

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

Samtgemeinde Rodenberg

Stand: 19.06.2017

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. Dominik Odloschinski

Bearbeitungszeitraum: Juli 2016 bis Juni 2017

Inhaltsverzeichnis

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

	Seite
7.6	Verkehrsflächen 13
8	Ver- und Entsorgung 13
9	Hochwasserschutz 13
10	Brandschutz 14
11	Immissionsschutz 14
12	Natur- und Landschaftsschutz 14
12.1	Eingriffsregelungen 14
12.2	Grünordnerische Festsetzungen 14
12.3	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse 15
13	Hinweise 16
13.1	Kampfmittel 16
13.2	Denkmalschutz 16
13.3	Altlasten 17
14	Sonstige planungs-/ entscheidungsrelevante Aspekte 17
14.1	Flächenbilanz 17
14.2	Bodenordnende Maßnahmen 17
14.3	Kosten 18
14.4	Rechtliche Grundlagen 18
Anlagen	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 – Übersichtsplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	1
Abb. 2 - Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	2
Abb. 3 - Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes des Landkreises Schaumburg (unmaßstäbliche Darstellung) – Quelle: Landkreis Schaumburg	3
Abb. 4 - Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg (unmaßstäbliche Darstellung)	4
Abb. 5: Auszug aus dem Hochwassertechnischen Gutachten zu Wasserständen im Hochwasserfall	5

Abb. 6: Luftbild des Betrachtungsbereiches (unmaßstäbliche Darstellung)	Seite 6
---	------------

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes	17
---	----

Fotoverzeichnis

Foto 1: Grover Straße Richtung Süden-Wohngebäude des Hofes rechts im Bild	9
Foto 2: Gebäude nördlich des Hofes an der Grover Straße.	9
Foto 3: Kirchdamm Richtung Süden	9
Foto 4: Einfahrt zur Hoffläche mit den Ställen	9

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. Das Betrachtungsgebiet befindet sich zwischen dem Kirchdamm um Westen und der Grover Straße im Osten und teilt sich in zwei Bereiche auf.

Im Geltungsbereich befindet sich eine landwirtschaftliche Betriebsstätte. Dieser Betrieb hat seit Mai 2016 die Tierhaltung eingestellt. Das Stallgebäude soll abgerissen werden. Der Betrieb gibt im Jahr 2018 die Bewirtschaftung der Hofstelle auf. Somit ergeben sich auch in diesem Bereich städtebauliche Entwicklungspotenziale.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 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 das Thema Überschwemmungsgebiet mit zu behandeln.

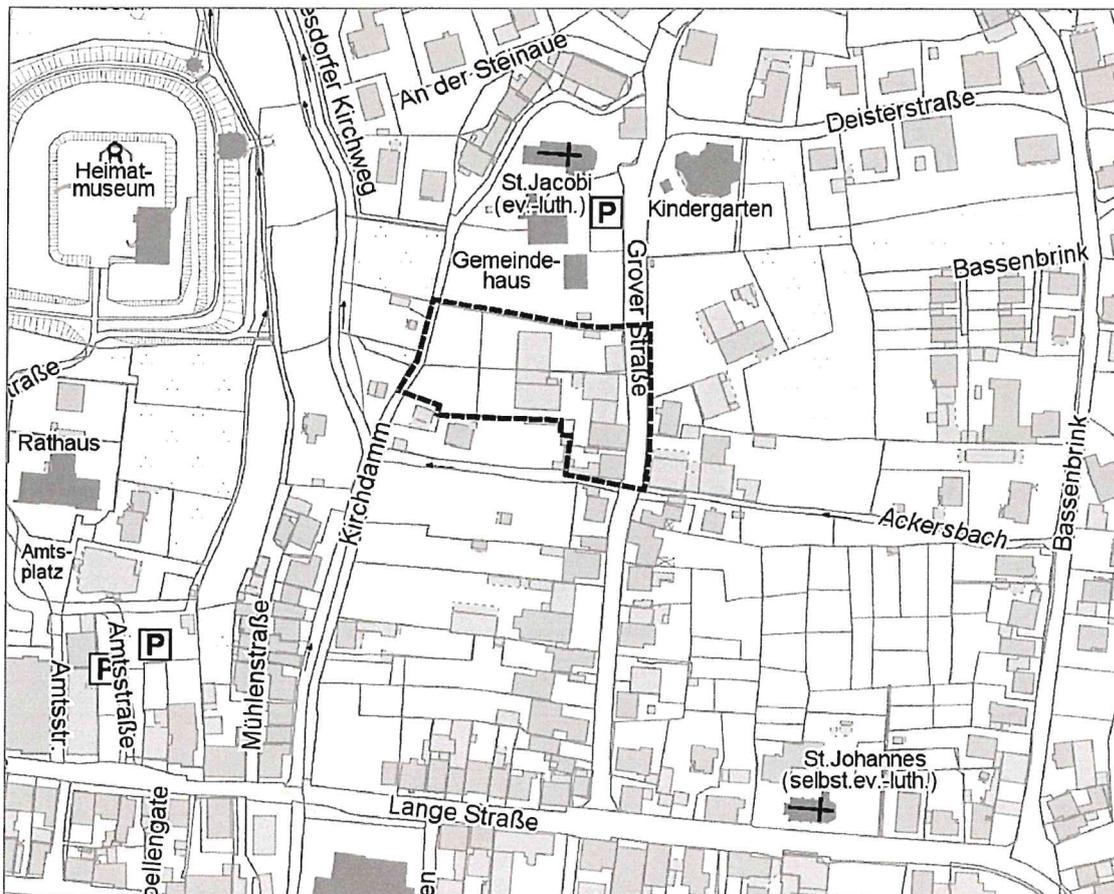


Abb. 1 – Übersichtsplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt in der Samtgemeinde Rodenberg in der Stadt Rodenberg im Bereich der Gemarkung Rodenberg der Flur 7. Das Betrachtungsgebiet wird begrenzt durch die Grover Straße im Osten, in Teilen durch den Ackersbach im Süden, den Kirchdamm im Westen und der Grenze der ehemaligen Hofstelle im Norden.

Im Detail wird das Gebiet begrenzt von:

- der nördlichen Grenze der Flurstücke 94/9 und 94/10
- im östlichen Bereich durch die östliche Grenze des Straßenflurstücks 222/13 (Grover Straße)
- im südlichen Bereich durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 92/10, 92/6, 92/11, 89/2 und 90/3
- einer Parallelen in einem Abstand von 2 m zu den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 92/10 und 94/9

Der Gebiet beinhaltet somit die Flurstücke 94/9, 94/10, 92/4, 92/12, 94/7, 94/8, 92/10, 92/11, 92/6, 89/2, 90/3, 222/2 vollständig sowie einen Teilbereich des Straßenflurstücks 222/13 der Grover Straße sowie ein Teilbereich des Flurstücks 226/3 des Kirchdamm.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,55 ha.

