



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 12.02.2014

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 5 1 0 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	24.02.2014			
Verwaltungsausschuss	26.02.2014			

26. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Stockforthsweg) und Bebauungsplan Nr. 74 - Stockforthsweg - ; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt, und des Bebauungsplanes Nr. 71 - Stockforthsweg - mit Begründungen öffentlich auszulegen.

Begründung: Begründung:

Die Entwürfe der o. g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Weiterhin wurde der Plan im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit zur Äußerung und Erörterung vorgestellt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. LGLN Verden, Regionaldirektion, v. 14.10.2013
Wasserverband Rodau, Rotenburg (Wümme), Mail v. 05.11.13
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 01.11.13
Landesamt für Bergbau und Energie, Hannover, v. 12.11.13
LGLN Katasteramt Rotenburg (Wümme) v. 16.10.13
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade v. 30.10.2013

Keine Anregungen!

2. Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle Bremervörde, v. 06.11.2013

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o. g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg erhebliche Bedenken bestehen, da landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft der Nutzung entzogen werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Wie bereits in der Begründung unter Pkt. 3 ausführlich erläutert, besteht in der Stadt Rotenburg eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Im Stadtgebiet Rotenburg kann der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes entlang der Visselhöveder Straße entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nachzuweisen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

3. BUND, Ortsgruppe Rotenburg, v. 04.11.2013

1. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist den Bereich zwischen dem Siedlungsbereich am Hasseler Weg und dem geplanten Baugebiet als gemischte Baufläche (M) aus. Das ist unzulässig.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen (§ 5 BauGB). Die Entfernung zwischen der B 440 und dem dahinter liegenden Wald beträgt weniger als 50 m. Nach dem RROP des Landkreises Rotenburg ist eine Bebauung im Abstand von 50 zu einer Waldfläche unzulässig. Es ist daher nicht möglich, auf dieser Fläche ein Mischgebiet oder eine andere Art der Bebauung zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan sich aus der Regionalplanung entwickeln muss, ist das Entwicklungsziel zu streichen.

2. Nach dem Erläuterungsbericht lockert das kleine Waldstück zwischen Hasseler Weg und Stockforthsweg das Siedlungsgebiet auf. Damit soll offensichtlich ausgedrückt werden, dass das Plangebiet künftig Teil des derzeitigen Siedlungsgebiets (Innenbereich) wird. Der BUND widerspricht dieser Ansicht.

Der derzeitige Innenbereich endet- unabhängig vom Verlauf der Grundstücksgrenzen und unabhängig von den Darstellungen des Flächennutzungsplans- unmittelbar hinter der letzten Bebauung am Hasseler Weg. Die Flächen, die unmittelbar an das letzte vorhandene Gebäude anschließen, zählen bereits zum Außenbereich.

Die Entfernung zwischen der geplanten Bebauung am Stockforthsweg und den landwirtschaftlichen Gebäuden neben dem Grundstück Hasseler Weg 2 beträgt mehr als 150m, bis zu den Wohnhäusern ca. 180m. Würde man das neue Plangebiet als Erweiterung des jetzigen Innenbereichs ansehen, wäre die dazwischen liegende Fläche eine Baulücke. Ob eine Fläche als solche angesehen werden kann, richtet sich danach, ob der Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit der beiden Baugebiete besteht. Dieser Eindruck wird aber nicht bestehen. Erst reicht nicht, da sich das Plangebiet hinter einem 5 m hohen Wall versteckt.

Im Übrigen ist dieser Zwischenraum auch nach der Rechtsprechung keine Baulücke mehr. Das BVerwG hat eine Baulücke auf maximal 150m begrenzt. Die dazwischen liegende Fläche ist mithin Außenbereich.

3. Die Aussage, dass das Plangebiet das Wohngebiet Appelhorn/ Hasseler Weg in südwestlicher Richtung erweitert, ist daher nicht korrekt. Das bestehende Siedlungsgebiet (Innenbereich) wird nicht organisch erweitert. Es würde ein neuer Ortsteil entstehen, der zu einer Zersiedelung führt. Als Zersiedelung ist nach der Literatur auch eine Bebauung zu verstehen, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst. Deshalb sollen neue• Baugebiete möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten und in Form behutsamer Ortsabrundungen ausgewiesen werden.
4. Im Erläuterungsbericht wird auf die Forderung des BauGB hingewiesen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Der BUND stellt fest, dass die Planungen genau das Gegenteil bewirken.

Wegen des enorm hohen Flächenverbrauchs in der Bundesrepublik (aktuell fast 80 ha pro Tag) hat die Bundesregierung die Forderung nach einer sparsamen Flächennutzung gesetzlich verankert. Bei einem Vergleich der beiden Baugebiete Stockforthsweg und Brockeler Straße ergibt sich folgendes Bild:

Brutto-Baufläche Brockeler Straße
= 55.487 m²

Brutto-Baufläche Stockforthsweg
= 65.855 m²

Mögliche Grundstücke: **61**

Mögliche Grundstücke: **48**

(gem. Alternative 1; unterstellt: 10 Grundstücke statt der Mehrfamilienhäuser)

(unterstellt: 4 Grundstücke statt der 2 Reihenhäuser am Stockforthsweg)

Flächenverbrauch pro Grundstück:
910m²

Flächenverbrauch pro Grundstück:
1.372 m²

Der Mehrverbrauch für das Baugebiet Stockforthsweg beträgt pro Grundstück 51 v. H. !!

Noch deutlicher wird der Unterschied, wenn man die Zahl der möglichen Wohneinheiten vergleicht:

Mögliche Wohneinheiten: **102**

Mögliche Wohneinheiten: **54**

(gem. Alternative 2; unterstellt: 6 WE pro Mehrfamilienhaus)

Flächenverbrauch pro Wohneinheit:
544m²

Flächenverbrauch pro Wohneinheit:
1.220 m²

Der Mehrverbrauch für das Baugebiet Stockforthsweg beträgt pro Wohneinheit 124 v. H. !!

Der BUND stellt daher fest, dass die Planung auch nicht ansatzweise der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

5. Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar. Der Verursacher

eines Eingriffs ist nach § 15 Abs. 1 verpflichtet, folgende Prüfungen vorzunehmen (in dieser Reihenfolge) und zu begründen:

- ist der Eingriff vermeidbar?
- kann der Eingriff vermindert werden?

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen bzw. zu ersetzen.

6. Um die Prüfpflicht nach einer Vermeidung zu erfüllen, reicht es nicht aus darauf hinzuweisen, dass alle Grundstücke in früheren Baugebieten verkauft sind. Es fehlt die Begründung, warum für künftige Baugebiete ein neuer Ortsteil geschaffen werden muss und keine nachhaltigere Siedlungsentwicklung möglich ist. Darzulegen ist, welche Bereiche des Stadtgebiets für eine Bebauung grundsätzlich in Frage kommen.
7. Es bleiben also „regelmäßig gesunde Wohnverhältnisse“ i. S. des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gewahrt. Die Prüfpflicht hinsichtlich einer Verminderung des Eingriffs verlangt nach Aussagen, warum in diesem Plangebiet pro Grundstück bzw. Wohneinheit ein außergewöhnlich hoher Flächenverbrauch erfolgt (s. Punkt 4). Es ist daher auch eine Begründung erforderlich, warum Grundstücke angesichts knapper Flächen teilweise mehr als 1.000 m² groß sein müssen.

Im BauGB ist eine dem Nachhaltigkeitsgedanken verpflichtete Flächenhaushaltspolitik verankert. Eine städtebauliche Politik, die die Ziele des BauGB ernst nimmt, reduziert die Flächeninanspruchnahme. Damit soll das in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegte Ziel "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme" erreicht werden (so die Aussagen des Nds. Umweltministeriums). Aus Sicht des BUND hat die Stadt Rotenburg eine Vorbildfunktion, diese Ziele auch umzusetzen: Die derzeitigen Planungen erwecken den Eindruck, dass Flächen beliebig zur Verfügung stehen.

8. Nach dem Erläuterungsbericht sollen die Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser durch die Bodenversiegelung im Flächenpool der Stadt im Großen und Weißen Moor erfolgen. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei nicht um Ausgleichs-, sondern Ersatzmaßnahmen handelt. Ein Ausgleich verlangt eine gleichartige Maßnahme, also eine Entsiegelung, die auch in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Eingriff vor Ort stehen müsste. Wir verweisen auf § 15 Abs. 2 BNatSchG.
9. Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung hat durch die Planung drei für sich genommen nicht erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ermittelt. Eine Vorkehrung zur Schadensbegrenzung ist die Aufschüttung eines mindestens 2 m hohen Erdwalls an der nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebiets. Um auch baubedingte Störwirkungen weitgehend zu vermeiden, sind die Erdwälle aufzuschütten, bevor mit dem Bau von Gebäuden usw. begonnen wird.

Nach der Planung soll dieser Empfehlung an der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Plangebiets nicht gefolgt werden. Sie soll durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens umgesetzt werden. Der BUND hält das für unzulässig. Die FFH-VU sagt ausdrücklich, dass Voraussetzung für die Nicht-Beeinträchtigung- oder zumindest nicht erhebliche Beeinträchtigung des FFH-Gebietes die Beachtung aller in Kapitel 5 dargestellten Vorkehrungen ist.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Nicht-Umsetzung auch nur einer Vorkehrung doch zu einer erheblichen Beeinträchtigung führt. Ein Regenrückhaltebecken kann keinen Schutz gegen Lärm- und Lichteinwirkungen bieten.

10. Es fehlen Untersuchungen, welche Konsequenzen das geplante Baugebiet in verkehrli-

cher Hinsicht hat. Bereits jetzt staut sich der Verkehr auf der B 440 Richtung Innenstadt in Stoßzeiten bis weit in die Brauerstraße hinein. Diese Situation wird sich verschlechtern.

Die aktuelle Lärmbelastung in der Brauerstraße liegt bereits jetzt über den Grenzwerten. Diese Belastung wird sich durch den zusätzlichen Verkehr erhöhen. Der Verursacher hat bei einer hohen Lärmvorbelastung im Hinblick auf den Schutz vor Gesundheitsgefahren abwägend zu prüfen, ob Erhöhungen überhaupt noch hingenommen und als zumutbar bewertet werden dürfen. Die Abwägung ist fehlerhaft, wenn die Auswirkungen neuer Baugebiete und deren Auswirkungen überhaupt nicht berücksichtigt werden (s. Urteil des OVG Münster, Urteil vom 19.03.2009, Az. 10 D 56/07.NE).

Darüber hinaus fehlt eine Aussage über die Verkehrsbelastung im Stockforthsweg. Da der gesamte Verkehr für den Bauabschnitt 1 und die geplanten weiteren Abschnitte über diese Straße geführt werden soll, ergibt sich eine zusätzliche Belastung für die jetzigen Bewohner. Unabhängig vom Lärm selbst ist besonders der reibungslose Betrieb der Tierklinik betroffen.

Erforderlich sind daher Untersuchungen über die Zusatzbelastungen durch das geplante Baugebiet und künftige weitere Bauabschnitte.

11. Wir möchten Sie im Übrigen bitten, die Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen nach der völlig überarbeiteten 9. Auflage der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Nds. Städtetages unter Verwendung der dortigen Vorlagen vorzunehmen. Diese Arbeitshilfe ist auf dem aktuellen rechtlichen Stand.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Grundsätzlich wird auf die gemeindliche Planungshoheit verwiesen, nach der die Stadt ihr städtebauliches Leitbild und ihre planerischen Zielvorstellungen nach ihren Bedürfnissen und städtebaulichen Erfordernissen definieren kann. Sie kann eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichem Planungsrecht durch Änderungen des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können demgemäß jederzeit in neues Planungsrecht umgesetzt werden. Insoweit ist die Stadt unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit grundsätzlich frei, sich für eine Aufstellung von Bauleitplänen zu entscheiden. § 1 Abs. 4 BauGB gibt dabei der Bauleitplanung bindend vor, dass sie sich den Zielen der Raumordnung anzupassen hat. Diese Anpassungspflicht ist eine strikte Bindung, die außerhalb der Anforderungen des Abwägungsgebotes steht. Sie bedeutet, dass die planerischen Entscheidungen der Gemeinde mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung in Übereinstimmung gebracht werden müssen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet keine besondere Funktion zugewiesen. Die beabsichtigte Darstellung des Plangebietes als Wohngebiet in der 26. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet in der Folge ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar. Bezüglich des Waldabstandes zur geplanten Bebauung ist festzustellen, dass in der Regel ein Abstand zwischen Waldrand und Bebauung von 50 m eingehalten werden soll, wobei in Einzelfällen eine Unterschreitung möglich ist. Nach der Stellungnahme des Forstamtes Rotenburg muss ein Abstand von 35m bis 40m eingehalten werden. Nach dem Gestaltungsplan vom 08.10.2013 bzw. dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ist ein Mindestabstand von 40m zwischen Waldrand den Gebäuden bzw. der Baugrenze eingehalten. Insofern sind keine Planänderungen erforderlich.

Zu 2. und 3.

Das geschlossene Siedlungsgebiet der Kernstadt Rotenburgs besteht unter planungsrechtlicher Sicht entweder

- aus Bereichen, für die ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB die Bebaubarkeit regelt (in Rotenburg ca. 75 % der besiedelten Fläche), oder
- aus dem unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB (in Rotenburg ca. 25 % der besiedelten Fläche), den „im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“, in denen ohne Bestehen von Bebauungsplänen Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. § 34 BauGB soll ermöglichen, dass in bereits überwiegend bebauten Bereichen im besiedelten Gebiet Bauvorhaben möglich sind auch ohne Bebauungsplanung (z. B. durch Schließung von Baulücken).

