsthöhe 10,0 m.

Ergänzend werden mit dem Bebauungsplan Nr. 18 weitere Kerngebiete entlang der Goethestraße ausgewiesen, die bezüglich der Bauweise sowie des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Zudem werden über eine örtliche Bauvorschrift Regelungen zu zulässigen Dachformen- und Neigungen sowie Dachaufbauten getätigt.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

Im Plangebiet möchte sich ein Yogastudio ansiedeln und die im Geltungsbereich vorhandene Scheune für den Kursbetrieb umbauen. Die Angebote des Studios umfassen vorrangig körpernahe Dienstleistungen im Bereich Yoga, Achtsamkeit und Prävention. Es verfolgt einen ganzheitlichen Gesundheitsansatz und bietet durch bestehende Kooperationen mit verschiedenen sozialen Einrichtungen ein inklusives Angebot.

Das Studio kommt an seinem derzeitigen Standort in der Innenstadt Rotenburgs räumlich an seine Kapazitätsgrenzen. Zudem sollen neue Kursformate umgesetzt werden und gesundheitliche Förderangebote umgesetzt werden können. Die geplanten gesundheitsbezogenen Dienstleistungen haben einen sozialverträglichen gemeinschaftsfördernden Charakter.

Vorgesehen ist daher die Verlagerung des Studios in das Plangebiet. Geplant ist der Umbau der im Plangebiet vorhandenen Scheune, 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 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.

Da die geplante Nutzungsmischung nicht von den Gebietskategorien der §§ 2 bis 9 BauNVO abgedeckt wird, ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets (SO) (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“ erforderlich. In Sondergebieten können die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung konkret vorgegeben werden und im Hinblick auf den empfindlichen Ortsrand begrenzend geregelt werden.

Ermöglicht werden soll ergänzend eine kleinteilige Ergänzung des Gebäudebestands.

Zudem soll der vorhandene Baumbestand im Plangebiet im Zuge der Planung berücksichtigt werden. Diese wird zur Innenstadt ausgerichtet. Empfindliche Freibereiche im Norden und zur freien Landschaft im Süden werden auch zukünftig von Bebauung freigehalten.

Im Rahmen der Planung werden Bestandsstrukturen überplant und ergänzt. Die Inanspruchnahme bereits baulich vorgeprägter Flächen im Außenbereich ist unter ökologischen Gesichtspunkten einer baulichen Entwicklung auf einer bislang nicht bebauten Fläche vorzuziehen.

Im Zuge der Planung ist die Erschließung, bzw. die Anbindung an die Goethestraße zu sichern.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die angestrebten Nutzungen im Bereich gesundheitsbezogene Dienstleistungen können nicht mit den Baugebietskategorien der §§ 2-9 BauNVO abgebildet werden. Daher wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“ festgesetzt.

Bereits im Bestand sind Nebengebäude sowie ein Wohnhaus und eine Scheune im Plangebiet vorhanden, die weiterhin genutzt werden sollen.

Durch den Umbau der Scheune soll die Ansiedelung der geplanten Nutzung ermöglicht werden. Ergänzend soll zur Innenstadt gewandt die Errichtung eines weiteren Gebäudes perspektivisch ermöglicht werden.

Nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) soll der Außenbereich mit Ausnahme sog. privilegierter Bebauungen freigehalten und nicht bebaut werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet dem Außenbereich quasi „entzogen“. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich gem. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB zukünftig ausschließlich nach dem Bebauungsplan.

Im Plangebiet sind bereits Wohnnutzungen vorhanden, welche ergänzend zu den gesundheitsbezogenen Dienstleistungen auch weiterhin zulässig sein sollen.

Das zulässige Nutzungsspektrum im geplanten Sondergebiet muss also sowohl die gesundheitsbezogenen Dienstleistungen als auch die vorhandene Wohnnutzung abdecken.

Das Baugebiet wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Gesundheitsbezogene Dienstleistungen“ festgesetzt.

