



**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 5 5 9 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	16.06.2014			
Verwaltungsausschuss	17.06.2014			
Rat	19.06.2014			

**25. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Brockeler Straße) und Bebauungsplan Nr. 49 - Brockeler Straße Nordost - (mit örtlichen Bauvorschriften); Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegungen und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Feststellungs- und Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Beschluss (s. Vorlage 0559/2011-2016). Der Rat der Stadt bestätigt die Beschlüsse des Verwaltungsausschusses vom 26.02.2014 (siehe Vorlage Nr. 0508/2011-2016) und vom 07.05.2014 (siehe Vorlage Nr. 0527/2011-2016) zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Gemeinden (s. Anlagen).
2. Der Rat der Stadt beschließt die 25. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Brockeler Straße) und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 49 - Brockeler Straße Nordost - (mit örtlichen Bauvorschriften) als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung.

**Begründung:**

Die Entwürfe der o. g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegen. Weiterhin wurde der Plan im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 13.05.2014  
Landesamt für Landesentwicklung Nds. Verden vom 09.05.2014  
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung, Katasteramt ROW vom 15.05.2014  
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 28.05.2014  
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 14.05.2014  
Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH vom 22.05.2014  
Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg in Abstimmung mit Forstamt Landwirtschaftskammer Nordheide – Heidmark vom 19.05.2014  
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 04.06.2014  
Keine Anregungen!

## **2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 13.05.2014**

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zur oben aufgeführten Bauleitplanung weiterhin erhebliche Bedenken, da landwirtschaftliche Kulturlflächen dauerhaft der Nutzung entzogen werden. Angaben zur Umweltprüfung werden keine hervorgebracht.

### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Entwicklung und Bebauung von Siedlungsflächen ist in der Regel immer mit Einbußen auf Seiten der Landwirtschaft oder des Forsts verbunden. Die Stadt Rotenburg betreibt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die eine Überplanung des Außenbereichs auf das notwendige Maß beschränkt. Die Entwicklung des Innenbereichs genießt hier Vorrang. Leider sind diese Potentiale beschränkt und eine punktuelle Neuausweisung von Bauflächen ist aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen und für die städtebauliche Entwicklung unabdingbar.

Wie bereits in der Begründung 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 der bereits vorhandenen Siedlung entlang der Brockeler 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 wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend ergänzt.

## **3. Stadtwerke Rotenburg GmbH vom 14.05.2014**

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan bestehen aus ihrer Sicht keine Bedenken. Für die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom ist der Neubau einer Trafostation erforderlich. Hierzu wurde ein denkbarer Standort mitgeteilt. Es wird eine Fläche von 4,00 X 3,00 Meter (inkl. Bedienumrandung) benötigt. Denkbar wäre auch ein Standort an der Brockeler Straße.

### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Ein Standort für eine Trafostation wird in der Planfolge im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Stadtwerken abgestimmt und festgelegt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen.

## **4. Polizeiinspektion Rotenburg vom 16.05.2014**

Im Baugebiet sind die Wohnstraßen in einem „Ringsystem“ angelegt. Aus kriminalpräventiver Sicht ist jedoch zu empfehlen, Wohngebiete mit einem Sackgassensystem zu erschließen. Dadurch entstehen kleine Wohnquartiere. Die Straßen enden in rund angelegten Plätzen, um die sich jeweils Grundstücke gruppieren. Diese Hinwendung der Privathäuser zum öffentlichen Raum signalisiert eine gute Nachbarschaft sowie gegenseitige Wachsamkeit.

Vorgärten und Umzäunungen sollten so gestaltet sein, dass das Geschehen im öffentlichen

Straßenraum aus allen Häusern gut überblickt werden kann. Die Gestaltung der Hausvonzonen als Kontakt- und Spielbereiche führt zu einer Belebung des Straßenraumes. Anzustreben sind deshalb aus kriminalpräventiver Sicht Wohnstraßen mit Aufenthaltsflächen, in denen Spielflächen und Sitzecken integriert sind.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Hinweise aus Sicht der Kriminalprävention für die Stadtplanung einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Sicherheit in der Stadt leisten können. Allerdings ist auch festzustellen, dass im Rahmen der Bauleitplanung hier relativ enge Grenzen gesetzt sind und auch andere Belange, wie z.B. wirtschaftliche Erschließung, ausreichende Zufahrten für Notdienste, Müllabfuhr etc. zu berücksichtigen sind.