Das restliche Stadtgebiet bildet den sogenannten Außenbereich. Bei bestehender Bebauung im Außenbereich ist eine Siedlungsentwicklung nicht möglich, da diese nicht einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 bildet. Im Planungsrecht werden derartige Siedlungsfragmente im Außenbereich auch als „Splittersiedlung“ bezeichnet. Der Begriff „Splittersiedlung“ wird in § 35 Abs. 4 BauGB als Beispiel erwähnt, um darzulegen, dass Bauvorhaben im Außenbereich (- hier zu verstehen als Gegensatz zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB -, auch Innenbereich) unzulässig sein können, wenn sie dazu führen, dass eine ungeplante, bestehende Anordnung von Gebäuden weiter ungeplant durch neu hinzukommende Gebäude wächst.

Kommt eine Gemeinde im Rahmen der Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit jedoch zu der Auffassung, dass das Siedlungsgebiet aufgrund der Nachfrageentwicklung erweitert werden muss, so kann sie eine sog. Splittersiedlung durch Bauleitplanung in ein neues Baugebiet integrieren (Beispiele in Rotenburg: Kleekamp, Siedenmarsch). Diese vormaligen Außenbereichssplitter gehen dann im Siedlungsgebiet gemeinsam mit der Neubebauung auf. Der bestehende Siedlungsansatz am Stockforthsweg kann als „Splittersiedlung“ bezeichnet werden.

Eine neue Siedlung am bisherigen Stadtrand, die infolge Bauleitplanung erschlossen wird, ist keine Zersiedelung, wenn sie in einem räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsgebiet entsteht. Kleinere Waldstücke wie zwischen Hasseler Weg und Stockforthsweg können durchaus dazwischen liegen, da sie das Siedlungsgebiet auflockern und den Bewohnern auch Naherholungsmöglichkeiten erhalten (siehe z. B. Waldstück zwischen Gut Gothard und Kleekamp oder Biotopfläche zwischen Glummsiedlung und Grafeler Damm – West).

Auch isoliert im Außenbereich liegende größere Siedlungsteile, können, wenn sie eine eigene städtebauliche Qualität aufweisen, durch Bebauungsplanung derart nachträglich gesichert werden, dass in ihnen auch Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden (s. Lühner Siedlung). Der Abstand zum Kernsiedlungsgebiet der Stadt ist erheblich größer als am Stockforthsweg.

Das geplante Neubaugebiet Stockforthsweg kann auch die „freie Landschaft“ und das Ortsbild nicht nachteilig beeinflussen, da nicht nur eine sog. Splittersiedlung besteht, sondern auch weitere Bebauung diesen Bereich bereits überprägt (2 Kleingartenzeilen mit zahlreichen Gebäuden, Reitanlagen, Tennisanlagen mit Vereinshaus). Dem Durchschnittsbetrachter, der z. B. aus Richtung Visselhövede in die Stadt kommt, wird bereits der Eindruck vermittelt, dass er in das Weichbild der Stadt vorstößt. Es werden auch nicht wertvolle Naturschutzflächen, sondern überwiegend ausgeräumte Ackerflächen in Anspruch genommen. Bestehende Gehölzstrukturen können erhalten und in die Bebauung integriert werden. Die-

se Vorgehensweise ist nicht neu, sondern wird in Rotenburg seit Jahrzehnten bei neuen Baugebieten von Gut Gothard über Kleekamp bis zu den neuen Gebieten am Grafeler Damm und an der Brockeler Straße praktiziert. Die neuen Bewohner und Bewohnerinnen werden dieses Vorgehen auch als Beitrag zur Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse im Gebiet empfinden.

Die Anmerkungen des BUND zu 2. und 3. sind daher für das Baugebiet Stockforthsweg nicht zutreffend.

Zu 4.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass ein Vergleich mit dem Bebauungsplan Brockeler Straße nicht zutreffend ist, da im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans die Flächen der Visselhöveder Straße / B 440 sowie ein hoher Anteil an Grünflächen enthalten sind. Zudem ist eine willkürliche Festlegung bei der Anzahl der Grundstücke erfolgt. Des Weiteren dient es nicht einer objektiven Vergleichbarkeit, wenn die Anzahl der Wohneinheiten gegenübergestellt werden, da die Geschosswohnungsbauten eine wesentlich höhere Anzahl von Wohneinheiten aufweisen als eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass nach dem zwischenzeitlich modifizierten Bebauungsplanentwurf ca. 13-15 Reihenhäuser und 46 Einzelhäuser entstehen können. Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind demnach ca. 105 bis 107 Wohneinheiten zulässig.

Unter Hinweis auf die Abwägung zum Schreiben des Landkreises Rotenburg (Wümme) Pkt. D) planungsrechtliche Stellungnahme wird festgestellt, dass dem Belang des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausreichend genüge geleistet ist. Weiterer Änderungsbedarf, mit Ausnahme der schon vorgesehenen Nachverdichtungsmaßnahmen, ergibt sich nicht.

Zu 5.

Es wird korrekterweise festgestellt, dass ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Dieser Eingriff wird sach- und fachgerecht abgearbeitet. Der Bebauungsplan mit Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 6.

Der Begriff Ortsteil ist ein unbestimmter Sammelbegriff für abgegrenzte Siedlungsteile. Auch rechtlich betrachtet, gibt es keine klare Definition. So hat das Bundesverwaltungsgericht bei einer Ansammlung von vier Wohngebäuden das hinreichende Gewicht verneint, der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg einem Komplex von fünf Wohnhäusern und fünf Nebengebäuden die Ortsteilqualität zuerkannt. Das Niedersächsische Obergericht wiederum sah in einer Bebauung mit 13 Wohnhäusern keinen Ortsteil (s. auch unter Wikipedia zu „Ortsteil“).

Die Klärung der Frage, ob das Gebiet Stockforthsweg ein neuer Ortsteil ist oder nicht, ist hier auch nicht von Bedeutung. Nachzuweisen ist, dass für die Ausweisung eines Neubaugebietes die städtebauliche Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB besteht. Diese ist nur belegbar, wenn auch eine entsprechende größere Nachfrage dokumentiert werden kann. Im 2. Schritt ist dann zu klären, wie und wo diese Nachfrage gedeckt werden kann. Die Stadt führt seit ca. 20 Jahren ein Baulückenkataster, das den Bauplatzsuchenden zur Verfügung steht. Diese Baulücken reichen jedoch nicht aus, um die bestehende Nachfrage in der Stadt zu decken. Da die Stadt seit mehreren Jahrzehnten Bauland nur noch ausweist, wenn gesichert ist, dass die neuen Baugrundstücke auch veräußert und bebaut werden, nimmt der Bestand an Baulücken auch nicht mehr zu. Ein Großteil der Baulücken umfasst Flächen der Hinterlandbebauung, die aufgrund ihrer Besonderheiten ohnehin nur begrenzt dem Grund-

stücksmarkt zur Verfügung gestellt werden. Auch Brachflächen (z. B. Gewerbe- und Industriebrachen) wurden in den letzten Jahrzehnten kontinuierlich umgewidmet, um die Nahversorgung in den Wohngebieten zu verbessern (Ansiedlung von Famila, Aldi, Lidl und Co.) oder um Bauplätze zu schaffen (ehem. Kohlenhandlung Machunsky am Lehmbrock, Gärtnerei der Rotenburger Werke am Eichenweg). Brachflächen stehen somit aktuell nicht zur Verfügung.

Will man die Bauwilligen in der Stadt halten bzw. neue Bürgerinnen und Bürger zur Auslastung und Erhaltung der städtischen Infrastruktur gewinnen, kommt man bei bestehender Nachfrage nicht umhin, Neubauf Flächen auszuweisen. Ansonsten treibt man Bauwillige in die Nachbargemeinden oder gefährdet die heimische Wirtschaft, da die Beschäftigten nicht mehr vor Ort Wohnraum finden.

Kommt man zu dem Ergebnis, dass die Nachfrage in der Stadt gedeckt werden soll, stellt sich die Aufgabe, welche Gebiete ausgewiesen werden sollen. Dies erschließt sich dann über eine Negativplanung, in der alle Flächen ausgeschlossen werden, die aus übergeordneten Gesichtspunkten tabu sind (z. B. naturbedeutsame Flächen, Wald, hochwassergefährdete Flächen, Flächen, zu denen aus Gründen des Immissionsschutzes Abstand zu halten ist). Beachtet man die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zu 2., fallen auch landwirtschaftlich genutzte Flächen aus.

Im nächsten Schritt stellt sich dann noch die Frage, ob diese Flächen, die dann noch übrigbleiben, auch verfügbar sind, d. h. sind die Eigentümer verkaufsbereit und falls ja, zu welchen Bedingungen.

Wenn man alle diese Aspekte in die Bewertung einbezieht, kann man für Rotenburg das Ergebnis feststellen, dass entweder gar nichts mehr geht oder dass man im Rahmen der Abwägung Abstriche machen muss bzw. Schutzvorkehrungen im Gebiet treffen muss. Ein Neubaugebiet, das alle Bedenkensträger oder Betroffenen umfassend glücklich macht, wird es in Rotenburg absehbar nicht geben.

Dies bedeutet, dass alle bedeutsamen Belange in der räumlichen Planung in eine Ordnung zu bringen sind, die Kompromisse von allen erfordern. Dies gilt nicht nur für das Gebiet am Stockforthsweg, sondern auch für die Flächen an der Brockeler Straße, für die eine Parallelplanung läuft (s. Vorlage 480/2011-16). Die Auswahl der infrage kommenden Flächen ist dokumentiert und wird in die Entwurfsbegründungen der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Der Ratsbeschluss zur Vorgehensweise bei der Baulandausweisung setzt voraus, dass nach Prüfung der städtebaulichen Eignung der Flächen (z. B. durch Gutachten) die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer angefragt wird und ggf. Kaufverträge oder Vorverträge geschlossen werden. Werden im weiteren Planverfahren keine unüberwindbaren Hindernisse mehr vorgetragen, so ist diese Planung auch abzuschließen. Ansonsten käme man zu keinen zeitnahen und nachfragegerechten Lösungen.

Zu 7.

Hier ist festzustellen, dass die Argumentation auf Pkt. 4 der Stellungnahme beruht. Wie in der Abwägung zu diesem Punkt vorgetragen, liegen der Argumentation nicht nachvollziehbare Annahmen zugrunde. Insofern sind auch die Aussagen, z.B. hinsichtlich eines angeblich außergewöhnlich hohen Flächenverbrauchs, zurückzuweisen. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

Zu 8.

Hier ist anzumerken, dass die Eingriffs- Ausgleichsflächenbilanzierung sach- und fachgerecht erfolgen wird. Der Bebauungsplan mit Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 9.

Die Stellungnahme bezieht sich weitgehend auf die Durchführung der Maßnahmen in der Planfolge und nicht auf den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen, wie z.B. Wallhecke oder Regenrückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche, sind ausreichend sowie sach- und fachgerecht. Insofern sind keine Änderungen der Planung veranlasst.

Zu 10.

Bezüglich der Verkehrsbelastung sowie der Auswirkungen der Anbindung des neuen Baugebietes an die B 400 sind die erforderlichen Untersuchungen durchgeführt worden. Soweit sich Auswirkungen auf die Planung ergeben, werden diese in den Bebauungsplan eingearbeitet. Zur Verkehrsbelastung im Stockforthsweg selbst ist anzumerken, dass sich ein Ziel- und Quellverkehr entwickeln wird, der hinsichtlich des Allgemeinen Wohngebiets als gebietsüblich und verträglich zu bewerten ist. Dies gilt natürlich auch für die vorhandene Bebauung am Stockforthsweg, das zudem als Mischgebiets einen geringeren Schutzanspruch als ein Allgemeines Wohngebiet aufweist.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 11.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Arbeitshilfe des Nds. Städtetages in der Fassung der 9. Auflage, 2013 ist bekannt. Auf dieser Grundlage erfolgt endgültige Ermittlung.

4. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Leer, Mail v. 14.11.2013

Das Unternehmen teilt mit, dass die Erschließung des Gebietes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgt. Sofern die Stadt bereit ist, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen, wäre Kabel Deutschland bereit, ein Angebot zu unterbereiten.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen Hinweise betreffen nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplans. Seitens der Stadt wird kein Bedarf gesehen, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

5. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden-, v. 25.11.2013

1. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die "Textlichen Festsetzungen" aufzunehmen.
2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand von 40 m bis zum befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Ver-

kehr auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.

3. Im Einmündungsbereich der Stadtstraße "Stockforthsweg" zur B 440 sind Sichtdreiecke gern. RAS-K-1 (Ausgabe 88) mit den Schenkellängen 10 m/ 110m anzulegen.

Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die "Textlichen Festsetzungen" aufzunehmen.

4. Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebiets zur Bundesstraße 440 ist im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt B 440 "Visselhöveder Straße" / Stadtstraße "Stockforthsweg" nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Insbesondere sind in der Untersuchung auch die Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2025 vorzusehen.
5. Im Hinblick eines verkehrsgerechten Ausbaus des Knotenpunktbereichs B 440 "Visselhöveder Straße" / Stadtstraße "Stockforthsweg" bei km 1,140 (Abs. Nr. 10 / Station 1134) und zur weiteren Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde, der Polizei und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung sowie ein Querschnitt im Maßstab 1: 50 mit Anschnitt zur Bundesstraße erforderlich. In den Lageplan sind die Schleppkurven für das größte zu erwartende Bemessungsfahrzeug nachzuweisen.
6. Vor Bauausführung der baulichen Maßnahmen im Zuge der B 440 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt Rotenburg und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.
7. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsauditverfahrens der Auditphase 2 zu unterziehen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen.

Die Stadt beauftragt zur Durchführung des Auditverfahrens einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste.

Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind dem Bund zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten für das Sicherheitsauditverfahren sowie die eventuell daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Stadt zu tragen.

8. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
9. Neuanpflanzungen entlang des Bundesstraßengeländes sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung- Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 0423119239-127- abzustimmen.
10. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird ergänzt, indem eine 20m tiefe Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ab Hinterkante Gehweg festgesetzt wird.

Zu 2.

Hier ist festzustellen, dass parallel zur Visselhöveder Straße der Lärmschutzwall verläuft. Dieser Bereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Werbeanlagen sind insofern nicht zulässig. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, der allerdings jenseits des Lärmschutzwalles liegt und von der Visselhöveder Straße nur sehr begrenzt einsehbar ist, sind Werbeanlagen aufgrund der Regelungen des Bebauungsplans – Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen - nicht ebenfalls nicht zulässig. Werbeanlagen werden nach der Rechtsprechung als Gewerbebetrieb behandelt. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Zu 3.

Die Anregung bezüglich der Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 10m/110m wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird ergänzt und eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 4.

Bezüglich der Anregung, eine verkehrstechnische Untersuchung zu erstellen, ist festzustellen, dass zwischenzeitlich eine „Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Neubaugebietes „Stockforthsweg“ an die Visselhöveder Straße (B440) in der Stadt Rotenburg (Wümme)“ durchgeführt worden ist. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen in sehr guter Qualität abgewickelt werden kann. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 5.

Im Rahmen der „Verkehrstechnischen Untersuchung zur Anbindung des Neubaugebietes „Stockforthsweg“ an die Visselhöveder Straße (B440) in der Stadt Rotenburg (Wümme)“ ist bereits ein Gestaltungsplan der Verkehrsanlagen ausgearbeitet worden. Die Ergebnisse werden, soweit erforderlich, im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Erstellung eines detaillierten Ausführungsplans und die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung erfolgen in der Planfolge und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan sowie die Begründung sind entsprechend zu ergänzen.

Zu 6. bis 10.

Die Stellungnahmen hinsichtlich vertraglicher Regelungen zur Bauausführung, Durchführung eines Sicherheitsauditverfahrens, Schutzmaßnahmen, Neuanpflanzungen sowie Entsorgung des Oberflächen- und Brauchwassers werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Abstimmungen und Planungen erfolgen von Seiten der Stadt Rotenburg zu gegebener Zeit. Änderungen für die Planung ergeben sich hierdurch nicht.

6. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 06.12.13

a) Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

1. Am Ende der Planstraße A kann nicht gewendet werden, hier ist ein Wendekreis mit 20 m Durchmesser vorzusehen.

Die von der Planstraße A abgehenden Wege A, B, C und D besitzen ebenfalls keine Wendemöglichkeiten und können von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Daher sind in den jeweiligen Einmündungsbereichen zur Planstraße A ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter und Gelbe Säcke vorzusehen; gleiches gilt auch für die von der Planstraße B abzweigende Stichstraße.

2. Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.
3. Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Die Anregungen werden berücksichtigt. Das Erschließungskonzept geändert wird. Damit entfallen die Wege A,B,C und D, aufgrund der Ringstraßenerschließung ist keine Wendemöglichkeit mehr erforderlich. Der Bebauungsplan wird entsprechend geändert.

Zu 2. und 3.

Die Hinweise zu Altlasten oder Verdachtsflächen werden zu Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen. Die Begründung wird entsprechend den obigen Ausführungen hinsichtlich der wider Erwarten vorgefundenen Altlasten ergänzt.

b) Landschaftspflegerische Stellungnahme

Das Plangebiet befindet sich in einem naturschutzfachlich und landschaftlich sensiblen Raum, der ein FFH-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet und gesetzlich geschützte Biotope beinhaltet. Der Naherholungs- und Feierabend-Erholungsdruck auf die geschützten Flächen mit resultierender Beunruhigung der Tierwelt wird sich durch die Wohnbebauung voraussichtlich erheblich verstärken. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum FFH-Gebiet EU-Nr. 2723-331 "Wümmeniederung", hier Teilbereich Rodau-Wiedau-Niederung, habe ich bereits vorab eine FFH-Vorprüfung gefordert (liegt inzwischen vor).

In der Bewertung und Abwägung zu berücksichtigen ist auch das beantragte Vorhaben "Hochwasserschutzdamm Stockforthsweg", auch wenn die beiden Projekte im Sinne des UVPG nicht kumulieren können (keine Vorhaben derselben Art i.S. §3b UVPG).

Der angrenzende Wald (Teil des Landschaftsschutzgebiets "Untere Rodau- und Wiedau-Niederung) ist durch ausreichende Pufferflächen vor Beeinträchtigung zu schützen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen wie die prägende Alteichenreihe am Stockforthsweg sowie die Baumhecke entlang der Planstrasse A sind zu erhalten und zu schützen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweise zur FFH-Vorprüfung sowie zu „Hochwasserschutzdamm Stockforthsweg“ werden zur Kenntnis genommen. Unter Hinweis auf den Hochwasserschutzplan Wümme ist ergänzend festzustellen, dass selbst bei HQ-Extrem-Ereignissen keine Überschwemmungsgefahr besteht.

Wie bereits aus der bisherigen Planung ersichtlich, wird die prägende Alteichenreihe am

Stockforthsweg sowie die Baumhecke entlang der Planstraße A erhalten und in ihrem Bestand geschützt. Aufgrund des geänderten Erschließungskonzeptes nördlich der Planstraße A kann sind statt der bisher vier Unterbrechungen der Baumheckenstruktur nur noch drei geplant. Insofern kann eine Verminderung der Beeinträchtigung sowie in der Folge eine Verbesserung hinsichtlich des Erhalts von Grünstrukturen erreicht werden. Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht ist entsprechend anzupassen.

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Sofern die Lärmrichtwerte nach der TA-Lärm, 16. BImSchV und der 18. BImSchV sowie die Immissionsrichtwerte nach der Geruchsimmissionsrichtlinie eingehalten werden, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Eine Prüfung der Gutachten war nicht möglich, da diese Gutachten nicht vorlagen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zwischenzeitlich ist ein Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplans Nr. 74 „Stockforthsweg“ der Stadt Rotenburg (Wümme) hinsichtlich der Emissionen durch Verkehr, Tierklinik, Reit- und Tennisclub erstellt worden. Aufgrund von Planänderungen ist eine ergänzende Stellungnahme zum Gutachten erfolgt. Die Berechnungen für den Verkehrslärm haben ergeben, dass die Beurteilungspegel weitgehend eingehalten oder unterschritten werden. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets entlang der Visselhöveder Straße kann es zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind entsprechende Maßnahmen und Festsetzungsvorschläge im Gutachten enthalten.

Bezüglich der Geruchsimmissionen ist ebenfalls ein Geruchsgutachten erstellt worden. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass, sofern die Wohngebäude nicht im Bereich der Grenzwertüberschreitungen errichtet werden, eine Ausweisung der geplanten Wohnbebauung aus Sicht der Geruchsimmissionen möglich ist.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß den Ergebnissen der Gutachten entsprechend anzupassen.

c) Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Da das erwähnte Bodengutachten nicht beigefügt ist, ist eine Beurteilung der vorgesehenen Versickerung von Niederschlagwasser und damit die abschließende wasserwirtschaftliche Stellungnahme nicht möglich. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

d) Planungsrechtliche Stellungnahme

Die Ausweisung einer großen Grünfläche – hier Erweiterung Tierklinik oder Grünfläche - widerspricht m.E. dem Planungsgrundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB (schonender Umgang mit Grund und Boden. In Anbetracht der in jüngster Vergangenheit mehrfach be-

tonten Knappheit von Bauflächen im Stadtgebiet, ist auch die Ausweisung von bis zu 1000 m² großen Baugrundstücken nur schwerlich mit diesem Planungsgrundsatz in Einklang zu bringen.

Fraglich ist zudem, ob die städtebaulich erforderliche Eingrünung zur freien Natur hin durch die Kleingartenanlage erfolgen soll oder ob hier noch Planergänzungen vorgenommen werden.

Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Insofern empfehle ich ein entsprechendes Baulücken-, Leerstandskataster.

In diesem Zusammenhang vermisste ich zudem eine Alternativenprüfung bzw. Aussagen zu fehlenden Alternativen oder Angaben darüber, warum diese evtl. vorhandenen Alternativen nicht in Erwägung zu ziehen waren.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Grünfläche ist anzumerken, dass aus immissionschutzfachlichen Gründen eine Bebauung auf einem Großteil der Grünfläche nicht möglich ist. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden im nördlichen Bereich der Grünflächen Bauflächen vorgesehen. Die verbleibende südliche Grünfläche soll in Teilbereichen als Kinderspielplatz genutzt werden. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

Zur Größe der Baugrundstücke ist anzumerken, dass im westlichen Bereich (WA 1) eine Nachverdichtung erfolgt. Statt der 10 Reihenhäuser nach dem bisherigen Planungskonzept können nach dem neuen Planentwurf ca. 13-15 Reihenhäuser entstehen. Zudem haben die Grundstücke im inneren Plangebietsbereich mit ca. 570 m² bis 650 m² einen deutlich geringeren Zuschnitt. In den Randbereichen im Übergang zur Landschaft sind bewusst größere Grundstücke vorgesehen, um über die Garten und Grünflächen eine bessere landschaftliche Einbindung zu gewährleisten. Eingrünungsgebote werden im Bebauungsplan ergänzend aufgeführt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass durch die Regelungen des Bebauungsplans – zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser - , sich auch noch eine gewisse Nachverdichtung ergeben kann. Insofern ist dem Belang des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausreichend genüge geleistet.

Unter Verweis auf die Abwägung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer wird festgestellt, dass in der Stadt Rotenburg eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Im Stadtgebiet Rotenburg kann der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes entlang der Visselhöveder Straße entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden nachgewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Als alternative Flächen stehen derzeit Flächen im Bereich Kleekamp/Gut Gothard, östlich des Grafeler Damms sowie nördlich der Brockeler Straße zur Verfügung. Die vergleichbaren Flächen greifen ebenfalls in den Außenbereich ein und sind lagemäßig weiter von der Kernstadt Rotenburg entfernt. Das kleine Waldstück, das sich im Westen des Baugebiets befindet, gliedert die Bauflächen und bildet ein für Rotenburg typisches stadtländliches Ge-

staltungselement, wie es häufiger im Stadtgebiet Rotenburg, wie z.B. im Bereich Glumbach, zwischen Verdener Straße und Gut Gothard, anzutreffen ist. Standortvorteile für die Alternativflächen sind insofern nicht erkennbar, zudem im Bereich um die Tierklinik schon ein Siedlungsansatz vorhanden ist, der unter Berücksichtigung der nordwestlich gelegenen Bebauung beidseits der Visselhöveder Straße städtebaulich weiterentwickelt wird.

7. Forstamt Rotenburg (Wümme) v. 15.11.13

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Bauplanungen folgende Bedenken und Anregungen:

In den Gebieten 1 und 2 soll Bebauung in der Nähe der vorhandenen Waldflächen erfolgen. Aus Gründen der Brandvorsorge etc. sind dabei Mindestabstände einzuhalten (s. u.). Im Entwurf des Bebauungsplanes wird der Abstand zum Wald nicht näher beschrieben. Lediglich aus der anliegenden Planzeichnung sind Näherungswerte abzugreifen. Danach sollen einzelne Häuser dichter als 30 m am Wald gebaut werden.

Ich weise ich darauf hin, dass Bauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht im Baumfallbereich der vorhandenen Waldflächen sein dürfen. Gemäß Landesraumordnungsprogramm soll zwischen Wald und Bebauung ein Abstand von 100 m erhalten bleiben und im Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Rotenburg ist immerhin noch ein Mindestabstand von 50 m festgeschrieben.

Aus forstlicher Sicht muss mindestens der Abstand einer Baumlänge, das sind in der Regel 35 bis 40 m, eingehalten werden.

Der Grund für diese Forderung besteht darin, dass auch auf Standorten ohne besondere Windwurfgefährdung die latente Gefahr besteht, dass Totäste herabfallen, Bäume umstürzen oder Grundstücksbrände auf den Wald, bzw. Waldbrände auf die Bebauung übergreifen können, was zu einer Gefahr für Leib und Leben der sich in dem Gebäude aufhaltenden Personen werden kann.

In die erforderliche Gefahrenprognose ist dabei nicht nur der „Ist-Zustand“ sondern auch die natürliche Weiterentwicklung einzubeziehen.

