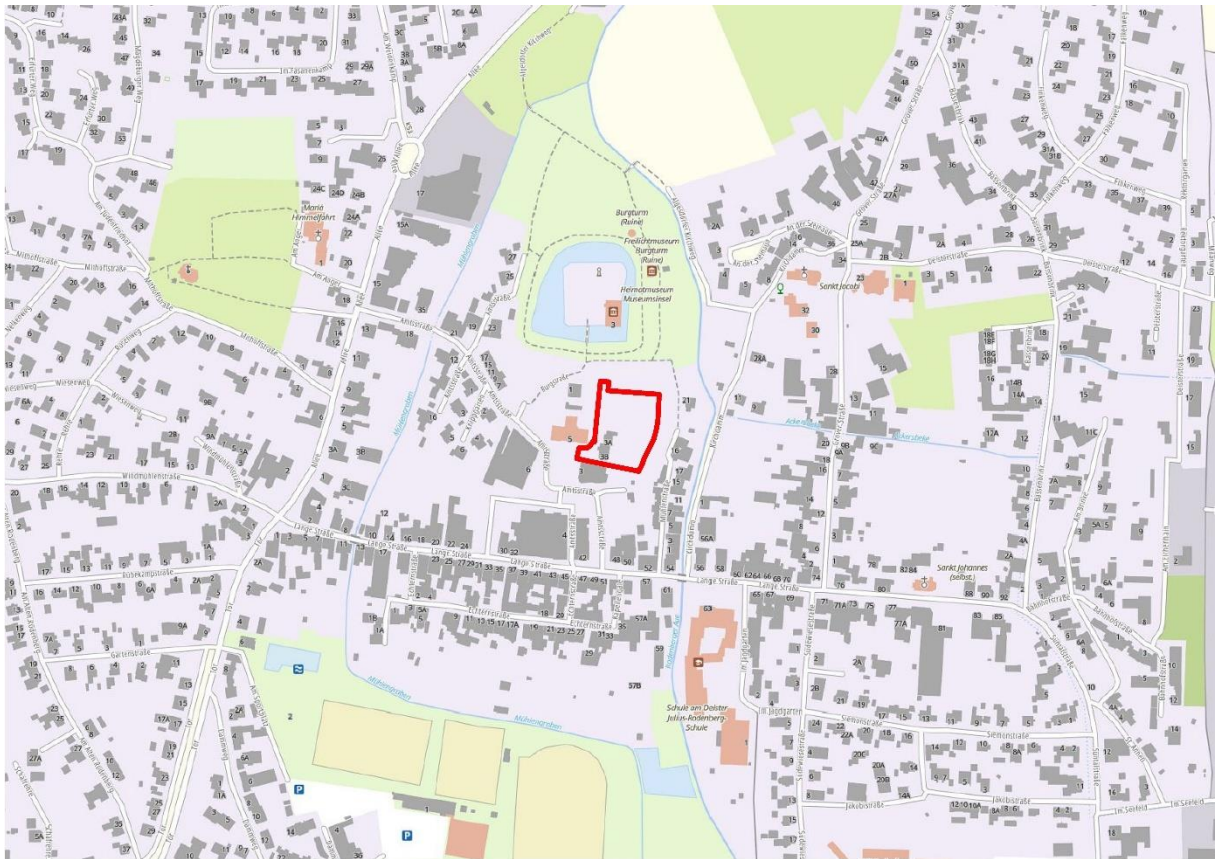




Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 64
„Gesundes Zentrum Rodenberg“
Entwurf



Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2024 DL-DE/BY-2.0

Stand: Januar 2026



Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Teil I – Begründung | 5 |
| 1 Einleitung | 5 |
| 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit..... | 5 |
| 1.2 Art des Verfahrens..... | 5 |
| 1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes..... | 5 |
| 2 Ausgangssituation Plangebiet | 7 |
| 2.1 Eigentumsverhältnisse | 7 |
| 2.2 Verkehrliche Erschließung..... | 7 |
| 2.3 Immissionen | 7 |
| 2.4 Altlasten..... | 8 |
| 2.5 Kampfmittel..... | 8 |
| 2.6 Denkmalschutz | 8 |
| 2.7 Archäologie / Bodendenkmalpflege..... | 8 |
| 2.8 Natur, Landschaft und Artenschutz..... | 9 |
| 2.9 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet..... | 9 |
| 3 Planungsbindungen | 10 |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung | 10 |
| 3.2 Flächennutzungsplan..... | 12 |
| 3.3 Sonstige städtebauliche Planungen | 12 |
| 3.4 Angrenzende Bebauungspläne..... | 14 |
| 3.5 Geltendes Planungsrecht | 14 |
| 4 Planungskonzept | 14 |
| 5 Inhalte des Bebauungsplanes | 16 |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 17 |
| 5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen..... | 17 |
| 5.4 Stellplätze | 17 |
| 5.5 Verkehrliche Erschließung..... | 17 |
| 5.6 Ver- und Entsorgung..... | 18 |
| 5.7 Leitungsrecht..... | 18 |
| 5.8 Begrünung | 18 |
| 5.9 Hochwasserschutz und -anpassung | 18 |
| 5.10 Denkmalschutz | 20 |
| 5.11 Geologie | 20 |
| 5.12 Städtebauliche Kennwerte | 21 |
| 6 Auswirkungen der Planung | 21 |



| | | |
|--------------------------------------|---|-----------|
| 6.1 | Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft | 21 |
| 6.2 | Auswirkungen auf den Gemeinbedarf | 21 |
| 6.3 | Auswirkungen auf den Denkmalschutz | 21 |
| 6.4 | Auswirkungen auf die Umwelt | 21 |
| 7 | Verfahren | 21 |
| 7.1 | Aufstellungsbeschluss | 21 |
| 7.2 | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden | 21 |
| 7.3 | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit | 22 |
| 8 | Rechtsgrundlagen | 22 |
| Teil II – Umweltbericht | | 23 |
| 1 | Einleitung..... | 23 |
| 1.1 | Inhalte und Ziele des Bebauungsplans..... | 23 |
| 1.2 | Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes..... | 23 |
| 1.3 | Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 25 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 25 |
| 2.1 | Schutzgut Mensch und seine Gesundheit | 25 |
| 2.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 26 |
| 2.3 | Schutzgut Boden/ Fläche..... | 30 |
| 2.4 | Schutzgut Wasser | 30 |
| 2.5 | Luft und Klima | 32 |
| 2.6 | Schutzgut Orts- und Landschaftsbild..... | 32 |
| 2.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 32 |
| 2.8 | Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung..... | 32 |
| 2.9 | Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern | 32 |
| 3 | Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes | 32 |
| 3.1 | Entwicklung bei Durchführung der Planung..... | 32 |
| 3.2 | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 34 |
| 4 | Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen..... | 34 |
| 4.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung | 35 |
| 5 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 35 |
| 6 | Zusätzliche Angaben..... | 35 |
| 6.1 | Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen... .. | 35 |
| 6.2 | Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung..... | 35 |
| 6.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 36 |
| 6.4 | Quellenverzeichnis | 37 |



| | |
|---|-----------|
| Anlagen | 38 |
| 1 Textliche Festsetzungen, Klarstellung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise | 38 |
| 2 Pflanzenliste | 39 |
| | |
| Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes und Umgebung | 6 |
| Abbildung 2: Rathaus | 6 |
| Abbildung 3: Stellplatzanlage Volksbank..... | 7 |
| Abbildung 4: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet | 9 |
| Abbildung 5: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen | 11 |
| Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003..... | 12 |
| Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg | 12 |
| Abbildung 8: Konzeptskizze Innenstadt Rodenberg..... | 13 |
| Abbildung 9: Städtebaulich-architektonisches Konzept | 15 |
| Abbildung 10: Visualisierung des Vorhabens | 16 |
| Abbildung 11: Lage der für einen Retentionsraumausgleich geeigneten Flächen..... | 19 |
| Abbildung 12: RROP – Grundzentrum Rodenberg mit Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft..... | 24 |
| Abbildung 13: Blütenreiche Hochstaudenflur | 27 |
| Abbildung 14: Geschlegelte Fläche | 27 |
| Abbildung 15: Bereich des Überflutungsgebietes im Stadtgebiet von Rodenberg..... | 31 |
| Abbildung 16: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet | 31 |



Teil I – Begründung

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

In Niedersachsen herrscht starker Ärztemangel. Viele Arztpraxen finden keine Nachfolger. Viele insbesondere junge Medizinerinnen und Mediziner bevorzugen es, in medizinischen Versorgungszentren zu arbeiten, um sich Räumlichkeiten, Personal und Arbeit zu teilen. Um dem Ärztemangel und der Schließung vieler Arztpraxen in Rodenberg und der Umgebung zu begegnen, soll im Zentrum der Stadt Rodenberg ein Gesundheitszentrum mit altersgerechtem Wohnen, Arztpraxen und ggf. ergänzenden Nutzungen entstehen. Zugleich kann durch die Entwicklung der innerstädtischen Brachfläche die Qualität des Stadtzentrums erhöht werden. 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.