Zudem können viele sicherheitsrelevante Maßnahmen erst im Bauvollzug umgesetzt werden, wie z.B. verkehrsberuhigte Bereiche, Gestaltung des öffentlichen Raumes, ausreichende Beleuchtung, gut einsehbare Freibereiche.

In der vorliegenden Planung sind mit Ausnahme der vorgeschlagenen Sackgassenplanung die Voraussetzungen geschaffen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen in der Planfolge umgesetzt werden können. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die einzelnen Bauquartiere in einem maßstäblichen Rahmen entwickelt sind. Zudem ist aufgrund der zu erwartenden Bewohner- und Eigentümerstruktur nicht davon auszugehen, dass sich hier ein anonymes Wohnquartier entwickelt, sondern ein „lebendiges“ Neubaugebiet entsteht.

Änderungen des Bebauungsplans oder Flächennutzungsplans sind insofern nicht veranlasst.

## **5. Landkreis Rotenburg (Wümme), Immissionsschutz, Schreiben vom v. 15.05.2014**

Eine Bestätigung über die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für ein WA-Gebiet wird in der Schalltechnischen Stellungnahme des TÜV Nord vom 02.05.2014 nicht abgegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund fehlender anerkannter Richtlinien und Regelwerke eine schalltechnische Problematik entsteht. Die Ermittlung des Schallpegels von 55 dB(A) am nordöstlichen Plangebietsende beziehen sich auf einen rechnerischen Ansatz aus einem fachakustischen Diskussionsbeitrag, der aus Sicht des TÜV Nord einen plausiblen Ansatz darstellt.

Eine genaue Aussage über die zu erwartenden Lärmimmissionen kann wohl nur über entsprechende Lärmmessungen getroffen werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit kann ich Ihnen nur empfehlen, eine derartige Messung im Vorfeld des Satzungsbeschlusses durchführen zu lassen, um auch langfristig eine gegenseitige Rücksichtnahme und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Im Jahr 2002 wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Brockeler Straße Südwest“ Schallpegelmessungen durchgeführt und ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Dieses belegt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte von 55 dB (A) am Tag. Die Stadt hat im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens 2 unabhängige Gutachten in Auftrag gegeben, die beide die Einhaltung der Grenzwerte für das Baugebiet Brockeler Straße bestätigen.

Die Gutachten der T&H Ingenieure vom 24.04.2014 sowie des TÜV Nord vom 02.05.2014 bestätigen beide die Einhaltung der Grenzwerte für den Bereich des Baugebietes „Brockeler Straße“. Aus den Gutachten geht hervor, dass der östliche Rand des Plangebietes den gleichen radialen Abstand (ca. 700 Meter) zum Schießstand wie der damalige Messpunkt aufweist. Für den damaligen Messpunkt wurde ein Beurteilungspegel des tageszeitlichen Schießbetriebes vom Kugelschießstand i.S. der TA Lärm von 53 dB (A) ermittelt und damit eine Unterschreitung von 2 dB (A).

Die schalltechnische Problematik für eine Übertragung der Ergebnisse auf das aktuelle Plangebiet ergibt sich aus der markanten Richtwirkung von Schießgeräuschen. Der vermut-

lich meistbetroffene Plangebietspunkt (Nordostecke) liegt querab zur Schussrichtung. Der ursprüngliche Messpunkt hingegen um etwa 30 ° weiter entgegen der Schussrichtung. Es gibt derzeit kein allgemein anerkanntes oder in gültigen Richtlinien benanntes Verfahren zur Quantifizierung der differenziellen Richtwirkung von Schießlärm, insbesondere bei offenen Ständen. Der Reflexionseinfluss von Blenden und Seitenwänden kann sehr einzelfall-spezifisch sein.

