

Abschrift

**Stadt Rodenberg  
Samtgemeinde Rodenberg, Landkreis Schaumburg  
Bebauungsplan Nr. 59 a „Grover Straße“**

Textliche Begründung

Stand: 08.01.2020

**Impressum**

Auftraggeber: Samtgemeinde Rodenberg  
Amtsstraße 5  
31552 Rodenberg

Auftragnehmer: **SWECO GmbH**  
Karl-Wiechert-Allee 1 B  
30625 Hannover

Bearbeitung: Dipl.-Ing. M. Re. Michael Brinschwitz  
M.Sc. Sabrina Schlomski  
Wenke Böschen

Bearbeitungszeitraum: September 2018 – Februar 2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Planungsziel	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen</b>	<b>4</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Hochwasserschutz	5
<b>3</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>
5.1	Verfahrensschritte	7
5.2	Übersicht Stellungnahmen	7
5.2.1	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB	7
5.2.2	Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	7
5.2.3	Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB	8
5.2.4	Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	9
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
6.1	Städtebauliche Situation	9
6.2	Verkehrliche Situation	10
6.3	Ver- und Entsorgungsleitungen	10
6.4	Emissionen	11
<b>7</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	11
7.2	Art der baulichen Nutzung	12
7.3	Maß der baulichen Nutzung	12
7.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13

	Seite	
7.5	Stellung der Gebäude	13
7.6	Nebenanlagen	14
7.7	Örtliche Bauvorschriften	14
7.8	Verkehrsflächen	14
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>15</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>	<b>16</b>
12.1	Eingriffsregelungen	16
12.2	Grünordnerische Festsetzungen	16
12.3	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	17
<b>13</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
13.1	Verkehrerschließung	18
13.2	Ver- und Entsorgung	18
13.3	Belange der archäologischen Denkmalpflege	18
13.4	Auswirkungen auf Schutzgüter	18
13.4.1	Schutzgut Mensch	18
13.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere	19
13.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	19
13.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	20
<b>14</b>	<b>Hinweise</b>	<b>20</b>
14.1	Kampfmittel	20
14.2	Denkmalschutz	20
14.3	Altlasten	21
14.4	Boden / Baugrund	21
<b>15</b>	<b>Sonstige planungs/- entscheidungsrelevante Aspekte</b>	<b>22</b>
15.1	Flächenbilanz	22
15.2	Bodenordnende Maßnahmen	22

15.3	Kosten	Seite 22
15.4	Rechtliche Grundlagen	23
<b>Anlagen</b>	<b>24</b>	
<b>Verfahrensvermerke</b>		<b>25</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1 – Übersichtsplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	1
Abb. 2: Luftbild des Betrachtungsbereiches, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (unmaßstäbliche Darstellung)	2
Abb. 3 - Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	3
Abb. 4 - Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes des Landkreises Schaumburg (unmaßstäbliche Darstellung) – Quelle: Landkreis Schaumburg	4
Abb. 5 - Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg (unmaßstäbliche Darstellung)	5
Abb. 6: Skizze zur städtebaulichen Entwicklung des Bereiches (unmaßstäbliche Darstellung)	11

### **Tabellenverzeichnis**

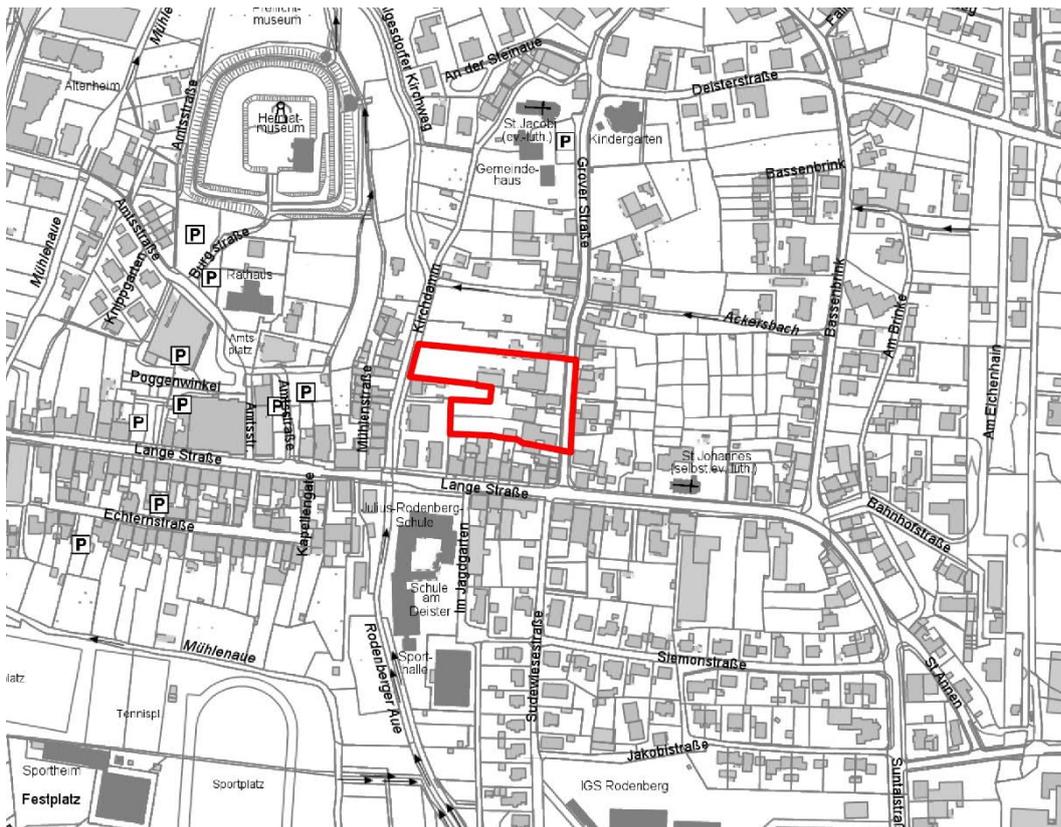
Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes	22
---	----

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass und Planungsziel

Die Samtgemeinde Rodenberg ist bestrebt, die baulichen Entwicklungen auf die Innenbereiche zu konzentrieren. Für die Innenentwicklung sind baurechtliche Grundlagen zu schaffen, die eine Nachverdichtung im Kernbereich von Rodenberg ermöglichen. Im Jahr 2017 wurde der Bebauungsplan Nr. 59 „Grover Straße“ aufgestellt. Dieser sollte anfänglich aus zwei Teilbereichen bestehen, nämlich dem rechtswirksam gewordenen Teil Grover Straße 22 bis 28 und dem seinerzeit nicht weiterverfolgten Bereich um die Grover Straße 14. Letzterer soll nun im Zuge der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung als Bebauungsplan Nr. 59a aufgegriffen werden.

An der Grover Straße befindet sich mindergenutztes Gebäude mit einem tiefen Grundstück. Investoren-basierende Pläne sehen vor, die alte Gebäudesubstanz abzurechen, um auf dem Grundstück zwei neue Mehrfamilienhäuser zu errichten.



**Abb. 1 – Übersichtsplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)**

Das Grundstück liegt komplett im festgesetzten Überschwemmungsgebiet für ein 100jähriges Hochwasser. Bis vor kurzem war durch § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) alter Fassung die Errichtung baulicher Anlagen in Überschwemmungsgebieten sowie die Ausweisung neuer Baugebiete grundsätzlich untersagt. Seit dem 05.01.2018 gilt dieses Verbot jedoch nur noch für die Ausweisung neuer Baugebiete im

Außenbereich. Die Möglichkeiten für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten wurden also deutlich erleichtert und für den vorliegenden Fall eine Innenentwicklung ermöglicht.