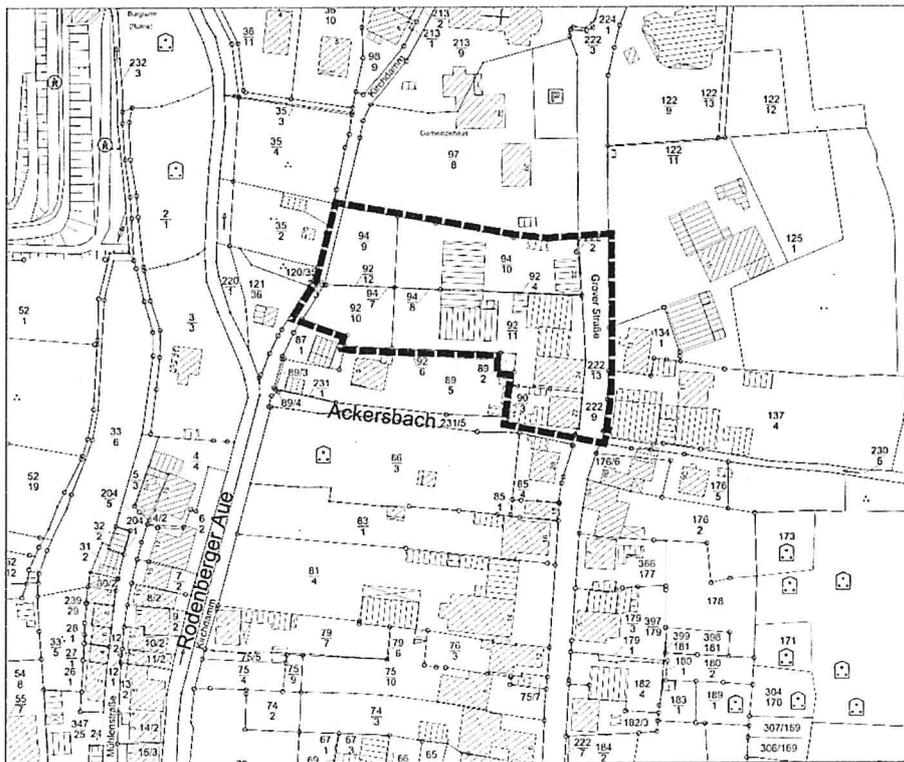


Abb. 2 - Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)

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 nutzt.

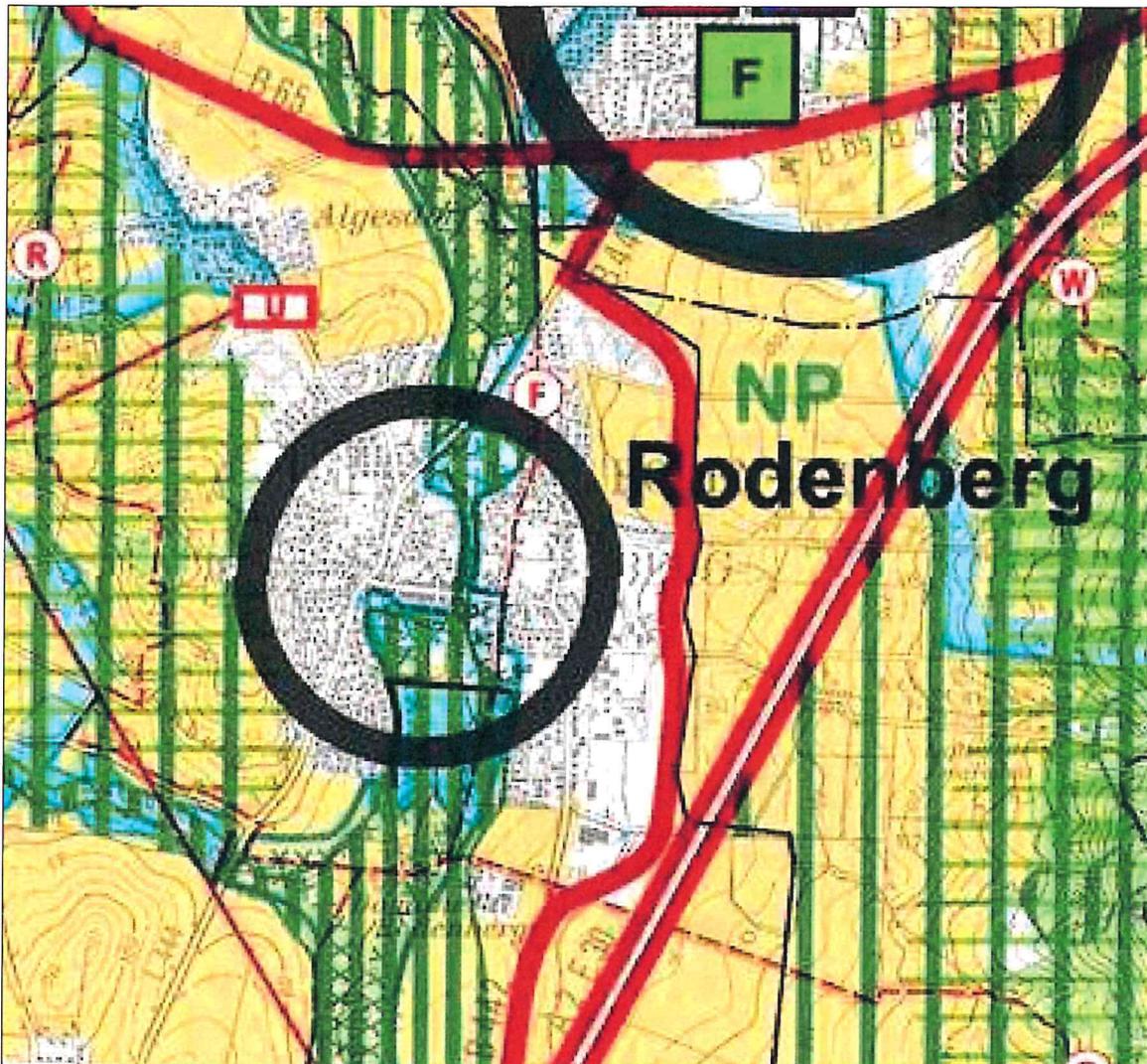


Abb. 3 - Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes des Landkreises Schaumburg (unmaßstäbliche Darstellung) – Quelle: Landkreis Schaumburg

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.

Trotz der Festsetzung eines kleinen Teilbereiches als allgemeines Wohngebiet ist festzuhalten, dass die Darstellungen im Flächennutzungsplan den Inhalten der Bebauungsplanänderung nicht entgegenstehen. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, definiert werden. Durch den flächenmäßig größeren Anteil des Mischgebietes werden die Ziele der Nutzungsmischung im Bebauungsplan sichergestellt. Die wohnbauliche Entwicklung wird mit einem Mischgebiet ebenfalls verfolgt. Die Festsetzung der flächenmäßig kleinen Ausweisung eines Wohngebietes konkretisiert diese Nutzung lediglich für den westlichen Teilbereich.

