



Begründung zum

## Bebauungsplan Nr. 64 „Gesundes Zentrum, Rodenberg“

Vorentwurf



Stand: April 2025



## Inhalt

<b>Teil I – Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>1 Veranlassung und Erforderlichkeit</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Ausgangssituation Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
3.2 Eigentumsverhältnisse .....	9
3.3 Erschließung .....	9
3.4 Immissionen .....	9
3.5 Altlasten.....	10
3.6 Denkmalschutz .....	10
3.7 Archäologie.....	10
3.8 Natur, Landschaft und Artenschutz.....	10
<b>4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung</b> .....	<b>13</b>
4.1 Raumordnung und Landesplanung .....	13
4.2 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet.....	16
4.3 Flächennutzungsplan.....	17
4.4 Geplantes Vorhaben – Gesundes Zentrum Rodenberg .....	18
4.5 Städtebauliche Kennwerte .....	20
4.6 Geltendes Planungsrecht .....	21
4.7 Angrenzende Bebauungspläne.....	21
4.8 Stadtentwicklungspläne .....	22
<b>5 Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>25</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	25
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	25
5.3 Zahl der Vollgeschosse .....	25
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen.....	25
5.5 Erschließung .....	25
5.6 Klarstellung.....	25
5.7 Stellplätze .....	26
5.8 Ver- und Entsorgung.....	26
5.9 Regenerative Energie .....	26
5.10 Immissionsschutz .....	26
5.11 Niederschlagswasserversickerung .....	26
5.12 Nachrichtliche Übernahme .....	26
5.13 Hinweise .....	26
5.14 Klarstellung.....	27



<b>Teil II – Umweltbericht</b> .....	<b>28</b>
<b>6 Einleitung</b> .....	<b>28</b>
6.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	28
6.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes.....	28
6.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	30
<b>7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>30</b>
7.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	30
7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	31
7.3 Schutzgut Boden / Fläche .....	36
7.4 Schutzgut Wasser .....	36
7.5 Luft und Klima .....	38
7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	38
7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	38
7.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung.....	38
7.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern .....	38
<b>8 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes</b> .....	<b>38</b>
8.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	38
8.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	40
<b>9 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen</b> .....	<b>40</b>
9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung .....	40
9.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen .....	41
<b>10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>41</b>
<b>11 Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>41</b>
11.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen... 41	41
11.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung.....	41
11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	41
11.4 Quellenverzeichnis .....	42
<b>12 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>43</b>
12.1 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft.....	43
12.2 Auswirkungen auf den Gemeinbedarf .....	43
12.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz .....	43
12.4 Auswirkungen auf die Umwelt .....	43
<b>13 Verfahren</b> .....	<b>44</b>
<b>14 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>45</b>
<b>15 Anlagen</b> .....	<b>46</b>
15.1 Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Klarstellungen .....	46



Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Rodenberg.....	6
Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes und Umgebung .....	6
Abbildung 3: Rathaus .....	7
Abbildung 4: Volksbank.....	7
Abbildung 5: Stellplatzanlage Volksbank.....	8
Abbildung 6: Vorplatz Rathaus (Amtsplatz) .....	8
Abbildung 7: Standort ehemaliges Schloss .....	8
Abbildung 8: Vorhabengrundstück.....	9
Abbildung 9: Auszug aus der Strategischen Lärmkartierung .....	10
Abbildung 10: Vorhabengrundstück - Blick nach Süden .....	11
Abbildung 11: Blick vom Wall nach Süden .....	12
Abbildung 12: Blick von Osten Richtung Rathaus .....	12
Abbildung 13: Blick nach Norden Richtung Wall und Schlossruine.....	13
Abbildung 14: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen .....	14
Abbildung 15: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet .....	15
Abbildung 16: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003.....	16
Abbildung 17: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet .....	16
Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg .....	18
Abbildung 19: Ansicht des Vorhabens - Materialstudie.....	19
Abbildung 20: Ansicht Vorhaben - Materialstudie.....	19
Abbildung 21: Geplante Nutzungen .....	20
Abbildung 22: Entwicklungsvariante Teilkonzept Burgpark.....	23
Abbildung 23: Konzeptskizze Innenstadt Rodenberg.....	24
Abbildung 24: Grundzentrum Rodenberg mit Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft .....	29
Abbildung 25: Plangebiet .....	31
Abbildung 26: Plangebiet - .....	32
Abbildung 27: Kartenlaube im Plangebiet.....	33
Abbildung 28: Dachstuhl der Gartenlaube .....	34
Abbildung 29: Bereich des Überflutungsgebietes im Stadtgebiet Rodenberg.....	37
Abbildung 30: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Stadtgebiet Rodenberg .....	37



## **Teil I – Begründung**

### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Um dem Ärztemangel und der Schließung vieler Arztpraxen zu begegnen, soll im Zentrum der Stadt Rodenberg ein medizinisches Versorgungszentrum mit ergänzenden Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen entstehen. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Die geplante Entwicklung ist nach geltendem Baurecht grundsätzlich zulässig. Das Vorhaben könnte jedoch städtebauliche Spannungen begründen, die sich nur in einem Bauleitplanverfahren rechtssicher bewältigen lassen. Folglich besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Daher hat der Rat der Stadt Rodenberg in seiner Sitzung am 11.9.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 64 „Gesundes Zentrum, Rodenberg“ beschlossen.

### **2 Ziel und Zweck der Planung**

In Niedersachsen herrscht starker Ärztemangel. Viele Arztpraxen finden keine Nachfolger; viele, v.a. junge Medizinerinnen und Mediziner bevorzugen es, in medizinischen Versorgungszentren zu arbeiten, um sich Räumlichkeiten, Personal und Arbeit zu teilen.<sup>1</sup> Ziel und Zweck des geplanten Vorhabens ist es daher, den Ärztemangel in Rodenberg und der Umgebung durch die Errichtung eines Gesundheitszentrums zu beheben.

Im Zentrum der Stadt Rodenberg ist die Errichtung eines medizinischen Gesundheitszentrums mit Arztpraxen, gesundheitlichen Dienstleistungen sowie betreutem Wohnen geplant, mit dem Ziel, zugleich auch die Qualität des Stadtplatzes zu erhöhen. Maßstab für eine Neubebauung soll das vorhandene historische und denkmalgeschützte dreigeschossige Rathaus (ehemals Gerichtsgebäude) sowie das denkmalgeschützte „Alte Rathaus“ sein, dessen Gebäudehöhe der Höhe eines viergeschossigen Neubaus entspricht.

Zur Vorbereitung des Vorhabens wurde durch das Architekturbüro Max Dudler ein städtebaulich-architektonisches Konzept entwickelt. Dieses Konzept wurde in den politischen Gremien vorgestellt und diskutiert. Es bildet die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan.

### **3 Ausgangssituation Plangebiet**

#### **3.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

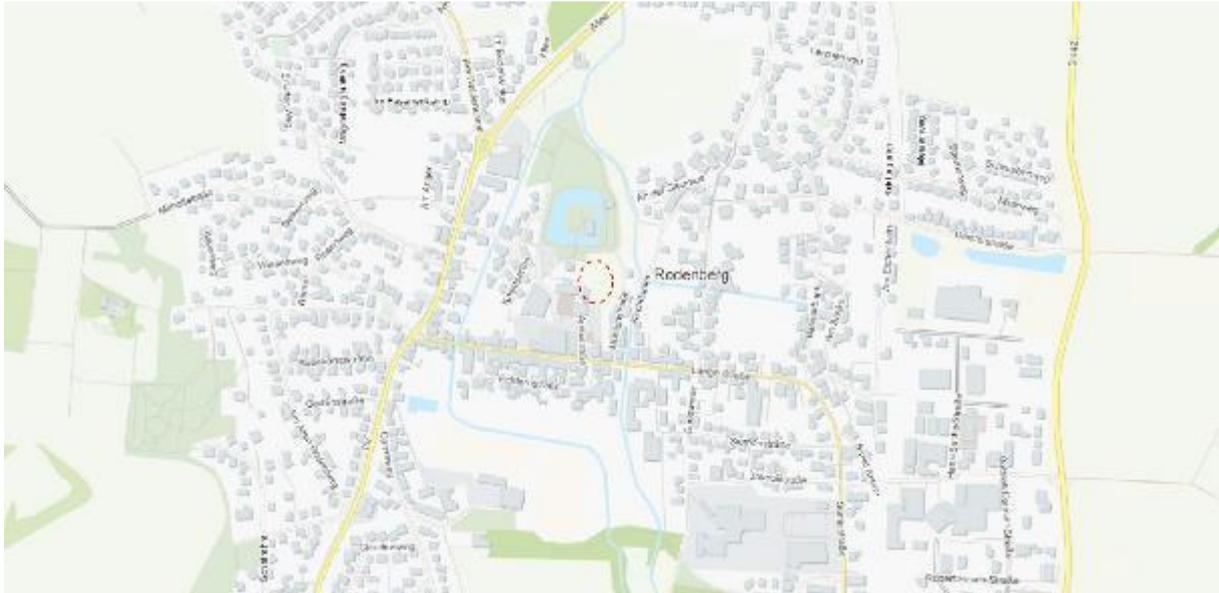
Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Stadt Rodenberg, in der Samtgemeinde Rodenberg im Osten des Landkreises Schaumburg in Niedersachsen.

---

<sup>1</sup> Augustin, Birgit (2022): Was gegen den Ärztemangel helfen könnte, tagesschau.de. Zugriff am 24.02.2023.