Im Gegensatz zu einer ursprünglichen Planungsvariante sind die beiden Mehrfamilienhäuser nun von der Aue abgerückt. Eines der neuen Gebäude soll als Straßenrandbebauung errichtet werden.

Der innerstädtischen Nachverdichtung wird vom Gesetzgeber gegenüber der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich als Bauland klar der Vorzug gegeben. Auch fehlen vielfach gerade Mietwohnungen. Innenstadtnahes Wohnen würde auch zu einer weiteren Belebung der dortigen Geschäfte führen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 a sollen die planungsrechtlichen Grundlagen erarbeitet und die im Betrachtungsgebiet vorhandenen Rahmenbedingungen geprüft und berücksichtigt werden. Dabei ist der Blick unter anderem auf die vorhandenen Bebauungen im Umfeld, aber auch den Umgang mit dem Überschwemmungsgebiet zu behandeln.

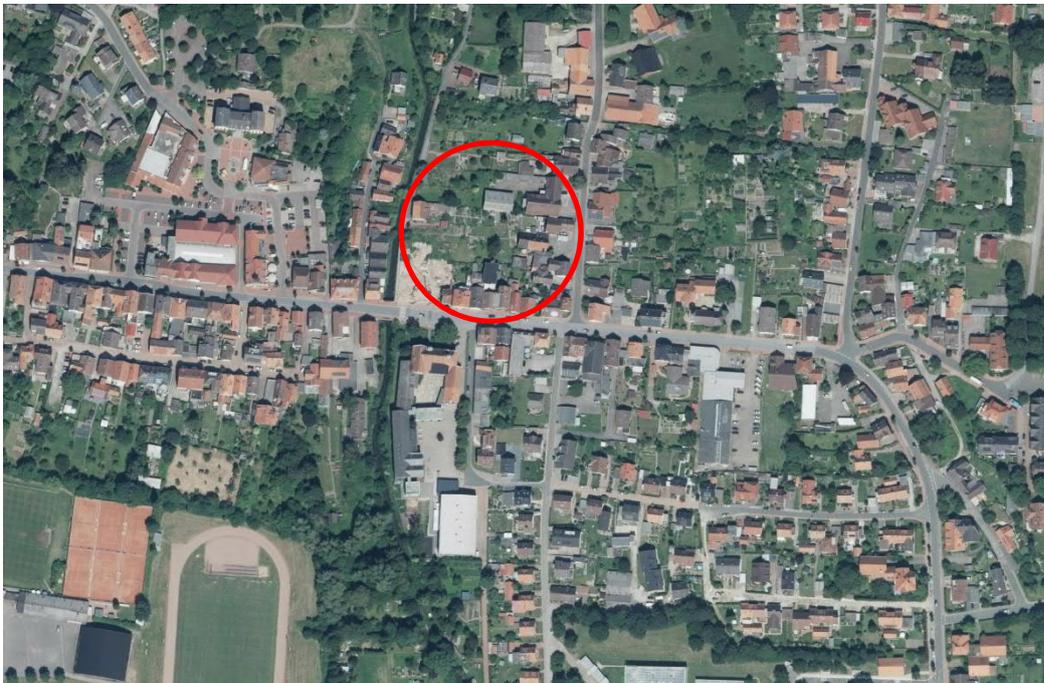


Abb. 2: Luftbild des Betrachtungsbereiches, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (unmaßstäbliche Darstellung)

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

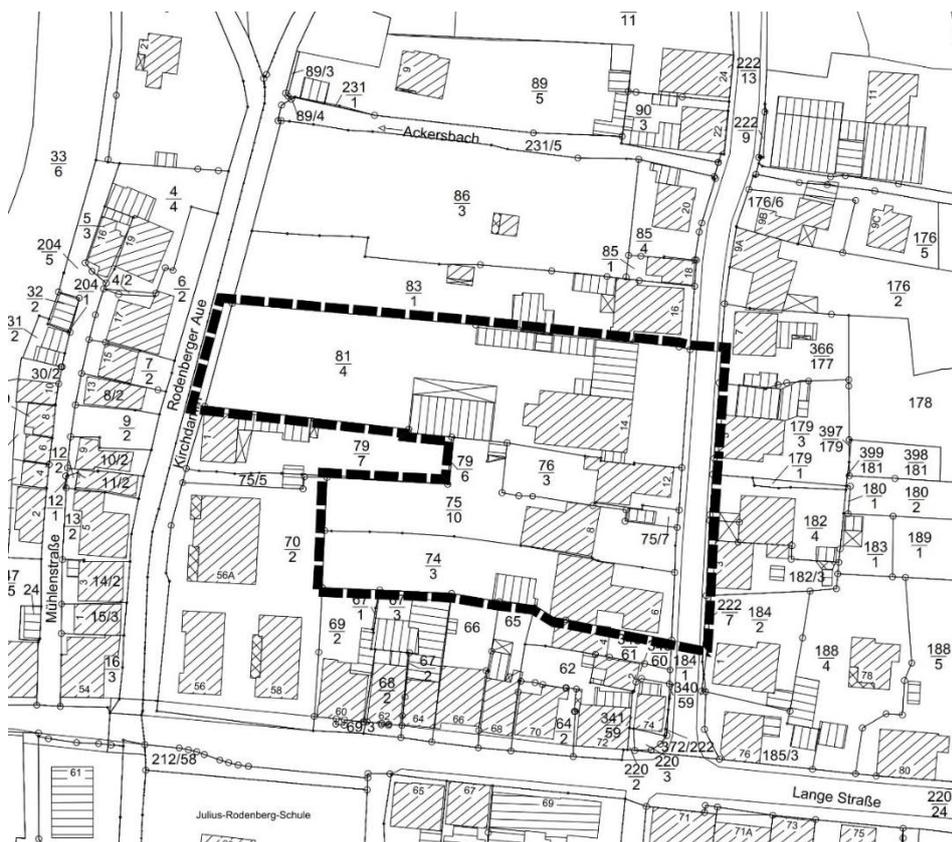
Der Planbereich liegt in der Stadt Rodenberg der Samtgemeinde Rodenberg im Bereich der Gemarkung Rodenberg der Flur 7. Das Betrachtungsgebiet wird begrenzt durch die Grover Straße im Osten, der Bebauung entlang der Lange Straße im Süden, dem Kirchdamm im Westen sowie einer definierten Grenze zwischen dem Kirchdamm und der Grover Straße.

Im Detail wird das Gebiet begrenzt von:

- der nördlichen Grenze des Flurstücks 81/4
- der östlichen Grenze des Straßenflurstücks der Grover Straße
- der südlichen Grenze des Flurstücks 74/3,
- der westlichen Grenze der Flurstücke 74/3, 75/10, 79/6 sowie bis zu einer Parallelen in einem Abstand von 2 m zu der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 81/4 im Bereich des Straßenflurstücks 226/3,

Das Gebiet beinhaltet somit die Flurstücke 81/4, 74/3, 75/10, 79/6, 76/3 und 75/7 vollständig sowie einen Teilbereich des Straßenflurstücks 222/9 der Grover Straße sowie des Straßenflurstücks 226/3 des Kirchdamms.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,7 ha.



