Az.: 61 **Rotenburg (Wümme), 03.06.2014**

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

26. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Stockforthsweg) und Bebauungsplan Nr. 74 - Stockforthsweg - (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 Nr. 0560(2011-2016). Der Rat bestätigt die Beschlüsse des Verwaltungsausschusses vom 26.02.2014 (s. Vorlage Nr. 0510/2011-2016) und vom 07.05.2014 (s. Vorlage Nr. 0528/2011-2016) 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 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Stockforthsweg) und die Begründung.

3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 74 - Stockforthsweg - (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. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

1. LGLN Verden, Regionaldirektion, v. 15.05.2014
2. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Leer, Schreiben vom 22.05.2014 (per E-Mail)
3. Forstamt Rotenburg (Wümme), Schreiben vom 19.05.2014
4. Stadtwerke Rotenburg (Wümme), Schreiben vom 14.05.2014
5. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, Schreiben vom 15.05.2014
6. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 04.06.2014
   Keine Anregungen oder Bedenken!

7. Landkreis Rotenburg (Wümme), Immissionsschutz, Schreiben vom v. 27.05.2014

Es wird vorgetragen, dass hinsichtlich der Geruchsimmissionen eine ergänzende Stellungnahme vom Ing.Büro Oldenburg vorgelegt worden sei. Danach sei eine Lagerung der toten Tiere im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 99/4 ohne Geruchsbelästigung für die Wohnhäuser möglich. Voraussetzung sei eine Lagerung an max. 3 Tagen im Monat. Es könne nicht beurteilt werden, ob dies zutreffend sei. Eine Lagerung in einem gekühlten Container oder geschlossenem Raum sei erforderlich. Eine baurechtliche Beurteilung erfolge nicht.
Ferner wird auf das Ergebnis der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme vom 24.04.2014 verwiesen, wonach der für den Verkehrslärm tagsüber heranzuziehende Orientierungswert an den mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser 2 und 3 und am Haus 1 nur im EG eingehalten werde. Nachts werde der Orientierungswert für ein Wohngebiet lediglich an den der Bundesstraße abgewandten Seiten der Häuser 1, 2 und 3 eingehalten.
Es könnten allenfalls passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um gesundheitsgefährdenden Lärm im Gebäudeinneren zu vermeiden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
Bezüglich der Lagerung toter Tiere wird auf die noch zu vereinbarenden vertraglichen Regelungen hinsichtlich der Lagerung toter Tiere verwiesen. Gemäß Vorschlag der ergänzenden Stellungnahme vom 14.04.2014 zum Geruchsgutachten von Prof.Dr. Oldenburg können die toten Tiere entweder im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 99/4 oder alternativ in einem Kühlcontainer, der von der Stadt Rotenburg zur Verfügung gestellt wird, ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaft gelagert werden, bis die Tiere von der Tierkörperbeseitigung abgeholt werden.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sowie die Ergänzungen wurden im Bebauungsplan eingearbeitet. Die Belange des Immissionsschutzes sind insofern ausreichend berücksichtigt.

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

7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Schreiben vom 13.05.2014
Es wird mitgeteilt, dass weiterhin erhebliche Bedenken zur Bauleitplanung bestehen, da landwirtschaftliche Kulturflächen dauerhaft der Nutzung entzogen werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme entspricht im Wortlaut der bereits im Verfahren vorgebrachten Bedenken. Unter Hinweis auf die bereits erfolgte Abwägung wird nochmals darauf verwiesen, dass in der Stadt Rotenburg eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung besteht. 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. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

8. 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 für die ordnungsgemäße Entsorgung des Niederschlagswassers der Straßen und Wege mittels eines Versickerungsbeckens eine wasserbehördliche Erlaubnis, ggf. auch eine Genehmigung zu beantragen sei. In den Antragsunterlagen müsse eine Bewertung der Niederschlagswasserqualität nach DWA-M 153 enthalten sein; die Entwässerung sei entsprechend dem Ergebnis dieser Einstufung zu planen. Das Versickerungsbecken sei auf ein 10-jähriges Regenereignis auszulegen, um die Wahrscheinlichkeit einer Ableitung über den Notüberlauf gering zu halten. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Wohngrundstücken seien die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Hinsichtlich der erhöhten AOX-Werte im oberflächennahen Grundwasser werde der Stadt Rotenburg (Wümme) empfohlen, zukünftige Grundstückseigentümer hierauf hinzuweisen und in den B-Plan einen zusammenfassenden Satz des Gutachters als Hinweis aufzunehmen.

<u>Abwägung und Beschlussvorschlag:</u>
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 sowie der erhöhten AOX-Werte im oberflächennahen Grundwasser ergänzt.

9. Polizeiinspektion Rotenburg, Schreiben vom 16.05.2014

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass in der Stellungnahme der Polizeiinspektion auf die Bebauungsplanverfahren „Stockforthsweg“ sowie „Bokeler Straße“ gleichermaßen Bezug genommen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnstraßen in einem „Ringstraßensystem“ angelegt sind. Aus kriminalpräventiver Sicht sei jedoch ein Sackgassensystem zu empfehlen, da dadurch kleine Wohnquartiere entstünden. Aufgrund der rund angelegten Plätze signalisiere die Hinwendung zum öffentlichen Raum eine gute Nachbarschaft sowie gegenseitige Wachsamkeit.
Vorgärten und Zäune seien so zu gestalten, dass das Geschehen im öffentlichen Raum aus allen Häusern gut überblickt werden könne. Die Gestaltung der Hausvorzonen als Kontakt- und Spielbereiche führe zu einer Belebung des Straßenraums. Zudem seien Wohnstraßen mit Aufenthaltsflächen, in denen Spielflächen und Sitzecken integriert seien, anzustreben.