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Bis zu 2 Wohneinheiten
- Anlagen für gesundheitsbezogene Dienstleistungen, Kurs- und Seminareinrichtungen für den o.g. Nutzungszweck
- Sonstige erforderliche Stellplätze und Nebenanlagen.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt keine Bau- oder Betriebsgenehmigungen. Diese sind gesondert einzuholen. Durch die Lage im Außenbereich und die teils eingeschränkte Erschließung sind weitere begrenzende Faktoren gegeben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Angepasst an die Lage im Außenbereich soll die kleinteilige Bebauungsstruktur erhalten werden und nur der Stadt zugewandt eine angemessene Erweiterung möglich sein.

Daher wurde zunächst der bauliche Bestand innerhalb der ausgewiesenen 4.487 m² großen Sondergebietsfläche erfasst.

Bezeichnung	Fläche
Hauptgebäude	270 m ²
Scheune / Stall	137 m ²
Nebengebäude	86 m ²
befestigte Außenbereiche	90 m ²
Auffahrt	192 m ²
versiegelte Fläche	774 m²

Insgesamt sind durch Gebäude bereits 492 m² bebaut und somit vollständig versiegelt. Dazu kommen insgesamt noch ca. 282 m² befestigte Außenbereiche und Hoffläche.

Bei einer Größe der Sondergebietsfläche von 4.487 m² und einer der innenstadtnahen Lage angemessenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 könnten etwa 797 m² zusätzlich versiegelt werden.

Damit diese Grundfläche zum Schutz des Außenbereichs nicht weiter überschritten werden kann, wird ergänzend festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO nicht zulässig ist.

Ergänzend wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude die Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt.

Zulässig ist angelehnt an den baulichen Bestand, zur Sicherung des empfindlichen Ortsrandes und zur Berücksichtigung der nahen Schutzgebiete **ein (I) Vollgeschoss**. Eine weitere Begrenzung der Gebäudehöhe wird bei einer eingeschossigen Bauweise als nicht erforderlich angesehen.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Mit der Flächen- und Höhenbegrenzung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO wird sichergestellt, dass das Orts- und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

4.3 Bauweise

Innerhalb des Sondergebiets wird eine offene (o) Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Gem. § 22 der BauNVO sind Gebäudelängen von max. 50 m zulässig. Vorliegend wird die Gebäudelänge durch die explizit vorgegebene Baufelder begrenzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch die gesetzten Baugrenzen ausgewiesen.

Diese berücksichtigen sowohl die Lage im Außenbereich als auch den Gebäudebestand.

Mit den Baugrenzen werden drei Baufelder ausgebildet. Dabei orientieren sich das südliche und das östliche Baufenster an den bestehenden Gebäuden. Mit dem nordwestlichen Baufeld soll zur langfristigen Sicherung der Nutzung an diesem Standort eine Ausbaureserve für einen kleinteiligen und diesem Standort angemessenen Erweiterungsbau geschaffen werden. Mit der Festsetzung von 3 separaten Baufenstern wird sichergestellt, dass sich eine Bebauung nur maßvoll im nördlichen Grundstücksbereich in Richtung der Innenstadt entwickeln kann. Die Baufenster berücksichtigen die vorhandenen Grünbestände und stellen sicher, dass eine bauliche Entwicklung Richtung Süden zum hochwertigen Naturraum nicht erfolgen kann.

Die Baugrenze des südlichen Baufensters verläuft in einem Abstand von 1 m zum bestehenden Gebäude der Scheune / des Stalls. So wird der Bestand gesichert, aber auch Spielraum für Modernisierungsmaßnahmen gelassen.

Das östliche Baufenster berücksichtigt mit seinen Maßen von 25 x 25 m das vorhandene Wohnhaus. Die östliche Baugrenze dieses Baufensters verläuft in einem Abstand von 5 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs. Somit wird zum Entlastungskanal der Wiedau ein ausreichender Abstand gehalten. Die südliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 25 m zum südöstlichen Punkt des Geltungsbereichs. Im Nordwesten des Baufensters findet der Baumbestand Berücksichtigung und das Baufenster springt hier in einem Bereich von 5 m x 5 m zurück

Schließlich wird der Stadt zugewandt vor der Scheune ein drittes Baufenster mit den Maßen 15 x 15 m festgesetzt. Es soll zur Stadt hin ausgerichtet die Ergänzung des Gebäudebestands um ein weiteres Gebäude, z.B. ein die Nutzung ergänzendes Seminargebäude, ermöglichen. Die westliche Baugrenze des Baufensters verläuft in einem Abstand von 10 m zur westlichen Grenze des Geltungsbereichs. Die nördliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 3 m zur Fläche zum Erhalt.