**Abb. 3 - Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)**

## 2 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Gebiet der Stadt Rodenberg keine, der der geplanten Nutzung widersprechenden, Inhalte dar. Es kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die definierten Ziele des Entwicklungsplanes eingeht und das Potenzial der Fläche für eine weitere Entwicklung bzw. Erweiterung der nutzt.

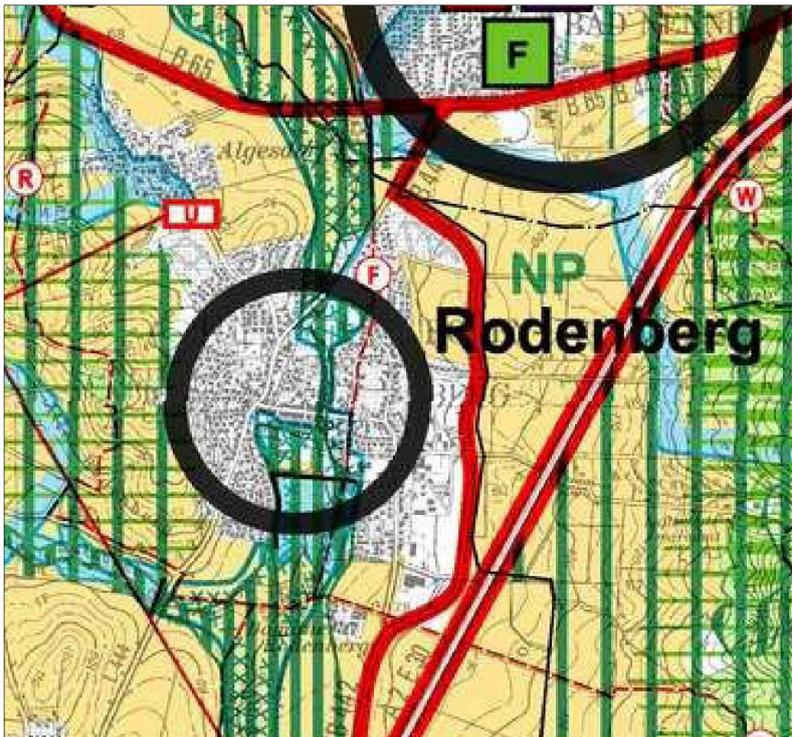


Abb. 4 - Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes des Landkreises Schaumburg (unmaßstäbliche Darstellung) – Quelle: Landkreis Schaumburg

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 in der Stadt Rodenberg eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 59 a sieht abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Betrachtungsbereich die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Hintergrund ist die aktuell tatsächlich vorhandene und sich weiter verfestigende Nutzung als Wohngebiet. Eine gemischte Nutzung ist für den Teilbereich nicht mehr erkennbar und die Entwicklung geht genau in die Wohnnutzung. Eine Festsetzung als Mischgebiet wäre nicht sachgerecht.

Gem. § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 2 kann ein Bebauungsplan in diesem Verfahren von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn die städtebauliche Ordnung des Gemeindegebietes nicht negativ beeinträchtigt wird, was im Bebauungsplan Nr. 59a nicht der Fall ist.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung durch die Samtgemeinde Rodenberg anzupassen.



**Abb. 5 - Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg (unmaßstäbliche Darstellung)**

### 2.3 Hochwasserschutz

Das Vorhabengebiet liegt im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der bei Hochwasserkatastrophen entstandenen gravierenden Schäden bei Bauten in hochwassergefährdeten Bereichen soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich besonderes Augenmerk auf einen vorbeugenden Hochwasserschutz gerichtet werden (RegVorl. BTDrucks. 15/3168, S. 15).

Heranzuziehen ist dabei vor allem der **§ 78 Abs. 3 WHG**:

*In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:*

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Aufgrund der Lage innerhalb des oben benannten Überschwemmungsgebietes und der Sicherung der Beantwortung der oben genannten Sachverhalte wurde vor der Aufstellung des Bebauungsplanes ein hochwassertechnisches Gutachten im Jahr 2017 durch das Ingenieurbüro Kirchner Engineering Consultants GmbH erarbeitet. Dieses beurteilt auf Grundlage einer wasserwirtschaftlichen Untersuchung mögliche Auswirkungen der konkret beschriebenen Baumaßnahmen auf den Hochwasserschutz. In Ergänzung wurde Anfang 2018 eine Volumenberechnung für das geplante Bauvorhaben durch das gleiche

Ingenieurbüro angefertigt. Hierin wird der vom Bauvorhaben ausgelöste Retentionsvolumenverlust bilanziert und eine Lösungsmöglichkeit vorgeschlagen.

Für die Erarbeitung und Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes und der daraus resultierenden Bebauung sind in den Gutachten folgende Sachverhalte benannt:

- Eine Verschlechterung von Wasserstand und Abfluss ist nicht anzunehmen, wenn die zukünftige Bebauung ebenfalls in lockerer Aufteilung vorgesehen wird. Geschlossene Bauweisen würden Fließhindernisse darstellen. (Hochwassertechnisches Gutachten, 2017, S. 6)
- Wegen des vorherrschenden Geländegefälles Richtung Norden wird empfohlen, zur Entleerung von Restwassermengen nach erfolgtem Vorlandabfluss am West- und Nordrand der Grundstücke eine geeignete Abflussmöglichkeit (z.B. Mulden o.ä.) zur Rodenberger Aue und zur Ackersbeke zu schaffen. (Hochwassertechnisches Gutachten, 2017, S. 6)
- Die hochwasserangepasste Bauweise bedingt die Berücksichtigung der Abflusshöhen zzgl. eines Freibordes von mind. 0,30 m Höhe bei Auswahl und Auslegung der Baukonstruktionen. (Hochwassertechnisches Gutachten, 2017, S. 6)
- Alle geänderten Gebäude im Geltungsbereich liegen außerhalb des Überschwemmungsgebietes oder im Flachwasserbereich mit Wassertiefen von weniger als  $t=0,3\text{m}$ , sodass es für den Lastfall Hochwasser keine Anzeichen gibt, dass die Strömungsverhältnisse und Einflüsse auf Nachbargrundstücke verschlechtern (Volumenberechnung, 2018, S. 3)
- Bei der Volumenberechnung werden ausschließlich die Baukörper bei der Betrachtung berücksichtigt. Nebenanlagen oder Veränderungen der Geländehöhen, z.B. für Geräteschuppen, Parkplätze usw. sind gesondert zu berücksichtigen. (Volumenberechnung, 2018, S. 3)

Aus den zwei vorliegenden Gutachten wird ersichtlich, dass es durch die geplante Maßnahme zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die wasserwirtschaftlichen Belange kommt, wenn insbesondere Folgendes beachtet wird.

- Im Bebauungsplan wird die Herstellung einer Mulde als Überschwemmungsgebiet festgeschrieben. Anhand einer flach abgegrabenen Mulde mit einer Größe von ca.  $130\text{ m}^2$  und einem Fassungsvermögen von mind.  $19,5\text{ m}^3$  soll das verlorene Rückhaltevolumen ausgeglichen werden.
- Im Bebauungsplan wird die Herstellung geeigneter Abflussmöglichkeiten (z.B. Mulden o.ä.) zur Rodenberger Aue und zur Ackersbeke festgelegt.
- Im Bebauungsplan wird die Berücksichtigung der Abflusshöhen zzgl. eines Freibordes von mind.  $0,30\text{ m}$  Höhe bei Auswahl und Auslegung der Baukonstruktionen festgeschrieben.