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 11.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Gesundes Zentrum, Rodenberg“ beschlossen.

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.

1.2 Art des Verfahrens

Das Vorhaben ist als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen und entspricht den Anforderungen gemäß § 13a BauGB. Der Bebauungsplan könnte damit im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet und die erhöhten Anforderungen an die Errichtung von Vorhaben nach § 87 WHG begründen jedoch das Erfordernis einer Umweltprüfung. Aus diesem Grund und aus Erwägungen der Öffentlichkeitsbeteiligung für ein Vorhaben im Zentrum der Stadt, wird der Bebauungsplan im Standardverfahren mit Umweltbericht aufgestellt und die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden durchgeführt.

1.3 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

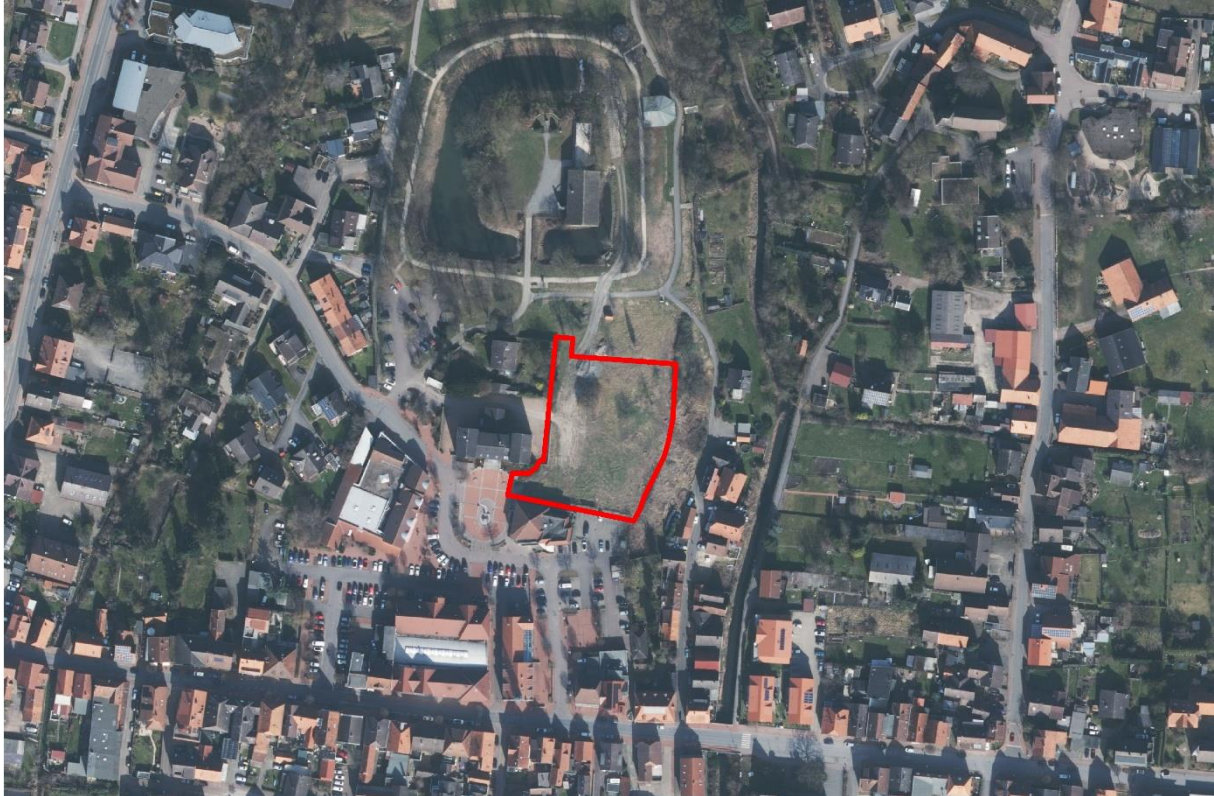
Das Plangebiet befindet sich im Ortskern der Stadt Rodenberg, in der Samtgemeinde Rodenberg im Osten des Landkreises Schaumburg in Niedersachsen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die derzeit unbebauten Flurstücke 52/19, 52/20 und 52/4 der Flur 8 der Gemarkung Rodenberg und hat eine Fläche von ca. 3.644 m².

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Parkanlage Burgpark Rodenberg, im Osten an einen Entwässerungsgraben (Ostergraben) und daran anschließend die Bebauung der Mühlenstraße, im Süden an das Gebäude und die Stellplatzanlage der Volksbank und im Westen an das Rathaus sowie das Ortszentrum mit dem Amtsplatz.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes und Umgebung



Quelle: © GeoBasis-DE / LGLN 2022 DL-DE/BY-2.0

Abbildung 2: Rathaus



Quelle: Plan und Praxis, November 2022

Abbildung 3: Stellplatzanlage Volksbank



Quelle: *Plan und Praxis*, November 2022

2 Ausgangssituation Plangebiet

2.1 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich noch im Eigentum der Stadt Rodenberg, sollen jedoch mit Ausnahme der festgesetzten Verkehrsfläche an den Vorhabenträger veräußert werden.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Vorhabens kann über die vorhandene Stellplatzanlage der südlich gelegenen Volksbank erfolgen. Bei der Planung und Herstellung der Stellplatzanlage wurde die Zufahrt zum Plangebiet bereits berücksichtigt und hergestellt. Die Sicherung der Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine Baulast, die rechtzeitig beantragt wird.

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an den Amtspatz an, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27/1 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt ist. Die verkehrliche Erschließung kann planungsrechtlich über den Platz erfolgen, ist jedoch dort nicht vorgesehen. Über den Amtspatz und die angrenzenden verkehrsberuhigten Bereiche ist das Gebiet gut für den Fuß- und Radverkehr erschlossen.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Langen Straße, in etwa 150 m Entfernung.

2.3 Immissionen

Die Straßen in der direkten Umgebung des Plangebiets sind verkehrsberuhigt. Hauptverkehrsstraßen liegen weiter entfernt. Eine Belastung durch Verkehrslärm ist daher nicht zu erwarten. Auch durch die geplante Verbindung zwischen Amtsstraße und Mühlenstraße sind aufgrund der geringen zu erwartenden Verkehrsmengen und der geringen zulässigen Geschwindigkeit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Durch die in der Umgebung des Plangebiets ausgeübten Nutzungen (vorwiegend Wohnen, Verwaltung und teilweise Gewerbe) ist keine Belastung durch Gewerbelärm zu erwarten. Im Zuge des jährlich im Stadtzentrum stattfindenden Martinifestes kann es zeitlich begrenzt zu erhöhten Immissionen durch Freizeitlärm kommen.



2.4 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

2.5 Kampfmittel

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Für das Vorhabengrundstück wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen eine Luftbildauswertung nach § 3 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) durchgeführt. Dabei wurden die vorliegenden historischen Luftbilder auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN umgehend zu benachrichtigen.

2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Denkmäler.

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur Planung Stellung genommen. Es wurde darauf verwiesen, dass gemäß § 8 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt. Die äußere Gestaltung der neuen Baukörper einschließlich der verwendeten Materialien ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2.7 Archäologie / Bodendenkmalpflege

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden zur Planung Stellung genommen. Danach ist eine archäologische Untersuchung des Plangebietes vor Beginn der Erdarbeiten erforderlich. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, auch Rodungsarbeiten, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

2.8 Natur, Landschaft und Artenschutz

Für die Fläche fand eine floristische und faunistische Untersuchung statt. Eine erste Inaugenscheinnahme erfolgte am 30. Juli 2024. Eine detaillierte Kartierung basiert auf drei Begehungen von Frühling bis Herbst 2025. Die Kartierung umfasst auch die Flächen unmittelbar östlich des Grabens.

Gemäß dem Kartierschlüssel nach Drachenfels handelt es sich bei der Fläche westlich des Grabens um die Gruppe „10: Trockene bis feuchte Ruderalfluren“. Entsprechend der durch die gärtnerische Nutzung hervorgerufenen anthropogenen Veränderung herrscht die Untergruppe „10.5 Ruderal- und Neophytenfluren“ (UR) ohne besondere Spezifizierung vor. Die Grabenparzelle selbst ist als sonstiger vegetationsarmer Graben (4.13.7, FGZ) zu bezeichnen. Der Bereich östlich des Grabens setzt sich aus Ruderalgebüsch („2.8 – BR“) mit hohem *Rubus fruticosus*-Anteilen und stellenweisen *Sambucus nigra*- und *Corylus avella*-Einzelbeständen zusammen. Eine Ausnahme bildet ein wenige Quadratmeter großer Reinbestand von *Eupatorium cannabinum* (Wasserdost).