Bereits im Bestand sind im Südwesten des Plangebiets Nebenanlagen vorhanden. Daher sollen auch zukünftig gem. § 23 Abs. 3 BauVNO Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

4.5 Grünordnung

Zum derzeitigen Planungsstand wurde noch keine Vermessung des Geltungsbereichs durchgeführt und entsprechend der Grünbestand in seinem Ist-Zustand noch nicht komplett aufgenommen.

Für das Scoping erfolgte die Bestandsaufnahme und Abgrenzung der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen über das Luftbild.

Wie dem Luftbild entnommen werden kann, ist im Norden des Geltungsbereichs Baumbestand vorhanden, welcher erhalten werden soll. Daher werden in diesem Bereich Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die bestehende Zuwegung wird durch die Freihaltung eines 5 m breiten Korridors ausgespart, um die

Erschließung sicherzustellen. Es wird textlich festgesetzt, dass auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen der bestehende Baum- und Strauchbestand durch den Eigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen ist. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch gleichartige- oder gleichwertige Neuanpflanzung zu schaffen.

Ergänzend befinden sich gem. Luftbild im Plangebiet weitere Einzelbäume, weshalb ergänzend die folgende Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen getroffen wird:

Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm, gemessen in 1 m Höhe, dauerhaft zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume ist die Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (RSBB 2023) zu beachten. Beim Verlust von Bäumen ist Ersatz in gleicher Art mit einem Stammdurchmesser von mind. 14 cm innerhalb der Sondergebietsfläche zu schaffen.

Nach dem Scoping werden die Gegebenheiten des Geltungsbereichs in der Örtlichkeit aufgemessen und die Planung an diese Bestandsaufnahme angepasst.

4.6 Verkehrserschließung

Das Flurstück grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebiets 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.

Eine gesicherte Erschließung nach § 30 Abs. 2 BauGB setzt u. a. einen Anschluss an das öffentliche Straßennetz voraus. Über ein nachrichtlich dargestelltes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird mit diesem Bebauungsplan Nr. 132 die Erschließung der rückwärtig gelegenen Fläche sichergestellt.

Es wird erwartet, dass die Kunden der gesundheitsbezogenen Dienstleistungen aufgrund der innerstädtischen Lage, wie bereits am derzeitigen Standort auch, überwiegend mit dem Fahrrad oder zu Fuß aufsuchen. Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Pkw-Stellplätze können nach erster Abschätzung weitgehend auf der bestehenden Stellplatzanlage auf dem Flurstück 59/2 verortet werden. Dort besteht bereits eine Stellplatzfläche, die durch die hinzukommenden Nutzungen mit genutzt werden kann. Entsprechende privatrechtliche Regelungen sind im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu treffen, bzw. im Zuge der für die Nutzungsänderung erforderlichen Bauantragstellung verbindlich abzusichern. Somit müssen auf der Sondergebietsfläche keine zusätzlichen Stellplätze errichtet werden und die Flächenversiegelung im Außenbereich wird durch die Mitnutzung bereits versiegelter Flächen begrenzt.

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.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Bestand bereits über eine Zuwegung über das Flurstück 59/2 sowie eine Überfahrt über den Färbergraben. Diese Zuwegung ist für die bestehende Nutzung bereits privatrechtlich gesichert. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 132 wird eine mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche auch zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt, um die Erschließung dauerhaft abzusichern.

Die Darstellung der GFL-Fläche und überlagert teilweise den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 behalten Bestand. Die Überlagerung erfolgt lediglich, um die Erschließung der rückwärtig gelegenen Fläche sicherzustellen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

In dem Bereich befinden sich bereits Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikation, an die der Planbereich angeschlossen werden kann. Für die Koordinierung ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen werden die Leitungsträger rechtzeitig in die Planung von Baumaßnahmen einbezogen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Rotenburg angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das auf den Dachflächen und den versiegelten Freiflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll jeweils auf den eigenen Grundstücken zur Versicherung gebracht werden. Für die mit dieser Planung ermöglichten baulichen Maßnahmen kann es in geringem Umfang zu weiteren Flächenversiegelungen kommen. Hier ist im Zuge der Umsetzung der Maßnahme ein Nachweis zur Versickerung auf dem Grundstück zu erbringen. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Grundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt.