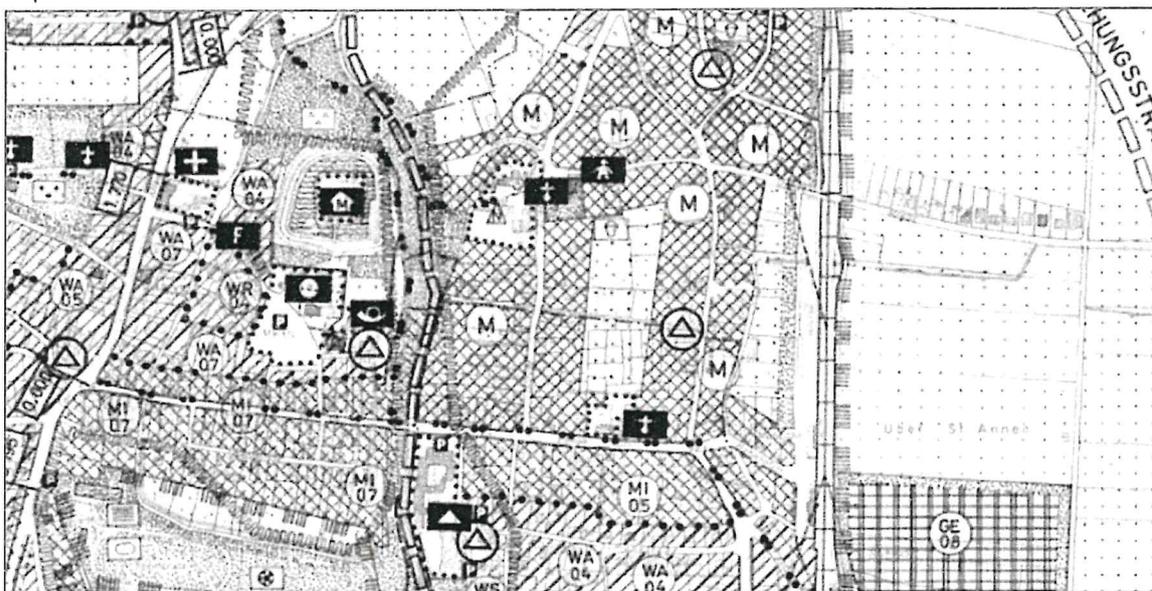


Abb. 4 - Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg (unmaßstäbliche Darstellung)

2.3 Hochwasserschutz

Entlang der Rodenberger Aue sind in Teilen gesetzliche Überschwemmungsgebiete ausgewiesen worden. Das Vorhabengebiet liegt in Teilbereichen 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. BTDruks. 15/3168, S. 15).

Ein entsprechendes Gutachten (17.02.2017) ist durch das Ingenieurbüro Kirchner erarbeitet worden, dass für das Gebiet des Bebauungsplanes folgende Sachverhalte ermittelt hat. Das Gutachten kommt in seiner Betrachtung zum Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit keinen Hochwasserständen zu rechnen ist, sondern diese sich aufgrund der topografischen Situation vor Ort außerhalb des Geltungsbereiches verteilen.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die Ergebnisse des Gutachtens. Weitere Festsetzungen leiten sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes somit nicht ab.

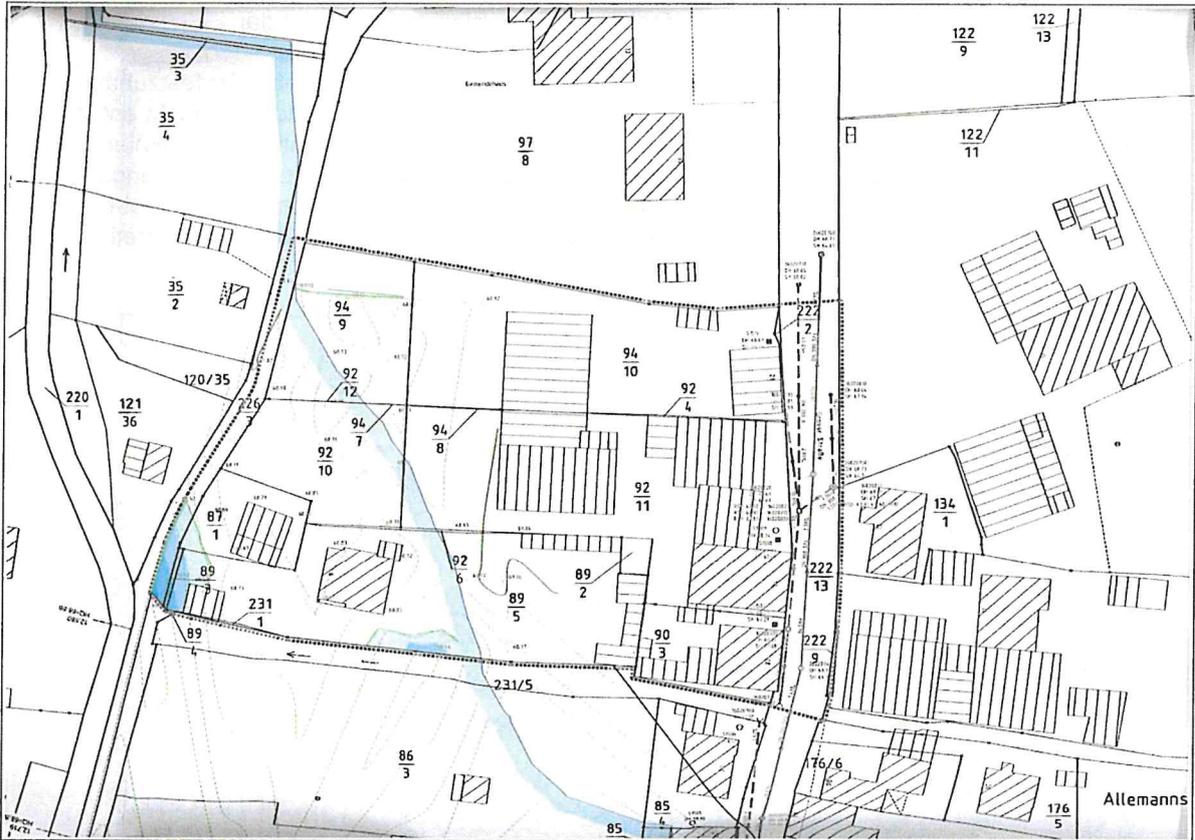


Abb. 5: Auszug aus dem Hochwassertechnischen Gutachten zu Wasserständen im Hochwasserfall

Das gesamte Gutachten liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 bei.

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 liegt aktuell kein Bebauungsplan vor, so dass der Bereich planungsrechtlich unter den Gesichtspunkten der § 34 BauGB und § 35 BauGB zu beurteilen ist. Entlang der Grover Straße ist im Rahmen eines Abrisses und Neubaus an gleicher Stelle der § 34

BauGB heranzuziehen. In den rückliegenden Grundstücksbereichen wird aufgrund der Größe der Freifläche, die nach Abriss der baulichen Anlagen entsteht, der § 35 BauGB, im Rahmen von Außenbereich im Innenbereich, zur Anwendung kommen.



Abb. 6: Luftbild des Betrachtungsbereiches (unmaßstäbliche Darstellung)

5 Verfahren

Da die im Plangebiet zulässige überbaubare Grundfläche deutlich unter der gemäß § 13 a BauGB maximal zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m² 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) da die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind.

5.1 Verfahrensschritte

Der Rat der Stadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 am 19.05.2016 beschlossen und am 18.11.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 a (3) Nr. 1 BauGB am 18.11.2016 darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigtem Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB) haben die Planunterlagen (Vorentwurf) im Zeitraum vom 28.11.2016 bis einschließlich

30.12.2016 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 18.11.2016.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden mit Schreiben vom 24.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.12.2016 aufgefordert.

Eine Bürgerversammlung ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB) aufgrund eines geänderten Zuschnitts des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zusätzlich am 13.04.2017 durchgeführt worden.

Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 ist der Öffentlichkeit im Zeitraum vom 16.05.2017 bis einschließlich 16.06.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Schaumburger Wochenblatt am 06.05.2017.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 (1) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 15.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.06.2017 aufgefordert.