Beide Gutachten werden als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 a beiliegen.

### **3 Erforderlichkeit der Planung**

Die Planungen zur Nachverdichtung im Bereich westlich der Grover Straße sind aufgrund der aktuell einzuschätzenden rechtlichen Situation im rückwärtigen Bereich aktuell nicht zulässig, so dass Planungsrecht für die Umsetzung geschaffen werden muss. Gleichzeitig ist der Bebauungsplan erforderlich, um der Entwicklung des Bereiches einen stadträumlichen Rahmen zu geben. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes sind die unterschiedlichen Belange zu prüfen und untereinander abzuwägen.

## 4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 a liegt aktuell kein Bebauungsplan vor, so dass der Bereich planungsrechtlich unter den Gesichtspunkten der § 34 und § 35 BauGB zu beurteilen ist. Aktuell würde in den rückliegenden Grundstücksbereichen aufgrund der Größe der Freifläche, die nach Abriss der baulichen Anlagen entsteht, der § 35 BauGB, im Rahmen von Außenbereich im Innenbereich, zur Anwendung kommen.

## 5 Verfahren

Da die im Plangebiet zulässige überbaubare Grundfläche deutlich unter der gemäß § 13 a BauGB maximal zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

### 5.1 Verfahrensschritte

Zum Bebauungsplan hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 12.03.2019 bis einschließlich 12.04.2019 stattgefunden.

Die formellen Beteiligungsschritte gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB haben im Zeitraum vom 28.11.2019 bis einschließlich 02.01.2020 stattgefunden.

### 5.2 Übersicht Stellungnahmen

#### 5.2.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB ist zum Bebauungsplan folgende Anregung vorgetragen worden.

Stellungnahmen aus der Bürgerschaft			
Nr.	Bürger	Datum Eingang	Bemerkungen / Hinweise
1	Einwender 1	08.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hochwassersituation</li> <li>• Erdrückende Wirkung</li> <li>• Verschattung der Dachflächen</li> </ul>

#### 5.2.2 Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die mit dem Schreiben vom 28.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 03.05.2019 aufgefordert worden sind, sind zum Bebauungsplan folgende Anregungen vorgetragen worden.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Bemerkungen / Hinweise
1	Vodafone Deutschland	30.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>
2	Landkreis Schaumburg	08.05.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweis auf Sicherung der Löschwasserversorgung</li> <li>Hinweis auf artenschutzrechtliche Sachverhalte zum Abriss von Gebäuden</li> <li>Hinweis auf Hochwasserthematik und Aufnahme von Hinweisen</li> <li>Hinweis Erreichbarkeit von Müllfahrzeugen</li> <li>Abgrenzung der überbaubaren Flächen überdenken</li> <li>Hinweis auf notwendige Wendemöglichkeit und klare Darstellung der Bemaßungen</li> </ul>
3	Samtgemeinde Nenndorf	24.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>
4	Stadt Bad Nenndorf	24.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>
5	Wasserverband Nord-schaumburg	23.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Bedenken und Anregungen / Hinweise</li> </ul>
6	Westfalen Weser Netz GmbH	23.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>
7	Handwerkskammer Hannover	11.04.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>

Der Abwägungsvorschlag der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen ist dem Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg vorgelegt und entsprechend beschlossen worden. Die Abwägung liegt der Beschlussvorlage bei.

### 5.2.3 Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sind zum Bebauungsplan folgende Anregungen vorgetragen worden:

Stellungnahmen aus der Bürgerschaft			
Nr.	Bürger	Datum Eingang	Bemerkungen / Hinweise
1	Einwender 1	10.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>gegen das Bauvorhaben – Mehrfamilienhäuser zu errichten</li> <li>Grundwasser, Verschlechterung Straßenbild, Hochwassergefahr, Parkdruck</li> </ul>
2	Einwender 2	16.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Große Bedenken gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan</li> <li>Gebäudegröße nicht angemessen, Hochwasserrisiko, Schäden durch Baumaßnahmen befürchtet</li> <li>Tierschutzgutachten veraltet</li> </ul>
3	Einwender 3	17.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>Große Bedenken gegen den Bebauungsplan</li> <li>Höhe der Gebäude, Grundwasserabsenkung, Konflikt Tiere und Wohnen</li> </ul>

4	Einwender 4	27.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rücksichtnahmegebot nicht beachtet</li> <li>• Bedenken vor Grundwasserabsenkung</li> <li>• Hochwassersituation</li> <li>• Gebäudegrößen</li> <li>• Artenschutz</li> </ul>
---	-------------	------------	--

## 5.2.4 Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sind zum Bebauungsplan folgende Anregungen vorgetragen worden.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Bemerkungen / Hinweise
1	Deutsche Telekom	10.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bedenken und Anregungen</li> <li>• Hinweise</li> </ul>
2	Handwerkskammer Hannover	23.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>
3	Landesamt für Bergbau und Energie	20.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bedenken und Anregungen</li> <li>• Hinweise</li> </ul>
4	Amt für Regionale Landesentwicklung	10.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>
5	LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst	03.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdacht auf Kampfmittel ist nicht ausgeräumt</li> </ul>
6	Landkreis Schaumburg	17.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise und Korrekturvorschläge</li> </ul>
7	PLEDoc	27.11.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>
8	Wasserverband Nord-schaumburg	23.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>
9	Samtgemeinde Nenndorf	09.12.2019	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>
10	Westfalen Weser Netz	08.01.2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Bedenken und Anregungen</li> </ul>

Der Abwägungsvorschlag der im Rahmen der formellen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen ist dem Rat der Stadt Rodenberg vorgelegt und entsprechend beschlossen worden. Die Abwägung liegt der Beschlussvorlage bei.

## 6 Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 6.1 Städtebauliche Situation

Das kleine Stadtquartier im Bereich Grover Straße, Lange Straße und Kirchdamm ist sehr heterogen strukturiert. Entlang der Grover Straße sind ehemalige Hofstellen mit größeren Nebengebäuden vorhanden. Entlang der Lange Straße finden sich fast komplett eine geschlossene Straßenrandbebauung, mit Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren, südlich des Betrachtungsbereiches vor. Auf dem Grundstück an der Ecke Kirchdamm / Lange Straße steht seit 2018 ein Neubau, der aus drei Mehrparteienhäusern besteht und die Straßenrandbebauung aufricht.

Der Kirchdamm stellt in seinem südlichen Verlauf eine Fuß- und Radwegeverbindung dar und wird erst weiter nördlich zu einer ausgebauten Straße.

Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Rodenberg, wo alle wichtigen Daseinsvorsorgeeinrichtungen vorhanden sind, stellt sich der hier vorliegende Geltungsbereich als sehr attraktiver Wohnstandort dar. Durch die ehemals landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücke steht ein Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung, das die Stadt Rodenberg für eine nachhaltige Entwicklung aktivieren möchte.



Foto 1: Gebäude an der Grover Straße



Foto 2: Blick in die Grover Straße Richtung Norden



Foto 3: Gartengrundstücke



Foto 4: Gebäude Kirchdamm Nr. 1

## 6.2 Verkehrliche Situation

Die Erschließung des Betrachtungsgebietes erfolgt über die Grover Straße im Osten des Geltungsbereiches. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen ebenfalls von der Grover Straße erschlossen werden. Den Anschluss an die Kernstadt sichert die Lange Straße im Süden. Die Erschließung des Betrachtungsgebietes ist somit bereits sichergestellt und zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine weitere fußläufige Zuwegungsmöglichkeit ergibt sich aus westlicher Richtung. Entlang der Rodenberger Aue verläuft der Kirchdamm, der sich im Bereich des Betrachtungsgebietes als Fuß- und Radweg darstellt und eine fußläufige Verbindung in die Innenstadt von Rodenberg sichert.