Die Möglichkeit von Windwürfen oder Windbrüchen ist bei starken Stürmen sogar im gesunden Holz möglich (in Niedersachsen in großem Umfang: 1990, 2005, 2007 usw.). Ein Nachlassen der Stand- oder Bruchfestigkeit durch Fäule im Wurzel- oder unteren Stammbereich ist besonders bei zunehmendem Alter möglich, aber oft nicht von außen erkennbar, so dass die Gefahr mit zunehmendem Alter der Bäume durch zunehmende Höhe, damit auch eine Schwerpunktverschiebung nach oben und durch zunehmende Fäulewahrscheinlichkeit ansteigen werden.

Diese Auffassung wird auch durch die Niedersächsische Bauordnung unterstrichen, wonach bauliche Anlagen so anzuordnen, zu ändern und zu unterhalten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet wird.

Grundstücke, die unmittelbar an Hochwald angrenzen, werden nicht als Bauland eingestuft. Bestandteil der Verkehrsauffassung ist die Erkenntnis, das Gebäude einen angemessenen Abstand zum Wald einhalten müssen (sh. VG Saarland Urteil vom 27. August 2008 • Az. 5 K 72/08; VWG BW Urt.v.2.11.89 NuR 1990 S. 273 ff/274).

Dies schlägt übrigens auch auf die kommunalabgabenrechtliche Rechtslage durch (VGH BW Urt. v.11.2.1993, VGH BW Ls 1993, Beilage 4 Bd.4)).

Der Umstand, dass die o. a. Abstandsregelung in der Vergangenheit nicht immer in dem erforderlichen Maße Berücksichtigung gefunden hat und die notwendigen Grenzabstände zum Wald unterschritten wurden, führt nicht dazu, diese nunmehr erkannten Mängel in der heutigen Zeit weiterzuführen.

Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt der Landwirtschaftskammer Nordheide - Heidemark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken werden dahingehend berücksichtigt, dass nordwestlichen Grenze der überbaubaren Flächen in einem Abstand von mind. 40 m zum Waldrand angeordnet wird. Nachdem davon auszugehen ist, dass die überbaubaren Flächen nicht durch die tatsächlich geplanten Baukörper ausgeschöpft werden, wird sich im Zuge der Realisierung ein größerer Abstand ergeben. Der Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

8. Frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 06.11.2013 im Rathaus

Den Anwesenden werden der Planentwurf und die Umsetzung der Ergebnisse der bereits erstellten Gutachten in die Planentwurf vorgestellt.

Es entwickelt sich eine intensive Diskussion über die Erforderlichkeit der Planungen für das Gebiet am Stockforthsweg. Einige der Anwesenden bezweifeln die Erforderlichkeit der Ausweisung eines Baugebietes am Stockforthsweg, da geeignetere Gebiete zur Verfügung stehen. Die Belange des Naturschutzes und der Naherholung würden nicht ausreichend bei der Planung am Stockforthsweg berücksichtigt.

Es wird mitgeteilt, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung noch bis zum 22.11.13 Stellungnahmen zur Planung eingereicht werden können. Die Unterlagen würden solange noch im Rathaus ausliegen. Auch auf der Webseite der Stadt können die Unterlagen eingesehen werden.

Weitere Anregungen:

Herr Dr. Lutz Körner, Stockforthsweg 2, bittet zu prüfen, ob nicht auch das Grundstück Flurstück 99/4 westlich des Eckbereiches Stockforthsweg/ Planstraße A in die Bebauung einbezogen werden kann. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung können noch bis zum 22.11.13 Stellungnahmen zur Planung eingereicht werden. Die Unterlagen würden solange noch im Rathaus ausliegen. Auch auf der Webseite der Stadt können die Unterlagen eingesehen werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Wie bereits in den o.a. Abwägungen erläutert, besteht in der Stadt Rotenburg eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Im Stadtgebiet Rotenburg kann der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen und keine geeigneteren Flächen zur Verfügung stehen. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsan-

satzes entlang der Visselhöveder Straße entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

9. RA Dr. Rosin, Bremen, für Dres. Körner und Leser, Tierklinik Wieda Grund, Stockforthsweg 2, 22.11.2013

I.

Zunächst weisen wir darauf hin, dass nach unseren Erkenntnissen und auf die mündliche Nachfrage im Termin am 06.11.2013 Sie, sehr geehrter Herr Scholz, bestätigt haben, dass sich die Eheleute Dres. Körner mit den in ihrem Eigentum stehenden Flächen außerhalb des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 74 befinden. Das Plangebiet wird derzeit teilweise ackerbaulich, teilweise als Pferdeweide (in Eigentum von Herrn Dr. Körner u.a. stehend bzw. als Pachtfläche) genutzt. Östlich des Plangebiets bzw. des Stockforthsweg 3 befinden sich drei Wohnhäuser und die Gebäude der Tierklinik der oben genannten Inhaber und Geschäftsführer auf dem Grundstück von Herrn Dr. Körner mit Pferdestall und Nebengebäuden.

Südöstlich des Plangebietes gibt es Kleingärten und etwas weiter entfernt die Anlage des Rotenburger Reitvereins und in noch weiterer Entfernung die Sportanlage des Rotenburger Tennisvereins. Nordwestlich des Plangebietes beginnt das Rotenburger Siedlungsgebiet (Ortsschild Rotenburg) am sog. Hasseler Weg in ca. 100 m Entfernung, getrennt durch ein kleineres Waldstück und einen Entwässerungsgraben (3. Ordnung), der sog. Vorflutaufgaben für Flächen westlich der Bundesstraße 440 übernimmt. Letztlich begrenzt die Bundesstraße 440 (Visselhöveder Straße) das Plangebiet im Südwesten. Hinzu kommen die Niederungsflächen von Rodau und Wiedau; sie liegen nördlich des Plangebietes bzw. des Stockforthsweges.

Das Plangebiet liegt im Osten von Rotenburg im **Außenbereich** gem. § 35 BauGB.

Im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet - nach bisherigen Erkenntnissen - keine besondere Funktion zugewiesen. Allerdings weist das RROP des LK ROW aus, dass zu einer Waldfläche 50 m Abstand einzuhalten ist.

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der benachbarten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan weist zwischen dem Siedlungsgebiet am Hasseler Weg und dem geplanten Baugebiet als gemischte Baufläche aus. Dies ist derzeit noch nicht ganz klar. Hier bitten wir um Rücksprache, ob dies so ist. Das restliche Teilgebiet wird nach unseren Erkenntnissen für die Landwirtschaft genutzt und auch so ausgewiesen.

Die städtebauliche Zielsetzung ist, ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festzusetzen mit vier Teilbereichen:

Wohngebiet westlich des Stockforthswegs

Wohngebiet nördlich der Planstraße A

Wohngebiet östlich der Planstraße B und Kleingartenzeile

Freifläche östlich der vorhandenen Bebauung am Stockforthsweg und Planstraße B

Im Kern soll eine Bebauung mit Wohnhäusern im Abstand zum Waldstück am Hasseler Weg für das erste Gebiet stattfinden; für das zweite Gebiet die Bebauung mit Wohnhäusern auf größeren Grundstücken mit einer Fläche von 800 - 1.000 m². Für das dritte Gebiet eine Bebauung mit Wohnhäusern auf kleineren Grundstücken mit 700 m² und für das vierte Ge-

bietet ein Schutzabstand für Lärm und Geruch auch zur Tierklinik als unbebaute Fläche.

Es ist einerseits für den Immissionsschutz ein Schallgutachten von T & H Ingenieure Bremen vom 08.08.2013, auch zum Gewerbelärm der Tierarztpraxis, eingeholt worden, andererseits ein Geruchgutachten von Prof. Dr. Oldenburg vom 09.07.2013 zum Schutz vor Gerüchen. Weiter sind für die verkehrliche Erschließung Ausführungen darüber hinaus zum Naturschutz und zur Landespflege gemacht worden, wobei auch eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom Mai 2012 von Prof. Kaiser erstellt wurde.

Wir erheben namens und in Vollmacht unserer Mandanten (unter II.) folgende Einwendungen:

Unter **(1.)** werden wir uns zum Verfahren und zum Ziel der Planung und dem Entwurf/Erläuterungsbericht und den Gutachten äußern.

Unter **(2.)** werden wir Einwendungen zur Planrechtfertigung vornehmen und zu den tatsächlichen Voraussetzungen und der Ermittlung des Abwägungsmaterials.

Unter **(3.)** werden wir uns mit den Alternativplanungen vor dem Hintergrund der Abwägung öffentlicher und privater Belange befassen.

Unter **(4.)** mit Natur und Landschaft und der FFH-Verträglichkeit.

Unter **(5.)** mit dem Thema Wasser/Entwässerung und Versorgungsleitungen.

Unter **(6.)** mit den wirtschaftlichen Einschränkungen zu Lasten unserer Mandanten, maßgeblich dem Hauptproblem der heranrückenden Wohnbebauung unter dem Gesichtspunkt der privaten Belange meiner Mandanten und Frage der Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes, insbesondere vor dem Hintergrund des aus unserer Sicht vorliegenden faktischen Dorfgebietes und der Regelung des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO.

Unter **(7.)** Immissionen, maßgeblich dem Gewerbelärm der Tierarztpraxis und den Einschränkungen durch die heranrückende Wohnbebauung.

Unter **(8.)** Verkehr und Erschließungsfragen.

Unter **(9.)** Sonstiges und Besonderheiten/Zusammenfassung

II.

Planrechtfertigung und tatsächliche Voraussetzungen

Zur 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A Kernstadt (Stockforthsweg), und zum Bebauungsplan Nr. 74 - Stockforthsweg nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Ziel der Planung

a)

Anlass und Ziel der Planung sind aus Sicht der Einwender bereits nicht erforderlich. Die Nachfrage bzw. der Bedarf an Bauland ist nicht hinreichend dargelegt. Auch wenn es diesbezüglich einen weiten Ermessensspielraum der Gemeinde gibt, unterliegt das Planungsermessen jedoch den Einschränkungen der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine „Planungspflicht“ gibt es nicht. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BVerwG, Urt. v. 01.08.2002 - 4 C.5.01) kann die Zulassung eines Außenbereichsvorhabens an den öffentlichen Belangen des Planungserfordernisses scheitern. Hintergrund ist die Unzulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich, weil sie gegen den in § 35 Abs. 3

nicht ausdrücklich genannten öffentlichen Belangen eines Planungserfordernisses verstoßen.

Bei Anlass und Ziel der Planung ist das Abwägungsgebot unberücksichtigt geblieben, insbesondere die sich aufdrängende Konfliktbewältigung zwischen der bestehenden Tierarztpraxis als eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb und dem damit zusammenhängenden Gewerbelärm, des Eigentumsrechts vor dem Hintergrund von Art. 14 Abs. 1 GG und der willkürlichen Nicht-„Hineinnahme“ der Flächen des Eigentums Dr. Lutz Körner in den Bebauungsplan und die Umplanung seiner gewerblich ausgerichteten Tierarztpraxis mit großem Gebäudebestand einschl. Wohn- und Praxisräumen sowie Stallgebäude und teilweise im Eigentum stehend und teilweise gepachteten Weideflächen für Pferde sowie Freianlagen, welche zusammen die existenzielle Grundlage für den Eigentümer und die vier weiteren Tierärzte und ihre insgesamt vier fest angestellten Mitarbeiter/innen und diverse Aushilfen sind.

Dies war der Stadt Rotenburg als planender Gemeinde aus umfangreichen Verhandlungen und Darstellungen seit Jahren bekannt und insbesondere durch Schriftverkehr und mündliche Besprechungen ausführlich erörtert und verfestigt worden. Dieses Gebot der gerechten Abwägung ist hier verletzt worden, da die eigenen Belange unserer Mandanten und der Tierarztpraxis: Tierklinik Wieda Grund einschließlich Kleintierpraxis im Stockforthweg 2 in Rotenburg nicht hinreichend berücksichtigt worden sind.

b)

Das eigentliche Planungsziel ist wohl dem bedauerlichen Zustand geschuldet, dass die planende Stadt Rotenburg der Auffassung ist, dass weiterer Bedarf an Wohnbauflächen besteht, wobei die Aufteilung in vier völlig unterschiedliche Gebiete planerisch inkohärent ist.

Für das erste Gebiet ist ein Wohngebiet westlich des Stockforthwegs geplant mit dem Planungsziel: Bebauung mit Wohnhäusern mit Abstand zum Waldstück am Hasseler Weg. Demgegenüber ist für das Gebiet 2 ein Wohngebiet nördlich der Planstraße A geplant mit Wohnhäusern auf größeren Grundstücken. Hier soll einer zahlungskräftigen Klientel die Außenbereichsbebauung ermöglicht werden. Die Größe der Grundstücke von 800 - 1.000 m² spricht für sich.

Im Gebiet 3, Wohngebiet östlich der Planstraße B und Kleingartenzeile, soll eine Wohnbebauung auf kleineren Grundstücken im Durchschnitt 700 m² (!) ermöglicht werden.

Im Plangebiet 4 soll eine Freifläche östlich der vorhandenen Bebauung am Stockforthweg und der Planstraße B entstehen, wobei die Fläche wegen des erforderlichen Schutzabstandes aus Sicht der planenden Stadt für Lärm und Gerüche der Tierklinik unbebaut bleiben soll. Für dieses Gebiet sind zwei Alternativen planerisch vorgesehen. In Alternative 1 ist hier ein Sondergebiet für die Erweiterung der Tierklinik vorgesehen, in Alternative 2 eine Grünfläche, ggf. mit Kinderspielplatz.