5.2 Abwägung

5.2.1 Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Anregungen durch die Eigentümer der Grover Straße 16 in rechtlicher Vertretung durch die Rechtsanwälte Wissgott & Maiß vorgetragen worden.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen hat die Stadt Rodenberg den Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich geändert und reduziert. Mit diesem neuen Planungszuschnitt fand eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Bürgerversammlung statt. Erneute Anregungen oder Hinweise sind von den Anwesenden nicht vorgetragen worden, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Änderung des Geltungsbereiches die Eigentümer der Grover Straße 16 nicht mehr berührt sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, die mit Schreiben vom 24.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 30.12.2016 aufgefordert wurden, sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Bemerkungen / Hinweise
1	Landkreis Schaumburg	02.01.2017	<input type="checkbox"/> Siehe Anlage
2	Kirchgemeinde Rodenberg	03.01.2017	<input type="checkbox"/> Keine Bedenken noch Anregungen
3	IHK Hannover	30.11.2016	<input type="checkbox"/> Keine Bedenken noch Anregungen
4	LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst	30.11.2016	<input type="checkbox"/> Keine Bedenken noch Anregungen
5	Handwerkskammer Hannover	13.12.2016	<input type="checkbox"/> Keine Anregungen
6	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.11.2016	<input type="checkbox"/> Interessen werden zurzeit nicht berührt, Bestandspläne angehängt
7	Landwirtschaftskammer Hannover	02.01.2017	<input type="checkbox"/> Keine Anregungen oder Bedenken
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	20.12.2016	<input type="checkbox"/> Keine Bedenken. Hinweise auf Baugrund

Inhaltliche Anregungen zum Bebauungsplan wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Landkreis Schaumburg vorgetragen. Die Abwägung ist der Anlage zur Begründung beigefügt.

Die vorhandenen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und des Landkreises Schaumburg (Denkmalschutz, Brandschutz) sowie zu Bodenverhältnissen vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.2.2 Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB sind zum Bebauungsplan keine vorgetragen worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB, die mit Schreiben vom 15.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.06.2017 aufgefordert wurden, sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Bemerkungen / Hinweise
1	Landkreis Schaumburg	14.06.2017	<input type="checkbox"/> Siehe Anlage
2	Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft	07.06.2017	<input type="checkbox"/> Siehe Anlage
3	Wasserverband Nordschaumburg	30.11.2016	<input type="checkbox"/> Keine Bedenken noch Anregungen
4	LGLN, Katasteramt	18.05.2017	<input type="checkbox"/> Keine Bedenken noch Anregungen
5	Handwerkskammer Hannover	09.06.2017	<input type="checkbox"/> Keine Anregungen
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	22.05.2017	<input type="checkbox"/> Keine Bedenken. Hinweise auf Baugrund

Inhaltliche Anregungen zum Bebauungsplan wurden im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Landkreis Schaumburg, der Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft und dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vorgetragen. Die Abwägung ist der Anlage zur Begründung beigefügt.

6 Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Städtebauliche Situation

Das kleine Stadtquartier zwischen der Grover Straße und dem Kirchdamm ist sehr heterogen strukturiert. Entlang der Grover Straße sind ehemalige Hofstellen mit größeren Nebengebäuden vorhanden. Entlang der Lange Straße findet sich eine geschlossene Straßenrandbebauung, mit Gebäuden aus den 60er und 70er Jahren vor. Der Kirchdamm stellt in seinem südlichen Verlauf eine Fuß- und Radwegverbindung dar und wird erst weiter nördlich zu einer ausgebauten Straße. Das umliegende Gebiet ist bereits aktuell einem Wandel unterzogen. Erste Gebäude an der Langen Straße Ecke Kirchdamm sind bereits abgerissen, um Platz für neue Entwicklungen zu schaffen.

Durch die Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Rodenberg, wo alle wichtigen Einrichtungen vorhanden sind und dem nördlichen angrenzenden Kirchgrundstück, stellt es sich als sehr attraktiver Standort dar. Durch die ehemals landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Grundstücke steht ein Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung, dass die Stadt Rodenberg für eine nachhaltige Entwicklung aktivieren möchte.



Foto 1: Grover Straße Richtung Süden-Wohngebäude des Hofes rechts im Bild



Foto 2: Gebäude nördlich des Hofes an der Grover Straße.



Foto 3: Kirchdamm Richtung Süden



Foto 4: Einfahrt zur Hoffläche mit den Ställen

6.2 Verkehrliche Situation

Die Erschließung des Betrachtungsgebietes erfolgt für die neu zu entwickelnden Bereiche über die Grover Straße im Osten des Geltungsbereiches. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen ebenfalls von der Grover Straße erschlossen werden. Die vorhandenen bebauten Grundstücke entlang des Kirchdammes sind über diesen erreichbar.

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.

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 vorhanden. Der Betrachtungsbereich ist im östlichen Bereich entlang der Grover Straße bebaut, so dass man davon ausgehen darf, dass alle notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung vorhanden sind.

6.4 Bodenverhältnisse

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. Das Risiko des Auftretens von Erdfällen im Planungsbereich wird als relativ gering eingeschätzt. Bei Bauvorhaben wird dennoch empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Nach dem das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vorliegenden Untersuchungen stehen als Baugrund im Planungsgebiet feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen an, die aufgrund der geringen Tragfähigkeit bei Bauvorhaben ggf. besondere Gründungsmaßnahmen (z. B. Bodenaustausch, Tiefgründung) erforderlich machen

Eine geotechnische Erkundung des Baugrundes wird, entsprechend den allgemeinen technischen Vorgaben empfohlen.

6.5 Emissionen

Innerhalb des Gebietes und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine, dem Mischgebiet und 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 soll die Entwicklung eines Teilbereiches zwischen der Grover Straße und dem Kirchdamm für eine nachhaltige Entwicklung neu ordnen. Durch geplante Abrissmaßnahmen soll die Möglichkeiten für eine Neubebauung im benannten Bereich geschaffen und gleichzeitig bisher nicht baulich genutzte Bereiche ebenfalls 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.

Für den Bereich liegt aktuell noch keine städtebauliche Entwicklungsoption vor.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Für die Art der baulichen Nutzung werden ein allgemeines Wohngebiet (WA) im westlichen Teil des Bebauungsplanes und ein Mischgebiet (MI) im östlichen Teil des Geltungsbereiches, entlang der Grover Straße, festgesetzt. Die beiden Flächen werden jeweils durch eine Linie zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen getrennt. Die Linie zwischen den Nutzungen erfolgt in einem Abstand von 35 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie des Kirchdamms.

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. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes wird die aktuelle Bestandssituation im Bebauungsplan gesichert und gleichzeitig auch im Rahmen von zukünftigen Entwicklungen die Ansiedlung von kleinen Handwerksbetrieben oder kleineren gewerblichen Nutzungen an der Grover Straße ermöglicht.

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

Allgemeines Wohngebiet:

- Im 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.

Mischgebiet

- Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 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 ermittelt.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 (40 % der überbaubaren Grundstücksfläche) und für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 (60 % der überbaubaren Grundstücksfläche) festgesetzt. Diese Werte bewegen sich im Rahmen der von der BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze für die Baugebiete. Als Geschossfläche (GFZ) wird ein Wert 0,8 für das allgemeine Wohngebiet und eine GFZ von 1,2 für das Mischgebiet festgesetzt.

Trotz der unmittelbaren Nachbarschaften der beiden Baugebiete, sollen die gem. § 17 BauNVO zulässigen Werte für die GRZ und die GFZ in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um die für die Baugebiete zulässigen Nutzungen die entsprechenden Gestaltungsspielräume zu sichern.