## 6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Es handelt sich beim Plangebiet um ein bestehendes Quartier. In den umgebenden Straßenzügen sind die Medien zur Ver- und Entsorgung von Wasser- und Abwasser sowie für die Stromversorgung vorhan-

den. Das Betrachtungsbereich ist im östlichen Bereich entlang der Grover Straße bebaut und im südlichen schließt unmittelbar an den Geltungsbereich eine Straßenrandbebauung der Lange Straße an, so dass man davon ausgehen darf, dass alle notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung vorhanden sind.

## 6.4 Emissionen

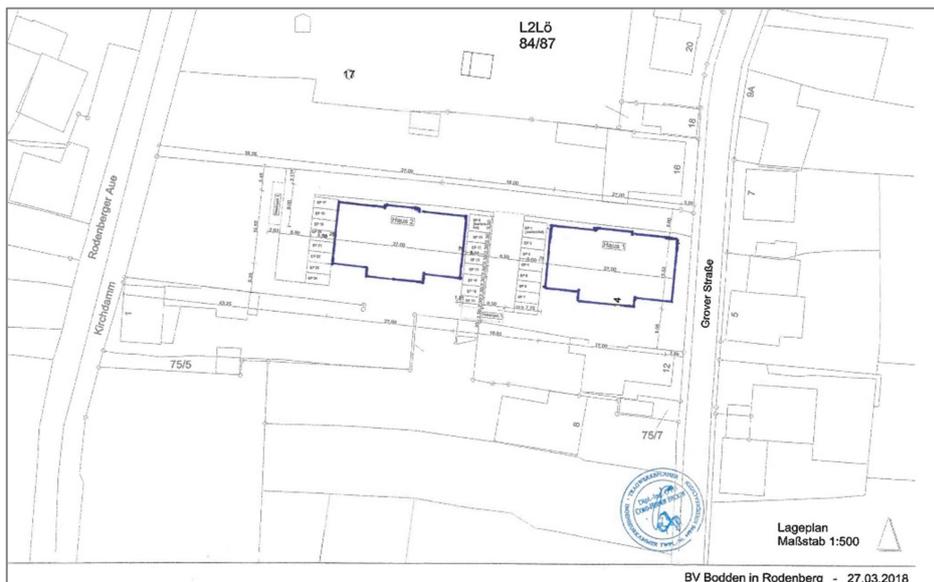
Innerhalb des Gebietes und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine, dem allgemeinen Wohngebiet widersprechenden und emissionsträchtigen Betriebe oder Ansiedlungen vorhanden. Auch die Sicherstellung von Flächen für Stellplätze bedingen grundsätzlich keine Änderungen der Emissionen.

## 7 Inhalte des Bebauungsplanes

### 7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 59 a soll die Entwicklung des Bereichs nördlich der Straßenrandbebauung der Lange Straße und westlich der Grover Straße für eine nachhaltige Entwicklung neu ordnen. Durch geplante Abrissmaßnahmen soll die Möglichkeit für eine Neubebauung im benannten Bereich geschaffen werden. So können bisher nicht baulich genutzte Bereiche in die Entwicklung mit einbezogen werden.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Sicherung einer Straßenrandbebauung entlang der Grover Straße und eine nachhaltige, den örtlichen Gegebenheiten angepasste, Nachverdichtung des rückwärtigen Bereiches. Dieses Ziel ist im angrenzenden Grundstück Lange Straße 58 sowie im bestehenden Bebauungsplan Grover Str. 59 bereits erreicht worden. An diese nachverdichtenden Entwicklungen im Stadtkern von Rodenberg soll nun angeknüpft werden. Die folgende Skizze zeigt die vorgesehene städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich:



**Abb. 6: Skizze zur städtebaulichen Entwicklung des Bereiches (unmaßstäbliche Darstellung)**

## 7.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 a ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die städtebauliche Zielsetzung zur Schaffung von homogenen Nachbarschaften, in einem dörflich geprägten Umfeld, soll sichergestellt und der vorhandene Charakter der gesamten baulichen Umgebung berücksichtigt werden.

Dem eben beschriebenen Ziel würden zusätzliche Verkehre und ein erhöhter Stellplatzbedarf anderer Nutzungen entgegenwirken. Aus diesem Grund sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, so dass folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

### Allgemeines Wohngebiet:

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

## 7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO sowie anhand der Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 BauNVO ermittelt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 (40 % der überbaubaren Grundstücksfläche) festgesetzt. Als Geschossfläche (GFZ) wird ein Wert von 0,8 für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Um für die im Baugebiet zulässige Nutzung die entsprechenden Gestaltungsspielräume zu sichern und sich zudem an die Bestandsbebauung im Umfeld anzulehnen, bewegen sich die Werte im Rahmen der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze für die Baugebiete (§ 17 BauNVO).

Für die Ermittlung der festgesetzten Werte wurde sich zum einen an der umliegenden Bebauung orientiert und zum anderen die Werte des Bebauungsplans Nr. 59 „Grover Straße“ aus dem Jahr 2017 aufgegriffen, um ein harmonisches Erscheinungsbild im Stadtquartier herzustellen.

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse, sowie der Festsetzung von maximalen Trauf- und Firshöhen geregelt. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Neben der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt weiterhin die Festsetzung, dass im Bebauungsplan die in der Planzeichnung dargestellten max. Firshöhen von 13 m sowie die Festsetzung von Traufhöhen mit max. 7 m nicht überschritten werden dürfen. Somit kann sichergestellt werden, dass sich neu zu errichtende Gebäude in die bauliche Struktur und Höhenentwicklung der Umgebung einpassen und es im Rahmen der Nachverdichtung zu keinen unangemessenen Höhenentwicklungen kommt.

Festsetzungen:

- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhen und Firshöhen nicht überschritten werden. Bezugsgrundlage für die Bemessung ist die Höhe der fertiggestellten öffentlichen Erschließungsfläche der Grover Straße - Oberkante Fahrbahn in der Mitte der Fahrbahn. Gemessen wird die Höhe der Fahrbahn im

rechten Winkel von der Straßenbegrenzungslinie zur Mitte des Gebäudes (siehe Nebenskizze unten links).

- Der Bezugspunkt der Firsthöhe am Gebäude wird definiert als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Dachs. (Sattel- oder Walmdach - waagrecht verlaufende First / Tonnendach oder anderen gewölbten Dachform - Scheitelpunkt des Dachbogens / Flachdach - höchster Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika (Brüstung)).
- Der Bezugspunkt der Traufhöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern bestimmt durch die Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut.
- Die festgesetzte Firsthöhe für bauliche Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

#### **7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Es werden zwei Baufelder definiert. Zum einen eine Fläche in einer Tiefe von ca. 28 m entlang der Grover Straße in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie. Zum anderen ein Baufeld im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 81/4, mit einer Abgrenzung von ca. 27 m mal 18 m, um auch hier die geplante Bebauung planungsrechtlich zu sichern und dabei genügend Abstand zur Rodenberger Aue zu wahren. Die genauen Abgrenzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Auf die Festlegung einer bestimmten Bauweise für den Betrachtungsbereich wird verzichtet. Zum einen ist das Quartier sehr heterogen strukturiert, so dass eine Festsetzung der Bauweise zu Einschränkungen in die eine oder andere Richtung führen könnte und zum anderen es aus stadtstrukturellen Gesichtspunkten und zur Ordnung des Quartiers nicht erforderlich ist. Die Vorgabe, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, orientiert sich an den vorhandenen Strukturen.