Auffällig ist insgesamt, dass die im Eigentum von Dres. Körner stehenden Flächen nicht im Plangebiet aufgenommen worden sind. Da die Eheleute Dres. Körner Eigentümer von Grundstücken außerhalb des Plangebietes sind, berufen sie sich ausdrücklich auf eine ihre Belange berührenden Verletzungen des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 7 BauGB. Sie rügen als Plannachbarn, dass die Planung einen abwägungserheblichen Belang ihrer Rechte als Einwender berührt, wobei im Einzelnen auf die nachfolgenden neuen Einwendungspunkte verwiesen wird, so dass offensichtlich ist, dass ihre Belange bei der Abwägung zu kurz gekommen sind. Darüber hinaus ist derzeit unklar, ob er für einen Teilbereich seiner der Klinik gegenüberliegenden Flächen auch (teil-)enteignet werden muss oder wird.

Aus Sicht der oben genannten Einwender liegt hier der seltene Tatbestand vor, dass das Grundstück von Dres. Körner und das der Tierklinik insgesamt willkürlich nicht in dem Bebauungsplan einbezogen worden ist. Die Nichteinbeziehung ist hier offensichtlich, da in den

Ursprungsplanungen die Tierklinik und die Grundstücke von Dres. Körner noch im Plangebiet vorhanden waren. Darüber hinaus ist der Wegfall der gegenüberliegenden Pachtflächen am Stockforthsweg durch die Neuplanung bereits jetzt herber Verlust für die Tierklinik, da dort die Pferde langfristig nicht mehr untergebracht werden können, da die Pachtverträge gekündigt wurden. Kernpunkt bleibt auch die Heranrückung der Bebauung, auf die im Einzelnen eingegangen werden wird.

c)

Die örtliche Situation ist nicht hinreichend wiedergegeben. Der Stockforthsweg ist für die geplante Erschließung als einzige derzeit vorhandene Planstraße nicht geeignet. Die Erschließung des Plangebietes ist nicht hinreichend dargelegt.

d)

Im Ergebnis hat die Abwägung dem Gebot der gerechten Abwägung aller durch die Planung berührten öffentlichen und privaten Belange gegenüber und untereinander und unter Beachtung der gesetzlichen Zielsetzung und Wertungen zu entsprechen. Diese grundlegende Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ist bereits nicht berücksichtigt worden. Eine Alternativplanung hat nur unzureichend stattgefunden. Offensichtlich ist, dass das Eigentum und der Gewerbebetrieb meiner Mandanten und der Einwander nicht hinreichend berücksichtigt wurden und dies im Ergebnis zur Entschädigung bzw. zu Regresspflichten führen wird.

2. Planrechtfertigung und Abwägungsmaterial

a)

Die Planunterlagen gehen von falschen bzw. nicht hinreichend berücksichtigten Voraussetzungen aus. Zwar wurde die Problematik des Gewerbelärms der Tierarztpraxis erkannt und diesbezüglich auch ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Unklar ist insoweit die Aussage auf S. 7 unten, dass „weitere erforderliche Schutzfestsetzungen im Bebauungsplan noch getroffen werden“.

b)

Das Gleiche gilt für den Schutz vor Gerüchen und das Geruchsgutachten von Prof. Oldenburg vom 09.07.2013. Feststeht, dass aktenkundig ist, dass es durch die Tierarztpraxis meiner Mandanten zu einer Überschreitung des Grenzwertes für Geruch in Höhe von 10 % der Jahresstunden kommt. Hinzu tritt auch noch die unzureichende Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege trotz der in Auftrag gegebenen FFH-Verträglichkeitsstudie. Das Plangebiet grenzt am Stockforthsweg und im Osten an ein Schutzgebiet der Europäischen Union, das „Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Nr. 38 - Wümme-Niederung -„. Feststeht, dass Erhaltungsziele für das Schutzgebiet beeinträchtigt werden und die geplante Bebauung einen Eingriff nach Bundesnaturschutzgesetz vorsieht und dem Vermeidegebot nicht hinreichend Rechnung getragen wird.

Dies ist umso erstaunlicher, da das Plangebiet ca. 110 m südöstlich des derzeitigen Siedlungsrandes der Stadt Rotenburg am Hasseler Weg liegt und auch bei der Anfahrt aus der Stadt Rotenburg kommend auf der B 440 das Ortsschild Rotenburg etwa gut 50 m vor dem Stockforthsweg endet und offensichtlich ist, dass es sich um Außenbereich handelt. Weiter unstrittig ist, dass der für eine Bebauung überplante Bereich ackerbauliche Nutzung im Norden und im Osten des Plangebietes umfasst und die als Pferdeweide genutzte Grünlandfläche westlich des Stockforthswegs von ca. einem halben Hektar. Auf die Luftaufnahme, Abb. 1, S. 10, der Bebauungsplanunterlagen wird verwiesen. Die agrarische Struktur ist offensichtlich.

c)

Offensichtlich wird die Willkürlichkeit der Planung auf S. 13 und der dortigen Abbildung zum Bebauungsplan Nr. 74, da östlich des Stockforthswegs der gesamte Bereich einschl. Tierklinik nicht im Plangebiet enthalten ist. Insgesamt ist vor dem Hintergrund der Darstellung

der Umweltverträglichkeitsstudie und des Flächenverbrauchs sowie der zu berücksichtigenden Konfliktbewältigung zwischen bestehender Tierarztpraxis mit faktischer landwirtschaftlicher Nutzung und der geplanten heranrückenden Wohnbebauung eine solche widersprüchliche Bewertung gegeben, dass eine Konfliktbewältigung hier nicht erkennbar ist.

d)

Besondere Gewichtungen ergeben sich hier aus verfassungsrechtlichen Rechtspositionen. Wenngleich das Eigentum nicht generell Vorrang vor anderen Rechtspositionen genießt, so hat die Rechtsprechung doch wiederholt betont, dass das Eigentum bei der planerischen Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen ist (BVerwGE 47, 144, 154). Im Rahmen eines „bilanzierenden Abwägungsvorgangs“ (Bundesverwaltungsgericht, NVwZ-RR 1992, 118, 122) konnten Ausführungen hierzu in den Planunterlagen bisher nicht hinreichend entnommen werden.

Die Planung kann schon aus diesen Gründen kein Bestand haben.

3. Alternativplanungen vor dem Hintergrund der Abwägung öffentlicher und privater Belange

a) Eigentum der Eheleute Dres. Körner und Tierklinik Wiedaugrund

Von entscheidender Bedeutung ist die Konfliktbewältigung zwischen der bestehenden wirtschaftlichen Nutzung der Tierklinik und der heranrückenden Wohnbebauung. Auffällig ist, dass die Tierklinik und die davor und dahinter befindlichen Gebiete westlich des Stockforthswegs nicht in den Planbereich mit aufgenommen wurden. Der Stockforthsweg ist die einzige derzeitige Erschließungsstraße und zerschneidet damit das Gebiet und führt dazu, dass die Pachtflächen östlich des Stockforthsweges „gekündigt“ wurden und somit die gegenüber der Tierklinik befindlichen Wiesenflächen nicht mehr genutzt werden können. Gleiches gilt nach den bisherigen Planungen für den Bereich östlich der Tierklinik, die als „Pufferzone“ ausgewiesen werden soll (vgl. mangelnde Alternativplanung).

In den Planunterlagen, d.h. auch dem Schallgutachten, wird bereits fehlerhaft vom Denkansatz davon ausgegangen, das neu zu planende Wohngebiet zu schützen. Tatsächlich liegt hier aber die Problematik des Planens und Bauens in Gemengelage vor. Der Begriff der Gemengelage ist kein gesetzlicher Punkt. Er wird jedoch durch die planende Stadt Rotenburg erst als Kernproblem geschaffen. Fakt ist, dass hier ein Aufeinanderprallen unterschiedlicher Nutzungen planerisch überplant werden soll. Nach dem sog. Prioritätsprinzip ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Eigentum und der Betrieb meiner Mandanten und Einwender zuerst da waren. Unklar ist bereits, von welchen Voraussetzungen das Gutachten hier ausgeht, da Grundsatz die Steuerung durch § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB sein dürfte und diese Bestimmung keine unmittelbare Verweisung auf das Bundesimmissionsschutzgesetz vorsieht. Maßstab dürfte allerdings der Begriff der sog. schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG i.V.m. § 5 BImSchG sein. Weiter unklar ist aufgrund des Gutachtens, inwieweit hier die Mittelwertbildung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. BVerwGE 50, 49) Berücksichtigung im Schallschutzgutachten gefunden hat. Entscheidend ist, dass es eine Verschiebung des „Ruhebedürfnisses“ geben wird.

Die Vorbelastungen müssen hinreichend berücksichtigt werden. Hierbei ist die sog. heranrückende Wohnbebauung eine der schwierigsten Fallgruppen, ausgehend vom sog. „alten Schulfall“ des sog. „Schweinemästerfalls“.

Aus Sicht der Einwender verkennen sowohl das Schallgutachten als auch die Planung die höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschlüsse vom 25.11.1985, 4 B 202.85 und 11.01.1988 - 4 CB 49.87), wonach das gegenüber einer heranrückenden Wohnbebauung, zumal wenn diese - wie hier - im Außenbereich als nicht privilegiertes Vorhaben verwirklicht werden soll (§ 35 Abs. 2 BauGB), ein bereits vorhandener

immissionsträchtiger Industriebetrieb (hier die Tierklinik) Rücksichtnahme verlangen und Abwehrrechte geltend machen kann.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Außenbereich auf das Interesse der dortigen faktischen Nutzung von Landwirtschaft und landwirtschaftsähnlichen Betrieben im Außenbereich auch Erweiterungsabsichten geschützt sind. Hier ist bereits rechtzeitig und ausdrücklich jetzt noch einmal von den Einwendern darauf hingewiesen, dass ein Generationenwechsel stattgefunden hat. Eigentümer sind die Eheleute Dres. Renate und Lutz Körner. Nachfolger und Geschäftsführer der Tierklinik Wieda Grund sind der Sohn der zuvor Genannten, Herr Dr. Jens Körner, und Herr Stephan Leser. Letztere sind Inhaber und Geschäftsführer der Tierklinik Wieda Grund. Ausweislich des Schallgutachtens ist aktenkundig, dass die Tierklinik im Wesentlichen aus dem Praxisgebäude mit oberliegender Betriebsleiterwohnung (dort wohnhaft die Eheleute Dres. Körner), den Pkw-Stellplätzen und den Ställen besteht. Neben der tierärztlichen Klinik mit dem Schwerpunkt Pferde gibt es die Kleintierklinik (Frau Dr. Körner). Die regulären Betriebszeiten der Praxis liegen werktags zwischen 9.00 Uhr und 19.30 Uhr. Es wurde hervorgehoben, dass sich die Tiere nicht an Zeiten halten und auch in der Nachtzeit und am Wochenende und an Sonn- und Feiertagen kranke Tiere und Pferde behandelt werden. Die stationäre Versorgung der Pferde beginnt schon um 6.30 Uhr und endet häufig erst um 20.00 Uhr. Die Stellplatzfrequenz kann von ca. 100 Pkw/Tag ausgehen. Die Fahrzeuge werden aber häufig mit Pferdeanhängern gefahren und auf dem Innenhof geparkt und rangiert. Es kommt auch zu Be- und Entladungen. Zur stationären Unterbringung gibt es 10 - 12 Pferdeboxen. Die Pferdeboxen sind aus Holz und Metallbeschlägen. Auch wenn die Öffnungen Richtung Innenhof ausgerichtet sind, ist von einem Wiehern der Pferde und anderen Geräuschen der Tiere auszugehen. Es kommt auch vor, dass die Pferde geräuschvoll gegen Holzaußenwände der Boxen treten. Hinzu kommen der Mist der Pferde und das Ausmisten der Boxen.

Völlig unverständlich ist, wer die Kosten für die Schallschutzmaßnahmen tragen soll. Dies können nicht die Einwender sein. Auch der Hinweis auf S. 7 unten der Planung, dass weitere Schutzfestsetzungen - soweit erforderlich - noch getroffen werden, ist abwägungsfehlerhaft. Auf eine nachfolgende nicht bekannte Planung kann ebenso wenig verwiesen werden wie auf ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren. Diese Verschiebung ist rechtlich unzulässig.

b)

Der Augenschein des Unterzeichners hat ergeben, dass die Eigenart der näheren Umgebung einem - faktischen - Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO entspricht. Man kann faktisch von einem landwirtschaftlichen Betrieb der Tierklinik ausgehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in einem Dorfgebiet der Schutz des Wohnens wegen der den landwirtschaftlichen Betrieben zukommenden Vorrangstellung gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO eingeschränkt ist. Die von landwirtschaftlichen Betrieben üblicherweise ausgehenden Immissionen (Tiergeräusche, Maschinenlärm, Geruchsentwicklung) sind insoweit gebietstypisch und daher in der Regel nicht als unzulässige Störung der in der Nachbarschaft vorhandenen oder geplanten Wohnnutzung anzusehen (vgl. Roeser, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 2. Auflage, § 5 Rdnr. 7).