### Abbildung 1: Lage des Plangebietes in der Stadt Rodenberg

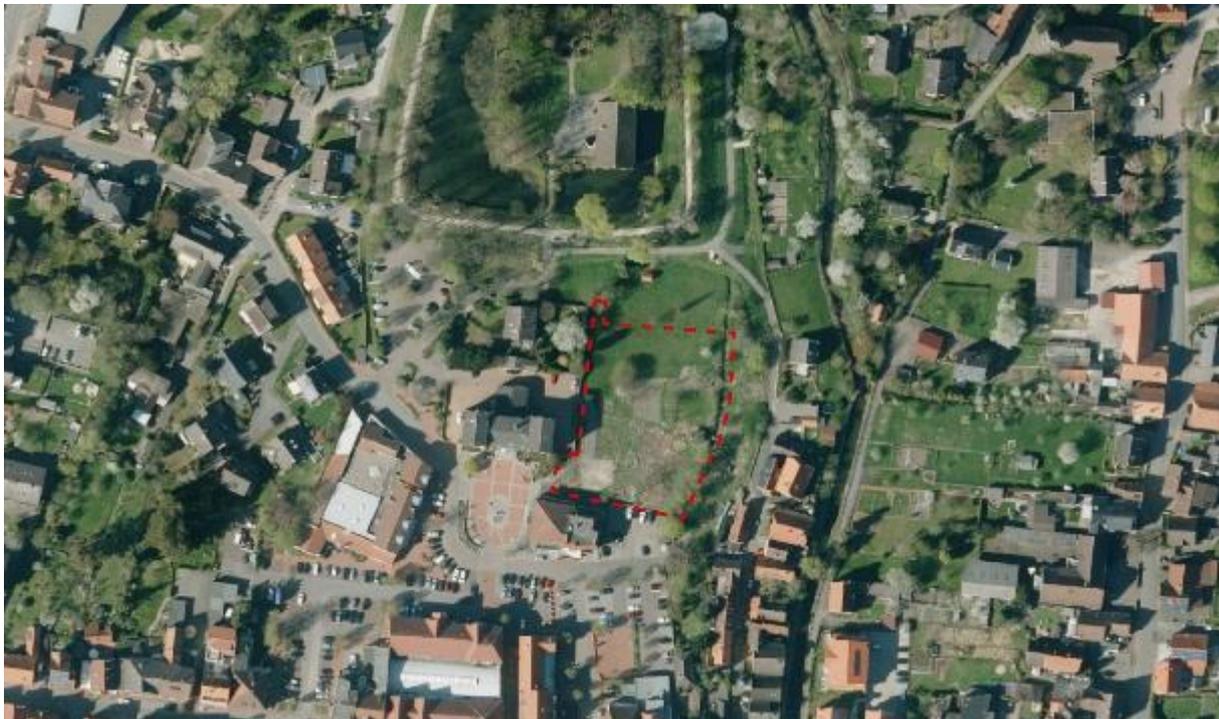


Quelle: *OpenStreetMap*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die unbebauten Flurstücke 52/19, 52/20 und 52/4 der Flur 8 der Gemarkung Rodenberg und hat eine Fläche von 3.644 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Parkanlage Burgpark Rodenberg, im Osten an die Bebauung der Mühlenstraße, im Süden an das Gebäude der Volksbank und im Westen an das Rathaus sowie das Ortszentrum.

### Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes und Umgebung



Quelle: © Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen 2022. DL-DE/BY-2.0



**Abbildung 3: Rathaus**



*Quelle: Aufnahme Plan und Praxis*

**Abbildung 4: Volksbank**



*Quelle: Aufnahme Plan und Praxis*



**Abbildung 5: Stellplatzanlage Volksbank**



*Quelle: Aufnahme Plan und Praxis*

**Abbildung 6: Vorplatz Rathaus (Amtsplatz)**



*Quelle: Aufnahme Plan und Praxis*

**Abbildung 7: Standort ehemaliges Schloss**



*Quelle: Plan und Praxis, eigene Aufnahmen November 2022*

## Abbildung 8: Vorhabengrundstück



*Quelle: Aufnahme Plan und Praxis*

### 3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich noch im Eigentum der Stadt Rodenberg, sollen jedoch an den Vorhabenträger veräußert werden.

### 3.3 Erschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens kann über die vorhandene Stellplatzanlage der südlich gelegenen Volksbank erfolgen, die dies nach der Stellplatzanlage bereits berücksichtigt hat. Die Sicherung der Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine Baulast, die rechtzeitig beantragt wird. Die Stellplatzanlage soll neu geordnet werden, um den Stellplatznachweis zu gewährleisten.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich auf der Lange Straße, in etwa 150 m Entfernung.

### 3.4 Immissionen

Die Samtgemeinde Rodenberg hat eine Strategische Lärmkartierung 3. Stufe für die Hauptstraßen. Danach sind keine sensiblen Nutzungen wie Schulen, Krankenhäuser oder Wohnungen durch Verkehrslärm belastet.

**Abbildung 9: Auszug aus der Strategischen Lärmkartierung**

**Von Hauptverkehrsstraßen belastete Fläche [km<sup>2</sup>] und geschätzte Zahl der Wohnungen (auf die nächste Hunderterstelle gerundet), Krankenhäuser und Schulen in der Gemeinde.**  
(Stand 06.04.2018)

L <sub>DEN</sub>	Durch Hauptverkehrsstraßen belastete			
	Flächen [km <sup>2</sup> ]	Wohnungen	Schulen *	Krankenhäuser *
> 55	3,6	0	0	0
> 65	1,3	0	0	0
> 75	0,4	0	0	0

\*) Bei Schulen und Krankenhäusern wird jeweils die Anzahl der belasteten Einzelgebäude ausgewiesen

### 3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### 3.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Denkmäler.

Unmittelbar nördlich des Plangebiets befindet sich die Baudenkmal-Gruppe „Ständehaus“ und „Burgstraße“ (ID 36217145 im Denkmatalas Niedersachsen), das Baudenkmal „Heimatmuseum“ (ID 36253852) sowie das archäologische Denkmal „Schloss Rodenberg“ (ID 28988840). Unmittelbar im Westen grenzt sich das Baudenkmal „ehemaliges Amtsgericht“, heutiges Rathaus (ID 36217114) sowie nördlich davon das Baudenkmal „Gefängnis“ mit dem dazugehörigen Mauerwerk (ID 36253769) an.

Durch die unmittelbare Nähe kann sich das geplante Vorhaben auf die Denkmäler auswirken. Dies muss in der Planung beachtet werden, indem beispielsweise Sicht- und Wegeverbindungen gewahrt werden und sich der geplante Neubau hinsichtlich Größe, Materialität und Kubatur an den Bestand anpasst.

### 3.7 Archäologie

Die Lage des Vorhabengrundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft zum ehemaligen Schloss Rodenberg begründet eine hohe Wahrscheinlichkeit für archäologische Funde, auf die in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen ist.

### 3.8 Natur, Landschaft und Artenschutz

Eine Begehung der Fläche mit dem Ziel einer Potentialanalyse erfolgte am 25.03.2025.

Die Fläche weist eine nahezu geschlossene Krautschicht auf. Dominierende Pflanzen der Krautschicht sind *Kratzdistel*, *Ackerdistel*, *Weiches Honiggras*, *Giersch*, *Breiter Sauerampfer*, *Kriechender Hahnenfuß*, *Brennnessel*, *Kahles Ferkelkraut*, *Löwenzahn*.

Es handelt sich überwiegend um Zeigerpflanzen für Nährstoffreichtum. Seltene und geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden und angesichts der Bodenverhältnisse auch nicht zu erwarten.

Auf der Fläche sind vereinzelt jüngere Gehölze wie Birke und Haselstrauch anzutreffen. Die Gehölze bieten weder im Kronenbereich noch in Form von Stammhöhlen Nistmöglichkeiten für Vögel. Alte bzw. aktuell genutzte Nester waren folglich nicht vorhanden. Im Bereich der Fläche wurden während der



Begehung folgende Vogelarten als Rastvögel angetroffen: *Zilpzalp, Amsel, Singdrossel, Zaunkönig, Kohlmeise*.

Das einzige Gebäude auf der Fläche ist tür- und fensterlos, das Dach ist beschädigt. Es weist keinen Fledermausbesatz auf und ist für diesen Zweck auch ungeeignet, weil es aufgrund der Beschädigungen für Fledermäuse zu ungeschützt ist. Da auch keine Höhlen als Lebensstätten für Fledermäuse vorhanden sind, dient die Fläche allenfalls als Jagdgebiet.

Im östlichen Bereich durchzieht ein Graben das Plangebiet. Der Graben ist nicht wasserführend, sodass er für potenziell vorkommende Amphibien nicht attraktiv ist. Amphibienlaich war entsprechend nicht vorhanden.

Zusammenfassend ist ein Vorkommen bzw. eine Ansiedlung geschützter und seltener Tierarten angesichts der vorhandenen bzw. fehlenden Lebensräume bis auf weiteres auszuschließen. Weitergehende Bestandsuntersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Artenschutzrechtlich sind die Tatbestände des § 44 Absatz 1 – 3 BNatSchG nicht gegeben.

#### **Abbildung 10: Vorhabengrundstück - Blick nach Süden**



Quelle: *Plan und Praxis*, März 2025



**Abbildung 11: Blick vom Wall nach Süden**



*Quelle: Plan und Praxis, März 2025*

**Abbildung 12: Blick von Osten Richtung Rathaus**



*Quelle: Plan und Praxis, März 2025*

**Abbildung 13: Blick nach Norden Richtung Wall und Schlossruine**



*Quelle: Plan und Praxis, März 2025*

## **4 Geltendes Recht und übergeordnete Planung**

### **4.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **4.1.1 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 1994 i. d. F. der Neubekanntmachung 2017 und der 1. Änderung 2022, ist die Stadt Rodenberg nicht als Zentrum festgelegt. Der Fluss „Rodenberger Aue“, der durch das Zentrum der Stadt führt sowie der „Salzbach“, südlich der Stadt, sind als linienförmiger Biotopverbund ausgewiesen. Nach dem LROP sollen in Biotopverbunden wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander durch geeignete Flächen funktional verbunden werden.

Die Darstellungen des LROP stellen Ziele der Raumordnung dar.