Zur Sicherung von Gestaltungsspielräumen bei der architektonischen Ausgestaltung der Baukörper wird zusätzlich festgesetzt, dass Ausnahmsweise ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m (nach § 23 Abs. 3 BauNVO) zugelassen werden kann, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

#### **7.5 Stellung der Gebäude**

Es handelt sich um einen Nachverdichtungsbereich in einer zentralen Lage von Rodenberg. Die Planungen müssen sich mit dem vorhandenen Bestand im Umfeld des Betrachtungsbereiches auseinandersetzen. Das erfolgt sowohl in der Höhenentwicklung als auch mit Blick auf die Größe der Gebäudestrukturen. Zur Sicherung eines konfliktarmen Nebeneinanders zwischen der neuen und der bestehenden Bebauung soll für den nördlichen Teil des Betrachtungsgebietes die Stellung der Gebäude in der Form festgesetzt werden, dass die Firstrichtung in West-Ost-Richtung auszurichten ist. Eine entsprechende Festsetzung ist innerhalb der beiden nördlichen Baufenster aufgenommen worden. Durch die Festlegung der Stellung der Gebäude wird die stadträumliche Struktur in diesem Bereich dahingehend gesteuert, dass sich die Hochpunkte der Baukörper, also der First der neuen Gebäude weiter von den Nachbargrundstücken entfernt sind, als wenn die Baukörper traufständig entlang der Grover Straße errichtet werden könnten. Die Giebelseiten mit der maximalen Höhe von 13 m könnten so näher an die Nachbargrenzen rücken.

## **7.6 Nebenanlagen**

Für die Sicherung und räumliche Zuordnung von Stellplätzen im Geltungsbereich, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO zwei Flächen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ festgeschrieben. So kann zum einen der Zwischenraum der zwei Hochbauten sowie zum zweiten der seitlichem dem geplanten Gebäudekörper gelegenen Bereich als Stellplatzfläche genutzt werden. Hierdurch sind die Stellplatzflächen vom Straßenraum her nicht einsehbar und dennoch können für das geplante Bauprojekte notwendig werdende Stellplätze geschaffen werden.

## **7.7 Örtliche Bauvorschriften**

Das Betrachtungsgebiet befindet sich im Kernbereich der Stadt Rodenberg. Von besonderer Bedeutung bei Neuentwicklungen in diesem Bereich sind der Erhalt des Stadtbildes und keine unverhältnismäßige Überformung durch die Nutzung von nicht passenden Materialien oder Ausgestaltungen der Baukörper.

Um die stadträumlichen und stadtstrukturellen Qualitäten des Kernbereiches zu sichern und weiter zu stärken werden im Bebauungsplan Festsetzungen im Rahmen von örtlicher Bauvorschriften mit aufgenommen. Diese beziehen sich auf die Ausgestaltung der Dächer in Form und Neigung sowie Vorgabe von Nutzungen von bestimmten Materialien bzw. dessen Ausschluss:

### **Dachformen**

Im Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig. Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

### **Dachneigung**

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

### **Dacheindeckung**

Für die geneigten Dächer sind nur Dacheindeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegel zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

### **Bußgelder**

Verstöße gegen die Anforderungen der ÖBV können nach § 80 Abs. 3 NBauO mit Bußgeldern bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **7.8 Verkehrsflächen**

Die örtliche Erschließung wird durch die Grover Straße im Osten sichergestellt. Um die Erreichbarkeit des westlich festgesetzten Baufeldes zu erreichen, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 5 m zugunsten der Benutzer und Besucher, sowie der für die Erstellung der erforderlichen Leitungen zuständigen Unternehmensträger festgesetzt.

Die Erschließung des Flurstücks 81/4 soll von der Grover Straße erfolgen, so dass entlang der westlichen Grenze des Flurstücks ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt wird. In diesem Bereich ist allerdings eine Zuwegung für Fußgänger mit einer max. Breite von 2,5 m zulässig.

Die Grover Straße im östlichen Teil des Geltungsbereiches sowie der im Geltungsbereich gelegene Teil der Straße Kirchdamm werden als Straßenverkehrsfläche bzw. als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung wird durch die bereits in den umliegenden Straßenräumen vorhandenen Medien sichergestellt.

## **9 Hochwasserschutz**

Da das im Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue befindliche Plangebiet aktuell schon bebaut ist, muss die wasserverdrängende Wirkung nach den Neubauten nicht zwangsläufig höher sein als derzeit. Durch entsprechende Bauweisen und das Anlegen von Rückhaltebecken soll die Hochwassersituation durch die Neuplanung gleichbleibend sein oder sogar verbessert werden.

Um durch die Errichtung der zwei Mehrfamilienhäuser die Hochwassersituation nicht hydraulisch zu verschlechtern werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB im Bebauungsplan Regelungen für den Wasserabfluss sowie den Ausgleich des Retentionsraumverlustes festgelegt, um den Hochwasserabfluss nicht negativ zu verändern.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes muss in einer hochwasserangepassten Bauweise erfolgen. Hierbei sind die Abflusshöhen zzgl. eines zusätzlichen Freibordes von 0,3 m bei Auswahl und Auslegung der Baukonstruktion zu berücksichtigen.

Um im Geltungsbereich der Prämisse des Hochwasserschutzes gerecht zu werden, wird die Herstellung einer Mulde als Überschwemmungsgebiet festgeschrieben. Anhand einer flach abgegrabenen Mulde mit einer Größe von ca. 130 m<sup>2</sup> und einem Fassungsvermögen von mind. 19,5 m<sup>3</sup> soll das verlorene Rückhaltevolumen ausgeglichen werden. Weitere geeignete Abflussmöglichkeiten (z.B. durch Mulden o.ä.) in Richtung Rodenberger Aue sind ebenfalls herzustellen.

Zudem sind alle Außenanlagen zur Vermeidung eines Retentionsraumverlustes auf dem vorhandenen Geländeniveau oder darunter anzulegen. Sollte sich diese Vorgabe im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung als nicht umsetzbar herausstellen, müsste ein eventuell zusätzlich erforderlicher Ausgleich von Retentionsvolumen im Rahmen des ohnehin erforderlichen wasserrechtlichen Verfahrens abgehandelt werden. Dieser Hinweis wird ebenfalls in die Planzeichnung übernommen.

Mit diesen Festsetzungen werden gem. § 78 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 bis 4 WHG die Voraussetzung für eine Bebauung im Überschwemmungsgebiet berücksichtigt, indem die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, der Rückhalteraumverlust zeitgleich ausgeglichen wird, der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird und das Hochbauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird.

## **10 Brandschutz**

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird durch die Samtgemeinde Rodenberg gemäß den Vorgaben der Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 (1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)) sichergestellt.

Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr sind jederzeit gewährleistet.

## 11 Immissionsschutz

Informationen über relevante Immissionsbelastungen des Plangebietes liegen nicht vor.