Zunächst zu den unberücksichtigten Fakten und dem Abwägungsmaterial.

c)

In der Tierarztpraxis befinden sich ständig kranke Tiere und gelegentlich Tiere zur Prophylaxe in Behandlung. Der Schwerpunkt liegt bei der Behandlung von kranken Pferden. Pferde sind bekanntlich Fluchttiere und vom Naturell schreckhaft, d.h. ruhebedürftig. Dies gilt umso mehr für kranke Tiere. Aufgrund der Anordnung der Klinik und den schmalen Stockforthsweg als Erschließungsstraße muss der Weg häufig überquert bzw. gekreuzt werden. Die Pferde ruhen sich dann auf der gegenüberliegenden Weidefläche, die teilweise gepachtet ist/war und teilweise im Eigentum der Eheleute Dres. Körner steht, aus. Dies ist derzeit bei dem relativ niedrigen Verkehrsaufkommen relativ gefahrlos möglich. Aufgrund des zu

erwartenden Verkehrsaufkommens würde dies nahezu unmöglich werden. Dies ist in den Planalternativen nicht berücksichtigt worden. Es wäre mit erheblichen Belastungen dahingehend verbunden, dass die Tiere durch Aufsichtspersonen geführt werden müssen. U.a. aus diesem Grunde habe unsere Mandanten neben den gepachteten und im Eigentum stehenden Weiden einen etwa 2 - 3 m breiten Grünstreifen gelassen, damit dort geritten und mit den Pferden gelaufen werden kann. Ansonsten müssten die Pferde - insbesondere in der von Ihnen vorgesehenen Erschließungsvariante - direkt auf der Straße laufen bzw. reiten. Dies ergibt sich unmittelbar aus § 2 Abs. 1 StVO, was sich in der Praxis als sehr problematisch erweisen würde.

In teilweiser Vorwegnahme des noch zu erörternden Punktes Verkehr (8.) sei bereits jetzt und hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ausgehend von der allgemeinen Regel, dass (Haus- und) Stalltiere, die den Verkehr gefährden können, auf der Straße nur zugelassen sind, wenn sie von geeigneten Personen begleitet werden, die ausreichend auf sie einwirken können (§ 28 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 StVO), ist das Treiben von Vieh durch § 28 Abs. 2 StVO ausdrücklich mit der Maßgabe zugelassen, dass sich im Rahmen der allgemeinen Regel und Anordnungen für den allgemeinen Verkehr zu halten hat, die auch für den Reiter und Führer von Pferden sinngemäß gelten. Dies gilt auch für den hier entscheidenden Bereich der Tierklinik Wieda Grund. Auf die zivilrechtliche (Gefährdungs-)haftung des Tierhalters bzw. Hüters im Sinne der §§ 833 ff. BGB soll hier nicht näher eingegangen werden. Die Ausführungen tatsächlicher Art für unsere Mandanten sind jedoch erheblich, da § 28 StVO auch Schutzgesetz im Sinne von § 828 Abs. 2 BGB ist. Hier ist lediglich der Punkt, worauf meine Mandanten hierauf ausdrücklich hinweisen.

Gerade diese Tatsache, dass sich direkt im Anschluss an die Tierklinik derzeit ausgedehnte und von ihr genutzte Wiesenflächen befinden, ist ein wesentlicher Grund dafür, dass viele Pferdebesitzer ihre Tiere auch dort in Behandlung geben. Die Tiere können hier sehr gut gesund werden, wobei andere Pferde auf Pferde beruhigend wirken.

d)

Es sei noch einmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die Kündigung der Pachtverträge, die Sprechstundenhilfen und Mitarbeiter der Tierklinik die Pferde bisher auf der gegenüberliegenden Weide gut im Blick haben und nunmehr durch die vollständige Umplanung durch das neue Plangebiet diese Möglichkeiten nur noch eingeschränkt gegeben sind, da sich das Eigentum der Eheleute Dres. Körner im Randbereich der Einblickswinkel aus den Fenstern der Tierklinik befinden.

Darüber hinaus weisen wir in aller Deutlichkeit darauf hin, dass Pferde, wie auch Menschen, erheblich auf Lärmeinwirkungen, Veränderungen und Störungen ihrer Umgebung reagieren. Dies gilt für kranke Tiere noch viel mehr. Im Bestreitensfall kann dies durch Sachverständigengutachten belegt werden. Die Entwicklung junger Pferde und kranker Pferde in ruhiger landwirtschaftlicher Umgebung ist günstiger als in gestörter und lärmintensiver Nachbarschaft. Dies gilt insbesondere für drohenden An- und Abfahrverkehr von Pkw oder gerade im Sommer durch lärmbedingtes Feiern im Außenbereich. Die Lage der Tierarztklinik ist von entscheidender Bedeutung für den wirtschaftlichen Erhalt der Klinik. Es ist wesentliches geschäftliches Standbein der Einwender. Der Lagevorteil würde entfallen, wenn das Planvorhaben mit Haupterschließungsstraße Stockforthsweg tatsächlich, wie vorgesehen, verwirklicht werden würde.

e)

Über Planalternativen der Erschließung ist nicht erkennbar nachgedacht worden. Nach der ständigen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte verlangt das Abwägungsgebot, dass eine Abwägung überhaupt stattfindet und dass öffentliche und private Belange abgewogen werden. Aus Sicht der Einwender hat die Stadt Rotenburg die privaten Belange der Eigentümer und Betreiber der Tierklinik Wieda Grund verkannt und dies in angreifbarer Weise gewichtet. Die Mängel bei der Abwägung der von dem Vorhaben berührten öffentlichen und privaten Belange sind hier erheblich, da sie offensichtlich auf das Abwägungs-

gebnis von Einfluss gewesen sind und sein werden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine mögliche „Lösung“ durch die Straßenverkehrsbehörde dahin geht, die Aufstellung des Gefahrenzeichens gem. § 40 Abs. 6 StVO, Zeichen 140 (Viehtrieb, Tiere) dazu zu veranlassen, nach diesseitig vertretener Auffassung keine Lösung ist. Es handelt sich zum einen nicht um einen klassischen Viehtrieb, wie bei Kuhherden, sondern um die Auslauf- und Weidemöglichkeit von sehr wertvollen, aber kranken Pferden. Auch einen Sonderweg gem. Zeichen 238 ist hier keine Lösung, da nicht erkennbar geplant ist, dass hier ein Sonderweg für Reiter in Ihrer Planung bisher berücksichtigt wurde. Zumal ist aus der Erfahrung deutlich geworden, dass sich städtisch geprägte Bürger nicht um solche Schilder kümmern, sondern fahren, wie sie wollen und auch gerade rücksichtslos am Verkehr teilnehmen.

Unserer Mandanten wären bei der vorhandenen Planung vor eine völlig neue Situation gestellt, da sie wirtschaftlich dann so schwer belastet wären, dass von einer Existenzvernichtung der Tierklinik ausgegangen werden könnte. Dies würde auch zu Regresspflichten der Gemeinde, d.h. der Stadt Rotenburg, führen. Bereits vor diesem Hintergrund muss es nachvollziehbare Gedanken zu Alternativplanungen und Erschließung geben. Die schonendste Variante ist hier noch nicht dargestellt, hätte sich aber aus unserer Sicht aufdrängen müssen.

f)

In der Umweltverträglichkeitsstudie fallen vor allem auf, dass neben der Problematik der Flächenversiegelung - im Außenbereich - und den landwirtschaftlichen Gebäuden neben dem Grundstück Hasseler Weg 2 ein Gebiet für Wohnbebauung erschlossen werden soll, welches etwa 180 m von der bisherigen Bebauung entfernt liegt. Von einer Baulücke kann nicht gesprochen werden. Hinzu kommt, dass im Plangebiet ein 5 m hoher Wall entstehen soll, der die wechselseitigen Belange nicht zu „schützen“ vermag.

Dies alles vermag widerspricht jeglichen planerischen Grundsätzen im Außenbereich, gerade vor dem Hintergrund der sehr großen Grundstücksflächen von 700 - 1.000 m²/Grundstück. Darüber hinaus liegen Verletzungen des Vermeidegebots nach dem Bundesnaturschutzgesetz vor. Das alleinige Abstellen auf das Schutzgut Mensch (Lärm) steht im direkten Widerspruch zu der bisherigen Nutzung im Außenbereich und den vagen Forderungen und „Festsetzungen“ im Zusammenspiel zwischen Erläuterung zum Bebauungsplan und dem Schallgutachten. Eine substantielle Abwägung von Interessen hat hier im Einzelnen nicht stattgefunden.

5. Wasser/Entwässerung/Versorgungsleitung

Unklar sind die Entwässerungssituation und die Verlegung der Versorgungsleitungen, da die Ausführungen hierzu unter 6., S. 8 ff., mehr weglassen als regeln. Dort ist nur geregelt, dass die erforderliche Erweiterung bestehender Ver- und Entsorgungsnetze durch die jeweiligen Leistungsträger erfolgen soll.

Problematisch ist, dass das anfallende Niederschlagwasser vom oberen Teil des Plangebietes hin zur Bundesstraße laufen wird, d.h. auch über die Flächen der Einwander und Eigentümer. Gleiches gilt für die Regenwasserentsorgung auf privaten Flächen.

6. Wirtschaftliche Einschränkungen und private Belange der Tierklinik

Die planende Gemeinde, d.h. die Stadt Rotenburg, ist bei der Bebauungsplanaufstellung und Planung verpflichtet, die finanziellen Folgen der Planung zu bedenken und darzulegen.

a)

Einmal hätte in diesem Zusammenhang erwogen werden müssen, welche Zusatzinvestitionen bei dem Planvorhaben erforderlich sein wird, auch unter Berücksichtigung von Planva-

arianten. Dies ist unterblieben. Hinzu kommt, dass der Ausbau der bestehenden Straßen und Versorgungsleitungen nicht dargestellt wurde.

b)

Wir weisen auf die möglichen Folgen von Enteignungsverfahren hin. Östlich des Stockforthsweges wird möglicherweise ein Teilbereich der derzeitigen Weidefläche enteignet werden müssen. Wir verweisen auf die als **Anlagenkonvolut 4** beigefügte Fotodokumentation der Einwender. Das erste Foto zeigt den Bereich des Eigentums der Eheleute Dres. Körner, die möglicherweise für die Erweiterung der geplanten Planstraßen (teil-) enteignet werden müssen.

Im Enteignungsfalle wäre neben dem unmittelbaren Wert des enteigneten Grundstückes gem. § 96 BauGB auch andere Vermögensnachteile zu entschädigen. Die Einwender behalten sich vor, ein Wertgutachten beizubringen und weisen darauf hin, dass der Wert der Grundstücke und der Tierklinik insgesamt erheblich sein wird.

Weiter weisen wir namens und in Vollmacht der Einwender darauf hin, dass auf Folgeschäden unter den Schutz des Art. 14 GG fallen. Dies gilt auch für den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb. Die genaue Bezifferung des Vermögenswertes bleibt vorbehalten. Sollte sie kurzfristig für ihre weitere Bearbeitung erforderlich sein, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis, damit ein Gutachten in Auftrag gegeben werden kann.

c)

Wir weisen weiter darauf hin, dass durch den Neueintritt von Herrn Dr. Leser in die Tierarztpraxis Investitionen erheblicher Natur vorgenommen wurden und ein Vertrauenstatbestand der Klinik dahin besteht, dass die Genehmigungen und der Bestand verwirklicht werden kann und geschützt ist. Insoweit soll dem Bauherrn und dem Eigentümer eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes eine verlässliche Grundlage für wirtschaftliche Dispositionen geschaffen werden (vgl. BGHZ 134, 268). So liegt der Fall in der Erweiterung und Entwicklung der Tierarztpraxis mit vier Tierärzten hier. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass uns keine Vorbehalte bei den bestehenden Baugenehmigungen für den Bestand der Tierklinik bekannt sind. Eine Entschädigungspflicht seitens der Gemeinde steht somit nichts entgegen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach § 1 BauGB nicht nur die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, sondern auch die Belange der Landwirtschaft und der Bestandsgebäude zu sichern. Durch die tatsächlich ausgeübte Nutzung - Tierklinik - entsteht eine Rücksichtnahmepflicht. Dabei verbietet sich zwar eine statische Betrachtungsweise. Es liegt aber auf der Hand, dass der Tierbestand der Tierklinik und die kranken Tiere des (landwirtschaftlich geprägten) Betriebes hinsichtlich seiner Größe und seiner Zusammensetzung zwar gewissen Schwankungen, aber einer wirtschaftlichen langjährigen Kontinuität unterliegen. Das faktische Dorfgebiet ist hier von seiner Charakteristik vom Gesetzgeber her geschützt. Hierzu gehört auch die Standortsicherheit, die der Ordnungs- bzw. Gesetzgeber hier gewährleistet. Tierärztliche und landwirtschaftliche Betriebe haben eine Vorrangstellung, insbesondere dahingehend, wie sich die Verhältnisse in ihrer Umwelt entwickeln, die Standortsicherheit ungeschmälert genießen zu können. Dies schließt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts seit den 90er Jahren das anerkannte Recht ein, z.B. eine heranrückende Wohnbebauung abzuwehren, die zusätzlichen Anforderungen aus Gründen des Immissionsschutzes nach sich ziehen könnte. Der Ordnungs- und Gesetzgeber will die (landwirtschaftlichen und tierärztlichen) Betriebe schützen und insbesondere vor zukünftigen Entwicklungen und Abschneidungen zu Ihren Lasten dahingehend, dass sich die Betriebe mit Rücksicht auf etwaige in der Umgebung ausgeübte landwirtschaftsfremde Nutzungen Einschränkungen gefallen lassen müssen. Eine betriebliche Entfaltung soll gewährleistet werden. Sie soll gerade nicht in Frage gestellt werden. Vom Schutz umfasst ist auch die Zukunftsperspektive, die nicht durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt werden darf.