Löschwasserversorgung

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird durch die Stadt Rotenburg (Wümme) sichergestellt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist vorzuhalten.

Im Zuge des Scopings werden Angaben zur erforderlichen Löschwassermenge sowie zur Lage von Hydranten erbeten.

Müllentsorgung

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Aufgrund der rückwärtigen Lage des Plangebiets sind die Müllbehälter zur Abholung an der Goethestraße bereit zu stellen.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

Berücksichtigung der Waldbelange

Im Osten und Westen angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei kleinere Waldflächen. Vorliegend handelt es sich um kleinteilige Waldflächen. Der Bebauungsbestand ist bereits zum derzeitigen Zeitpunkt nahe am Wald errichtet.

Die Planung dient der sinnvollen Nachnutzung eines Grundstücks und dessen Gebäudebeständen. Die Erweiterung des bestehenden Nutzungsspektrums auf dem Grundstück, um gesundheitsbezogene Dienstleistungen anzusiedeln, ist maßvoll. Für die Etablierung dieser Nutzungen und insbesondere für die angestrebten Erholungsnutzungen stellt die in der Umgebung des Plangebiets vorhandene Vegetation ein besonders gut geeignetes Umfeld dar. Der Erhalt und die Nachnutzung des vorhandenen Gebäudebestands ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wünschenswert.

Die Baugrenzen halten zu den Waldflächen, angepasst an den Bestandsbestand einen Abstand von 10 m im Westen und 5 m im Osten ein.

Es gibt in Niedersachsen- anders als in anderen Bundesländern - keinen gesetzlich festgesetzten Waldabstand. Gem. 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. Der gewählte Abstand von 50 m zwischen dem Wald und der Wohnbebauung basiert auf der maximalen ortsüblichen Endwuchshöhe des Baumbestandes. Zudem kann eine Bebauung im Wald und an den Waldrändern zu einer erhöhten Waldbrandgefahr führen, die Waldbewirtschaftung könnte behindert und die Erholungs- und Klimaschutzfunktion der Wälder sowie das Landschaftsbild beeinträchtigt werden. In begründeten Einzelfällen kann der Waldabstand unterschritten werden.

Bei der bauplanungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist vorrangig zu prüfen, ob eine besondere, konkrete Gefahr für Gebäude oder Personenschäden durch die Bäume des unmittelbar angrenzenden Waldes droht.

In der bisherigen Rechtsprechung wird das Risiko für einen Baumwurf im Wald nicht höher als bei einem Einzelbaum auf dem Grundstück bewertet. Insofern handelt es sich um eine nur abstrakte Baumwurfgefahr durch die die Anforderungen § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt bleiben. Die Abwehr von Gefahren durch Windbruch und Feuer werden ebenfalls als hinreichend gewahrt angesehen.

Der Gebäudebestand befindet sich bereits unmittelbar am Waldrand. Im Bereich der vorgesehenen baulichen Erweiterung grenzt nur Baumbestand auf dem eigenen Grundstück an, so dass auf den Besitzer des angrenzenden Waldbestandes keine weiteren Sicherungs- oder Haftungspflichten zukommen werden.

Die Windbruchgefahr ist bekannt und bei der Erweiterung, bzw. Umbau des Gebäudebestandes kann durch geeignete Sicherungsmaßnahmen, z.B. Verstärkung des Dachstuhls, darauf reagiert werden. Die Sicherstellung der Verkehrssicherung des Baumbestandes im Plangebiet ist im Interesse der Eigentümer.

Auch auf den Waldbestand wirkt aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung keine erhöhte Gefahr des Waldbrandes oder des Fremdeintrags als bisher.

Vor diesem Hintergrund soll auf den gem. RROP vorgesehenen Waldabstand vorliegend verzichtet werden.

Boden

Die Planung ermöglicht zukünftig geringfügige Neuversiegelungen auf einem bereits bebauten Grundstück.

Gemäß Bodenübersichtskarte (BÜK 50 / 1:50.000) Niedersachsen liegen im Plangebiet durchgängig Ranker aus jüngeren Flugsanden und Dünen auf älteren Flugsanden und Dünen Podsole vor.