Obwohl sich der Abstand zu Schießstand im Vergleich zur ursprünglichen Messung nicht verändert hat, kann daher ein nennenswerter Pegelunterschied nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Andererseits liegt der Winkelunterschied noch grob innerhalb derselben Himmelsrichtung. Das Gutachten des TÜV Nord kommt nach Sichtung der diesbezüglichen Literaturbeiträge auf eine Pegelzunahme von 53 dB (A) auf bis zu 55 dB (A), also um 2 dB (A).

Dieses Ergebnis lässt für das Plangebiet noch eine Einhaltung des Richtwertes 55 dB (A) erwarten. Damit erscheint das Ausweisungsvorhaben nach dem vorliegenden Erkenntnisstand aus schalltechnischer Sicht als vertretbar. Das Gutachten der T & H Ingenieure kommt dagegen auf eine Pegelunterschreitung von einem dB (A). Im Ergebnis werden die Lärmgrenzwerte eingehalten und auf eine weitere Messung wird verzichtet. Zusätzlich werden die Käufer der Grundstücke auf den vorhandenen Schießstand hingewiesen und eine Eintragung ins Grundbuch wird vorgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

#### **4. Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Schreiben vom 08.05.2014 (per E-Mail)**

Es wird vorgetragen, dass nach Durchsicht des Bodengutachtens aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die Wohnbebauung des Gebietes bestünden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Wohngrundstücken die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten sind. Für die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers der Straßen und Wege soll am südlichen Rand ein Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in einen in östlicher Richtung entwässernden Graben errichtet werden. Hierfür sind eine wasserbehördliche Erlaubnis und auch eine Genehmigung zu beantragen. Das Becken ist mindestens auf ein 10-jähriges Regenereignis auszulegen, da der abführende Graben relativ leistungsschwach ist. Am nördlichen Rand des Gebietes soll eine Entwässerungsmulde angelegt werden, die bei Starkregenereignissen das Wasser einer Brachfläche zuführt, wo es versickern soll. Auch hierfür sind Genehmigung und Erlaubnis zu beantragen. In der Planung muss eine Berechnung enthalten sein, bis zu welchem Regenereignis die Versickerung auf der Brachfläche ausreichend sein wird.

##### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan wird nicht geändert. Die Begründung wird unter Ziffer 7.1 „Ver- und Entsorgung“ hinsichtlich der Erfordernis einer wasserbehördlichen Erlaubnis bzw. Genehmigung für die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers ergänzt. Die Hinweise werden in der Planfolge beachtet.

#### **5. Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Naturschutz, Schreiben vom 28.05.2014**

1. Ich weise weiterhin darauf hin, dass eine Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft bisher nicht wirksam im Plan festgesetzt worden ist und die wegebegleitende Baumreihe - östlich und nördlich außerhalb des Plans - aus naturschutzfachlicher Sicht nicht ausreichend ist. Die zum Schutz der vorhandenen Baumhecke festgesetzte Grünfläche ersetzt keine Festsetzung nach §9 Abs. 1 Nr. 25a und/oder 25b BauGB. (In Kap.

8.7 wird auf eine Kontrolle der textl. Fests. Nr. 5 und eine "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" verwiesen, die es aber gar nicht gibt). Das Verschieben der Eingriffsbewältigung auf die Baugenehmigungsebene für den Abschnitt mit Geschosswohnungsbau, wie vorgesehen, ist m.E. gerade nicht im Sinne des §1a BauGB.

2. Trotz der Aussage in der Beschlussvorlage zu Pkt. 9 ist im B-Plan textl. Fests. VI immer noch nicht geregelt, dass als zu erhalten festgesetzte Bäume bei Abgang ersetzt werden. Die textliche Festsetzung umfasst weiterhin nur den Erhalt und den Schutz.