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl der Vollgeschosse 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. Firsthöhen von 15 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 und des Mischgebietes dürfen die Firsthöhen die in der Planzeichnung dargestellten max. Höhen nicht überschreiten. Bezugsgrundlage für die Bemessung der Firsthöhe ist die Höhe der fertiggestellten öffentlichen Erschließungsfläche der Grover Straße - Oberkante Fahrbahn. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum Fahrbahnrand. 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)
- Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Im Geltungsbereich werden zwei Baufelder definiert. Zum einen eine Fläche in einer Tiefe von ca. 48 m entlang der Grover Straße in einem Abstand von 3,4 m zur Straßenbegrenzungslinie. Der Abstand resultiert aus dem Abstand der Bestandsgebäude zur Straße, die mit den anderen Bestandsgebäuden entlang der Grover Straße die stadträumliche Kante definiert. Neue Gebäude sollen nicht vor dieser Grenze hervortreten. Zum anderen ein Baufeld im westlichen Bereich, das sich in einem Abstand von 5 m zum Kirchdamm befindet und eine Tiefe von 23,6 m aufweist. Die Baufelder ermöglichen zukünftig eine Nachverdichtung des noch nicht baulich genutzten Innenbereiches.

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zulässig und die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

Dabei wird sich an der Bebauung der Umgebung orientiert und eine hohe Wohnqualität der Gebäude und umliegenden Freiräume gesichert.

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 zugelassen werden kann, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

7.5 Örtliche Bauvorschriften

Es sind keine besonderen Gründe gegeben, um die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften zu begründen.

7.6 Verkehrsflächen

Die örtliche Erschließung wird durch die Grover Straße im Osten sichergestellt. Um die Erreichbarkeit des westlichen Baufeldes zu sichern, wird 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.

Eine Erschließung des Betrachtungsgebietes soll von der Grover Straße erfolgen. Aus westlicher Richtung ist keine Erschließung vorgesehen, so dass entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 94/4 und 92/10 ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt wird.

Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ist 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 im Bebauungsplan festgesetzt.

8 Ver- und Entsorgung

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

9 Hochwasserschutz

Ein entsprechendes Gutachten (17.02.2017) ist durch das Ingenieurbüro Kirchner erarbeitet worden, dass für das Gebiet des Bebauungsplanes folgende Sachverhalte ermittelt hat. Das Gutachten kommt in seiner Betrachtung zum Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit keinen Hochwasserständen zu rechnen ist, sondern diese sich aufgrund der topografischen Situation vor Ort außerhalb des Geltungsbereiches verteilen.

Die nachfolgende Karte verdeutlicht die Ergebnisse des Gutachtens. Weitere Festsetzungen leiten sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes somit nicht ab.

Das gesamte Gutachten liegt als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 59 bei.

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 Überschreitungen Belastungen kommen wird. Von einer immissionstechnischen Überprüfung wird deshalb an dieser Stelle verzichtet.

Landwirtschaftliche Betriebe

Vollerwerbsbetriebe finden sich im näheren Umfeld des Betrachtungsgebietes nicht vor. Der letzte Betrieb, der seinen Betrieb aufgegeben hat, befindet sich direkt im Betrachtungsgebiet. Nebenerwerbsbetriebe, die Tierhaltung betreiben, sind ebenfalls nicht im Umfeld des Bebauungsplanes zu verorten. Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlichen Betrieben auf das Plangebiet können somit ausgeschlossen werden.

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 Bepflanzungen 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 ist in einem ersten Schritt ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen innerhalb des Vorhabengebiets nach dem aktuellen Stand der Technik durch einen unabhängigen Fachgutachter zu untersuchen. Der Zeitpunkt für die Fledermaus-Untersuchungen sollte so gewählt werden, dass ggf. noch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen, durchgeführt werden können.

Der Bebauungsplan setzt die Eckdaten für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes fest. Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen können der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse entnommen werden. Tatbestände die eine Planung im Betrachtungsbereich ausschließen, liegen nach den Inhalten

der Betrachtung nicht vor. Im Rahmen der Vorbereitung zur Entwicklung des Gebietes wird an dieser Stelle allerdings nochmal deutlich darauf hingewiesen, dass vor dem Abriss von Bestandsgebäuden ein unabhängiges Fachgutachten zum Vorkommen von Fledermäusen durchzuführen ist.

13 Hinweise

13.1 Kampfmittel

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

13.2 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 dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung liegen historische Quellen vor, die auf archäologische Fundstellen hinweisen. Das Plangebiet liegt im Südwesten des historischen Ortskerns von Grove, einer seit dem 11./12. Jahrhundert bezeugten Siedlung, sowie unmittelbar östlich des historischen Ortskerns von Rodenberg. Das Gelände grenzt im Westen an die in die Stadtbefestigung eingebundene Rodenberger Aue und im Süden an die Bebauung der Lange Straße. Reste der mittelalterlich-frühneuzeitlichen Vorgängerbebauung sowie der zugehörigen Infrastruktur sind zu erwarten.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG 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.

Die Klärung, ob die Maßnahme zu kostenintensiven Ausgrabungen führen wird oder im Extremfall versagt werden muss, kann im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie durch archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen erfolgen.

Gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG ist der Veranlasser der Zerstörung eines Kulturdenkmals im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet (Verursacherprinzip).

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeberg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de im Folgenden „Kommunalarchäologie“) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöfel 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 Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
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, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Kommunalarchäologie 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.

13.3 Altlasten

Konkrete Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen aktuell nicht vor.

14 Sonstige planungs-/ entscheidungsrelevante Aspekte

14.1 Flächenbilanz

	Flächengröße	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich	5.501 m²	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	1.643 m ²	29,9 %
Mischgebiet	3.111 m ²	56,6 %
Straßenverkehrsfläche	747 m ²	13,5 %
<i>Überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>2.573 m²</i>	<i>46,8 %</i>

Tab. 1: Flächenbilanz des Bebauungsplanes

14.2 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.

14.3 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.

14.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 der Verordnung vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24. September 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 Neuauflage.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29. Juli 2014).
- 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), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- 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)
- 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).