Der Standort zeichnet sich aufgrund seiner Umgebung für die geplante Nutzung aus und ist bereits zu Teilen bebaut.

Mit der Umsetzung dieser Bebauungsplanung werden kleinteilige Nachverdichtungspotenziale im Stadtgebiet aktiviert. Dabei werden ggf. auch bisher unbebaute Flächen versiegelt, so dass es im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu Beeinträchtigungen kommen kann. Nach derzeitiger Einschätzung stellt die mögliche Versiegelung im Zuge der Errichtung von weiteren Gebäuden und Erschließung und die damit verbundene weitere Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes den zentralen Eingriff dar.

Wasser/ Luft und Klima

Hinsichtlich der Naturhaushaltsfaktoren Wasser, Luft und Klima liegt aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung bereits eine Beeinträchtigung des Plangebietes vor.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Wiedauniederung begrenzt. Zudem verlaufen im Osten der Entlastungskanal der Wiedau sowie im Norden der Färbergraben bzw. der Stadtstreek. Die Nutzungen im Uferbereich werden sich gegenüber den derzeitigen Nutzungen nicht ändern, die Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand zu den Uferbereichen ein. Es ist davon auszugehen, dass die Oberflächengewässer durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Aus den Folgenutzungen durch das Sondergebiet werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartet.

Mit der Umsetzung der Planung wird die weitere Versiegelung eines bereits bebauten Grundstücks im Außenbereich ermöglicht. Die westlich und östlich vorhandenen Gehölzflächen bleiben erhalten und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt befindet sich der Gebäudebestand in unmittelbarer Umgebung zu diesen Gehölzflächen. Auch der im Norden des Plangebiets vorhandene Baumbestand wird im Zuge der Planung durch die Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen berücksichtigt.

Durch den umfangreichen Bebauungsbestand in der Umgebung des Plangebietes und den weitgehenden Erhalt des klimawirksamen Baum- und Strauchbestands im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Faktoren Luft und Klima nur eine geringe Bedeutung hat.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Festsetzungen werden bewusst nicht getroffen.

Hochwasserschutz

Das Grundstück liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete.

Mit Ausnahme des Wohnhausstandortes befinden sich weite Teile des Plangebiets aber in dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Wiedau.

Überschwemmungsgebiete sind gem. § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten.

Die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. WHG grundsätzlich untersagt. Darüber hinaus ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne im Außenbereich oder auf bislang unbebauten Flächen gem. § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG unzulässig.

Vorläufig gesicherte ÜSG (vgl. §76 (3) WHG dabei gem. § 78 (8) WHG haben dabei den gleichen rechtlichen Status wie festgesetzte ÜSG.

Gem. § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind. Die Stadt Rotenburg stellt hierzu einen entsprechende Ausnahmeantrag, da:

- es sich bereits um einen bestehenden und bebauten Siedlungsteil handelt,
- die neu ausgewiesenen Flächen an bestehende Bauflächen der Innenstadt Rotenburgs grenzen,
- eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind, (s. die Gefahr des sog. HQ extrem betrifft lediglich die angrenzenden Gräben)

- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, (kann durch die entsprechende Beschränkung baulicher Maßnahmen im BP gesichert werden/ s. neue Bebauung nur im zur Innenstadt orientierten Bereich, Bebauung „aufgestellt“ oder Schaffung zusätzlicher Retentionsflächen auf dem Grundstück)
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, sofern der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind (s. Oberlieger aufgrund der Höhenlage nicht beeinträchtigt, Rückhaltefunktion der Niederung ebenfalls nicht),
- die Belange der Hochwasservorsorge beachtet und durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden und
- potenzielle Bauvorhaben so zu errichten sind, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass keine negativen Auswirkungen auf den Gebäudebestand oder Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

Auf der Planzeichnung wird auf die Lage in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) und das Erfordernis einer entsprechenden hochwasserangepassten Bauweise gem. den Schutzbestimmungen der §§ 78 und 78 a des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) hingewiesen.