3. Trotz der Aussagen in der Beschlussvorlage zu den Pkt. 5 (Freiflächengestaltungsplan für Geschosswohnungen), Pkt. 8 (Versiegelungsbilanz) und Pkt. 10 (Inanspruchnahme "sonstiger naturnahen Flächen" bzw. zu "Ödland" nach §22 Abs. 4 Nr. 2 NAGB-NatSchG, Isolierung und Entwertung Schlatt, Wertigkeit der Biotoptypen), dass die Begründung diesbezüglich überarbeitet bzw. ergänzt worden sein soll, kann ich in der Begründung keinerlei Änderung/Ergänzung finden.

4. Es gibt keine Detailkarten (mit Vermaßung) der drei externen Ausgleichsmaßnahmen, lediglich eine größer reproduzierte Ausfertigung auf derselben Übersichts-Kartengrundlage.

#### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Das Baugebiet wird im Osten vollständig durch den vorhandenen hohen Baumbestand begrünt. Im Süden entlang der Brockeler Straße besteht ebenfalls ein hoher Baumbestand, der als zu erhalten festgesetzt wurde. Im Norden soll entweder ein Entwässerungsgraben oder ein Wall zu Hochwasserschutz angelegt werden. Beide Vorhaben werden bepflanzt und begrünt. Über die konkrete Ausführung soll in der Planfolge gemeinsam mit der Naturschutzbehörde des Landkreises entschieden werden. Somit besteht an jedem Siedlungsrand eine ausreichende Begründung Innerhalb der Fläche für den Geschosswohnungsbau soll im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes über die Begründung entschieden werden. Dies ist sinnvoll, da erst anhand der konkreten Planung und Aufteilung der Grundstücke aussagen hierüber getroffen werden können. Die Eingriffsbewältigung geschieht unabhängig hiervon anhand der Bilanzierung des Eingriffs im Umweltbericht der Begründung zum Bebauungsplan. Der Eingriff wird innerhalb des Ökokontos der Stadt ausgeglichen und im Übrigen im Plangebiet oder im unmittelbaren Umfeld.

Zu 2. Dem Hinweis wird gefolgt und die Festsetzung redaktionell ergänzt.

Zu 3. Zu Punkt 5 erfolgt keine Änderung der Begründung Hier wird auf die Ausführung zu 1. Verwiesen. Die Versiegelungsbilanz kann in der Gesamtbilanzierung des Kompensationsbedarfes im Umweltbericht sowie der Flächenzusammenstellung in der Begründung entnommen werden. Die Ausführungen im Umweltbericht entsprechen bezüglich Punkt 8 wie auch bei Punkt 10 den gesetzlichen Vorgaben für die Erstellung eines Umweltberichts.

Zu 4. Die Detailkarte mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im näheren Umfeld wurde vergrößert ausgelegt und der Behörde zugeschickt. Es ist städtebaulich nicht erforderlich eine Vermaßung vorzunehmen, da die konkrete Umsetzung in Zusammenarbeit mit der Naturschutzbehörde vor Ort erfolgen soll und eine weitere Detaillierung auf Bebauungsplaneben nicht sachdienlich ist.

An der Planung wird festgehalten.

## **6. Aus der Anhörung der Öffentlichkeit nach § 4 a Abs. 3 in V. mit § 3 Abs. 2 BauGB liegen folgende Stellungnahmen vor**

## **Kanzlei Blume, Wiemann, Kiesewetter für die Jägerschaft e.V. vom 30.05.2014**

Im Auftrag der Jägerschaft nahm die Kanzlei Blume, Wiemann, Kiesewetter Stellung. Die Planung verstärkt die Konfliktlage zwischen dem Schießstand und der Wohnbebauung westlich des Schießstandes. In der Stellungnahme werden die beiden Gutachten zitiert und im Ergebnis festgehalten, dass die Wohnbebauung weiter in den Einwirkungsbereich des Schießstandes rückt. Die Grenzwerte werden knapp eingehalten. Es ist jedoch absehbar, dass die vorhandenen Schießstände höher frequentiert werden, als bislang der Fall. Die Stellungnahme sieht weitere Entwicklungsmöglichkeiten in Gefahr und teilt mit, dass ihre Mandanten keine finanziellen Möglichkeiten haben, aufwendige Schallschutzmaßnahme an der Schießanlage vorzunehmen. Der Anwalt bittet daher, einen leicht abgeschwächten Schutzstandard im Bebauungsplan festzusetzen.