**Abbildung 14: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**



Quelle: [https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung\\_landesplanung/landes\\_raumordnungsprogramm/](https://www.ml.niedersachsen.de/startseite/themen/raumordnung_landesplanung/landes_raumordnungsprogramm/)

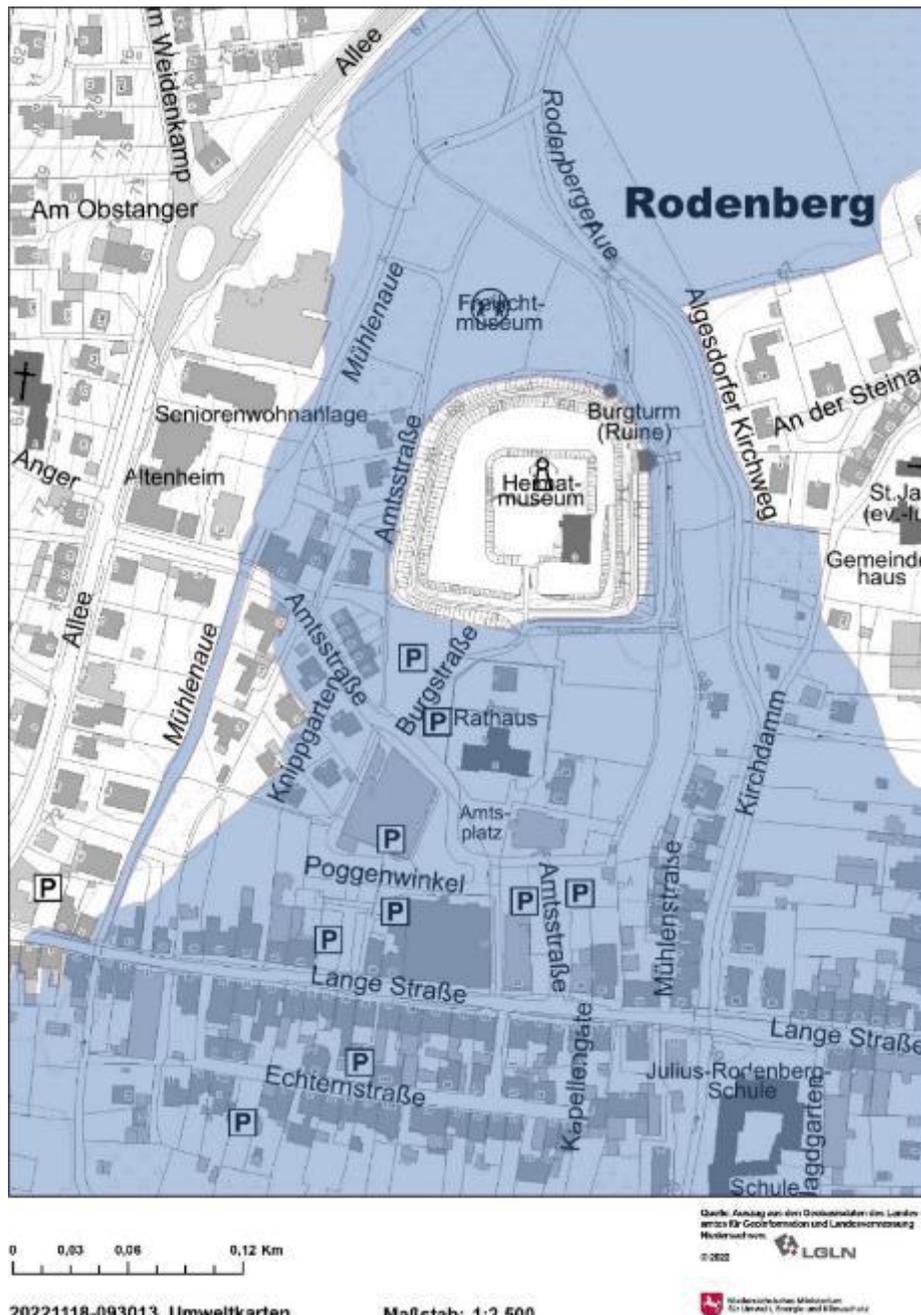
Das LROP bildet die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme. Die Ziele der Landesraumordnung werden im RROP konkretisiert. Der geplante Bebauungsplan ist gemäß §1 (4) BauGB an die Ziele des Landesraumordnungsprogramms angepasst.

#### **4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm**

Rodenberg ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) 2003 als „Grundzentrum“ festgelegt. Gemäß RROP haben die standörtlich festgelegten Grundzentren, zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen, täglichen Grundbedarf bereitzustellen. Der Schwerpunkt der Arbeitsstättenentwicklung soll grundsätzlich in den zentralen Orten liegen. Der geplante Bebauungsplan ist gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms angepasst.

Unmittelbar östlich des Plangebiets, entlang der Rodenberger Aue, verläuft ein Bereich zur Sicherung des Hochwasserabflusses. Gemäß RROP ist der Bereich der Rodenberger Aue sowie das Stadtgebiet von Rodenberg besonders Hochwassergefährdet. Die im RROP festgelegten Überschwemmungsgebiete sind von Maßnahmen freizuhalten, die den schadlosen Hochwasserabfluss einschränken. Die Überschwemmungsgefahr und der Baugrund legen es nahe, auf Tiefgaragen zu verzichten und ggf. weitere Vorkehrungen zum Schutz der Gebäudetechnik gegenüber Überschwemmungen vorzusehen.

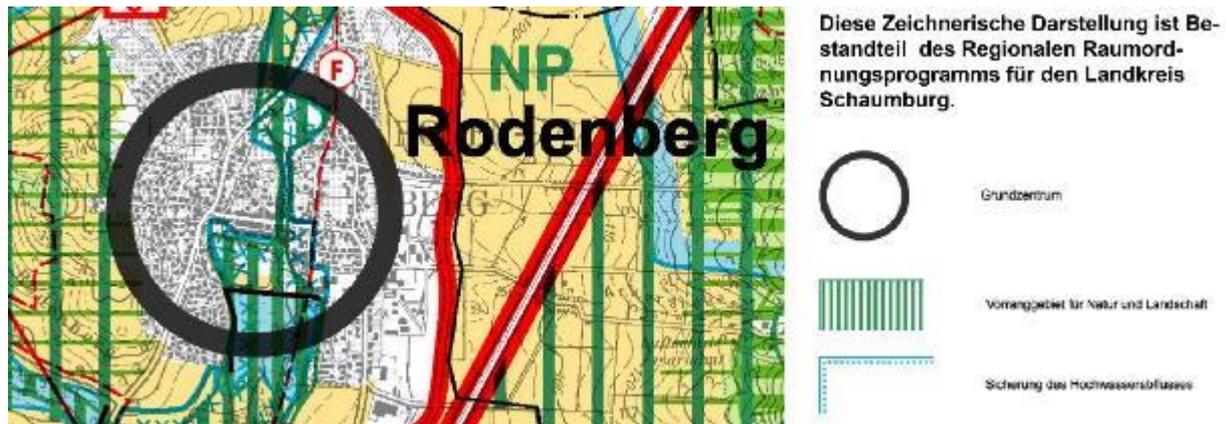
### Abbildung 15: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Gemäß RROP ist der Bereich entlang der Rodenberger Aue, östlich des Plangebiets, Vorranggebiet für Natur und Landschaft. In Vorranggebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dies gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung. Der Festlegung des Vorranggebiets liegt das Fließgewässerschutzsystem zu Grunde. Im Landkreis Schaumburg ist als Hauptgewässer des Niedersächsischen Fließgewässerschutzsystems die Rodenberger Aue vorrangig zu schützen und zu entwickeln. Dieses Fließgewässer ist so weitgehend zu renaturieren, dass sich die unter naturnahen Bedingungen typische Arten- und Biotopvielfalt auf der gesamten Fließstrecke wieder einstellt.

### Abbildung 16: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003

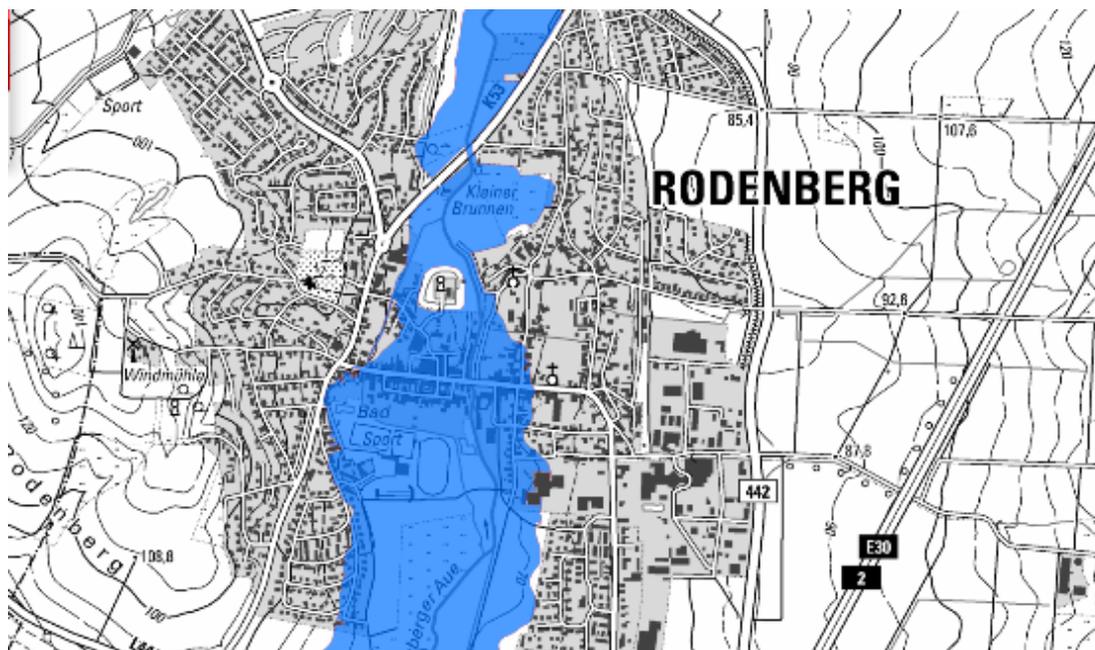


Quelle: Landkreis Schaumburg: Regionales Raumordnungsprogramm 2003. Zeichnerische Darstellung.

### 4.2 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Zentrale Bereiche der Gemeinde Rodenberg sind durch den Fluss Rodenberger Aue hochwassergefährdet und deshalb als Überschwemmungsgebiet festgelegt. Für die planungsrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens wird davon ausgegangen, dass das Vorhabengrundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegt<sup>2</sup>. Hieraus resultieren dann nach § 78 (3 und 4) Wasserhaushaltsgesetz (WGH) dargelegten besondere Anforderungen an die Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

### Abbildung 17: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhaltflächen zu erhalten. Für die wasserrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens sind die §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) maßgeblich. Nach § 78 (1) WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Außenbereich die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt. Nach § 78 (3) WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung

<sup>2</sup> Vgl. Plan und Praxis: Planungsrechtliche Ersteinschätzung eines geplanten medizinischen Versorgungszentrums mit ergänzenden Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen sowie Gastronomie auf dem städtischen Grundstück östlich des Rathauses und nördlich der Volksbank der Stadt Rodenberg (Flurstücke 52/19, 52/20, 52/4) vom 20.11.2024



oder Ergänzung von Bauleitplänen, die nach § 30 (1 und 2) oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, 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.