Hinzu kommt, dass der durch das Eigentumsrecht vermittelte Bestandsschutz dazu berechtigt, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und - wie bisher - zu nutzen (vgl. BVerwGE 50, 49 und BVerwGE 61, 285).

Neben dem Bestand aus Art. 14 Abs. 1 GG wird der Erwerb aus Art. 12 Abs. 1 GG geschützt. Abschließend weisen wir darauf hin, dass im Falle einer Enteignungsentschädigung möglicherweise der komplette gegenwärtige Betriebswert der Tierklinik unserer Mandanten, einschl. aller auch künftiger Erwerbsmöglichkeiten, in Ansatz zu bringen wäre. Hierbei würde es sich um Millionenbeträge handeln. Dadurch würde auch der Gemeindehaushalt erheblich belastet. Auch dies ist ein Abwägungsfaktor bei der Auswahl von Planvarianten.

Zusammenfassend droht hier eine Existenzvernichtung der Einwender und unserer Mandanten, d.h. von den Dres. Renate, Lutz und Jens Körner sowie Dr. Stephan Leser. Möglicherweise sind die Belastungen auch mit erheblichen finanziellen Auswirkungen für den öffentlichen Haushalt verbunden. Jedenfalls würden die künftigen Rechtsstreitigkeiten wechselseitig nicht unerheblich belasten und Ressourcen binden. Eine schonendere Planung ist derzeit nicht ersichtlich. Sie ist aber nicht nur wünschenswert, sondern geboten.

Im Falle der Umsetzung der Planung wäre mit einem Mindestschaden von ca. € 1,5 Mio. zu rechnen.

7. Immissionen

Zu den Immissionen ist hinsichtlich des Schallschutzes bereits auf das Gutachten der T & H Ingenieure, Herr Hüneberg, eingegangen worden. Ergänzend soll hier auf die Berufsprobleme eingegangen werden. Im östlichen Nahbereich der Tierarztpraxis kommt es zu einer Überschreitung der Geruchswerte. Hierbei stellt sich bereits die Frage, ob das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg von richtigen Ausgangsgesichtspunkten in der Begutachtung ausgeht. Fakt ist, dass die Sachbearbeiterin, Frau Schieder, die Tierklinik untersucht hat und im Nahbereich der Tierklinik zu der Annahme kommt, dass eine Überschreitung des für die Wohngebiete geltenden Grenzwerte von 10 % der Jahresstunden an Wahrnehmungshäufigkeit an Geruchsmissionen festgestellt hat. Unter dieser Voraussetzung kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Wohnhäuser nicht im Bereich der Grenzwertüberschreitung errichtet werden dürfen. Etwas vage wird im Ergebnis weiter festgestellt, dass unter der Voraussetzung, dass die Wohnhäuser nicht im Bereich der Grenzüberschreitung errichtet werden, eine Ausweisung der geplanten Wohnbebauung aus Sicht der Geruchsmissionen möglich ist.

Weiter ergänzend wird aber darauf hingewiesen, dass die Handhabung möglicher eingeschläferter Pferde und deren Lagerung im Bereich der Tierklinik zu klären ist. Die Einwender weisen darauf hin, dass es häufiger vorkommt, dass Tiere - auch am Wochenende - versterben und dann - auch im toten Zustand - gelagert werden müssen. Auch dies ist hier noch nicht berücksichtigt worden. Aus Sicht der Einwender ist hier das Abwägungsmaterial noch nicht hinreichend ermittelt und bewertet worden. Die Pferdehaltung ist nicht mit Rinderhaltung oder Schweinehaltung zu vergleichen. Eine Fülle von chemischen Stoffen bildet den typischen Geruch, wobei für die Schweinehaltung und Hühnerhaltung entsprechende VDI-Richtlinien vorhanden sind. Für Rinderhaltung besteht noch keine VDI-Richtlinie. Bei Pferdehaltung ist jedes Detail noch im Wesentlichen umstritten. Hier besteht weiterer Aufklärungsbedarf. Aus Sicht der Einwender wird hier gegen das Gebot der Konfliktbewältigung vor dem Hintergrund des bestandsgeschützten Betriebes verstoßen, da ein ungeeignetes „Modell“ zur Konfliktlösung den Einwendern und Eigentümern übergestülpt wird. Die ungeklärten Konflikte können auch nicht auf spätere Planungen oder Genehmigungsverfahren verschoben werden.

8. Verkehr

Vor dem Hintergrund der Nutzungsmöglichkeit in Gebiet 4 und der Alternative 4 bezüglich

der Abstandsflächen und des Antrages der Tierarztpraxis wird in diesem Rahmen darauf hingewiesen, dass die verkehrliche Erschließung nicht hinreichend berücksichtigt wurde.

Auf S. 8 unter 6. wird die verkehrliche Erschließung geregelt. Sie soll über die Visselhöveder Straße, d.h. die B 440, erfolgen. Der Einmündungsbereich mit dem Stockforthsweg soll verkehrsgerecht ausgebaut werden. Bereits dies ist höchst problematisch. Stellungnahmen der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, sind nicht bekannt und liegen nicht vor. Es soll eine Linksabbiegerspur eingebaut werden. Hauptproblematik ist, dass der Stockforthsweg verbreitert werden und einen einseitigen Gehweg an der Nordwestseite und einen Parkstreifen erhalten soll.

Derzeit ist nach unseren Erkenntnissen keine Geschwindigkeitsbeschränkung auf dem Stockforthsweg auf 30 km/h vorhanden; dem steht ein starker zu erwartender Durchgangsverkehr gegenüber, der weiter zunimmt. Die oben genannten Grundstückseigentümer und Betreiber der Tierklinik, Dres. Körner und Herr Dr. Leser, sind als Betreiber der Tierklinik auf den Stockforthsweg und seine derzeitige verkehrsberuhigende Stellung angewiesen. Insbesondere müssen sie und ihre Mitarbeiter häufig Tiere über den Stockforthsweg zu den gegenüberliegenden Weiden führen bzw. führen lassen. Die Arbeitszeiten der Tierklinik sind bereits dargestellt worden. Sie umfassen auch die Wochenendzeiten.

Zunächst bitten wir in diesem Zusammenhang um eine Stellungnahme des Trägers der Straßenbaulast bzw. eine sachliche Stellungnahme der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden.

Darüber hinaus bitten wir um Prüfung der Angelegenheit und um Einleitung von geeigneten Maßnahmen. Als geeignet erscheint uns zunächst, anknüpfend an § 41 StVO, das Verkehrszeichen 274.1, d.h. eine 30-km/h-Zone. Darüber hinaus gelten die oben gemachten Ausführungen mit den Spezifika der Tierhaltung.

In Anlehnung an § 41 Abs. 2 Nr. 5 wird die Prüfung angeregt, inwieweit als Sonderzeichen das Zeichen 238 (Reiter) sinnvoll angebracht werden kann. Hierbei soll nicht verkannt werden, dass wegen der Beschaffenheit der Wege bzw. Reitwege hier die Besorgnis besteht, dass der Randstreifen eben nicht durch Reiter genutzt wird, sondern durch andere Verkehrsteilnehmer oder Begegnungsverkehr.

Für das Verhältnis des Straßenverkehrsrechts zum nds. Straßenrecht gilt, dass das Straßenverkehrsrecht nicht über den Umfang der Widmung der Straße hinaus andere Benutzungsarten zulassen darf. Hieraus folgt, dass das Spannungsverhältnis zwischen der Widmung einerseits und der Gefahrenabwehr bezüglich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs andererseits ermessensfehlerfrei gewährleistet werden muss. Beide Grundsätze sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bzw. des Bundesverfassungsgerichts anerkannt.

Auf die Gefährdungshaftung für Pferde wurde bereits hingewiesen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Querung des Stockforthswegs. Die Problematik liegt auch darin, dass die Verkehrsteilnehmer keinerlei Rücksicht auf Pferde nehmen, was insbesondere hinsichtlich der Stuten mit einer erheblichen Problematik verbunden ist. Auf das Verkehrszeichen nach § 40 Abs. 6 StVO, Zeichen 140 (Viehtrieb, Herde), wurde bereits hingewiesen. Eine abschließende Lösung kann diesbezüglich noch nicht erkannt werden.

9. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der geplante Bebauungsplan Nr. 74 Stockforthsweg und die Änderung des Flächennutzungsplanes in Kenntnis der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und des schalltechnischen Gutachtens und des Geruchsmissionsgutachtens vor dem Hintergrund der oben dargestellten Einwendungen und privaten Belange des Eigentümers und der Tierarztpraxis bezüglich der geplanten vier Gebietsfest-

setzungen, insbesondere den Wohnhäusern im Wege der heranrückenden Wohnbebauung, unter Zugrundelegung der Untersuchungsergebnisse zu massiven und eigentumsverletzenden, ja vernichtenden, und den ausgeübten und eingerichteten Gewerbebetrieb bis zur Existenzvernichtung schädigenden Belästigungen und Einschränkungen führen wird, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung zu unzumutbaren Einschränkungen führen werden.

Auch haben die Einwender, namentlich der Eigentümer und die Inhaber des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes (Tierarztpraxis) mit unzumutbaren Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten ihres tierärztlich genutzten Betriebes zu rechnen. Diese sind nicht hinzunehmen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.

1a)

Wie bereits in der Abwägung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer erläutert, besteht in der Stadt Rotenburg eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Im Stadtgebiet Rotenburg kann der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen und keine geeigneteren Flächen zur Verfügung stehen. Als alternative Flächen stehen derzeit Flächen im Bereich Kleekamp/Gut Gothard, östlich des Grafeler Damms sowie nördlich der Brockeler Straße zur Verfügung. Die vergleichbaren Flächen greifen ebenfalls in den Außenbereich ein und sind lagemäßig weiter von der Kernstadt Rotenburg entfernt. Standortvorteile für die Alternativflächen sind insofern nicht erkennbar, zudem im Bereich um die Tierklinik schon ein Siedlungsansatz vorhanden ist. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes entlang der Visselhöveder Straße entsprechende Bauflächen ausgewiesen.

Ergänzend wird auf die gemeindliche Planungshoheit verwiesen, nach der die Stadt ihr städtebauliches Leitbild und ihre planerischen Zielvorstellungen nach ihren Bedürfnissen und städtebaulichen Erfordernissen definieren kann. Sie kann eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichem Planungsrecht durch Änderungen des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können demgemäß jederzeit in neues Planungsrecht umgesetzt werden. Insofern ist die Stadt unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit grundsätzlich frei, sich für eine Aufstellung von Bauleitplänen zu entscheiden. § 1 Abs. 4 BauGB gibt dabei der Bauleitplanung bindend vor, dass sie sich den Zielen der Raumordnung anzupassen hat. Diese Anpassungspflicht ist eine strikte Bindung, die außerhalb der Anforderungen des Abwägungsgebotes steht. Sie bedeutet, dass die planerischen Entscheidungen der Gemeinde mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung in Übereinstimmung gebracht werden müssen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet keine besondere Funktion zugewiesen. Die beabsichtigte Darstellung des Plangebietes als Wohngebiet im Flächennutzungsplan sowie die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet in der Folge ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Zur Konfliktbewältigung hinsichtlich der Tierarztpraxis in Verbindung mit Geruchsbelästigung und Gewerbelärm ist festzustellen, dass diese Problempunkte erkannt worden sind, gutachterlich abgearbeitet sind und im Bebauungsplan entsprechend Berücksichtigung, z.B. in Form von ausreichendem Abstand der Wohnbebauung, finden. Insofern sind die Belange der Tierklinik hinreichend berücksichtigt.

1b)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es für die Berücksichtigung der Belange der Tierklinik nicht ausschlaggebend ist, ob die Flächen der Tierklinik innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Von Seiten der Stadt werden die Belange der Tierklinik in jedem Falle ausreichend berücksichtigt. Grundlage dafür sind die bereits erstellten Gutachten.

Der Bebauungsplan wird überarbeitet, sodass keine im Eigentum von Dres. Körner stehenden Flächen überplant werden. Somit stellt sich die Thematik einer Enteignung nicht mehr.

Der Vorwurf der Planungswillkür wird zurückgewiesen. Zur Verdeutlichung wird nochmals festgestellt, dass von Seiten der Stadt kein Planungserfordernis ersichtlich ist, den Bereich der Tierklinik nur als Bestandsfestsetzung in die Planung mit einzubeziehen. Wie oben schon ausgeführt, werden die Belange der Tierklinik in jedem Fall ausreichend berücksichtigt.

Falls von Seiten der Dres. Körner eine städtebauliche Entwicklung über den Bestand hinaus beabsichtigt ist, besteht die Möglichkeit, unabhängig vom bereits laufenden Bebauungsverfahren Nr. 74 einen eigenständigen Bebauungsplan für den Bereich des bestehenden MI in Betracht zu ziehen.

1c)

Nach dem Bebauungsplankonzept ist ein Ausbau des Stockforthswegs vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Abwicklung des Verkehrs ist gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert gewährleistet.

1d)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Gebot der gerechten Abwägung in einem ergebnisoffenen Planungsprozess zu beachten ist. Im vorliegenden Fall ist die Stadt Rotenburg auf der Beurteilungsgrundlage verschiedener Fachgutachter (Verkehr, Geruch) nach Abwägung zu dem Planungsergebnis gelangt. Einschränkungen des Betriebs hinsichtlich Gewerbelärm- oder Geruchsemissionen sind durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Insofern ist das Bebauungsplankonzept als sachgerecht zu bezeichnen, da die Lösung unter Berücksichtigung sowohl der privaten als auch der öffentlichen bzw. städtischen Interessen insgesamt vertretbar ist.