### Abwägung und Beschlussvorschlag:

Im Jahr 2002 wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Brockeler Straße Südwest“ Schallpegelmessungen durchgeführt und ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Dieses belegt die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte von 55 dB (A) am Tag. Die Stadt hat im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens 2 unabhängige Gutachten in Auftrag gegeben, die beide die Einhaltung der Grenzwerte für das Baugebiet Brockeler Straße bestätigen.

Die Gutachten der T&H Ingenieure vom 24.04.2014 sowie des TÜV Nord vom 02.05.2014 bestätigen beide die Einhaltung der Grenzwerte für den Bereich des Baugebietes „Brockeler Straße“. Aus dem Gutachten des TÜV Nord geht hervor, dass der östliche Rand des Plangebietes den gleichen radialen Abstand (ca. 700 Meter) zum Schießstand wie der damalige Messpunkt aufweist. Für den damaligen Messpunkt wurde ein Beurteilungspegel des tageszeitlichen Schießbetriebes vom Kugelschießstand i.S. der TA Lärm von 53 dB (A) ermittelt und damit eine Unterschreitung von 2 dB (A).

Die schalltechnische Problematik für eine Übertragung der Ergebnisse auf das aktuelle Plangebiet ergibt sich aus der markanten Richtwirkung von Schießgeräuschen. Der vermutlich meistbetroffene Plangebietspunkt (Nordostecke) liegt querab zur Schussrichtung. Der ursprüngliche Messpunkt hingegen um etwa 30 ° weiter entgegen der Schussrichtung. Es gibt derzeit kein allgemein anerkanntes oder in gültigen Richtlinien benanntes Verfahren zur Quantifizierung der differenziellen Richtwirkung von Schießlärm, insbesondere bei offenen Ständen. Der Reflexionseinfluss von Blenden und Seitenwänden kann sehr einzelfall-spezifisch sein.

Obwohl sich der Abstand zu Schießstand im Vergleich zur ursprünglichen Messung nicht verändert hat, kann daher ein nennenswerter Pegelunterschied nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Andererseits liegt der Winkelunterschied noch grob innerhalb derselben Himmelsrichtung. Das Gutachten des TÜV Nord kommt nach Sichtung der diesbezüglichen Literaturbeiträge auf eine Pegelzunahme von 53 dB (A) auf bis zu 55 dB (A), also um 2 dB (A).

Dieses Ergebnis lässt für das Plangebiet noch eine Einhaltung des Richtwertes 55 dB (A) erwarten. Damit erscheint das Ausweisungsvorhaben nach dem vorliegenden Erkenntnisstand aus schalltechnischer Sicht als vertretbar. Das Gutachten der T & H Ingenieure kommt dagegen auf eine Pegelunterschreitung von einem dB (A). Im Ergebnis werden die Lärmgrenzwerte eingehalten und auf eine weitere Messung wird verzichtet. Zusätzlich werden die Käufer der Grundstücke auf den vorhandenen Schießstand hingewiesen und eine Eintragung ins Grundbuch wird vorgenommen.

Gemäß den Aussagen der vorliegenden Gutachten besteht keine Veranlassung weitere immissionsschutzrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen. Der Schießstand kann weiter wie bisher betrieben werden. Falls sich hier Änderungen ergeben sollten, wird es städtebaulich erforderlich, die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen erneut zu prüfen und Lösungen in Zusammenarbeit mit der Stadt Rotenburg herbeizuführen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht ver-

anlasst.

Detlef Eichinger

Anlagen:

1. Entwurf 25. Änderung Flächennutzungsplan
2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 49
3. Entwurf Begründung zur 25. Änderung Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan Nr. 49