Eine Pflanzenliste des vorgefundenen Bestandes ist in der Anlage enthalten. Seltene und geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden und angesichts der Bodenverhältnisse auch nicht zu erwarten. Besonders geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

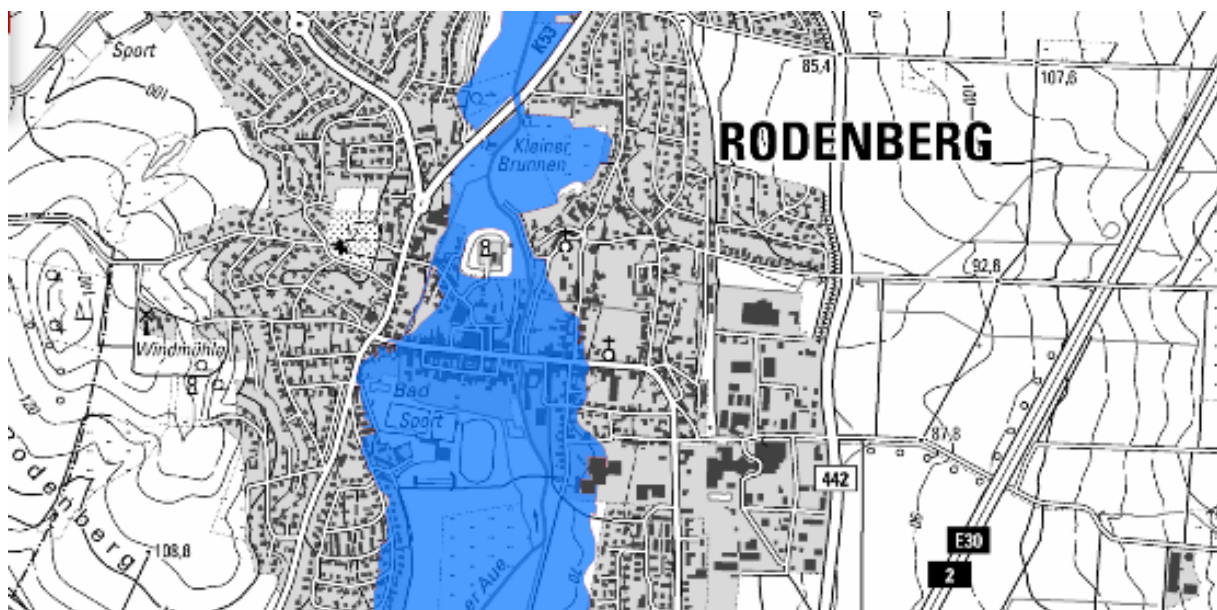
Es liegen keine Anhaltspunkte für Vorkommen artenschutzrelevanter Tierarten vor. Auf vertiefende Untersuchungen wurde daher verzichtet. Artenschutzrechtlich sind die Tatbestände des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht gegeben.

(Siehe hierzu auch Teil II – Umweltbericht)

2.9 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Zentrale Bereiche der Stadt Rodenberg sind durch den Fluss Rodenberger Aue hochwassergefährdet und deshalb als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Für die planungsrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens wird davon ausgegangen, dass das Vorhabengrundstück im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegt. Hieraus resultieren die nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dargelegten besondere Anforderungen an die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Abbildung 4: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz



Festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Für die wasserrechtliche Beurteilung des geplanten Vorhabens sind die §§ 78 und 78a WHG maßgeblich. Nach § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in festgesetzten Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, die nach § 30 Abs. 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 Abs. 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB untersagt. Nach § 78 Abs. 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.

Im Merkblatt für Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten des Landkreises Schaumburg werden entlang den Inhalten der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau, und Stadtentwicklung folgende Aspekte einer hochwasserangepassten Bauweise aufgeführt:

- 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 HQ₁₀₀ Wasserstandes liegen.
- Sicherung gegen Rückstau,
- Baustoffe, d.h. Verwendung von geeigneten Baustoffen,
- Heizung / Installationen, Heizölverbrauchsanlagen gegen Überflutung sichern.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 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 5: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen



Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML)

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 Abs. 4 BauGB an die Ziele des Landesraumordnungsprogramms angepasst.

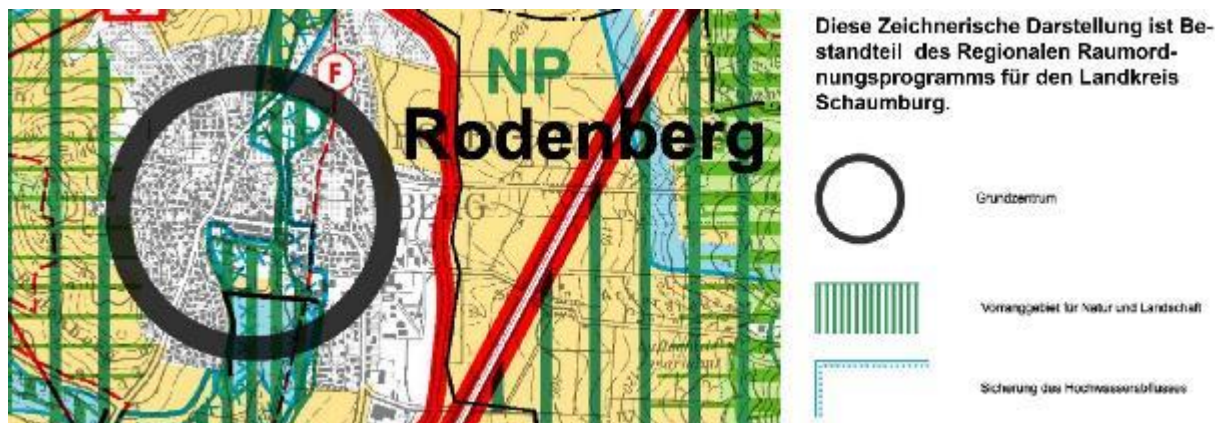
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

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 Abs. 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.

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 6: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2003



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm 2003 – Zeichnerische Darstellung, Landkreis Schaumburg

Der Kreistag des Landkreises Schaumburg hat am 28.11.2014 die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms beschlossen. Der Entwurf hierfür wird derzeit erarbeitet.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg 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. Östlich angrenzend werden Wohnbauflächen dargestellt.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg



Quelle: Samtgemeinde Rodenberg

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aus der Darstellung einer Wohnbaufläche ist die beabsichtigte Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entwickelbar.

3.3 Sonstige städtebauliche Planungen

3.3.1 Konzeptskizze Innenstadt Rodenberg 2020

Die Konzeptskizze Innenstadt Rodenberg wurde 2020 von der Stadt Rodenberg veröffentlicht. Die Konzeptskizze sieht eine Belebung des Amtsplatzes vor – durch Besatz, Gastronomie, Spiel, Aktionen und Aufenthaltsqualität. Durch die Planung soll eine städtebauliche Qualifizierung des Amtsplatzes zusammen mit der Ansiedlung passender Nutzungen stattfinden.

Abbildung 8: Konzeptskizze Innenstadt Rodenberg



Quelle: Stadt Rodenberg

3.3.2 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 unter anderem folgende für das Vorhaben relevante Ziele:

- Verbesserung der urbanen, grünen Infrastruktur im Ortskern
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

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

Die Stadt Rodenberg beabsichtigt eine Anpassung des Rahmenplans im Anschluss an das Bebauungsverfahren, um den Rahmenplan an die gemäß Bebauungsplan beabsichtigte Entwicklung anzupassen.



3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Im Süden und Osten grenzt der Bebauungsplan Nr. 27/1 „Amtsplatz“ (mit Änderungen) an das Plangebiet an. Dieser setzt den Amtsplatz und angrenzende Straßen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und die Fläche der Sparkasse südlich des Plangebiets als Kerngebiet fest.

3.5 Geltendes Planungsrecht

Im Bereich der geplanten Neubebauung befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Satzungen. Für das Plangebiet wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27/2 gefasst. Dieses Verfahren wird jedoch nicht weiterverfolgt.

Der Bebauungsplan überlagert eine ca. 60 m² große im Bebauungsplan Nr. 27/1 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzte Fläche. Die Fläche ist nicht als Verkehrsfläche hergestellt und wird aus verkehrlicher Sicht nicht als Verkehrsfläche benötigt.