Zu 2.

2a)

Der Vorwurf, dass die Planunterlagen von falschen bzw. nicht hinreichend berücksichtigten Voraussetzungen ausgehen, wird zurückgewiesen. Ggf. vorhandene Unklarheiten bezüglich der „weiteren erforderlichen Schutzfestsetzungen“ können insofern beseitigt werden, da die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens vollumfänglich in der vorliegenden Bebauungsplanfassung berücksichtigt werden.

2b)

Das Planungskonzept berücksichtigt die Ergebnisse des Geruchsgutachtens von Prof. Oldenburg. Insofern sind die Belange der Tierklinik berücksichtigt, da durch die Planung keine Einschränkungen im Betrieb der Tierklinik zu erwarten sind.

Wie aus der Biotopbestandaufnahme außerhalb des Plangebiets zu entnehmen ist, ist eine ausreichende Abgrenzung, z.B. durch Erhalt einer alten Streuobstwiese und Birkengruppe

gegeben. Die Erhaltungsziele für das Schutzgebiet werden nicht beeinträchtigt. Dem Eingriff nach Bundesnaturschutzgesetz durch die geplante Bebauung sowie dem Vermeidungsgebot ist durch die Abarbeitung der Eingriffsregelungen ausreichend Rechnung getragen.

2c)

Der Vorwurf der Planungswillkür und fehlenden Konfliktbewältigung wird unter Verweis auf die Abwägung zu Pkt. 1a) und 1b) zurückgewiesen.

2d)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich besondere Gewichtungen aus verfassungsrechtlichen Rechtspositionen ergeben können, zumal die Rechtssprechung mehrfach betont hat, dass, wie vorgetragen, das Eigentum bei der planerischen Abwägung in hervorgehobener Weise zu berücksichtigen sei. Es wird aber auch festgestellt, dass ein genereller Vorrang vor anderen Belangen dem Eigentum indes nicht zukommt. Im vorliegenden Fall ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse die privaten Belange ausreichend berücksichtigt werden und durch die Planung keine Einschränkungen des bestehenden Betriebs ausgelöst werden.

Zu 3.

3a)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Fläche der Tierklinik sowie der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung, die auch einen Schutzstatus aufweist, und die westlich gelegenen Flächen (WA 1 nach Bebauungsplan) im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche – M – dargestellt ist. Es ist davon auszugehen, dass die Tierklinik in einem Mischgebiet zulässig ist. Ein Dorfgebiet, wie vorgetragen, ist nicht anzunehmen, da die Tierklinik nicht als landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne der BauNVO zu bewerten ist.

Ziel der beauftragten Untersuchungen hinsichtlich Gewerbelärm und Geruch ist, aufgrund detaillierter Bestandserhebungen und der daraus resultierenden Berechnungen und Ergebnisse Aussagen für die Planung der neuen Plangebiets zu erhalten, um eine Beeinträchtigung des bestehenden Betriebs durch die Planung auszuschließen. Ergebnis ist u.a., dass im Bereich der Tierklinik bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand erforderlich sind. Die Kosten hierfür werden natürlich vom Verursacher getragen. Diesbezügliche Abstimmungsgespräche sind bereits erfolgt. Entsprechende vertragliche Regelungen für die Kostenübernahme der baulichen Schallschutzmaßnahmen werden noch im Laufe des Bebauungsplanverfahrens abgeschlossen.

3b)

Wie oben erläutert, ist die Tierklinik kein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne der BauNVO. Insofern ist auch die Annahme, dass ein Dorfgebiet vorliege unzulässig. In der Folge ist es auch nicht zulässig, von einer eingeschränkten Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung auszugehen.

3c)

Hinsichtlich der Verkehrsproblematik wird auf die Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt Rotenburg verwiesen:

Es kann bereits jetzt davon ausgegangen werden, dass das spätere Wohngebiet „Stockforths weg“ nach endgültiger Herstellung der Straßen als Tempo-30-Zone ausgewiesen wird. Diese Ausweisung ist in anderen Wohngebieten mittlerweile Standard. Im hinteren Bereich könnten sogar verkehrsberuhigte Bereiche nach Zeichen 325 StVO entstehen.

Um den allgemeinen Fahrzeugverkehr (Anwohner wie auch Besucher) auf die besondere Situation hinzuweisen und entsprechend zu sensibilisieren, wäre es sinnvoll, aus beiden Fahrrichtungen kurz vor der Tierklinik das Verkehrszeichen 101 StVO „Achtung“ mit dem Zusatzzeichen „Tierklinik“ aufzustellen. Die Aufstellung des Zeichens 140 StVO „Viehtrieb/Tiere“ ist hingegen – wie vom Verfasser bereits dargelegt – nicht geeignet.

Zur Verdeutlichung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit werden – wie in anderen Wohngebieten auch – Markierungen „30“ auf die Fahrbahn aufgebracht werden.

Gemäß § 28 Absatz 2 der Straßenverkehrsordnung unterliegen Personen, die auf einem Pferd reiten oder ein Pferd führen, sinngemäß den für den Fahrverkehr geltenden Verkehrsregeln und Anordnungen. Dies bedeutet, dass das Reiten oder Führen von Pferden nicht auf Gehwegen, sondern auf der Fahrbahn erfolgen muss.

Reiten auf dem Gehweg ist somit nicht zulässig. Die Festlegung eines speziellen Weges nur für Reiter (Zeichen 238 StVO „Sonderweg Reiter“) erscheint hier (zumindest zu diesem Zeitpunkt) als nicht sinnvoll. Hier muss erst einmal die weitere Entwicklung beobachtet werden.

Eine Durchsicht in verschiedenen Internet-Foren zur Thematik „Reiten im Straßenverkehr“ ergab, dass die Benutzung der Fahrbahn – insbesondere in Tempo-30-Zonen – von fast allen an den Foren teilnehmenden Reitern als zumutbar und unproblematisch angesehen wird. Die unzulässige Benutzung eines Gehweges wurde in diesem Zusammenhang sogar eher kritisch eingestuft, da sich das Pferd beim Ausweichen von Fußgängern und Kleinkindern auf Fahrrädern aufgrund des Hochbordes erheblich verletzen könnte. Eine Freigabe für Reiter auf dem Gehweg durch Zusatzzeichen „Reiter frei“ könnte daher später einmal durchaus in Erwägung gezogen werden, hierfür sollte ein Rund- oder Flachbord des Gehweges jedoch unbedingt Voraussetzung sein.

Bei Vorliegen der angesprochenen Gefährdungen für die Pferde bei Querung des Stockforthsweges könnte durch Markierung einer Furt für Fußgänger/Radfahrer mit Wartepflicht für den Fahrzeugverkehr eine Bevorrechtigung des Querungsverkehrs ermöglicht werden. Derartige „Querungshilfen“ (hier jedoch im Blick auf Fußgänger und Radfahrer) sind bereits an zwei Standorten im Rotenburger Stadtgebiet erfolgreich eingerichtet worden. Alternativ könnte für den vorderen Bereich des Stockforthsweges lediglich eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h – jedoch keine Zone – gelten.

Hierdurch wäre dann auch die Einrichtung eines Fußgängerüberweges möglich, für den jedoch gewisse Werte (Fahrzeuge, tatsächlicher Querungsbedarf) erforderlich wären. Beide Möglichkeiten sehen jedoch vor, dass das Pferd nicht geritten sondern geführt wird.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass verschiedene rechtliche Möglichkeiten vorhanden sind, die Verkehrssituation für Reiter bzw. für das Führen von Pferden zu verbessern. Diese wären später im Einzelfall zu prüfen und auch mit der Polizei abzustimmen.

3d)

Zum Thema der Pachtflächen ist festzustellen, dass dies nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans bzw. Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zur Tierklinik bereits Wohnbebauung vorhanden ist, die genauso zur Störung beitragen kann bzw. gestört werden kann. Die neu geplante Bebauung weist aufgrund der Berücksichtigung der Ergebnisse der Gutachten einen erheblich höheren Abstand als die bestehende Wohnbebauung auf. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die bestehende Wohnbebauung z.T. nur wenige Meter Grenzabstand zur Tierklinik aufweist und bei einer Gesamtbetrachtung der Beurteilung der Tierklinik, z.B. im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, ebenfalls hinsichtlich der Schutzwürdigkeit zu betrachten wäre.

3e)

Planungsalternativen zur Anbindung an die B 440 sind nicht vorhanden, da die bestehende Erschließung aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der bestehenden Zufahrtssituation beizubehalten ist und eine neue Anbindung, die in unmittelbarer Nähe erforderlich wäre, aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich ist. Zum Thema Verkehr auf dem Stockforthsweg wird auch auf die Abwägung unter Pkt. 3c) verwiesen.

Bezüglich der Existenzbedrohung des Betriebs ist festzustellen, dass das Grundstück nördlich der bisher als Auslauf- und Weidefläche genutzten Flächen im Eigentum des Tierklinikbetreibers ist und als Ausweichfläche zur Verfügung steht.

3f)

In diesem Punkt fasst der Einwender im Grundsatz die gesamten Anregungen und Hinweise zusammen. Es ist weitestgehend in den vorherigen Punkten bereits darauf Bezug genommen worden ist. Ergänzend sei auf die Ausführungen in der Begründung hingewiesen, in denen erläutert ist, dass ein Siedlungszusammenhang zur bestehenden Bebauung vorhanden ist.

Zu 5.

Grundsätzlich ist hier festzustellen, dass die Verlegung von Versorgungsleitungen nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans oder Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans sind. In den Hinweisen wird aber ein Passus aufgenommen, in dem auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rotenburg (Wümme) verwiesen wird. Aufgrund der Abwasserbeseitigungssatzung ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung des Oberflächenwassers auszugehen. Die Bedenken hinsichtlich einer unsachgerechten Entsorgung des Oberflächenwassers über die Grundstücke der Tierklinik sind demzufolge gegenstandslos.

Zu 6.

6a)

Wie schon vorgetragen, sind verkehrliche Planungsalternativen aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich. Die Darstellung der bestehenden Straßen sowie der Versorgungsleitungen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Der endgültige Ausbau und die Gestaltung wird in der Planfolge geregelt.

6b)

Das Bebauungsplankonzept wird insofern geändert, dass keine im Eigentum von Dres. Körner stehenden Flächen überplant werden. Insofern sind Ausführungen zur Enteignung und möglicher Entschädigungsfolgen hinfällig.

6c)

Durch den Bebauungsplan wird weder der Betrieb noch genehmigte Nutzungen der Tierklinik eingeschränkt. Insofern ist keine Entschädigungspflicht für die Gemeinde erkennbar. Zur Bewertung der Nutzung wird unter Verweis auf die Abwägung zu 3a) und 3b) nochmals darauf hingewiesen, dass nach Ansicht der Stadt Rotenburg kein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne der BauNVO vorliegt und deshalb auch nicht von einem Dorfgebiet als Art der baulichen Nutzungen ausgegangen werden kann, sondern von einem Mischgebiet. Bezüglich der nochmals angesprochenen Enteignungsproblematik wird wiederholt darauf hingewiesen, dass aufgrund der Planänderung keine im Eigentum von Dres. Körner stehenden Flächen überplant werden. Insofern sind Ausführungen zur Enteignung hinfällig.

Zu 7.

Bezüglich der Geruchsimmissionen ist ein entsprechendes Fachgutachten vom Ingenieurbüro Prof.Dr.Oldenburg erstellt worden. Aus Sicht der Stadt Rotenburg (Wümme) besteht keine Veranlassung an einer unsachgemäßen Erstellung des Gutachtens. Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Hinsichtlich der Lagerung eingeschläferter Tiere ist nach Rücksprache mit Hr. Körner festzustellen, dass in der Regel die Tiere am gleichen Tag abtransportiert werden. Sollte die Einschläferung am Wochenende stattfinden, so werden die toten Tiere an der Nordwest-Ecke des Grundstücks Fl.Nr. 99/4 zwischengelagert und abgedeckt. Insofern sind hier keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erkennen.

Zu 8.

Hinsichtlich der Verkehrsproblematik wird erneut auf die Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt Rotenburg unter Pkt. 3c) verwiesen. Ergänzend wird festgestellt, dass keine Bedenken bezüglich der Erschließung des Plangebiets von Seiten der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vorgetragen worden sind. Die Anregungen bezüglich Bauverbotszone und Sichtdreiecke werden in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Änderungen sind nicht erforderlich.

Zu 9.

Die in der Zusammenfassung vorgetragenen Aspekte hinsichtlich der eigentumsverletzenden und existenzbedrohenden Einschränkungen werden unter Hinweis auf die oben ausgeführten Erläuterungen nicht geteilt.

Soweit in der Abwägung zur Stellungnahme des RA Dr. Rosin, aufgeführt, wird der Bebauungsplan mit Begründung entsprechend geändert und ergänzt.

Detlef Eichinger

Anlagen:

1. Planentwurf 26. Änderung Flächennutzungsplan
2. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 74
3. Begründung zur 26. Änderung Flächennutzungsplan/zum Bebauungsplan Nr. 74
4. Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 74 (ergänzende Stellungnahme)
5. Verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung des Neubaugebietes „Stockforthsweg“