Gebäude sind nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. So können zum Beispiel durch den Verzicht auf eine Unterkellerung, die Wahl wasserbeständiger Baustoffe, das Abdichten der Gebäude oder auch die Errichtung der Gebäude auf Stelzen Schäden vermieden und angemessen auf Hochwasserlage reagiert werden.

Einrichtungen, die den Hochwasserabfluss einschränken (z. B. bauliche Anlagen, Zäune, Anpflanzungen, Verwallungen) sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im Überschwemmungsgebiet nicht zulässig. Die bestehenden Geländehöhen sind zu erhalten.

Es ist sicherzustellen, dass die Hochwasserrückhaltefunktion nicht nennenswert beeinträchtigt wird, d.h. bauliche Anlagen sind aufzuständern oder es sind entsprechende Retentionsräume zu schaffen.

Auch der Einbau von Heizölverbraucheranlagen ist gem. §78c WHG ausgeschlossen. Für die Energieversorgung sind weniger wassergefährdende Energieträger zu verwenden. Ausnahmen hiervon sind nur im Einzelfall auf konkreten Nachweis möglich, wenn gem. § 78 c WHG andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten nicht zur Verfügung stehen und die Anlage hochwassersicher errichtet werden kann.

Altlasten und Kampfmittel

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nach bisherigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Westlich des Plangebiets befindet sich auf Höhe der Mühlenstraße 11 eine Altlast.

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten trotzdem Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis

Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Sollten sich im Zusammenhang mit Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so sind unverzüglich der Landkreis Rotenburg (Wümme) sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.

Arten und Lebensgemeinschaften

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und wird als Wohngrundstück genutzt. Die im Plangebiet im Norden vorhandenen Baumbestände sowie die im Osten und Westen angrenzenden Gehölzbestände werden erhalten und durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Baumbestände innerhalb und im Umfeld des Plangebiets bleiben weitgehend erhalten und werden in der Planung berücksichtigt.

Der Eingriff erfolgt nur innerhalb der bereits bebauten Flächen.

Die ökologische Funktion ist im nahen Umfeld weiterhin gewahrt, so dass ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 derzeit ausgeschlossen werden kann. Es wird an dieser Stelle jedoch darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wildlebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten.

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) wird daher auf die sog. Bauzeitenregelung hingewiesen. Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März zulässig.

Der Beginn von Baumaßnahmen hat außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter, d.h. nicht zwischen dem 01.03. und dem 15.07. zu erfolgen.

Bauliche Maßnahmen an den Bestandsgebäuden haben außerhalb der Brutzeit zu erfolgen. Vor Beginn von Sanierungs- oder Abrissarbeiten an Gebäuden oder bei Eingriffen in Altbaubestände sind diese auf konkrete Quartiershinweise von Fledermausvorkommen bzw. auf aktuell besetzte Vogelniststätten durch eine fachkundige Person zu prüfen. Sofern ein Besatz festgestellt werden sollte, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) abzustimmen.

Beleuchtungsanlagen sind blendfrei, streulichtarm, sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder "smarte" Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Die Lampen sind so aufzustellen, dass Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände vermieden werden.

Lage randlich eines sog. FFH- Gebietes/ Erfordernis FFH- Vorprüfung

Das Plangebiet befindet sich randlich des von der Europäischen Kommission bestätigten sog. FFH-Gebiets (Fauna-Flora-Habitatrichtlinie) von gemeinschaftlicher Bedeutung „Wümmeniederung“ (DE 2723-331), welches mit ähnlicher Abgrenzung auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist.

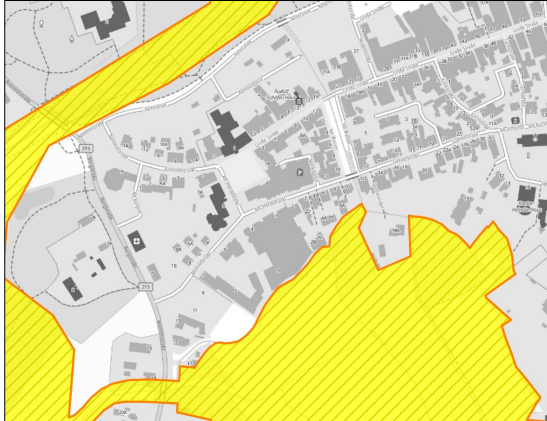


Abb. 5: FFH-Gebiet Wümmeniederung
(Quelle Umweltkarten Niedersachsen. Stand 31.-07.2025)