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. Allerdings kann das geplante Vorhaben insbesondere im Hinblick auf den Hochwasserschutz bewältigungsbedürftige Spannung begründen, sodass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Da das Plangebiet im festgesetzten 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. 7 lit. a) BauGB sowie damit einhergehende Auswirkungen auf den Menschen, auf Kultur- und sonstige Sachgüter im Überschwemmungsfall.

4 Planungskonzept

Mit der Planung wird dem Bedarf an altersgerechten Wohnungen in verkehrsgünstiger Lage begegnet, der in Rodenberg besteht. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Gesundheitszentrums im Umfeld des Amtsplatzes. Als Nutzungen sind altersgerechtes Wohnen und ärztliche Praxen geplant. Die ärztlichen Praxen mit einer Fläche von ca. 500 m² sind im Erdgeschoss angesiedelt, um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen. Das altersgerechte Wohnen ist im Erdgeschoss und allen Obergeschossen geplant und über Aufzüge barrierefrei zugänglich. Diese Nutzung nimmt den größten Anteil der Gesamtfläche ein.

Abbildung 9: Städtebaulich-architektonisches Konzept



Quelle: Studien Max Dudler, *Gesundes Zentrum Rodenberg*

Für das geplante Gesundheitszentrum wurde vom Architekturbüro Max Dudler ein städtebaulich-architektonisches Konzept erstellt, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet. Geplant sind zwei in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Baukörper. Maßstab für die neue Bebauung sind die umliegenden historischen Gebäude, insbesondere das direkt benachbarte Rathaus auf der Nordseite des Amtsplatzes. Die Neubauten mit drei bzw. in Teilbereichen vier Vollgeschossen und Satteldach bleiben insgesamt niedriger als das Rathaus, das die städtebauliche Dominante darstellt. Die bauliche Dichte ist der innerstädtischen Lage angemessen.

Die äußere Gestaltung mit Satteldach und Fassaden, die mit Klinkern hergestellt oder als Putzfassade ausgeführt werden, ist ortstypisch und fügt sich in die Bestandsbebauung ein.

Abbildung 10: Visualisierung des Vorhabens



Quelle: Studien Max Dudler, *Gesundes Zentrum Rodenberg*

Die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr wird vorwiegend über den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Amtplatz erfolgen. Für den motorisierten Verkehr soll eine neue Anbindung über die Stellplatzanlage der benachbarten Volksbank hergestellt werden.

Der städtebaulich-architektonische Entwurf berücksichtigt wesentliche Aspekte des Hochwasserschutzes. Zwischen der hochwassergefährdenden Rodenberger Aue und dem geplanten Vorhaben verbleibt ein Abstand von ca. 50 m. Innerhalb dieser Abstandsfläche grenzt weitere Wohnbebauung unmittelbar an den Fluss. Zwischen der Wohnbebauung und den geplanten Gebäuden liegt eine Retentionsfläche, die als solche in ihrer Funktion erhalten bleibt.

Die Bauteile werden so angeordnet, dass es zu keinem erheblichen Aufstau bei Überschwemmungseignissen kommt. Durch die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens auf Höhe des Wasserstandes bei einem Jahrhunderthochwasser (HQ₁₀₀) werden die höherwertig genutzten Räume bei einem Bemessungshochwasser HQ₁₀₀ nicht überschwemmt. Die Fensterbrüstungen sollen 47,5 cm über dem Pegelstand des HQ₁₀₀ liegen und für die Türen der Hauseingänge sind zusätzliche Sicherungen vorgesehen.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Lage 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 Abs. 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)*

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulich-architektonischen Entwurf für das Gesunde Zentrum. Es werden eine zulässige Grundfläche (GR) von 1.750 m² (rechnerische GRZ ca. 0,5) und eine zulässige Geschossfläche (GF) von 6.200 m² (rechnerische GFZ ca. 1,7) festgesetzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete geringfügig. Die erhöhte bauliche Dichte ist für vergleichbare innerstädtische Flächen (auch in der direkten Umgebung) nicht untypisch. Die Planung dient der Nachverdichtung des zentralen Stadtgebiets im Sinne einer insgesamt betrachtet nachhaltigen und flächensparsamen Stadtentwicklung. Gleichzeitig werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. In direkter Nähe stehen ausreichend öffentliche Freiflächen zur Verfügung.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer zulässigen Firsthöhe (FH) von 85,0 m über NHN begrenzt. Die Geländehöhe liegt im gesamten Plangebiet zwischen 67,0 und 69,0 m über NHN. Neubauten bleiben damit niedriger als das benachbarte Rathaus.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des städtebaulich-architektonischen Entwurfs mittels Baugrenzen mit entsprechenden Entwicklungsspielräumen festgesetzt. Dabei werden die nach der Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Im Osten wird durch die Baugrenze ein Abstand von mindestens 5 m zum Ostergraben eingehalten.

Die Gebäude sollen in offener Bauweise errichtet werden. Das städtebaulich-architektonische Konzept sieht jedoch Baukörper vor, die länger als 50 m sind, um das Grundstück sinnvoll zu nutzen und städtebauliche Qualitäten zu schaffen. Daher wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, bei der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 2

*Im allgemeinen Wohngebiet – WA – gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)*

5.4 Stellplätze

Nach der Landesbauordnung sind für Wohnnutzungen keine Stellplätze nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Stellplätzen getroffen. Der Stellplatznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Eine Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen kann grundsätzlich über den Amtsplatz vor dem Rathaus erfolgen. Der südwestliche Teil des Plangebiets wird in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27/1 als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbereuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit wird die Erschließung des Plangebiets planungsrechtlich gesichert.



Die Erschließung für den Kraftverkehr erfolgt zukünftig von der Amtsstraße über die Stellplatzanlage auf dem benachbarten Grundstück der Volksbank. Die Erschließung des Plangebietes über die Stellplatzanlage der Volksbank wird durch Baulast gesichert.

Die Einteilung der in den Geltungsbereich aufgenommenen öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung des Bebauungsplans. Dies wird im Plan klargestellt.

Klarstellung

Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

5.6 Ver- und Entsorgung

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

5.7 Leitungsrecht

An der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Mittelspannungskabel unterirdisch verlegt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Leitung wird im Bebauungsplan eine mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.8 Begrünung

Um eine hohe gestalterische Qualität der Freiräume im Plangebiet insbesondere im Übergang zu den nördlich und östlich benachbarten Freiräumen in Verbindung mit positiven Effekten auf das Mikroklima zu sichern, wird die Bepflanzung des Plangebiets textlich festgesetzt. Dies umfasst die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Sicherung guter Standortbedingungen (unversiegelte Bodenfläche und durchwurzelbarer Raum).

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im allgemeinen Wohngebiet – WA – sind je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt) und fünf standortgerechte Sträucher zu pflanzen.

Vorhandene Bäume und Sträucher, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

Je Baum ist eine offene unversiegelte Bodenfläche von mindestens 10 m² und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 20 m³ zu sichern.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

5.9 Hochwasserschutz und -anpassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue, was im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen wird.

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurde ein Gutachten zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens im Überschwemmungsgebiet erarbeitet. Grundlage für die Untersuchungen war der städtebaulich-architektonische Entwurf, der auch im Bebauungsplan aufgezeigt wird. Das Gutachten weist nach, dass bei entsprechender Umsetzung (ausreichende Durchströmbarkeit) keine nachteiligen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die angrenzende Bebauung zu erwarten sind.

Im Zuge der Bebauung verloren gehender Rückhalteraum (gemäß Vorhabenplanung 1.608 m³) kann umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden. Gemäß Hinweis der Unteren Wasserbehörde des LK Schaumburg (UWB) kann hierfür auf entsprechende Flächen bzw. Volumina zugegriffen werden, die seitens der Stadt Rodenberg dafür vorgesehen sind.

Abbildung 11: Lage der für einen Retentionsraumausgleich geeigneten Flächen



Quelle: Stadt Rodenberg



Die Lage der möglichen Ausgleichsflächen wurde seitens der Stadt Rodenberg mitgeteilt. Die dargestellte Fläche 1 hat eine Größe von rund 42.000 m², die Fläche 2 von 4.000 m². Ein dortiger Ausgleich wurde seitens der UWB als funktionsgleich im Sinne von § 78 WHG bestätigt. Nach Auskunft der Stadt Rodenberg ist auf den Flächen ein umfangsgleicher Ausgleich im Sinne von § 78 WHG in Höhe von 1.608 m³ möglich. Der zeitgleiche Ausgleich im Sinne von § 78 WHG kann gewährleistet werden, da beide Flächen nicht in einem direkten baulichen Zusammenhang mit dem Vorhaben stehen und der Ausgleich somit grundsätzlich vor bzw. während des eigentlichen Bauvorhabens realisiert werden kann.

Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den bestehenden Hochwasserschutz sind aufgrund des räumlichen Abstands nicht zu erkennen. Die Möglichkeiten zur hochwasserangepassten Errichtung von Gebäuden wurden geprüft. Insbesondere durch die Lage von Aufenthaltsräumen oberhalb der Pegelhöhe des Bemessungshochwassers HQ₁₀₀ und höher liegenden Fensterbrüstungen sowie Schutzmaßnahmen an Eingangsbereichen können Gebäude im Plangebiet hochwasserangepasst errichtet werden.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird damit den Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG Rechnung getragen. Die Planung ist vollziehbar. Weitere Nachweise erfolgen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

5.10 Denkmalschutz

Im Plangebiet können noch Bodendenkmale vorhanden sein. Bodeneingreifende Maßnahmen bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Hierauf wird im Bebauungsplan unter Hinweise aufmerksam gemacht.

Bodendenkmalpflege

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, auch Rodungsarbeiten, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

5.11 Geologie

Im Untergrund des Standorts sind lösliche Sulfatgesteine in Tiefen $\leq 200\text{m}$ unter der Geländeoberkante zu erwarten, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Damit ist dem Standort formal die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Erdfallgefährdung

Das Plangebiet ist gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen. Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung



keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen.

5.12 Städtebauliche Kennwerte

| Nutzungsart | Fläche | Anteil an der Fläche |
|---|--------------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | Ca. 3.645 m ² | Ca. 98,5 % |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | Ca. 50 m ² | Ca. 1,5 % |
| Gesamt | Ca. 3.695 m ² | 100 % |

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Wohnbedürfnisse, Arbeitsstätten und Wirtschaft

Das geplante Vorhaben wirkt sich in zweifacher Weise positiv auf die Bevölkerung aus. Zum einen wird neuer altersgerechter 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 sollen Vorhaben errichtet werden, in denen neue Arbeitsplätze, vornehmlich für Dienstleistungen und Medizin, entstehen.

6.2 Auswirkungen auf den Gemeinbedarf

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

6.3 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Die im Umfeld des Plangebiets befindlichen Baudenkmäler wurden in der Planung besonders berücksichtigt. Durch das geltende Denkmalschutzrecht wird – unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans – der Denkmalschutz sichergestellt. Negative Auswirkungen der Planung auf benachbarte Baudenkmäler sind damit ausgeschlossen. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das denkmalgeschützte Rathaus und Ständehaus sind des Weiteren im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu klären.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden unter Teil II – Umweltbericht dargestellt.

7 Verfahren

7.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 11.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Gesundes Zentrum Rodenberg“ beschlossen.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.05.2025 bis einschließlich 05.06.2025 statt.



Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden sind 15 Stellungnahmen eingegangen. Mehrheitlich wurde der Planung zugestimmt. Hinweise wurden zum Vollzug der Planung bzgl. zur Berücksichtigung vorhandener Leitungen sowie zur Kampfmittelbelastung und zur Plangrundlage gegeben. Besondere Beachtung fand des Weiteren der Hochwasserschutz. Diesbezüglich wurde ein Gutachten zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand parallel zum Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.05.2025 bis einschließlich zum 05.06.2025 statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist keine Stellungnahme eingegangen.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).



Teil II – Umweltbericht

1 Einleitung

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflanzung 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 BNatSchG ist ebenfalls Bestandteil der Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in einem Umweltbericht niederzulegen, dessen Anforderungen in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 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.

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Planung hat die Errichtung eines Gesundheitszentrums mit altersgerechten Wohnungen, Arztpraxen und ggf. ergänzenden Nutzungen im Stadtzentrum von Rodenberg auf den Flurstücken 52/19, 52/20, 52/4 zum Ziel. 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 Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 1.750 m² und einer maximal zulässigen Geschossfläche von 6.200 m².

1.2 Relevante fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

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

1.2.1 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:

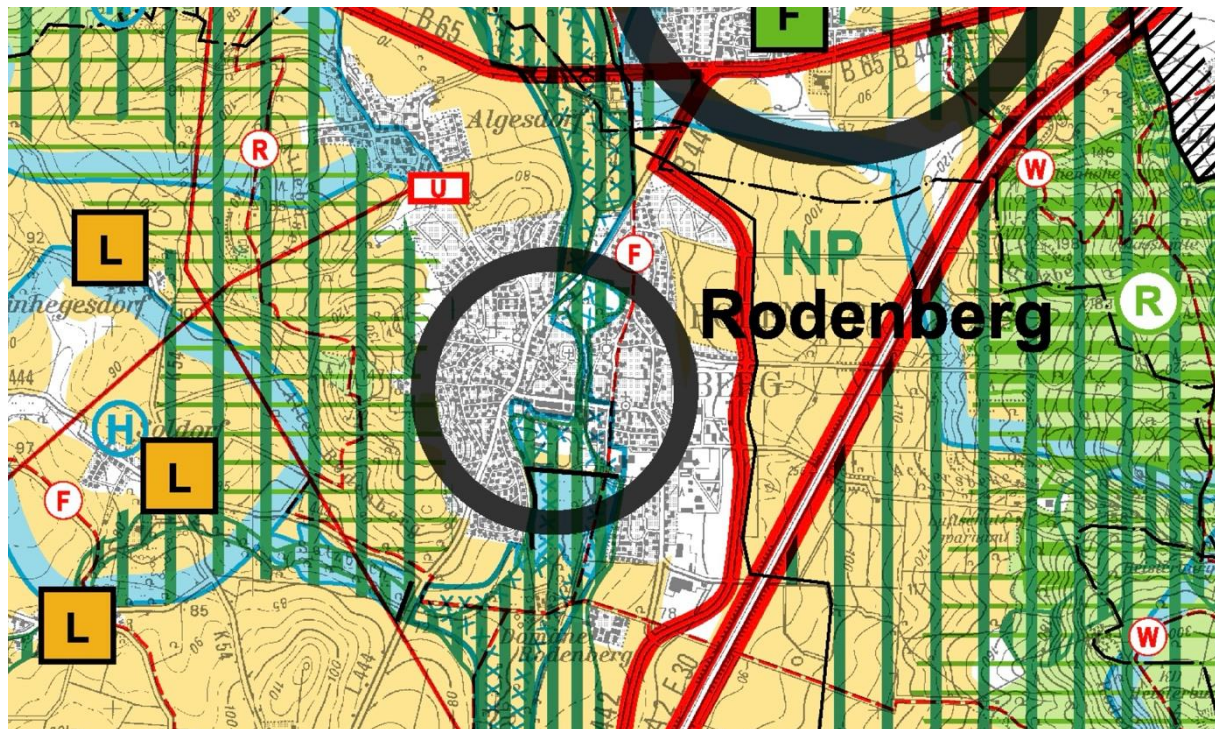
Grundsatz 01: „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“ Weiterhin heißt es dort: „Die Angebote sollen unter 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.“

1.2.2 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).

Abbildung 12: RROP – Grundzentrum Rodenberg mit Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm 2003 – Zeichnerische Darstellung, Landkreis Schaumburg

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.

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

1.2.3 Flächennutzungsplan

Die Planung ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

1.2.4 Landschaftsrahmenplan

Der erste und bisher maßgebliche Landschaftsrahmenplan 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.

1.2.5 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Rodenberg nicht vor.

1.2.6 Schutzkategorien nach den §§ 21 bis 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.

1.2.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG

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

1.2.8 Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG

Besonders geschützte Biotope sind bei den in 2025 erfolgten Kartierungen nicht festgestellt worden.

1.2.9 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.

1.2.10 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.

1.3 Festgelegter Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

2.1.1 Lärm

Die innerstädtische Lage sowie die angrenzenden Nutzungen lassen keine Konflikte erkennen.



2.1.2 Luftqualität, Lufthygiene

Die Fläche liegt abseits von Hauptverkehrsstraßen und südlich der Schlossanlage mit angrenzendem Naherholungsgebiet. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Luftqualität und der Lufthygiene sind für die Fläche nicht erkennbar.

2.1.3 Wohnen / Wohnumfeld

In den unmittelbar benachbarten Bereichen befinden sich Verwaltungsgebäude sowie Läden und Stellplätze. Östlich der Fläche sind Wohngebäude vorherrschend.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Floristische Kartierung

Eine erste Inaugenscheinnahme erfolgte am 30. Juli 2024. Die Fläche wies eine ausgeprägte Krautschicht aus Gräser und zum Teil hochwachsenden Kräutern sowie einige Obst- und Laubbäume sowie zahlreiche Sträucher auf. Eine detaillierte Kartierung basiert auf drei Begehungen (06.05., 30.06. und 01.10.2025). Die Kartierung umfasst auch die Flächen östlich des Grabens bis zur dortigen Anliegerstraße. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Dokumentation gemäß des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, O. v. (2021)) sowie eine Auflistung der aufgefundenen Pflanzen. Auf der Fläche sind einige Arten wie z. B. Narzissen, Hasenglöckchen, Pfingstrose, Beinwell sowie Obstbäume als Relikte der ehemaligen Gartennutzung erhalten, so dass auf eine Auflistung des jeweiligen Rote-Liste-Status verzichtet wird.