Nach § 78 (4) WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Nach § 78 (5) WHG kann die zuständige Behörde die Erweiterung oder Errichtung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn:

1. das Vorhaben
  - a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
  - b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  - c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  - d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Hochwasserangepasste Bauweisen müssen folgende Aspekte berücksichtigen:

- Gebäudesicherheit, d.h. dem Wasserdruck standhalten und Gebäudeauftrieb vermeiden,
- Schutz gegen eindringendes Wasser, d.h. Bauausführung in wasserdichten Wänden,
- Höhenlage von hochwertig genutzten Räumen, d. h. der Fußboden von Aufenthaltsräumen soll möglichst 50 cm oberhalb des HQ<sub>100</sub> Wasserstandes liegen.
- Sicherung gegen Rückstau,
- Baustoffe, d.h. Verwendung von geeigneten Baustoffen,
- Heizung / Installationen, Heizölverbrauchsanlagen gegen Überflutung sichern.

Der städtebaulich-architektonische Entwurf berücksichtigt durch die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens sowie die Anordnung der baulichen Vorhaben wesentliche Aspekte des Hochwasserschutzes.

Zwischen der hochwassergefährdenden Rodenberger Aue und dem geplanten Vorhaben verbleibt ein Abstand von ca. 130 m. Innerhalb dieser Abstandsfläche grenzt Wohnbebauung unmittelbar an den Fluss. Zwischen der Wohnbebauung und den geplanten Vorhaben liegt eine Retentionsfläche von mehr als 70 m, die als solche in ihrer Funktion erhalten bleibt.

Die Überschwemmungsgefahr und der Baugrund legen es nahe, auf Tiefgaragen zu verzichten und ggf. weitere Vorkehrungen zum Schutz der Gebäudetechnik gegenüber Überschwemmungen vorzusehen. In der städtebaulichen Studie wurde diese Aspekte, einschließlich der Erhöhung des Erdgeschosses mit 50 cm über HQ<sub>100</sub> bereits berücksichtigt.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg i. d. F. der Neubekanntmachung der 46. Änderung von 12.2015 stellt die Fläche des Plangebiets als Wohnbaufläche sowie als Teil eines

großen Überschwemmungsgebiets dar. Die Fläche um das Rathaus, westlich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Unmittelbar südlich schließt sich eine gemischte Baufläche an.

**Abbildung 18: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg**



Quelle: Samtgemeinde Rodenberg

Das geplante medizinische Versorgungszentrum müsste aus den Darstellungen einer Wohnbaufläche entwickelbar sein. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Das Vorhaben ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

#### **4.4 Geplantes Vorhaben – Gesundes Zentrum Rodenberg**

Für das geplante Gesundheitszentrum wurde von dem Architekturbüro Max Dudler ein städtebaulich-architektonisches Konzept erstellt, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet.

Geplant sind zwei in Nord- Südrichtung ausgerichtete Baukörper mit drei und vier Vollgeschossen und Satteldach. Die äußere Gestaltung mit Klinkern oder alternativ als Putzfassade in offener Bauweise fügt sich in die Bestandsbebauung ein.

### Abbildung 19: Ansicht des Vorhabens - Materialstudie



Quelle: Studien Max Dudler, *Gesundes Zentrum Rodenberg*

### Abbildung 20: Ansicht Vorhaben - Materialstudie



Quelle: Studien Max Dudler, *Gesundes Zentrum Rodenberg*

Als Nutzungen sind ärztliche Praxen, Tagespflege und altersgerechtes Wohnen geplant. Die ärztlichen Praxen sind in dem Erdgeschoss mit ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche angesiedelt, um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen.

Auch die geplante Tagespflege mit ca. 350 m<sup>2</sup> Fläche ist barrierefrei in den Erdgeschosszonen angeordnet.

Das altersgerechte Wohnen ist in Erdgeschoss und allen Obergeschossen geplant und barrierefrei zugänglich. Mit über 4.000 m<sup>2</sup> Fläche nimmt diese Nutzung den größten Anteil ein.

Der städtebauliche-architektonische Entwurf ist mit seinen geplanten Nutzungen eine in einem allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung.

**Abbildung 21: Geplante Nutzungen**



Quelle: Studien Max Dudler, Gesundes Zentrum Rodenberg

#### 4.5 Städtebauliche Kennwerte

Nutzungsart	Fläche	Anteil an der Fläche
Allgemeines Wohngebiet	Ca. 3.656 qm	Ca. 97 %
Verkehrsfläche	Ca. 100 qm	Ca. 3 %
Gesamt	Ca. 3.756 qm	100 %



## **4.6 Geltendes Planungsrecht**

Im Plangebiet befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Satzungen.

### **4.6.1 Zulässigkeitsprüfung des Vorhabens nach § 34 BauGB**

Grundlage für die Genehmigung von Vorhaben auf dem heute unbebauten Grundstück ist § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Voraussetzung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB ist es zunächst, dass es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einer Gemeinde handelt. Sofern Ortsteilqualität erfüllt ist, muss sich ein Vorhaben (Neuerrichtung, Änderung, Nutzungsänderung) nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Entspricht die nähere Umgebung einem Baugebiet i.S.d. BauNVO, so beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung allein danach, ob das Vorhaben in diesem Baugebiet nach der BauNVO zulässig wäre. Für diesen Fall ist § 34 Abs. 2 BauGB eine Sondervorschrift zu § 34 Abs. 1. BauGB.

Nach Prüfung des § 34 BauGB kann festgestellt werden, dass sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der beachtlichen Kriterien grundsätzlich in den prägenden Rahmen der näheren Umgebung einfügt.<sup>3</sup> Allerdings kann das geplante Vorhaben im Hinblick auf den Hochwasserschutz sowie ggf. den Stellplatznachweis bewältigungsbedürftige Spannung begründen. Aus diesem Grunde und aus Erwägungen der Öffentlichkeitsbeteiligung für ein Vorhaben an einem so zentralen Platz in der Gemeinde soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da das Plangebiet im Überschwemmungsgebiet liegt, begründet es bewältigungsbedürftige Spannungen, die nur durch entsprechende Schutzvorkehrungen bewältigt werden können. Von besonderer Bedeutung ist das Schutzgut Wasser nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB sowie damit einhergehend auf Auswirkungen auf den Menschen, auf Kultur- und sonstige Sachgüter im Überschwemmungsfall. Hierzu sind im Bebauungsplan durch die Höhenlage von Gebäuden oder den Ausschluss von technischen Einrichtungen in Kellergeschlossenen Schutzvorkehrungen zu treffen. Sofern nach § 13a (1) BauGB Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind, ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung ausgeschlossen. Auch wenn grundsätzlich ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann und nach § 50 UVPG keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, soll der Bebauungsplan im Standardverfahren durchgeführt werden. Die besondere Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet und die erhöhten Anforderungen an die Errichtung von Vorhaben nach § 87 WGH begründet das Erfordernis eine Umweltprüfung.

## **4.7 Angrenzende Bebauungspläne**

Es liegen keine angrenzenden Bebauungspläne vor.

---

<sup>3</sup> Vgl. Plan und Praxis: Planungsrechtliche Ersteinschätzung eines geplanten medizinischen Versorgungszentrums mit ergänzenden Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen sowie Gastronomie auf dem städtischen Grundstück östlich des Rathauses und nördlich der Volksbank der Stadt Rodenberg (Flurstücke 52/19, 52/20, 52/4) vom 20.11.2024



## **4.8 Stadtentwicklungspläne**

### **4.8.1 Rahmenplan Allee | Burgpark | Mühlenstraße – Rodenberg**

Die Gemeinde Rodenberg hat im Juli 2021 einen Rahmenplan mit Entwicklungskonzepten zu Teilen der Rodenberger Innenstadt veröffentlicht. Der Rahmenplan definiert räumliche und sachliche Aspekte, die für die Attraktivitätssteigerung der Stadt als Wohn- und Arbeitsstandort relevant sind.

Der Rahmenplan definiert folgende für das Vorhaben relevante Ziele:

- Verbesserung der urbanen, grünen Infrastruktur im Ortskern
- Ausbau der Sicht- und Wegeverbindungen zwischen Amtplatz und Burgpark
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Anlage eines barrierefreien, öffentlichen Parkplatzes mit Angeboten für klimagerechtere Mobilität

Der Rahmenplan definiert als Maßnahme die Neubebauung der Grundstücke der Amtsstraße 3A/3B. Diese Grundstücke liegen im Bereich des Plangebiets. An den Neubau werden folgende Anforderungen gestellt:

- Schließung der Raumkante zwischen Volksbank und Rathaus
- Deckung erforderlicher Raumbedarfe
- Anpassung an umliegenden Bestand (v.a. Rathaus), hinsichtlich Größe, Materialität und Kubatur
- Ggf. Ansiedlung eines gastronomischen Angebots im EG in Richtung Burgpark
- Gestaltung des Außenbereichs (Mobiliar, Begrünung, Pflasterung) nach Art des Amtplatzes

## Abbildung 22: Entwicklungsvariante Teilkonzept Burgpark



Abb. 11: Entwicklungsvariante A (\* vgl. Rahmenplan - Teilkonzept Burgpark, Maßnahme 4.3)

Quelle: Rahmenplan Allee / Burgpark / Mühlenstraße Rodenberg

### 4.8.2 Konzeptskizze Innenstadt Rodenberg 2020

Die Konzeptskizze Innenstadt Rodenberg wurde 2020 von der Stadt Rodenberg veröffentlicht. Die Konzeptskizze sieht eine Belebung des Amtsplatzes durch Besatz, Gastronomie, Spiel und Verbesserung der Aufenthaltsqualität vor.



Abbildung 23: Konzeptskizze Innenstadt Rodenberg



Quelle: [file:///Z:/Rodenberg/Entwicklungskonzepte/220926\\_610\\_Stadtentwicklung-Amtplatz-Rodenberg.pdf](file:///Z:/Rodenberg/Entwicklungskonzepte/220926_610_Stadtentwicklung-Amtplatz-Rodenberg.pdf)



## **5 Inhalte des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

In Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan eine „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO fest. Die geplanten Nutzungen, insbesondere altersgerechtes Wohnen sowie Einrichtungen für soziale Zwecke – Arztpraxen und Tagespflege – sind typische Nutzungsarten, die der Zweckbestimmung eines Wohngebiets i.S.d. BauNVO entsprechen.