Aufgrund der geringen Baudichte und der kleinen Entwicklungsfläche ist davon auszugehen, dass die Fahrten in den rückwärtigen Bereich der Grover Straße über den anzulegenden Privatweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu keinen, die Grenzwerte überschreitenden Belastungen kommen wird. Von einer immissionstechnischen Überprüfung wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

## 12 Natur- und Landschaftsschutz

### 12.1 Eingriffsregelungen

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 12.2 Grünordnerische Festsetzungen

Für eine angemessene grünordnerische Gestaltung und zur Sicherung eines ansprechenden städtebaulichen Umfeldes sind Festsetzungen zur Bepflanzung von Grundstücken und der Begrünung von Stellplatzanlagen aufgenommen worden:

- **Anzupflanzende Bäume (Grundstücke)** (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16 - 18 cm.
- **Gliederung und Eingrünung von Parkplätzen** (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen ist je 5 angefangene Stellplätze ein einheimischer Laubbaum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze anzupflanzen.

Die Pflanzung hat spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme nachfolgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Für Anpflanzungen sind Gehölze aus der folgenden Gehölzliste zu verwenden:

Gehölzarten für Anpflanzungen im B-Plan Geltungsbereich			
Großkronige Bäume (> 15 m Höhe):		Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Crataegus monigyna	Eingriffiger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide
Tilia cordata	Winterlinde	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mittelkronige Bäume:		Sträucher < 5 m Höhe:	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea*	Hartriegel
Betula pendula	Sandbirke	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Carpinus betulus	Hainbuche	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Populus tremula	Zitterpappel	Prunus spinosa*	Schlehe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa canina	Hundsrose
		Viburnum opulus	Schneeball
* Aufgrund starker Ausläuferbildung nicht unmittelbar angrenzend an Siedlungsflächen und Äcker verwenden.			

### 12.3 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse, die in der Anlage der Begründung eingesehen werden kann, sind folgende Sachverhalte zu nennen:

Eine Tötung von Vögeln und Fledermäusen kann durch vorhabenbedingte Fällarbeiten und Beseitigung von Gehölzstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vermieden werden. Nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist es im Zeitraum vom 1. März bis 30. September nicht gestattet „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze [...] abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“. Dadurch ist der Zeitraum für Fällarbeiten und Gehölzentfernung auf Oktober bis Februar beschränkt und liegt somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit.

Die Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten insbesondere von gebäudebewohnenden Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde in einem ersten Schritt ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Vorhabengebiets nach dem aktuellen Stand der Technik durch einen unabhängigen Fachgutachter untersucht.

In dem Faunistischen Fachbeitrag bzgl. Fledermäusen auf dem Grundstück Grover Str. 14 in Rodenberg durch das Planungsbüro b-paur vom Dezember 2016 wird im Fazit festgehalten:

- „Fledermauskot oder Reste von Insektennahrung, die sich häufig an bzw. unter Quartieren ansammeln, fanden sich nicht...An- oder Abflüge von bzw. in potenzielle Quartiere wurden nicht beobachtet, so dass sich insgesamt kein direkter Hinweis auf ein aktuell oder zurückliegend genutztes Fledermausquartier im/am Gebäudekomplex ergab.“ (Faunistischer Bericht, b-paur, 2016.,S. 11).
- Im Gutachten weiter: „Ein möglicher indirekter Hinweis auf ein Fledermausquartier geht aus einem schmalen Urinstreifen am Gebälk des Dachstuhls der offenen Scheune des Gebäudekomplexes hervor. So muss aus artenschutzrechtlicher Sicht vorsorglich davon ausgegangen werden, dass sich das Balzquartier im Gebäudekomplex auf dem untersuchten Grundstück befinden kann. So verbleibt für die geplanten Abrissarbeiten „das Zeitfenster von Anfang Januar bis Ende März.“ Zudem müsste der Gebäudekomplex vor einem Abriss zunächst auf das Vorhandensein von Sommerquartieren hin kontrolliert werden, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. (Faunistischer Bericht, b-paur, 2016.,S. 12).
- Die Entfernung eines (vorsorglich auf dem Gelände unterstellten) Balz- bzw. Paarungsquartiers repräsentiert folglich nur dann einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG, wenn die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt wäre. Dies kann bei einem einzelnen Balzquartier eines Zwergfledermausmännchens mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da in dem der Lokalpopulation zur Verfügung stehenden Gebäudebestand hinreichende Ausweichmöglichkeiten bzw. alternative Balzquartiere unterstellt werden können. (Faunistischer Bericht, b-paur, 2016.,S. 13).

Es kann hier also zusammenfassend festgehalten werden, dass für die geplanten Abrissarbeiten das Zeitfenster von Anfang Januar bis Ende März verbleibt, da ein Winterquartier von Fledermäusen in der Hofstelle, das einem Abriss im angegebenen Zeitfenster artenschutzrechtlich entgegen stehen würde, im Gutachten ausgeschlossen wurde. Insgesamt ist kein artenschutzrechtlicher Verbotsbestand nach § 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG von dem unabhängigen Fachgutachter festgestellt worden.

## **13 Auswirkungen der Planung**

### **13.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene Grover Straße. Somit sind für die Erschließung grundsätzlich keine wesentlichen Maßnahmen zur Erschließung notwendig. Die erforderlichen Stellplätze müssen im Rahmen der Errichtung von Gebäuden gem. den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nachgewiesen werden.

Das Gebiet ist mittels einer Bushaltestelle an der Lange Straße „Rodenberger Grundschule“ die in 170 m fußläufig zu erreichen ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Negative Auswirkungen auf das Erschließungssystem von Rodenberg sind nicht zu erwarten.

### **13.2 Ver- und Entsorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze in der Grover Straße.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet soll, sofern möglich, an Ort und Stelle versickert werden. Das ist aufgrund der Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich. Die Gestaltung der Entwässerungsanlage ist im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans bzw. der Ausbauplanung mit der Kommune und entsprechenden Trägern abzustimmen.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Rodenberg. Die Erreichbarkeit ist durch die Grover Straße gesichert. Die rückwärtigen Entwicklungsbereiche werden durch ein Müllfahrzeug nicht angefahren, sondern die Müllbehälter sind an die Grover Straße zu stellen.

### **13.3 Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit potenziellen Funden und Verfärbungen im Boden ist in die Planzeichnung mit aufgenommen worden.

### **13.4 Auswirkungen auf Schutzgüter**

#### **13.4.1 Schutzgut Mensch**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die aktuell sehr locker mit Nebengebäuden bebaute Fläche mit einer dichteren Bebauung versehen werden. Die Festsetzungen sehen entsprechende und von der Bauordnung anzuleitende Mindestabstände zu den Nachbargrundstücken vor. Zusätzlich

erfolgt die Begrenzung auf eine gewisse Geschossigkeit und eine maximale Höhe des Gebäudes. Negative Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind somit nicht zu erwarten.

Das Gebiet ist bereits durch die vorhandene Grover Straße erschlossen, so dass keine zusätzlichen Straßen anzulegen sind. Aufgrund der überschaubaren Anzahl von neu zu errichtenden Wohnungen wird sich der Verkehr innerhalb der Grover Straße nicht wesentlich verändern, zumal der Betrachtungsbereich bereits baulich besetzt und damit vorgeprägt ist.