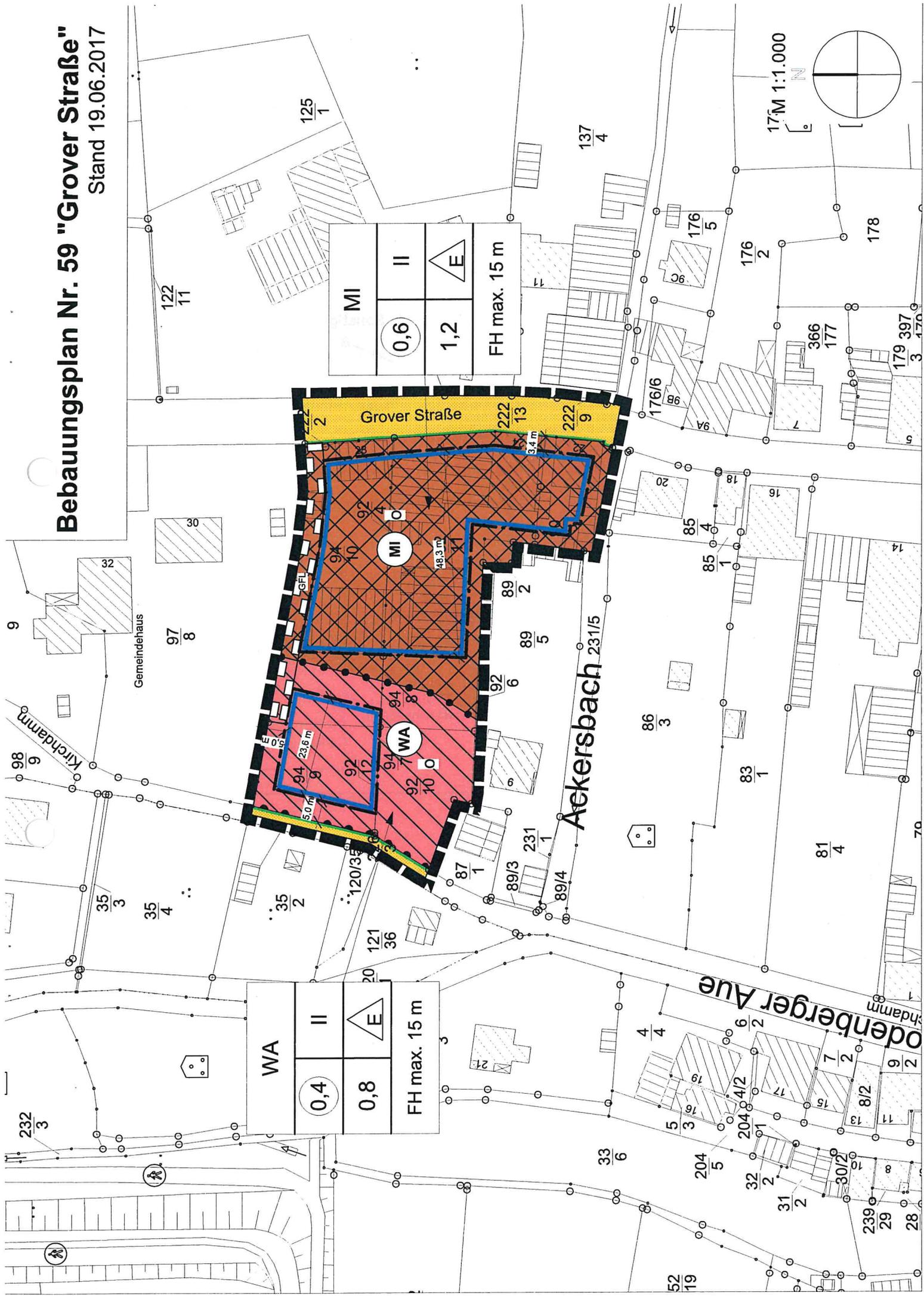
0 Anlagen

Anlagen

- Auszug Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse
- Hochwassertechnisches Gutachten
- Abwägung Stellungnahmen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB § 4 (1) BauGB
- Abwägung Stellungnahmen Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB § 4 (2) BauGB

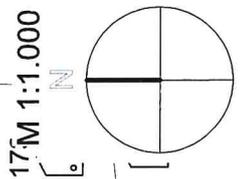
Bebauungsplan Nr. 59 "Grover Straße"

Stand 19.06.2017



MI	0,6	1,2	E	FH max. 15 m
----	-----	-----	---	--------------

WA	0,4	0,8	E	FH max. 15 m
----	-----	-----	---	--------------



Entwurf Bebauungsplan Nr. 59 "Grover Straße"

Stand 09.05.2017

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstzahl

(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstzahl

FH max. Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



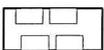
Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Zufahrt



Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(gem. Festsetzung 3.2)

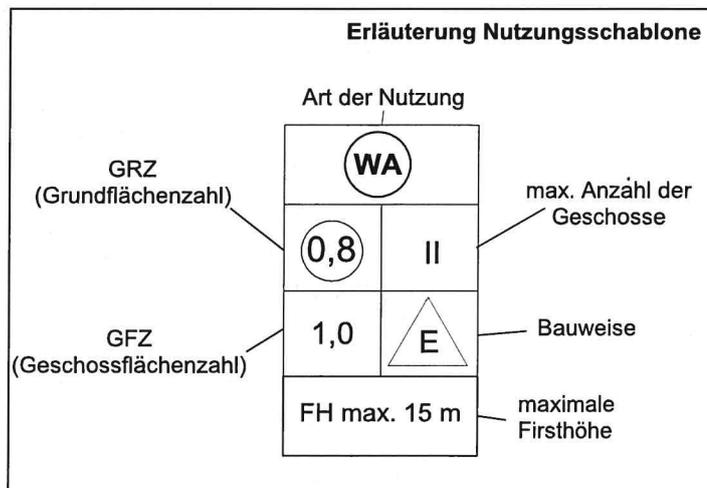
5. Sonstige



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des Geltungsbereiches



Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 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.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen), Nr. 8 "Vergnügungsstätten" BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen

(§9 Abs. 2 BauGB i.v.m. § 16 und 18 BauNVO)

2.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes dürfen die Firsthöhen die in der Planzeichnung dargestellten max. Höhen nicht überschreiten. Bezugsgrundlage für die Bemessung der Firsthöhe ist die Höhe der fertiggestellten öffentlichen Erschließungsfläche der Grover Straße - Oberkante Fahrbahn. Gemessen wird im rechten Winkel von der jeweiligen Gebäudemitte zum Fahrbahnrand.

(1) 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).

2.1.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre oder Antennen.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

5.1.1 Innerhalb des entlang des „Kirchdamm“ festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt ist eine Zuwegung für Fußgänger mit einer max. Breite von 2,5 m zulässig.

3.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher, sowie der für die Erstellung der erforderlichen Leitungen zuständigen Unternehmensträger in einer Breite von 5 m festgesetzt.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 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.

4.2 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.

4.3. Zeit und Pflanzliste

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.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Das Plangebiet liegt in Teilbereichen im Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue.

Auswirkung auf das Gebiet des Geltungsbereiches sind im Hochwassertechnischen Gutachten vom 17.02.2017 nicht festgestellt worden.

Hinweise

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.

Denkmalschutz

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.

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 Bückeberg, Tel. 05722/9566-15 oder Email Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) zu richten.

Weitere Hinweise zum Denkmalschutz finden sich in der Begründung im Kap. 13.2.

Lage im Überschwemmungsgebiet

Die Grundstücksentwässerung ist an die Rückstauerebenen entsprechend der anzusetzenden Abflusshöhen anzupassen (vergl. hochwassertechnisches Gutachten, Anlage zur Begründung).

**Bebauungsplan Nr. 59 „Grover Straße“
Abwägung Stellungnahmen § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB sind zum Bebauungsplan keine vorgetragen worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB, die mit Schreiben vom 15.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.06.2017 aufgefordert wurden, sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange			
Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Bemerkungen / Hinweise
1	Landkreis Schaumburg	14.06.2017	• Siehe Anlage
2	Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft	07.06.2017	• Siehe Anlage
3	Wasserverband Nordschaumburg	30.11.2016	• Keine Bedenken noch Anregungen
4	LGLN, Katasteramt	18.05.2017	• Keine Bedenken noch Anregungen
5	Handwerkskammer Hannover	09.06.2017	• Keine Anregungen
8	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	22.05.2017	• Keine Bedenken. Hinweise auf Baugrund

Inhaltliche Anregungen zum Bebauungsplan wurden im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Landkreis Schaumburg, der Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft und dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vorgetragen, die folgendermaßen behandelt worden sind:

Stellungnahme des Landkreises Schaumburg vom 14.07.2017 eingegangen bei der Stadt Rodenberg am 14.07.2017

Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes	
Stellungnahme	Abwägung
Zu o.g. Bebauungsplan habe ich mit Schreiben vom 28.12.2016 Stellung genommen. Weitere Anregungen und Bedenken haben sich zwischenzeitlich nicht ergeben.	Keine weiteren Anregungen.
Belange des Naturschutzes	
Stellungnahme	Abwägung
Bebauungspläne stellen die Grundlage zur Realisierung von Vorhaben dar, die u. U. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erfüllen. Da ein Bebauungsplan vollzugsfähig sein muss, werden, sofern ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht auszuschließen ist, artspezifische Bestandsaufnahmen und artenschutzrechtliche Prüfungen erforderlich. Eine Verlagerung auf nachfolgende Verfahren ist nicht möglich. Die im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlichen Bestandserhebungen zur Fledermausfauna wurden bereits im vorhergehenden Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB geltend gemacht. Sie liegen bisher nicht vor. Die Durchführung der Bestandserhebungen und der artenschutzrechtlichen Prüfungen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen obliegt ausdrücklich der aufstellenden Gemeinde. Das gilt	

<p>in gleichem Maße bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB.</p> <p>Die Hinweise der Potentialanalyse auf ein Fledermausvorkommen innerhalb des Plangebietes (Gehölzbestände und Gebäude) stützen das Erfordernis konkreter Bestandserhebungen. Nur auf dieser Grundlage kann entschieden werden, ob vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig und überhaupt möglich sind. Dieser Sachverhalt ist von besonderer Bedeutung, da das Artenschutzrecht der gemeindlichen Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung nicht zugänglich ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine durch die Naturschutzbehörde ggf. vorzunehmende Prüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG auf Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nur auf Grundlage hinreichender Bestandsaufnahmen möglich ist.</p> <p>Eine abschließende Prüfung und Stellungnahme aus naturschutzfachlicher und naturschutzrechtlicher Sicht kann erst nach Vorliegen der durchzuführenden Bestandsaufnahmen erfolgen. Auf die im Rahmen der Kartierungen zu beachtenden, artspezifischen jahreszeitlichen Aspekte sei an dieser Stelle verwiesen.</p>	
Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft	
Stellungnahme	Abwägung
<p>1. Randbereiche des jetzt reduzierten Plangebietes befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Die weitergehenden Detailuntersuchungen des Ing. Büros Kirchner zeigen jedoch, dass die tatsächliche HQ – 100 – Linie nicht bis an das Plangebiet heran reicht. Somit bestehen nunmehr aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Ausweisung des Baugebietes in der jetzt vorgelegten Abgrenzung. Die Verordnungsgrenze des Überschwemmungsgebietes wird bei der nächsten Überarbeitung entsprechend korrigiert.</p> <p>2. Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Schaumburg ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt werden.</p> <p>Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden. Können aus besonderen Gründen diese</p>	<p>1. Keine Bedenken bzgl. des Hochwasserschutzes.</p> <p>2. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten öffentlichen Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten.</p>	
Belange der Wirtschaftsförderung und der Regionalplanung	
Stellungnahme	Abwägung
<p>Gegen die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Grover Straße" beabsichtigte bauliche Nachverdichtung im Kernbereich der Stadt Rodenberg bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken, sofern den Belangen des Hochwasserschutzes hinreichend Rechnung getragen wird.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweise ich auf meine Stellungnahme vom 28.12.2016.</p>	<p>Siehe Aussage aus Stellungnahme unter „Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft“.</p>
Belange des Immissionsschutzes	
Stellungnahme	Abwägung
<p>Die mit Stellungnahme vom 28.12.2016 vorgebrachten Anregungen wurden berücksichtigt. Weitere Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
Belange des Denkmalschutzes	
Stellungnahme	Abwägung
<p>Aus der Sicht des Denkmalschutzes werden zur vorgenannten Planung folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p>Archäologische Denkmalpflege:</p> <p>1. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bitte ich noch einmal um Aktualisierung des archäologischen Hinweises im Bebauungsplan und im Text unter der Überschrift „13.2 Denkmalschutz“ der Begründung wie folgt:</p> <p>Aus dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung liegen historische Quellen vor, die auf archäologische Fundstellen hinweisen. Das Plangebiet liegt im Südwesten des historischen Ortskerns von Grove, einer seit dem 11./12. Jahrhundert bezeugten Siedlung, sowie unmittelbar östlich des historischen Ortskerns von Rodenberg. Das Gelände grenzt im Westen an die in die Stadtbefestigung eingebundene Rodenberger Aue und im Süden an die Bebauung der Lange Straße. Reste der mittelalterlich-frühneuzeitlichen Vorgängerbebauung sowie der zugehörigen Infrastruktur sind zu erwarten.</p> <p>Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten,</p>	<p>1. Der Text der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde ist in den Bebauungsplan nicht wörtlich, sondern inhaltlich angepasst worden. Zur Berücksichtigung der Stellungnahme wird der nochmals zugeleitete Text wörtlich als Hinweis ausschnittsweise auf die Planzeichnung mit dem Verweis auf die Begründung und in der Begründung vollständig aufgenommen.</p>

wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG 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.

Die Klärung, ob die Maßnahme zu kostenintensiven Ausgrabungen führen wird oder im Extremfall versagt werden muss, kann im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie durch archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen erfolgen.

Gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG ist der Veranlasser der Zerstörung eines Kulturdenkmals im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet (Verursacherprinzip).

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de im Folgenden „Kommunalarchäologie“) 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 Kommu-

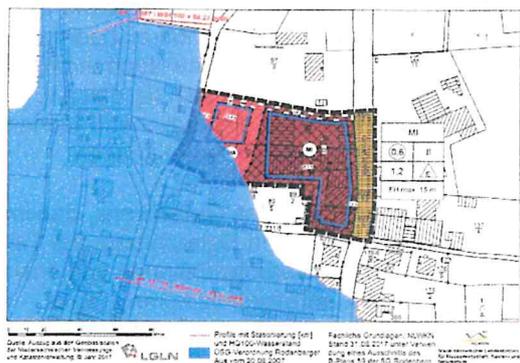
<p>nalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.</p> <p>5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).</p> <p>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, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Kommunalarchäologie 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.</p> <p>2. Außerdem weise ich darauf hin, dass die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde (UDSchB) des Landkreises Schaumburg zu den Belangen der archäologischen Denkmalpflege in der Abwägung nicht korrekt wiedergegeben ist. Ich bitte um vollinhaltliche Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Stellungnahme in der Abwägung und um Übernahme in den Bebauungsplan.</p>	<p>2. Die Stellungnahme der UDSchB ist nicht fehlerhaft wiedergegeben worden. Es wurde lediglich die Stellungnahme nicht in seiner Gesamtheit, sondern lediglich inhaltlich wesentlichen Sachverhalte aufgeführt, die zur Aufnahme der Hinweise für den Denkmalschutz hinleiten. Zukünftig wird, wie bereits hier ersichtlich, die gesamte Stellungnahmen wortwörtlich wiedergegeben und in die Abwägung aufgenommen. Die Informationen werden als Hinweise auszugshaft in die Planzeichnung übernommen und ausführlich in der Begründung dargestellt.</p>
<p><u>Baudenkmalpflege:</u> Aus Sicht der Baudenkmalpflege sind weiterhin keine weiteren Anregungen vorzubringen.</p>	
<p>Die Anregungen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg werden berücksichtigt und zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>Belange des Planungsrechtes</p>	
<p>Stellungnahme</p>	<p>Abwägung</p>
<p>Ich bitte darum, zukünftig darauf zu achten, dass mir im Rahmen der Trägerbeteiligung</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Planzeichnungen in geeignetem, lesbarem Maßstab zur Verfügung gestellt werden.	
--	--

Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft vom 07.06.2017 eingegangen bei der Stadt Rodenberg am 12.06.2017

Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft	
Stellungnahme	Abwägung
<p>1. Mit Schreiben vom 15.05.2017 haben Sie mir den Bauleitplan Stadt Rodenberg - Bebauungsplan Nr. 59 „Grover Straße“ zur Stellungnahme vorgelegt. Das in Ihren Unterlagen enthaltene „Hochwassertechnische Gutachten“ (Kirchner, 17.02.2017) behandelt noch 2 Baugebiete, während Ihr von der Sweco GmbH erstellter Plan nur noch das Bebauungsgebiet nördlich des Ackersbaches enthält, was offenbar Ihre Reaktion auf die Stellungnahme zu den wasserwirtschaftlichen Belangen (Seite 5 von 8, Abwägung) darstellt.</p> <p>Ich habe mir erlaubt, einen Ausschnitt Ihres erstellten Planes georeferenziert mit meinen Daten zu überlagern. Dabei zeigt sich, dass nicht nur die Grenze des Geltungsbereiches, sondern auch die blau dargestellte Baumgrenze vom verordneten Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue geschnitten wird (siehe Anlage). Die betroffenen Bereiche sind anhand der von mir dargestellten Profile zudem als durchströmt anzusehen. Die in Ihrer Abwägung zitierte Einschätzung des Gutachters, „dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen“ hinsichtlich der Hochwassersituation zu erwarten seien, ist nicht nachvollziehbar. Selbst wenn die im „Hochwassertechnische Gutachten“ (Kirchner, 17.02.2017) vermerkten Informationen zu einer Vermessung so zu interpretieren wären, dass der Überschneidungsbereich von Baugebiet und Überschwemmungsgebiet über den berechneten Wasserständen liegen sollte, stellt das keine Entwarnung dar. In diesem Fall müsste wegen des tatsächlich kleineren Abflussquerschnitts die Hydraulik zwischen den bisherigen Profilen (siehe Anlage) lokal verfeinert werden. Dies führt dann u.a. zu lokal höheren Wasserständen, die eine differenzierte Neubewertung erforderlich machen.</p>	<p>Abwägung zu 1.)</p> <p>Die Stadt Rodenberg ist bestrebt, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben und durch die Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren und die Kernbereiche der Orte zu stärken. Dieser Prämisse folgend, ist der Bereich zwischen der Grover Straße, Lange Straße und dem Kirchdamm im Rahmen einer bauleitplanerischen Betrachtung untersucht worden.</p> <p>Für die unter anderen vorliegenden Rahmenbedingungen des Hochwasserschutzes erfolgte der Verweis im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, dass sich Teilbereiche im Hochwasserschutzgebiet der Rodenberger Aue befinden. Parallel zur benannten frühzeitigen Beteiligung und den eingehenden Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung eines „Hochwassertechnischen Gutachtens“ (Kirchner, 17.02.2017), um die Gesamtsituation besser einschätzen zu können.</p> <p>Auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen und Anregungen sowie den Ergebnissen des Gutachtens konnten Aussagen zu Einschränkungen des schadlosen Hochwasserabflusses oder die Gefährdung von Gütern durch Hochwasser, entsprechend dem Stand der wasserwirtschaftlichen Ergebnisse getroffen werden</p> <p>In einem Hochwasserschutzgebiet ist gem. § 78 Abs. 1 WHG zunächst die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder die Errichtung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Allerdings sind unter den Absätzen 2 und 3 Ausnahmen definiert, die auch Entwicklungen innerhalb von Hochwasserschutzgebieten ermöglichen.</p> <p>Gerade vor dem Hinblick der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und der Stärkung zentraler Kernbereiche gilt im Rahmen der Abwägung und unter Berücksichtigung von vorliegenden Gutachten, die eine detaillierte Betrachtung der zu untersuchenden Flächen aufzeigen, zu prüfen, wo derartige Entwicklungen möglich sind.</p>

Bebauungsplan Nr. 59 „Grover Straße“
Abwägung Stellungnahmen § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB



So gibt unter anderem § 78 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes ausnahmsweise die Möglichkeit neue Baugebiete auszuweisen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bezugnehmend zum Punkt 1 spielt der Ansatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem Ziel der Bundesregierung den täglichen Flächenverbrauch deutlich zu minimieren, eine entscheidende Rolle. So lassen sich in Rodenberg selbst keine weiteren Entwicklungsbereiche im Kernbereich erkennen, so dass hier von fehlenden weiteren entwicklungsfähigen Innenbereichsflächen zu sprechen ist.

Mit dem Blick auf die weiteren Gliederungspunkte und den Ergebnissen des Gutachtens sowie weiterer Abstimmungen mit dem LK Schaumburg kam man zum Ergebnis, dass nicht alle Aspekte ohne weiteres für den südlichen Teilbereich auszuschließen sind. Aufgrund dieser Sachlage, hat man den südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes aus der weiteren Betrachtung herausgenommen.

Für den nördlichen, noch verbliebenden Teilbereich wird eine andere Bewertung vorgenommen. Diese Fläche befindet sich teilweise, wie die Überlagerung der Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft aufzeigt, in der Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes. Dabei handelt

es sich um den westlichen Teilbereich. Die Einschätzung der Fläche zur Innenbereichsentwicklung und den fehlenden weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten verstärkt sich für diesen Teilbereich nochmals, da die südlichen Flächen nicht mehr herangezogen werden können.

Unter Berücksichtigung des Gutachtens, das im Rahmen einer detaillierten Betrachtung des Teilbereiches und unter Berücksichtigung vorliegender Höhendaten zum Ergebnis kommt, dass keine Einschränkungen für den Hochwasserabfluss zu erwarten sind bzw. bauliche Anlagen nicht durch ein Bemessungshochwasser betroffen sind, wird die Entwicklung des nördlichen Teilbereiches fortgesetzt.

Eine Darstellung der Grenze des Hochwasserschutzgebietes und der aus dem Gutachten ermittelten Wasserstände im Hochwasserfall sind dem Gutachten und der Begründung unter Kapitel 2.3 Hochwasserschutz ersichtlich. Zur Verdeutlichung, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nicht durch die ermittelten Hochwasserstände berührt werden, folgt eine Überlagerung beider Darstellungen.



Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes und der Abstimmung mit dem LK Schaumburg (siehe auch Stellungnahme) wird das Gebiet planungsrechtlich gesichert und für eine Bebauung vorbereitet.

<p>2. Unabhängig davon weise ich darauf hin, dass die Rodenberger Aue aktuell daraufhin geprüft wird, ob sie ein Risikogewässer nach Hochwasserrisikomanagementrichtlinie darstellt. Die Lastfallberechnungen (hier von Interesse das HQextrem) liegen noch nicht vor. Bei einer Novellierung des WHG (Stichwort Hochwasserschutzgesetz II) könnte das zukünftig auch rechtliche Konsequenzen haben (http://dipbt.bundestag.de/extrakt/ba/WP18/776/77685.html).</p>	<p>2. Den Hinweis zur weiteren Betrachtung der Rodenberger Aue wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die Anregungen der Nds. Landesbehörde für Wasserwirtschaft werden nicht berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen.</p>	

Weitere Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sowie zu Bodenverhältnissen vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie sind in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen worden.