Die Lages des Plangebietes und das Schutzniveau der angrenzenden Bebauung sind mit den in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen unvereinbar. Deshalb werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1**

*Im allgemeinen Wohngebiet – WA - sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.*

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulich-architektonischen Entwurf für das geplante medizinische Versorgungszentrum. Durch die Festsetzung einer erweiterten Baukörperfestsetzung wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt. Indirekt ergibt sich hieraus eine absolute Grundfläche ca. 1.750 qm (GRZ ca. 0,5).

### **5.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Höhe der geplanten baulichen Anlage mit 3 und 4 Vollgeschossen und Satteldach orientiert sich am städtebaulich-architektonischen Konzept. Bei einer drei- bis viergeschossigen Bebauung für die geplanten Neubauten ergibt sich hieraus eine Geschossfläche von ca. 6.200 m<sup>2</sup>. Um ausreichend Entwicklungsspielräume zu eröffnen, setzt der Bebauungsplan eine absolute Geschossflächen von 6.200 m<sup>2</sup> fest.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet die Orientierungswerten des § 17 BauNVO für allgemeine Gebietes geringfügig.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des städtebaulich-architektonischen Entwurfs durch eine erweiterte Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen mit entsprechenden Entwicklungsspielräumen festgesetzt. Dabei werden die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Durch die Baukörperfestsetzung erübrigt sich die Festsetzung der Bauweise.

### **5.5 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von der Amtsstraße über das bisherige Grundstück der Stellplatzanlage der Volksbank. Die Erschließung des Plangebietes über die Stellplatzanlage der Volksbank wird durch Bau- last gesichert.

Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen kann grundsätzlich über den öffentlichen Amtplatz vor dem Rathaus erfolgen. Die Anbindung des Grundstücks an den Amtplatz wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Die Einteilung der aufgenommen öffentlichen Verkehrsfläche in den Geltungsbereich ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans.

### **5.6 Klarstellung**

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*



## **5.7 Stellplätze**

Nach der Landesbauordnung sind für Wohnnutzungen keine Stellplätze nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden die Standorte für Stellplätze nicht verortet. Nach dem städtebaulich-architektonischen Entwurf werden die erforderlichen Stellplätze an der südlichen Grenze außerhalb des Geltungsbereichs geplant und im städtebaulichen Vertrag gesichert. Geplant sind 7 PKW-Stellplätze sowie ausreichend Fahrradstellplätze. Die Stellplätze sind zu begrünen.

## **5.8 Ver- und Entsorgung**

In den angrenzenden Verkehrsflächen sind alle zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Erschließungsanlagen vorhanden.

## **5.9 Regenerative Energie**

Nach § 14 Abs 3 BauNVO sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, an und auf Dach- und Außenwandflächen sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden als Nebenanlagen im Baugebiet grundsätzlich zulässig. Deshalb wird der Einsatz regenerativer Energien im Bebauungsplan nicht als textliche Festsetzung festgesetzt.

## **5.10 Immissionsschutz**

In der Samtgemeinde Rodenberg besteht nach der „Strategische Lärmkartierung 3. Stufe“ keine Verkehrslärmvorbelastung. Eine gewerbliche Lärmvorbelastung ist ebenfalls nicht erkennbar. Da ein Baugebiet mit hohem Schutzniveau geplant ist, besteht kein Erfordernis für bauliche oder sonstige Schutzvorkehrungen zum Immissionsschutz. Weder gehen vom geplanten Vorhaben noch von der Nachbarschaft auf das geplante Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen aus.

## **5.11 Niederschlagswasserversickerung**

Um die Grundwasserneubildung zu fördern und das Entwässerungssystem zu entlasten ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern. Die Maßnahme trägt dazu bei, die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu verringern und die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zu gewährleisten.

### **Textliche Festsetzung 2**

*Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.*

## **5.12 Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

### **Festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

*Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.*

## **5.13 Hinweise**

Im Plangebiet können noch Bodendenkmale vorhanden sein. Hierauf wird im Bebauungsplan unter Hinweise aufmerksam gemacht.

### **Bodendenkmalpflege**

*Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese dem zuständigen Fachamt anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte*



*sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.*

#### **5.14 Klarstellung**

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*



## Teil II – Umweltbericht

### 6 Einleitung

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanze zu betrachten. Dies betrifft sowohl die einzelnen Schutzgüter als auch deren Wechselwirkungen untereinander. Nach § 2 Abs. 4 des BauGB ist die Umweltprüfung inhaltlich in der Weise durchzuführen, indem die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben und bewertet werden. Die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls Bestandteil der Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht niederzulegen, dessen Anforderungen in der Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB in Detail genannt sind. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Abwägung aller sonstigen Belange zu berücksichtigen.

#### 6.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Planung beinhaltet die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums im Stadtgebiet Rodenberg auf den Flurstücken 52/19, 52/20, 52/4. Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Da das Vorhaben hinsichtlich der Lage im Überschwemmungsgebiet, der Archäologie und ggf. des Immissionsschutzes städtebauliche Konflikte begründen könnte, die sich nur in einem Bauleitplanverfahren rechtssicher bewältigen lassen, besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Geschossfläche von 6.200.

#### 6.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Betrachtet werden in diesem Zusammenhang alle Ziele der Raum- und Landschaftsplanung sowie alle naturschutzrechtlichen Festsetzungen.

##### 6.2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26. September 2017 (Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378)) wurde in Teilen 2022 geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103).

Für die vorliegende Planung bietet das Kapitel 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte“ die Grundlage im LROP:

- Grundsatz 01: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“ Weiterhin heißt es dort: „Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen ... der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden.“

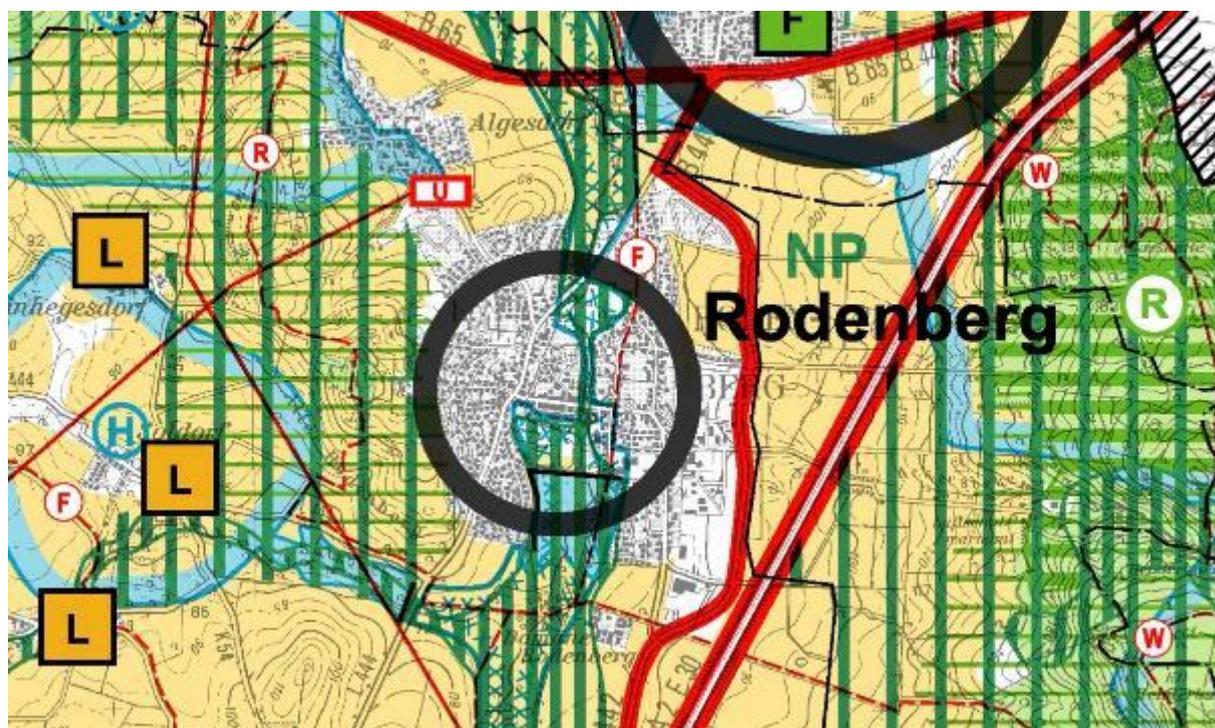
- Das Kapitel 3.2.4 des LROP liefert im Grundsatz 11 Hinweise für die die vorgesehene Planung: „Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, insbesondere in den Auen und an den Gewässern, zu erhalten. Landesweit sollen Wasserrückhaltmaßnahmen vorgesehen und die natürliche Hochwasserrückhaltung verbessert werden.“

### 6.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP konkretisiert die Planungsziele des LROP auf regionaler Ebene. Für den LK Schaumburg wurde das RROP am 01.07.2003 per Satzung festgestellt. Da es die Rechtswirksamkeit im Grundsatz nach 10 Jahren verliert, hat der Kreistag des LK Schaumburg am 28.11.2014 die Neuaufstellung des RROP beschlossen. Aufgrund der beschlossenen Neuaufstellung behält das RROP in der der Fassung von 2003 seine Gültigkeit bis zum 02.01.2025. Gemäß Auskunft des LK ist die Gültigkeit ein zweites Mal verlängert worden (mdl. Auskunft Herr Rosemann, LK Schaumburg, Amt für Naturschutz).

Gemäß dem Kapitel D 1.6.03 genießt die Stadt Rodenberg den Status eines „grundzentralen Standortes (Grundzentrum)“. Entlang der Rodenberger Aue sind im RROP nördlich und südlich des Zentrums Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft dargestellt.

#### Abbildung 24: Grundzentrum Rodenberg mit Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (2003)

Der im LROP genannte Grundsatz 01 wird im RROP konkretisiert und mit der vorliegenden Bauleitplanung auf kommunaler Ebene aufgegriffen.

### 6.2.3 Flächennutzungsplan

Die Inhalte des Flächennutzungsplans widersprechen nicht dem geplanten Vorhaben.