Insgesamt ist auf der Fläche aufgrund unterschiedlicher Bodenverhältnisse eine hohe Vielfalt an Pflanzenarten vorhanden. Der Großteil der Fläche zeigt dabei eine blütenreiche Hochstaudenflur, während auf den geschotterten Flächen im Südwesten Pflanzen nährstoffarmer Böden dominieren. Die grundsätzlich feuchtere Grabenparzelle weist mit Brombeere und drüsigem Springkraut eine nochmals unterschiedliche Vegetation auf. Östlich des Grabens befindet sich ein Brombeerdickicht, teils mit höherem Gehölzbestand.

Besonders geschützte Biotope wurden nicht festgestellt.

Eine Pflanzenliste des vorgefundenen Bestandes ist in der Anlage dieses Berichts enthalten.

Abbildung 13: Blütenreiche Hochstaudenflur



Quelle: Dieter Nußbaum, Landschaftsplaner, Juni 2025

Abbildung 14: Geschlegelte Fläche



Quelle: Dieter Nußbaum, Landschaftsplaner, September 2025

Gemäß dem Kartierschlüssel nach Drachenfels handelt es sich bei der Fläche westlich des Grabens um die Gruppe „10: Trockene bis feuchte Ruderalfluren“. Entsprechend der durch die gärtnerische Nutzung hervorgerufenen anthropogenen Veränderung herrscht die Untergruppe „10.5 Ruderal- und Neophytenfluren“ (UR) ohne besondere Spezifizierung vor. Die Grabenparzelle selbst ist als sonstiger vegetationsarmer Graben (4.13.7, FGZ) zu bezeichnen. Der Bereich östlich des Grabens setzt sich aus



Ruderalgebüsch („2.8 – BR“) mit hohem *Rubus fruticosus*-Anteilen und stellenweisen *Sambucus nigra*- und *Corylus avella*-Einzelbeständen zusammen. Eine Ausnahme bildet ein wenige Quadratmeter großer Reinbestand von *Eupatorium cannabinum* (Wasserdost).

2.2.2 Faunistische Kartierung

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

Vögel

Aufgrund der Flächen- und Vegetationsstruktur und dem damit verbundenen Nist- und Nahrungsangebot ist eine orientierende Untersuchung des Bestandes der Avifauna geboten. Diese Aussage war zu relativieren, da im März 2025 die meisten Großbäume und sonstigen Gehölze, v. a. entlang des Entwässerungsgrabens, nicht mehr vorhanden waren. Eine erste Potentialanalyse zeigte, dass weder für Höhlen- noch für Heckenbrüter entsprechende Strukturen vorhanden waren. Der fehlende Bestand an Brutvögeln und der sehr eingeschränkte Bestand an Rastvögeln (Zilpzalp, Amsel, Singdrossel, Zaunkönig, Kohlmeise) am 25.03.2025 bestätigte diese Einschätzung. Eine weitere Begehung erfolgte am 06.05.2025. Auch an diesem Termin waren keine Brutvögel und bis auf eine Kohlmeise auch keine Rastvögel anzutreffen. Gleiches galt für die Termine am 30.06.2025 und am 01.09.2025, an denen ebenfalls keine (Alt-) Nester oder Brutvögel festgestellt wurden. Vereinzelt Vorkommen von Rastvögeln (Kohlmeise, Schwarzdrossel, Singdrossel) waren im Bereich östlich des Grabens anzutreffen.

Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermäusen war aufgrund grundsätzlich geeigneter Lebensräume in Plangebiet und angrenzend sowie einem ausreichenden Nahrungsangebot nicht auszuschließen. Nach der Entfernung zahlreicher Großbäume sind auf der Fläche keine Habitatbäume vorhanden und die verbliebene Gartenlaube bietet keine geeignete Lebensstätte für Fledermäuse, da sie stark beschädigt und innen zu sehr der Witterung ausgesetzt ist. Ein Wochenstubenbestand oder auch Winterschlafplätze in Baumhöhlen bzw. in der kleinen Laube auf der Fläche sind aufgrund mangelnder Habitatausstattung nicht vorhanden. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Schaumburg sind allenfalls Flugrouten entlang ehemaliger Vegetationsstrukturen am Graben denkbar. Der Graben sowie östlich angrenzende Gehölze bleiben erhalten, so dass ggf. vorhandene Flugrouten weiter genutzt werden können.

Amphibien

Amphibienvorkommen sind nicht grundsätzlich auszuschließen, da mit den Gehölzbeständen als auch gewässerbezogenen Biotopen die erforderlichen Teillebensräume für Amphibien vorhanden sind. Begeutungen des Grabens im März 2025 und am 06.05.2025 blieben ohne Befund von Laich oder Individuen, zumal der Graben auf fast ganzer Länge trockengefallen war. Dies bestätigte sich auch bei der Inaugenscheinnahme am 30.06.2025 und am 01.09.2025. Auch auf der Fläche selbst fanden sich keine adulten Exemplare.

Reptilien

Das Vorkommen von Reptilien ist trotz weniger geeigneter Lebensräume und mäßiger Erreichbarkeit nicht vollständig auszuschließen. Ein Vorkommen ist auf der Fläche bisher nicht bekannt. Sofern sich bei Begehungen Hinweise ergeben, erfolgt eine vertiefende Untersuchung. Die weiteren Begehungen ergaben keine Hinweise auf Reptilien.

Heuschrecken

Das Vorkommen von Heuschrecken, insbesondere von schutzrechtlich relevanten Arten, hat sich bei den Begehungen nicht bestätigt.

Sonstige artenschutzrelevante Tierartengruppen

Es liegen keine Anhaltspunkte für Vorkommen artenschutzrelevanter Tierarten vor. Auf vertiefende Untersuchungen wurde daher verzichtet.

2.2.3 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 BNatSchG 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).“

§ 44 Abs. 5 BNatSchG regelt das Vorgehen bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Eingriffen in Natur und Landschaft:

„Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 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

- 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,*
- 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz*



1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

- 3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender 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.“

Die Belange des Artenschutzes sind in einem Bauleitplanverfahren der Abwägung nicht zugänglich und müssen in vollem Umfang beachtet werden. Dies gilt auch bei grundsätzlicher baurechtlicher Zulässigkeit eines Vorhabens. Nach Vorliegen der floristischen und faunistischen Erfassungen ist festzustellen, dass Belange des Artenschutzes durch das Vorhaben nicht berührt werden.

2.3 Schutzgut Boden/ Fläche

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. a) 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).

2.3.1 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.

2.4 Schutzgut Wasser

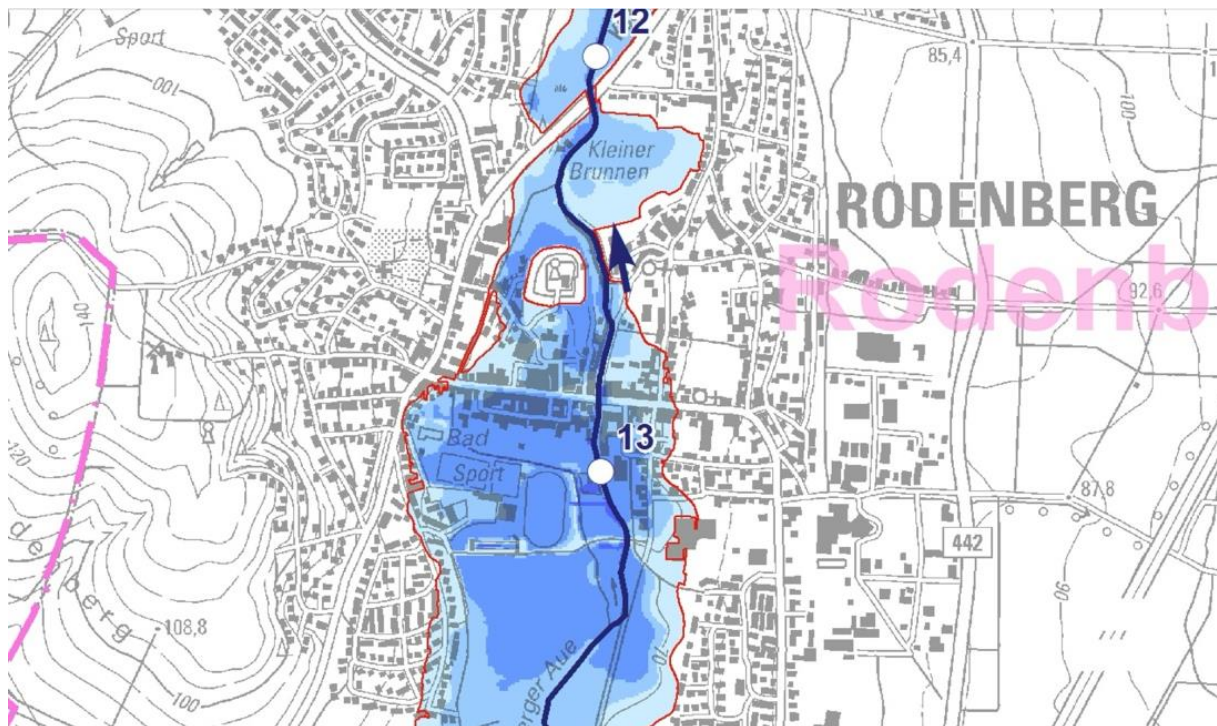
Das nächstgelegene Fließgewässer ist die den gesamten Stadtkern von Süden nach Norden durchquerende Rodenberger Aue. Als Gewässer II. Ordnung weist sie einen mäßig ausgebauten Zustand auf und ist dem Biotoptyp „mäßig ausgebauter Bach“ zuzuordnen.