Die mit möglichen, neuen Bauten einhergehende Bautätigkeit führt generell zu temporären Geräuschen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen. Während der Bauzeit ist mit tätigkeitsbezogenem Baulärm durch Transportfahrzeuge, Montagearbeiten und Baumaschinen sowie mit Erschütterungen zu rechnen.

### **13.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Im Geltungsbereich werden aktuell bereits bebaute Flächen und momentan als Gartenfläche genutzte Bereiche überplant. Die Überplanung von vorhandenen Freiflächen findet somit nur im rückwärtigen Bereich statt. Mit einer Bebauung der Fläche steht der Lebensraum für Tieren und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung und hat somit kleinräumige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zum Ergebnis, dass keine geschützten Arten die Freifläche als Wohnquartier nutzen. Mit Blick auf das Bestandsgebäude an der Grover Straße, wird darauf hingewiesen, dass bei einem Abriss entsprechende Untersuchungen am Gebäude selbst erforderlich sind und bei einem Besatz entsprechende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Der Bebauungsplan regelt nicht den Abriss des Gebäudes, sondern sichert die planungsrechtlichen Möglichkeiten der Nutzung der Betrachtungsfläche. Das Gebäude kann als Bestand noch lange Zeit bestehen bleiben, so dass dieser Sachverhalt erst mit Umsetzung zum Tragen kommt und dann die entsprechenden Maßnahmen aufgeführt werden.

Eine Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden bei baulichen Maßnahmen, die auf einer Freifläche erfolgen, immer auftreten. Die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, wie in diesem Fall, kann die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen auf ein möglichst geringes Maß reduzieren, da zum einen die Infrastrukturmaßnahmen bereits vorhandenen sind, keine neuen Straße, wie auf der grünen Wiese errichtet werden müssen und die Flächen im Innenbereich oftmals bereits deutlich von der umgebenden Bebauung geprägt sind, so dass hier vor allem Tiere und Pflanzen vorkommen, die in einem Siedlungsgebiet heimisch sind und durch neue bauliche Maßnahmen wenig gestört werden und gut in benachbarte Bereiche ausweichen können.

### **13.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch die Nachverdichtung des aktuell locker bebauten Grundstücks und der Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,4 und der damit verbundenen Neuversiegelungen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG, insbesondere zu einer reduzierten Grundwasserneubildung im Plangebiet. Darüber hinaus steht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht mehr zur Verfügung, zudem wird die Filter-, Puffer- und Speicherfunktion aufgehoben oder erheblich eingeschränkt. Die Fläche wird nicht landwirtschaftlich genutzt, so dass keine derartig genutzten Flächen für wohnbauliche Entwicklungen herangezogen werden müssen.

Die Grundflächenzahl im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 0,4 als mögliche überbaubare Flächen, so dass noch 60 % der zu betrachtenden Flächen die oben beschriebenen Funktionen zugeschrieben werden können.

Im Rahmen der Errichtung von Gebäuden, wird in diesem Bereich der Boden negativ beeinträchtigt. Aufgrund der Innenentwicklung und der vorhandenen Infrastrukturen und Erschießungsmöglichkeiten kann jedoch der Außenbereich geschont werden. Der erforderliche Neubau an Randlagen von Rodenberg, hätte deutlich größere Auswirkungen auf die Bodenfunktion.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, dann sind diese der Kommune sowie der Region Hannover unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

#### **13.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Aufgrund der Lage im Innenbereich und der vorhandenen umgebenden städtisch geprägten Bebauung ist eine Veränderung der Wirkung in die freie Landschaft nicht gegeben.

### **14 Hinweise**

#### **14.1 Kampfmittel**

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens der Stadt Rodenberg sind daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenerforschung (z.B. Luftbilddauswertung) durchgeführt worden.

Da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn eine Auswertung historischer Luftbildern („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchführen zu lassen.

#### **14.2 Denkmalschutz**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im westlichen Bereich der historischen Ortskerns von Rodenberg. Das Gelände grenzt im Westen an die in die Stadtbefestigung eingebundene Rodenberger Aue. Im Osten schließt an das Areal der historische Ortskern von Grove an.

Aus der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes liegen archäologische Grabungsfunde vor. Es handelt sich dabei um Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 NDSchG. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist daher zu rechnen.

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten ist sobald wie möglich, mindestens aber 4 Wochen vorher, schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schlossplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email [Berthold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de)) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.

3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchung entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden.
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gern. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [Berthold@SchaumburgerLandschaft.de](mailto:Berthold@SchaumburgerLandschaft.de)) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu 3 Wochen einzuräumen.

### **14.3 Altlasten**

Konkrete Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen aktuell nicht vor.

### **14.4 Boden / Baugrund**

Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine (Münder Mergel) aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Im Planungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 900 m vom Planungsgebiet entfernt. Das Risiko des Auftretens weiterer Erdfälle im Planungsbereich wird als relativ gering eingeschätzt (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle verwendet werden.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) steht im westlichen Teil der Planungsfläche setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Lockergesteine mit geringer bis mittlerer Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

## 15 Sonstige planungs/- entscheidungsrelevante Aspekte

### 15.1 Flächenbilanz

	Flächengröße	Prozentualer Anteil
<b>Geltungsbereich</b>	<b>7.055 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Allgemeines Wohngebiet	6425 m <sup>2</sup>	91,1 %
Straßenverkehrsfläche	576 m <sup>2</sup>	8,2 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	53 m <sup>2</sup>	0,7 %
<i>Flächen für Nebenanlagen: Stellplätze</i>	<i>557 m<sup>2</sup></i>	
<i>Überschwemmungsgebiet</i>	<i>132 m<sup>2</sup></i>	
<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>2372 m<sup>2</sup></i>	
<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	<i>427 m<sup>2</sup></i>	

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes

### 15.2 Bodenordnende Maßnahmen

Das Plangebiet ist im Eigentum weniger Einzeleigentümer. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB können für sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

### 15.3 Kosten

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch den potenziellen Investor getragen. Sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (z.B. bodenordnende Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

## 15.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24. Septmeber 2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03. Oktober 2012.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2003, Landkreis Nienburg/Weser, Nienburg/Weser, in Kraft getreten 04. Juli 2003, derzeit in Neuaufstellung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990: in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29. Juli 2014). Zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert Art. 7 des Gesetzes vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193.
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert Art. 2 § 7 des Gesetzes v. 12. November 2015 (Nds. GVBl. Nr. 19/2015 S. 307)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG): vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 28.01.2018
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

## Anlagen

- Übersichtskarte
- Auszug Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
- Faunistischer Fachbeitrag „Fledermausuntersuchung auf dem Grundstück Grover Straße 14 in Rodenberg“ (b-paur, 2016)
- Hochwassertechnisches Gutachten (Kirchner, 2017)
- Ergänzende Stellungnahme „Volumenberechnung in einem Überschwemmungsgebiet, Rodenberg Grover Straße“ (Kirchner, 2018)

## Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 59 a „Grover Straße“, der sich aus der Planzeichnung nebst den textlichen Festsetzungen und der Begründung zusammensetzt.

Der Entwurf zum Bebauungsplanes Nr. 59 a „Grover Straße“ und die Begründung dazu wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den 25.05.2020

gez. Brinschwitz

---

(i. V. M. Brinschwitz)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 59 a „Grover Straße“ hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.11.2019 bis einschließlich 02.01.2020 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 59 a „Grover Straße“ in seiner Sitzung am 20.05.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Rodenberg, den 28.05.2020

gez. Hudalla

---

(Der Stadtdirektor)