### 6.2.4 Landschaftsrahmenplan

Der erste und bisher maßgebliche Vorentwurf des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Schaumburg stammt aus dem Jahr 1986. Darüber hinaus blieb Entwurfsfassung aus dem Jahr 2001 unveröffentlicht. Um den aktuellen planerischen Erfordernissen gerecht zu werden, erfolgte eine Neuaufstellung des LRP.



Am 20.01.2025 wurde im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung die Strategische Umweltprüfung zur Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Schaumburg und die Verfügbarkeit des fertiggestellten LRP verkündet. Die Neufassung im Internet auf der Homepage des LK Schaumburg abrufbar. Inhalte des LRP sind im Folgenden den jeweils relevanten Kapiteln 2.1 ff zugeordnet.

### **6.2.5 Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Rodenberg nicht vor.

### **6.2.6 Schutzkategorien nach den §§ 21 – 28 BNatSchG**

Die Planfläche selbst unterliegt keiner der Schutzkategorien. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das LSG SHG 20 „Alter Rodenberg/ Altebusch“, welches westlich des westlichen Ortsrandes von Rodenberg angrenzt. Ein weiteres LSG (LSG SHG 18 „Rehren/ Horsten befindet sich nördlich der Bundesstraße 65. Östlich der BAB A 2 liegt das LSG SHG 17 „Süddeister“. Keines dieser nächstgelegenen Schutzgebiete wird von der vorliegenden Planung beeinträchtigt. Naturschutzgebiete befinden sich in deutlich größerer Entfernung und liegen ebenfalls außerhalb des Wirkungsbereichs der Planung.

### **6.2.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG**

Die Stadt Rodenberg verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung. Auch sonstige Geschützte Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **6.2.8 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG**

Besonders geschützte Biotope sind bisher nicht bekannt und können nach der im Frühjahr 2025 durchgeführten Begehung ausgeschlossen werden.

### **6.2.9 Biotopverbund**

Gemäß der Karte 5a des LRP „Biotopverbund“ bestehen entlang des Verlaufs der Rodenberger Aue prioritäre Entwicklungsräume für den „Biotopverbund feuchtes bis frisches Offenland (regionale Bedeutung)“. Direkt nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet sind neben der linienförmigen Darstellung auch entsprechende Entwicklungsflächen für feuchtes und frisches Offenland dargestellt.

### **6.2.10 Natura-2000-Gebiete**

Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Schaumburger Wald“. Es liegt im Bereich Sachsenhagen und Wiedensahl in einer Entfernung von mehr als 10 km. Negative Einwirkungen der Planung können vollständig ausgeschlossen werden.

## **6.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung umfasst sämtliche planungsrelevante Aspekte. Der Detaillierungsgrad orientiert sich an die jeweils notwendigen Betrachtungsmaßstäbe, die zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter zielführend sind. Dies beinhaltet auch die Auswahl der zu untersuchenden Tierartengruppen.

## **7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

In diesem Kapitel des Umweltberichts erfolgt eine detaillierte Beschreibung des Ist-Zustandes aller zu betrachtenden Schutzgüter sowie zu erwartende Auswirkungen bei Umsetzung der Planung. Grundlage für nachfolgende Ausführungen bildet die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans vom 15.11.2024.

### **7.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### **7.1.1 Lärm**

Angaben hierzu erfolgen im weiteren Verfahren.



### **7.1.2 Luftqualität, Lufthygiene**

Angaben hierzu folgen im weiteren Verfahren.

### **7.1.3 Wohnen/ Wohnumfeld**

In den unmittelbar benachbarten Bereichen befinden sich überwiegend Verwaltungsgebäude sowie Läden und Stellplätze. Östlich des Plangebietes schließt sich eine Wohnnutzung an.

## **7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

### **7.2.1 Floristische Kartierung**

Eine Begehung der Fläche mit dem Ziel einer Potentialanalyse erfolgte am 25.03.2025.

Die Fläche weist eine nahezu geschlossene Krautschicht auf. Dominierende Pflanzen der Krautschicht sind *Kratzdistel*, *Ackerdistel*, *Weiches Honiggras*, *Giersch*, *Breiter Sauerampfer*, *Kriechender Hahnenfuß*, *Brennnessel*, *Kahles Ferkelkraut*, *Löwenzahn*.

Es handelt sich überwiegend um Zeigerpflanzen für Nährstoffreichtum. Seltene und geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden und angesichts der Bodenverhältnisse auch nicht zu erwarten.

### **Abbildung 25: Plangebiet**



Quelle *Plan und Praxis*, März 2025

### 7.2.2 Faunistische Kartierung

Betrachtet werden unter diesem Aspekt alle für eine artenschutzrechtliche Einordnung relevanten Tierartengruppen. Eine nicht weitergehende Bestandsaufnahme wird jeweils näher begründet.

#### Vögel

Auf der Fläche sind vereinzelt jüngere Gehölze wie Birke und Haselstrauch anzutreffen. Die Gehölze bieten weder im Kronenbereich noch in Form von Stammhöhlen Nistmöglichkeiten für Vögel. Alte bzw. aktuell genutzte Nester waren folglich nicht vorhanden. Im Bereich der Fläche wurden während der Begehung folgende Vogelarten als Rastvögel angetroffen: *Zilpzalp*, *Amsel*, *Singdrossel*, *Zaunkönig*, *Kohlmeise*. Bodenbrüter sind angesichts der Artenzusammensetzung der im Sommer hochwachsenden Krautschicht nicht zu erwarten. Vielfältige Nistmöglichkeiten für Vögel einschließlich einiger Altbaumbestände befinden sich in der weiteren Umgebung des Plangebiets.

#### Abbildung 26: Plangebiet -



Quelle Plan und Praxis, März 2025

Nistplätze für Gehölzbrüter finden sich außerhalb des Plangebietes.

#### Fledermäuse

Potenzielle Lebensstätten sind innerhalb der kleinen Gartenlaube vorstellbar. Dieses einzige Gebäude auf der Fläche ist tür- und fensterlos, das Dach ist beschädigt. Es weist keinen Fledermausbesatz auf und ist für diesen Zweck auch ungeeignet, weil es aufgrund der Beschädigungen für Fledermäuse zu ungeschützt ist. Da im Plangebiet auch keine Höhlen als Lebensstätten für Fledermäuse vorhanden sind, dient die Fläche allenfalls als Jagdgebiet.



**Abbildung 27: Kartenlaube im Plangebiet**



*Quelle Plan und Praxis, März 2025*

Die Gartenlaube ist als Lebensraum für Fledermäuse zu ungeschützt.

### Abbildung 28: Dachstuhl der Gartenlaube



Blick in den Dachstuhl der Gartenlaube.

Das Vorkommen von Fledermäusen ist aufgrund grundsätzlich geeigneter Lebensräume in Plangebiet und angrenzend sowie einem ausreichenden Nahrungsangebot nicht auszuschließen. Entsprechende Kartierungen der Vorkommen einschließlich der Betrachtung der Flugrouten wird im Jahr 2025 vorgenommen.



## **Amphibien**

Im östlichen Bereich durchzieht ein Graben das Plangebiet. Der Graben ist nicht wasserführend, sodass er für potenziell vorkommende Amphibien nicht attraktiv ist. Amphibienlaich war entsprechend nicht vorhanden.

## **Reptilien**

Das Vorkommen von Reptilien ist aufgrund nicht geeigneter Lebensräume vollständig auszuschließen. Eine weitergehende Untersuchung ist nicht erforderlich.

## **Heuschrecken**

Das Vorkommen von Heuschrecken, insbesondere von schutzrechtlich relevanten Arten kann aufgrund fehlender geeigneter Lebensräume ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann im Sinne einer Potentialanalyse festgestellt werden, dass auf der Planfläche keine Lebensstätten vorhanden sind, die das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten erwarten lassen. Weitergehende Untersuchungen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

### **7.2.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Die Rechtskraft und damit die Vollzugsfähigkeit eines Bebauungsplanes ist nur gegeben, wenn der Umsetzung keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Belange des Artenschutzes sind daher bereits auf der Ebene der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die einschlägigen artenschutzrechtlichen Bestimmungen werden im § 44 BNatSchG genannt. § 44 Abs. 1 enthält die Verbotstatbestände:

„Es ist verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote).“

Im § 44 Absatz 5 BNatSchG finden sich besondere Bestimmungen in Bezug auf zulässige Eingriffe.

Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1



Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Zusammenfassend ist ein Vorkommen bzw. eine Ansiedlung geschützter und seltener Tierarten angesichts der vorhandenen bzw. fehlenden Lebensräume bis auf weiteres auszuschließen. Weitergehende Bestandsuntersuchungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Artenschutzrechtlich sind die Tatbestände des § 44 Absatz 1 – 3 BNatSchG nicht gegeben.

### **7.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Gemäß § 1 Absatz 6 Ziffer 7a BauGB ist neben dem Faktor Boden auch das Schutzgut „Fläche“ zu betrachten. Auf Grundlage der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie soll gemäß den Plänen des Bundes bis zum Jahr 2030 der Freiflächenverbrauch und damit der Zuwachs von Siedlungsflächen bundesweit auf unter 30 Hektar pro Tag verringert werden.

Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, keine naturnahen Böden und keine Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung vorhanden. Es handelt sich um Böden innerhalb einer Siedlungsfläche mit vermerkten Deponiestandorten (Karte 3a LRP).

#### **7.3.1 Altlasten, Kampfmittel**

Das Vorkommen von Altablagerungen und von Kampfmitteln kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die im LRP genannten Deponiestandorte können nicht maßstabsgerecht zugeordnet werden. Auf der Fläche selbst sind keine Altlasten bekannt.