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 Gefahrengebiet für Überflutungen ausgewiesen (Hochwas-

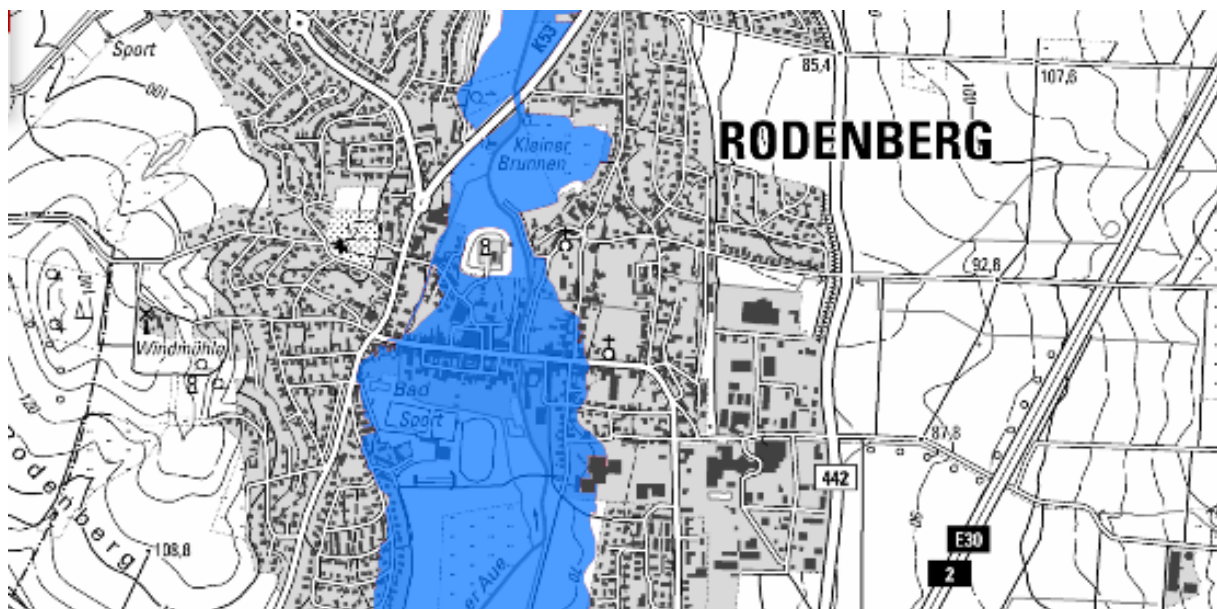
sergefahrenkarte HQ100 des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Stand 31.12.19). Demgemäß ist im Überflutungsfall im Planbereich von einer Wassertiefe von 0 bis 0,5 m auszugehen.

Abbildung 15: Bereich des Überflutungsgebietes im Stadtgebiet von Rodenberg



Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hochwassergefahrenkarte HQ₁₀₀

Abbildung 16: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet



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).



2.5 Luft und Klima

Hinsichtlich der klima- und immissionsökologischen Funktionen handelt es sich um gering- bis mittelversiegelte 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.

2.5.1 Klimaschutz/ Klimaanpassung

Hinsichtlich der geplanten Bepflanzung wird auf Gehölze mit einer breiten ökologischen Bandbreite zurückgegriffen, die an die Anforderungen an ein verändertes Klima besonders angepasst sind.

2.6 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 zu Wohnzwecken und kleingärtnerisch genutzt und bietet mit der vorhandenen Gehölzstruktur ein landschaftlich geprägtes Bild. Sie ist im Frühjahr eingeschränkt und aufgrund starken Bewuchses im weiteren Jahresverlauf nur im äußersten westlichen Bereich betretbar. Für die feierabend- und wochenendbezogene Erholung stehen benachbarte Bereiche (Burganlage und renaturierte Auenbereiche im Norden) zur Verfügung, während das Plangebiet für derlei Zwecke unattraktiv ist. Der Bereich östlich des Grabens ist ab dem Frühsommer aufgrund des dominanten Brombeerbewuchses nicht betretbar.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Planfläche selbst weist keine erkennbaren Kultur- und sonstige Sachgüter auf. An das Plangebiet angrenzend befinden sich einige unter Denkmalschutz stehende Gebäude und Bereiche, u.a. das Gelände mit der Schlossruine Rodenberg (s.a. Teil 1 der Begründung Kap. 2.6).

2.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

2.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter stehen im ständigen Austausch untereinander und beeinflussen sich gegenseitig. Aus diesem Grund ist eine Betrachtung der Wechselwirkungen über die isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter hinaus vorzunehmen.

Bei den relevanten Wirkungspfaden „Boden – Wasser“, „Boden – Pflanzen – Klima“ und „Biotop – Tiere – biologische Vielfalt“ sind angesichts der innerstädtischen Lage, der vorgefundenen Lebensraumausstattung und den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

3.1.1 Bauphase

Lärm

Zu erwarten ist eine erhöhte Lärmbelastung im Rahmen der Grundstückserschließung und der späteren Baustelleninfrastruktur. 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 CO₂-, 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 Lebensräume verloren, bevor nach Beendigung der Bebauung neue Lebensräume entstehen.

Schutzgut Boden/ Fläche

Der aufgrund der bisherigen Nutzung in Teilen wenig beeinträchtigte natürliche Bodenaufbau wird aufgrund von Abgrabungen und Auffüllung von ortsfremden Bodenmaterial vollständig zerstört. Der versiegelte Anteil der Fläche wird deutlich steigen, so dass die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensraum für Bodenlebewesen und die Speicherkapazität von Niederschlagswasser eingeschränkt werden.

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.

3.1.2 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. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet ist bei zusätzlicher Versiegelung und Bebauung eine erhöhte Hochwassergefahr nicht ausgeschlossen. Für den funktionsgleichen Ausgleich dieses Retentionsraumverlustes kann auf zwei Flächen zugegriffen werden. Eine der Flächen mit einer Größe von 42.000 m² befindet sich südlich, die andere Fläche mit einer Größe von 4.000 m² nördlich des Plangebietes.

Schutzgut Luft und Klima

Der bisherige Kaltluftzustrom und der uneingeschränkte Frischluftaustausch kann je nach baulicher Nutzung und Gebäudeausrichtung zukünftig beeinträchtigt werden. Die aktuelle Planung berücksichtigt weitgehend den aus nördlicher Richtung erfolgenden Luftaustausch.

Klimaschutz/ Klimaanpassung

Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern geplant.

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.

3.1.3 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.

3.2 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 können.

4 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. Für das Plangebiet bestehen Baurechte gemäß § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, sondern es wird lediglich bestehendes Baurecht konkretisiert. Nach § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Eine Eingriffs/Ausgleichs-Bilanzierung ist dementsprechend nicht erforderlich. Dennoch werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Minderung festgesetzt.



4.1 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- (= Wurzel-) Bereichs gegen jegliches Befahren, Abgrabungen und Aufschüttungen mithilfe ortsfester Zäune vor und während der gesamten Bauzeit. Der Schutz umfasst alle zu erhaltenden Gehölze auf der Planfläche sowie alle Gehölze der Nachbarflächen, die mit ihren Kronenbereichen in die Planfläche hineinragen.