Das FFH-Gebiet erstreckt sich über ca. 8.580 ha. Für Bebauungspläne, die ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (s. u. a. FFH-Gebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt auf der Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Zentrale Frage ist der Verträglichkeitsprüfung und somit auch der sog. FFH-Vorprüfung ist es zu klären, ob eine Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes maßgeblichen Bereichen führen kann. Prüfgegenstand einer FFH-Vorprüfung sind somit die:

- Lebensräume nach Anhang I FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten,
- Arten nach Anhang II FFH-RL bzw. Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitate bzw. Standorte sowie
- biotische und abiotische Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen, Strukturen, gebietsspezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die o.g. Lebensräume und Arten von Bedeutung sind.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet, stellt sich selbst aber als überwiegend neuzeitlicher Ziergarten dar. Im Nordwesten liegen Gehölzbestände vor, die durch den Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Gleiches gilt für Einzelbäume ab einem festgelegten Stammdurchmesser.

Östlich und westlich befinden sich die Gärten angrenzender Privatgrundstücke (Gehölz- und Streuobstbestand sowie Freizeitgärten). Im Süden grenzt eine nährstoffreiche Nasswiese (GNR)¹ an.

Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind nach derzeitigem Kenntnisstand im nahen Umfeld des Plangebiets nicht auszumachen.

Hinsichtlich der Tierarten des Anhangs II der FFH-Richtlinie ist davon auszugehen, dass in und an der Wiedau die Arten Fischotter, Biber und ggf. Teichfledermaus vorkommen.

Als Fische sind vorrangig Aal, Bachforelle, Barsch, Hecht, Rotaugen und Rotfeder bekannt. Fische des Anhangs II der FFH-Richtlinie kommen, wenn überhaupt, nur selten vor und werden durch die Planung in ihrem Bestand nicht beeinträchtigt. Bei den Libellenarten kann es Vorkommen der Grüne Keiljungfer geben.

¹ Vgl. Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen nach v. Drachenfels, Stand März 2021

Flächen innerhalb des FFH-Gebietes sind von der Planung nicht betroffen. Die randlich angrenzenden Bereiche werden aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht beeinträchtigt. Betroffen sind lediglich bereits bebaute Flächen in unmittelbarer Nähe der Innenstadt. Insbesondere der empfindliche Süden des Grundstücks ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Nennenswerte Störungen durch die spätere Nutzung oder negative Einflussnahmen auf das FFH-Gebiet sind nicht erwartbar, bzw. mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Insofern wird gebeten, im Zuge des Scoping zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine sog. FFH-Vorprüfung erforderlich ist.

Im Umweltbericht, der sich noch in Vorbereitung befindet, werden detaillierte Angaben zu den Biotoptypen und zu ggf. betroffenen Arten ergänzt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich am Rand der bebauten Ortslage und wird nördlich durch die bestehende Bebauung eingefasst. Östlich und westlich grenzen Gehölze das Plangebiet zur freien Landschaft hin ab.

Mit der Planung auf dem Grundstück die Ergänzung des Gebäudebestands ermöglicht. Zum Schutz des Landschaftsbildes und damit der empfindliche Übergang zum FFH-Gebiet nicht negativ beeinträchtigt wird, wird über die Festsetzung von drei Baufenstern sichergestellt, dass sich die baulichen Erweiterungen zur Stadt ausrichten. Auch weiterhin ist angelehnt an den Bestand eine eingeschossige Bauweise zulässig.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Vorsorglich erfolgt jedoch ein Hinweis auf der Planzeichnung, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an bestehende, gemischt genutzte Siedlungsstrukturen. Durch das Vorhaben werden keine erheblichen Geräuschimmissionen erwartet. Die geplanten Nutzungen im Bereich der gesundheitsbezogenen Dienstleistungen verursachen keine nennenswerten Störungen. Wesentlicher Bestandteil der geplanten Nutzungen ist eine ruhige Umgebung.

Der Kursbetrieb ist auf kleine Gruppen ausgelegt und findet tagsüber in den Morgenstunden sowie abends bis spätestens 21 Uhr statt. Entsprechend ist für die umliegenden Nutzung keine maßgebliche Erhöhung der Immissionen zu erwarten.