### **7.4 Schutzgut Wasser**

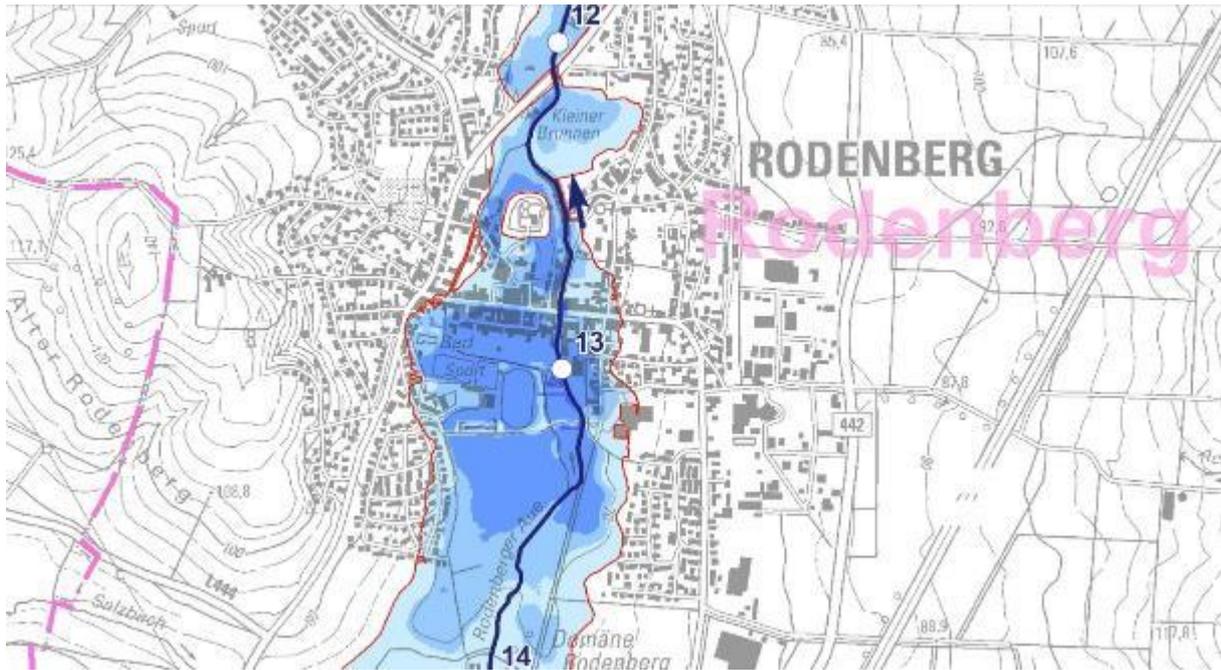
Im Plangebiet verläuft ein trocken gefallender Graben in nordsüdlicher Richtung. Eine ggf. vorhandene Entwässerungsfunktion mehrerer Grundstücke und damit eine etwaige wasserrechtliche Bedeutung des Grabens ist im weiteren Verfahren zu klären.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist die den gesamten Stadtkern von Süden nach Norden durchquerende Rodenberger Aue. Als Gewässer II. Ordnung weist sie einen mäßig ausgebauten Zustand auf und ist dem Biotoptyp „mäßig ausgebauter Bach“ zuzuordnen.

Die Rodenberger Aue entspringt am Süntel und wird in ihrem 28 km langen Verlauf von mehreren Wehren, u.a. in Rodenberg, aufgestaut. Bei Sachsenhagen-Auhagen vereinigt sie sich mit der Sachsenhäger Aue zur Westaue und mündet unweit bei Wunstorf-Liethe in die Leine.

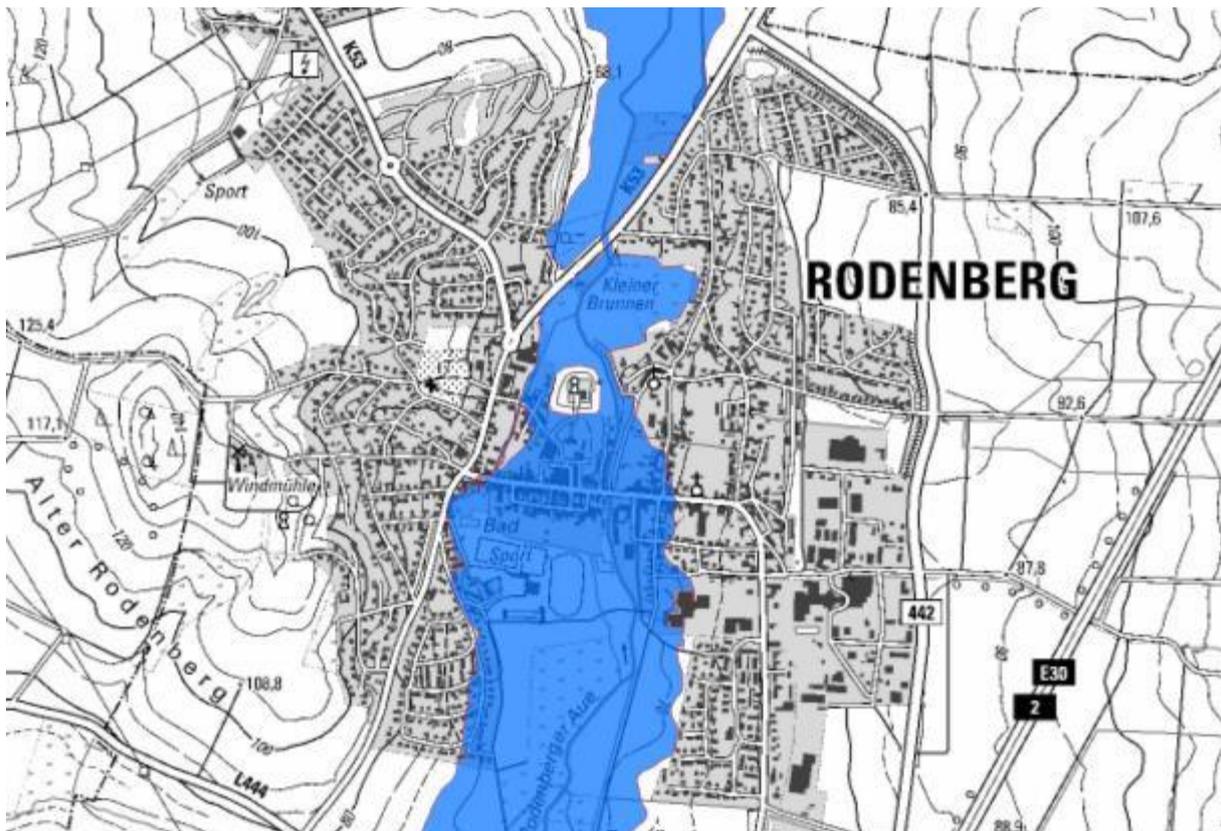
Entsprechend des Verlaufs der Rodenberger Aue ist ein erheblicher Teil des Zentrums der Stadt Rodenberg und auch das Plangebiet selbst als Gefahrengbiet für Überflutungen ausgewiesen (Hochwassergefahrenkarte HQ100 des Niedersächsischem Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Stand 31.12.19). Demgemäß ist im Überflutungsfall im Planbereich von einer Wassertiefe von 0 – 0,5 m auszugehen.

### Abbildung 29: Bereich des Überflutungsgebietes im Stadtgebiet Rodenberg



Quelle: Hochwassergefahrenkarte HQ100

### Abbildung 30: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet im Stadtgebiet Rodenberg



Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Die Festsetzung des Überschwemmungsgebiets der Rodenberger Aue ist in der Verordnung des NLWKN vom 20.08.2007 rechtlich festgelegt und auf den zugehörigen Blättern 4 und 5 kartografisch dargestellt. (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Überschwemmungsgebiete Verordnungsflächen Niedersachsen, 2024)



## **7.5 Luft und Klima**

Hinsichtlich der klima- und immissionsökologischen Funktionen handelt es sich um gering- bis mittelversiegelten Flächen mit einer mittleren potenziellen Überwärmungskapazität. Hinsichtlich des Luftaustauschs steht die Fläche unter Einfluss von ost-westlich verlaufenden Kaltluftbahnen und einer von Süden kommenden Luftleit- und Ventilationsbahn.

### **7.5.1 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Auf Aspekte des Klimaschutz/ Klimaanpassung wird bei Konkretisierung des Bauvorhabens eingegangen.

## **7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist von den angrenzenden Verwaltungsgebäuden und dem nahen Marktplatz urban ausgerichtet. Die Fläche selbst wurde vor dem Brachfallen kleingärtnerisch genutzt und bietet mit der wenigen vorhandenen Gehölzstruktur ein bedingt landschaftlich geprägtes Bild. Sie ist aufgrund einer lockeren Einzäunung eingeschränkt betretbar und kann der feierabendbezogenen Erholung dienen.

## **7.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das von einer Wallanlage umgebene unter Denkmalschutz stehende Gelände mit der Schlossruine Rodenberg. Weitere Baudenkmale in Form von – Wohnhäusern –, deren Bedeutung für das Erscheinungsbild des geplanten Vorhabens zu berücksichtigen sind, befinden sich am Kirchdamm, der Amtsstraße sowie der Lange Straße.

## **7.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

## **7.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

# **8 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes**

## **8.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

### **8.1.1 Bauphase**

#### **Lärm**

Zu erwarten ist eine erhöhte Lärmbelastung im Rahmen der Grundstückserschließung und der späteren Baustellen-Infrastruktur. Das Maß der baubedingten Verlärmung ist auch abhängig von der gewählten Erschließungsrouten. Eine erhöhte Lärmbelastung geht zudem von der Erstellung der Gebäude selbst aus.

#### **Luftqualität, Lufthygiene**

Während der Bauphase ist mit erhöhten CO<sub>2</sub>-, Feinstaub- und sonstigem Schadstoffaufkommen sowohl auf den Zufahrtsrouten als auch im unmittelbar benachbarten Bereich zu rechnen.

#### **Wohnen / Wohnumfeld**

Für das benachbarte Wohn- und Arbeitsumfeld können zusätzliche Lärm- und Staubbelastungen sowie Erschütterungen durch Bautätigkeit nicht ausgeschlossen werden. Im Falle des Auffindens von Kampfmitteln kann es im Falle einer notwendigen Bergung zu Evakuierungsmaßnahmen kommen.



### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Plangebiet selbst gehen voraussichtlich sämtliche bisher vorhandenen Biotope und Lebensräume verloren, bevor nach Beendigung der Bebauung neue Lebensräume entstehen.

### **Schutzgut Boden / Fläche**

Der aufgrund der bisherigen Nutzung wenig beeinträchtigte natürliche Bodenaufbau wird aufgrund von Abgrabungen und Auffüllung von ortsfremden Bodenmaterial vollständig zerstört.