Gehölzfällungen werden ausschließlich in der vegetationsfreien Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt.

Um den Gehölzverlust in Teilen zu kompensieren, erfolgen im Bebauungsplan Grünfestsetzungen, die im Ergebnis zur Pflanzung von sechs standortgerechten Laubbäumen und 30 Sträuchern führen.

Zur Stärkung ggf. vorhandener und zur Förderung potenziell möglicher Fledermauspopulationen werden an den Gebäuden Fledermauskästen installiert.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten werden ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet. Insekten werden besonders von Licht mit vielen Blauanteilen angezogen. Geeignet sind Leuchtmittel mit einem hohem 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.

5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsziel ist die Realisierung eines Gesundheitszentrums mit altersgerechten Wohnungen, Arztpraxen und ggf. ergänzenden Nutzungen. Angesichts der Anforderungen an die beabsichtigten Nutzungen und den baurechtlichen Bestimmungen sind keine grundsätzlich anderen Planungsmöglichkeiten gegeben.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten nicht auf.

6.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist über die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. In einem städtebaulichen Vertrag können weitere Maßnahmen wie z. B. ein Anbringen von Fledermauskästen geregelt werden.

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 belastete 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.

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets zur Ansiedlung eines Gesundheitszentrums mit altersgerechtem Wohnen, Arztpraxen und ggf. ergänzenden Nutzungen.

Da sich die Planfläche im Zentrum Rodenbergs und damit in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet, ist für das Vorhaben eine grundsätzliche baurechtliche Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB gegeben. Mithin sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sowohl der bereits entfallene als auch der zukünftig entfallende Baumbestand erfordern aufgrund einer fehlenden Baumschutzsatzung keinen rechtlichen Ausgleich.

Trotz fehlender naturschutzrechtlicher Kompensationspflicht sind die artenschutzrechtlichen Belange uneingeschränkt zu beachten. Dementsprechend wurden Bestandsaufnahmen der Vegetation sowie Einschätzungen zu den für die Fläche relevanten Tierarten vorgenommen. Im Ergebnis wurden weder besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG noch planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten festgestellt. Potenziell erwartbare Tierarten wie Amphibien im Grabenbereich wurden nicht vorgefunden. Ebenso wurden keine Brutvogelvorkommen festgestellt, da geeignete Niststätten nicht mehr vorhanden waren. Hinweise auf Fledermausvorkommen ergaben sich nicht. Eventuell vorhandene Flugrouten entlang der Grabenparzelle bleiben nach der Bebauung erhalten. Zur Stärkung ggf. vorhandener und zur Förderung zukünftig potenziell möglicher Fledermausvorkommen werden an den neuen Gebäuden Fledermauskästen installiert. Zusammenfassend können aufgrund der vorhandenen eingeschränkten Lebensraumausstattung und dem Fehlen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten Konflikte mit den Bestimmungen des Artenschutzes ausgeschlossen werden.

Angesichts der Lage im Überschwemmungsgebiet und einer erhöhten Hochwassergefährdung nach Bebauung der Fläche erfolgten eingehende Berechnungen zum erforderlichen Ausgleich des entfallenden Retentionsvermögens. Dieser Ausgleich kann auf zwei Flächen im Norden und Süden der Stadt Rodenberg bereitgestellt werden.

Hinsichtlich der Belange des Landschaftsbildes wird die Bebauung der bisherigen Freifläche zu einem urbaneren Erscheinungsbild führen, welches allerdings dem zentralen Bereich Rodenbergs grundsätzlich entspricht. Da der für das Landschaftsbild wertgebende Baumbestand auf der Fläche seit 2024 nicht mehr vorhanden ist und die Grabenparzelle sowie die östlich davon befindliche Freifläche erhalten werden, ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

Unabhängig von einer kompensatorischen Notwendigkeit ist die Neupflanzung von Bäumen aus Gründen der Gestaltung und der Verbesserung des Kleinklimas und der Aufenthaltsqualität auf dem Gelände vorgesehen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine Konflikte mit den Naturhaushaltsfaktoren und mit dem Landschaftsbild erkennbar sind.



6.4 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 2414);
- 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;
- DRACHENFELS, O. v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen
- STADT-LAND-FLUSS INGENIEURDIENSTE GmbH: Bebauungsplan „Gesundes Zentrum; Rodenberg“, Nachweise und gutachterliche Begleitung zu Belangen des Hochwasserschutzes, Hannover Stand 12.01.2026

Anlage: Pflanzliste als Dokumentation des bei den Begehungen vorgefundenen Bestandes



Anlagen

1 Textliche Festsetzungen, Klarstellung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im allgemeinen Wohngebiet – WA – gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ohne Längenbeschränkung zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 4

Im allgemeinen Wohngebiet – WA – sind je angefangene 650 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt) und fünf standortgerechte Sträucher zu pflanzen. Vorhandene Bäume und Sträucher, die der festgesetzten Qualität mindestens entsprechen, können auf die Festsetzung angerechnet werden.

Je Baum ist eine offene unversiegelte Bodenfläche von mindestens 10 m² und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 20 m³ zu sichern.

Die Bepflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

Klarstellung

Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Nachrichtliche Übernahme

Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, auch Rodungsarbeiten, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.



Erdfallgefährdung

Das Plangebiet ist gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 der Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen. Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen.

2 Pflanzenliste

Gehölze

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer sacharum | Zuckerahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus avellana | Haselstrauch |
| Juglans regia | Walnuss |
| Malus domestica | Apfel |
| Quercus robur fastigiata | Stieleiche (Säulenform) |
| Prunus domestica | Zwetschge |
| Prunus padus | Gewöhnliche Traubenkirsche |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |

Krautschicht

| | |
|---------------------------|-----------------------------|
| Achillea millefolium | Schafgarbe |
| Aegopodium podagraria | Giersch |
| Arctium nemorosum | Klette |
| Alliaria petiolata | Knoblauchrauke |
| Artemisia vulgaris | Beifuß |
| Calystegia spec. | Zaunwinde |
| Cirsium arvense | Ackerkratzdistel |
| Crepis biennis | Wiesen-Pippau |
| Daucus carota ssp. Carota | Wilde Möhre |
| Dipsacus fullonum | Wilde Karde |
| Epilobium angustifolium | Schmalblättr. Weidenröschen |
| Equisetum arvense | Ackerschachtelhalm |
| Erigon annuus | Einjähr. Berufskraut |
| Eupatorium cannabinum | Wasserdost |
| Euphorbia lathris | Kreuzwolfsmilch |
| Euphorbia peplus | Garten-Wolfsmilch |



| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Galium aparine | Kletten-Labkraut |
| Geranium dissectum | Schlitzblättr. Storchschnabel |
| Geranium molle | Weiche Storchschnabel |
| Hyanzythoides x massartiana | Hasenglöckchen |
| Hypochaeris glabra | Kahles Ferkelkraut |
| Impatiens glandulifera | Drüsiges Springkraut |
| Lactuca serriola | Kompass-Lattich |
| Lathyrus latifolius | Wiesenplatterbse |
| Leucanthemum vulgare | Wiesenmargarite |
| Matricaria inodora | Geruchlose Kamille |
| Narcissus spec. | Narzisse (Zierform) |
| Onoprodum acanthium | Gewöhnliche Eselsdistel |
| Paeonia spec. | Pfingstrose (Zierform) |
| Papaver rhoeas | Einjähr. Mohn |
| Ranunculus repens | Kriechender Hahnenfuß |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rudbeckia hirta | Schwarzäugige Rudbeckie (Zierform) |
| Rumex acetosa | Großer Sauerampfer |
| Silene flos jovis | Jupiternelke |
| Silene hampeana | Bastard-Lichtnelke |
| Sisymbrium officinale | Wegrauke |
| Symphytum officinale | Beinwell |
| Tanacetum parthenium | Mutterkraut |
| Taraxacum officinale | Löwenzahn |
| Typha latifolia | Rohrkolben |
| Trifolium pratense | Wiesenklee |
| Tussilago farfara | Huflattich |
| Urtica dioica | Große Brennnessel |
| Verbascum thapsus | Königskerze |
| Veronica chamaedrys | Gamander-Ehrenpreis |
| Vicia cracca | Vogel-Wicke |

Gräser

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Arrhenatherum elatius | Gewöhnlicher Glatthafer |
| Bromus sterilis | Taube Trespe |
| Dactylis glomerata | Gewöhnliches Knäuelgras |
| Holcus mollis | Weiches Honiggras |



| | |
|----------------------|------------------------|
| Phalaris arundinacea | Rohr-Glanzgras |
| Phragmites australis | Schilf |
| Poa annua | Einjähriges Rispengras |
| Poa pratense | Wiesen-Rispengras |