Durch die Bauleitplanung werden keine erheblichen Erhöhungen des Verkehrsaufkommens erwartet, da aufgrund der innerstädtischen Lage das Gebiet von Kunden voraussichtlich überwiegend mit dem Fahrrad angefahren wird.

Es ist geplant, dass die Nutzungen im Sondergebiet einen nördlich des Plangebiets vorhandenen Parkplatz mitnutzen. Dies ist privatrechtlich zu sichern. Dadurch entstehen im Sondergebiet selbst keine wesentlich über den Bestand hinausgehenden Verkehre.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohnhaus, einer Scheune und weiteren Nebenanlagen bebaut. Ergänzend befinden sich die Erschließungsflächen, Außenwohnbereiche, Rasenflächen, mehrere Bäume und Sträucher auf der Fläche. Südlich, östlich und westlich grenzt mit der Wiedauniederung ein FFH- und Naturschutzgebiet an das Plangebiet an. Bereits jetzt befindet sich das Plangebiet mit seinen Nutzungen und der Bebauung in unmittelbarer Umgebung zu diesen geschützten Gebieten. Es wird nicht erwartet, dass die geschützten Gebiete durch die Planung beeinträchtigt werden.

Durch die Realisierung des Vorhabens werden Flächen für die Bebauung neu versiegelt. Die umliegenden Gehölzflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sie befinden sich auch jetzt schon in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Gebäuden. Die mit mehreren Bäumen bestandene Fläche im Norden des Plangebiets wird durch entsprechende Festsetzungen erhalten und gesichert.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler oder geschützten Objekte im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen.

Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biotoptypen mit besonderer Bedeutung zur Überbauung überplant werden.

Es geht kleinteilig Lebensraum durch die hinzukommende Bebauung verloren, der aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung bereits beeinträchtigt ist.

5 Eingriff in den Naturhaushalt

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die Erheblichkeit einer Beeinträchtigung ist stets gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch das Vorhaben um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist. Entsprechend § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der bauleitplanerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es sind also nur die Darstellungen neuer Bauflächen auf unbebauten Flächen für die Betrachtungen der Eingriffsregelung relevant.

Das Plangebiet stellt sich als zum Teil bereits bebaute und versiegelte Fläche dar. Im Zuge der hinzukommenden Nutzungen werden kleinteilig zusätzliche Flächen versiegelt. Die im Plangebiet vorhandenen Grünbestände bleiben erhalten.

Im Rahmen des noch zu erstellenden Umweltberichts wird eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt und an dieser Stelle ergänzt und der Kompensationsbedarf ermittelt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 132 „In dem Teich“ der Stadt Rotenburg wird ein ca. 4.487 m² großes Sondergebiet auf einer bereits bebauten Fläche ausgewiesen. Im Bestand sind bereits ca. 774 m² der Fläche durch Bebauung oder als Hofffläche versiegelt.

Bei einer zulässigen Versiegelung von max. 35 % können maximal ca. 1.570 m² versiegelt werden. Zuzüglich zum Bestand ist somit eine Versiegelung von max. 797 m² möglich (1.570 m² - 774 m²).

Dieser Eingriff ist auszugleichen. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erstellung des Umweltberichts mit Eingriffsermittlung zu bestimmen. Die Maßnahmen werden mit der UNB vorabgestimmt.

6 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Sicherung der Zuwegung sowie die Stellplatznutzung werden privatrechtlich geregelt.

7 Kosten

Im Zuge der Planung entstehen Planungs- und Erschließungskosten.

Die Einzelheiten der Kostentragung werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

8 Flächenangaben

Flächenbezeichnung	Fläche
SO Gesundheitsbezogene Dienstleistungen	4.487 m²
davon Fläche zum Erhalt West	820 m ²
davon Fläche zum Erhalt Ost	302 m ²
Fläche zum Erhalt gesamt:	1.121 m²
GFL-Fläche (nachrichtlich)	187 m²
Geltungsbereich BP ges.	4.673 m²

Diese Planung wurde im Einvernehmen mit der Stadt Rotenburg (Wümme) durch das Büro MOR PartG mbB, Rotenburg (Wümme) ausgearbeitet.