### **Altlasten, Kampfmittel**

Es erfolgt eine vollständige Bergung etwaiger Altablagerungen und Kampfmittel.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Bereits baubedingt wird die Planfläche ihren bisherigen Freiraumcharakter verlieren.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Bautätigkeit nicht betroffen.

### **Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind baubedingt nicht betroffen.

## **8.1.2 Betriebsphase**

### **Lärm**

Die zukünftige bauliche Nutzung löst Ziel- und Quellverkehr und damit zusammenhängend zusätzlichen Verkehrslärm aus. Von der geplanten Nutzung der Fläche selbst ist kein erhöhtes Lärmaufkommen zu erwarten.

### **Wohnen/ Wohnumfeld**

Erscheinungsbild und geplante Nutzungen fügen sich in das bisherige Wohn- und Arbeitsumfeld ein. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Nach Fertigstellung der Freiflächen sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Schutzgut Boden/ Fläche**

Die Fläche ist derzeit nahezu unversiegelt. Zu erwarten sind durch eine Überbauung bedingte dauerhaft versiegelte Flächen. Hinzu kommen Erschließungsstraßen und Stellflächen mit einem noch nicht feststehendem Versiegelungsgrad.

### **Schutzgut Wasser**

Aufgrund der beträchtlichen Versiegelung der Fläche kann es zur Verringerung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser und zur Verringerung der Grundwasserneubildung kommen.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Der bisherige Kaltluftzustrom und der uneingeschränkte Frischluftaustausch kann je nach baulicher Nutzung und Gebäudeausrichtung zukünftig beeinträchtigt werden.

### **Klimaschutz / Klimaanpassung**

Hierzu erfolgen Aussagen zu einem späteren Zeitpunkt.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird zukünftig einen urbanen Charakter annehmen. Inwieweit die Fläche der Öffentlichkeit weiterhin bereitsteht, kann erst nach Realisierung des Vorhabens beurteilt werden.



## **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen. Die umliegenden denkmalgeschützten Gebäude werden nicht beeinträchtigt.

## **Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung**

Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

### **8.1.3 Erhebliche Nachteilige Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen**

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine nachteiligen Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen zu erwarten. Bei unvorhergesehenen Unfällen und Katastrophen, z.B. im Verlauf der erforderlichen Bautätigkeiten, werden umgehend die zuständigen Behörden benachrichtigt.

## **8.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Durchführung der vorliegenden Planung wäre eine fortgesetzte Sukzession der vorhandenen Vegetation zu erwarten. Alternativ bestehen Baurechte gemäß § 34 BauGB, die in geeignetem Umfang wahrgenommen werden und zu einem vergleichbaren Vorhaben führen können.

## **9 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen**

Gehen vom Vorhaben voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aus, so sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich durchzuführen. Der Ausgleich der Eingriffe erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt z.B. bei Baurechten gemäß § 34 BauGB.

### **9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung**

- Schutz der Gehölzstrukturen gemäß der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999). Dies bedeutet einen vollständigen Schutz des jeweiligen Kronen- (= Wurzelbereichs) gegen jegliches Befahren, Abgrabungen und Aufschüttungen mithilfe ortsfester Zäune vor und während der gesamten Bauzeit.
- Gehölzfällungen werden ausschließlich in der vegetationsfreien Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt. Gleiches gilt für die Baufeld-Freimachung.
- Zur Vermeidung von Vogelkollisionen werden bei Fensterscheiben zukünftiger Gebäude ab einer Größe von 2 m<sup>2</sup> sogenanntes „Vogelschutzglas“, Siebdruckglas oder wirksame Folienmarkierungen (z. B. Punktraster oder Streifen) verwendet. Darüber hinaus wird bei Fensterglas ein niedriger Reflexionsgrad gewählt.
- Zum Schutz von nachtaktiven Insekten werden ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet. Insekten werden besonders von Licht mit vielen Blauanteilen angezogen. Geeignet sind Leuchtmittel mit einem hohen Rotanteil. Die Farbtemperatur beträgt maximal 2.200 Kelvin. Die Lampengehäuse sollen vollständig geschlossen sein, damit sie keine Falle für Insekten darstellen. Es soll keine Abstrahlung nach oben und in die weitere Umgebung erfolgen. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen



## **9.2 Maßnahmen durch geplante Bebauungsplanfestsetzungen**

Bisher sind folgende textliche Festsetzungen vorgesehen:

- Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

Ein weitergehender Ausgleich für zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist nur insoweit erforderlich, wenn die durch § 34 BauGB eingeräumten Baurechte voraussichtlich überschritten werden.

## **10 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Aussage hierzu ist erst bei einem fortgeschrittenen Verfahrensstand erforderlich.

## **11 Zusätzliche Angaben**

### **11.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten bisher nicht auf.

### **11.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung**

Die Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen ist über die Festsetzungen im Bebauungsplan und ggf. auch über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Für die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden folgende Maßnahmen zur Umweltüberwachung vorgesehen:

- Hinsichtlich der Kampfmittel ist bei zukünftigen Arbeiten im Plangebiet eine baubegleitende Kampfmittelüberwachung vorgesehen. Sollten Kampfmittelreste aufgefunden werden, ist sofortiger Kontakt mit den zuständigen Behörden aufzunehmen.
- Sofern bei den Bauarbeiten mit Schadstoffen belasteten Bodenmassen aufgefunden werden, werden diese je nach Belastungsgrad nach Vorgaben der zuständigen Behörden fachgerecht entsorgt und die in größeren Tiefen entnommenen unbelasteten Böden werden einer sinnvollen Verwendung zugeführt.
- Sofern es baubedingt zu Verunreinigungen durch Unfälle oder Leckagen kommt, erfolgt ebenfalls eine sofortige Kontaktaufnahme mit den zuständigen Behörden.

### **11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Die Flächengröße beträgt knapp 3.700 m<sup>2</sup>, die GRZ liegt bei ca. 0,5. Hinzu kommen Erschließungsflächen von ca. 100 m<sup>2</sup>. Die Fläche erfüllt die Voraussetzung des Bauens im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Die Fläche wurde ehemals kleingärtnerisch genutzt und weist eine weitgehend geschlossene Vegetationsdecke auf, deren Pflanzensammensetzung auf ein nährstoffreiches Ausgangssubstrat schließen lässt. Auf der Fläche befindet sich vereinzelt junger Gehölzbestand sowie eine rudimentäre Steinlaube.

Durchquert wird die Fläche in Nord-Süd-Richtung von einem zumindest temporär trockengefallenen Graben.

Die Fläche genießt keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus, ebenso sind besonders geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG auszuschließen. Lebensstätten in Form von alten bzw. aktuellen Nes-



tern oder Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Gleiches gilt für das Innere der Steinlaube mit potenziellen Winter- oder Sommerquartieren für Fledermäuse. Auch für weitere artenschutzrelevanten Tierartengruppen wie Amphibien oder Reptilien fehlen geeignete Lebensräume. Daher wird auf weitergehende Bestandsuntersuchungen verzichtet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist die Fläche visuell als Freifläche wahrnehmbar, das Betreten war in der Vergangenheit nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich. Zukünftig bekommt die Fläche – entsprechend der direkten Nachbarschaft – einen eher urbanen Charakter.

Berücksichtigt werden unabhängig vom Status des § 34 BauGB o.g. Maßnahmen zu Vermeidung und Verminderung von Schäden für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung werden nur erforderlich, sofern die nach § 34 BauGB möglichen Baurechte überschritten werden. In diesem Fall kann die geplante Freiflächengestaltung mit dem vorgesehenen Gehölzbestand als Ausgleich herangezogen werden.

Zusammenfassend ist das vorgesehene Vorhaben in ähnlicher Weise bereits nach bestehendem Planungsrecht möglich. Da der Artenschutz berücksichtigt wurde und die Stadt Rodenberg über keine Baumschutzsatzung verfügt, sind zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nur bei Überschreiten der bisherigen Baurechte erforderlich und stehen im Rahmen der Freiflächenplanung auch zur Verfügung.

#### **11.4 Quellenverzeichnis**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 G v. 20.12.2023 / Nr. 394;
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.Juli 2009, zuletzt geändert durch Artikel 48 G v. 23.10.2024 / N. 323;
- Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH im Auftrag des LK Schaumburg: Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung vom 15.11.2024;
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Überschwemmungsgebiete Verordnungsflächen Niedersachsen, 2024;
- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN): Hochwassergefahrenkarte HQ100, Stand 31.12.19;
- LK Schaumburg, Regionalplanung: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), 2003;
- LK Schaumburg, Amt für Naturschutz: mdl. Auskunft H. Rosemann zum RROP, 20.01.2024;
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP), 2017;
- DIN 18920: „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07;
- Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (1999);
- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, 2002-07.



## **12 Auswirkungen der Planung**

### **12.1 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft**

Das geplante Vorhaben wirkt sich in zweifacher Weise positiv auf die Bevölkerung aus. Zum einen wird neuer Wohnraum in zentrumsnaher Lage geschaffen, der zugleich ein attraktives urbanes Umfeld liefert. Zum anderen werden im Rahmen der Innenentwicklung untergenutzte Flächen einer städtebaulich erforderlichen Nachnutzung zugeführt.

Im geplanten Wohngebiet werden Vorhaben errichtet, in denen neue Arbeitsplätze, vornehmlich für Dienstleistungen und Medizin, entstehen.

### **12.2 Auswirkungen auf den Gemeinbedarf**

Die geplanten medizinischen Einrichtungen dienen der Versorgung der Daseinsvorsorge in der Stadt Rodenberg sowie im Umland.

### **12.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz**

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das denkmalgeschützte Rathaus und Ständehaus sind im weiteren Verfahren zu klären.

### **12.4 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch den Schutz der vorhandenen und geplanten Bebauung vor Verkehrslärm verbessern sich die Umweltverhältnisse.



## **13 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB  
sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Schlussabwägung

Satzungsbeschluss



## 14 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

**Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).



## **15 Anlagen**

### **15.1 Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Klarstellungen**

#### **Textliche Festsetzung Nr. 1**

*Im allgemeinen Wohngebiet – WA - sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.*

#### **Textliche Festsetzung 2**

*Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.*

#### **Nachrichtliche Übernahme**

##### **Festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

*Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.*

##### **Bodendenkmalpflege**

*Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.a. entdeckt werden, sind diese dem zuständigen Fachamt anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.*

##### **Klarstellung**

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*