<u>Abwägung und Beschlussvorschlag:</u>
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 erwarten-

den 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.

10. Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Naturschutz, Schreiben vom 28.05.2014

1.
Zur festgesetzten Mindestpflanzqualität von 16-18cm StU wird angemerkt, dass dies kostenmäßig schon erheblich sei und eher im Straßenbau üblich. Die Naturschutzbehörde wäre auch mit 12-14 cm StU zufrieden. Die in Hinweis Nr. 5 vorgeschlagene Liste beinhalte keine Baumart 1.Ordnung, sondern nur drei Baumarten 2. Ordnung und einen Großstrauch.
2.
Trotz der Aussage zu Pkt. 2.6 des Beschlussvorschlages könne keine Festsetzung bezüglich der Bepflanzung des nordwestlichen Bereichs der Grünfläche RHB gefunden werden. Auf die Verwendung von authochtonem Pflanzgut oder aus anerkannten regionalen Herkünften für die Bereiche am Rande des FFH-Gebietes werde nochmals hingewiesen.
3.
Entgegen der Aussage zu Pkt. 2.9 des Beschlussvorschlags werde sehr wohl davon ausgegangen, dass der 5m hohe Lärmschutzwall im Umweltbericht als eine Wallhecke i.S. des NAGBNatSchG eingestuft werde, denn lt. Tabelle 2 werde die Grünfläche 1b mit 1363m² als Biotoptyp HWN mit einem Wert von 3 prognostiziert. Das müsste etwa dem Ausmaß der Wallhecke zum FFH-Gebiet entsprechen. Zusätzlich würden noch die Grünflächen 10 und 13b je tlw. Mit insgesamt 3165 m² als zukünftiger Biotoptyp HWN bewertet. Dabei müsse es sich wohl um den Lärmschutzwall handeln. Leider liege eine Karte der Biotypen dem Umweltbericht nicht bei, so dass man die Biotope dem Bestand nicht sicher zuordnen könne. Wie ausgeführt sei der prognostizierte Biotyp HWN für einen Lärmschutzwall nicht zutreffend – es werde sich eher um HSE handeln. Bei einer angenommenen Wertstufe 3 müsse die textlich festgesetzte Gestaltung auch diesen Wert erreichen können, sonst sei die Bilanzierung fehlerhaft. Nach Festsetzung VI.7 sei auch eine Ansaatbegrünung zulässig, das würde eine „sonstige Grünanlage ohne Altbäume „ PZA (Wertstufe 2) ergeben.
4.
Die textl. Festsetzung Nr. VI.8 umfasse nur den Erhalt der Bäume, aber keine Regelungen zu Ersatz bei Abgängen oder zum Schutz vor Beeinträchtigungen.
5.
Die Aussage in Kap. 2.2. des Umweltberichts „ Es sind keine rechtskräftig festgesetzten Schutzgebiete von der Planung betroffen“ ist zwar rot markiert, sei aber nicht geändert worden. Der Satz werde immer noch für falsch gehalten, schließlich sei ja auch eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt worden. Es befänden sich lediglich keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets.

<u>Abwägung und Beschlussvorschlag:</u>
Zu 1.
Die Anregungen werden insofern berücksichtigt, dass im Bebauungsplan der Stammumfang für die Mindestpflanzqualität auf 12-14 cm StU geändert wird. Zum Hinweis Nr. 5 – Vorschlag Pflanzliste- ist anzumerken, dass die aufgeführten Gehölze nur beispielhaft sind. Es wird in dem Hinweis ausdrücklich auf die Übersicht des Landkreises verwiesen, in der die entsprechenden Gehölze, auch der 1. Wuchsordnung, aufgeführt sind. Die aufgeführten Baumarten sind vor allem als Hinweis für die privaten Bauherrn zu sehen, da auf den privaten Gartenflächen im privaten Bereich i.d.R. keine Bäume 1.Wuchsordnung gepflanzt werden. Ergänzungen oder Änderungen sind insofern nicht erforderlich.
Zu 2.
Hinsichtlich der Bepflanzung des Bereichs des RHB ist anzumerken, dass in der textlichen Festsetzung VI.5 des Bebauungsplans die Bepflanzung unter Hinweis auf den Anforderungskatalog des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz, Rotenburg, geregelt ist. Die Hinweise Ziffer 5. werden noch mit dem Verweis auf die Verwendung von authochtonem Pflanzgut oder aus anerkannten regionalen Herkünften redaktionell ergänzt.
Zu 3.
Der Bereich des Lärmschutzwalles wird in der Begründung als Siedlungsgehölz aus über-

wiegend einheimischen Baumarten (HSE) geändert und durch Baumarten der 2. Ordnung ergänzt. Die Wertstufe in der Bilanzierung bleibt unverändert.
Die geplante Wallhecke am Rand des FFH-Gebietes ist wie in der FFH-VU vorgesehen und anzulegen, um siedlungs- und baubedingte Störwirkungen auf das FFH-Gebiet weitgehend zu vermeiden.
Zu 4.
Zur Klarstellung wird empfohlen, die Festsetzungen VI.1 und VI.8 des Bebauungsplans zu kombinieren, da in VI.1 die gewünschten Festsetzungen bezüglich Schutz vor Beeinträchtigungen enthalten ist. In Festsetzung VI.2 ist geregelt, dass abgestorbene Pflanzen gleichartig und gleichwertig ersetzt werden müssen. Insofern sind diesbezüglich keine Ergänzungen des Bebauungsplans erforderlich.
Zu 5.
Die Formulierung in Kap. 2.2 des Umweltberichts wird dahingehend geändert, dass darauf verwiesen wird, dass innerhalb des Plangebietes sich keine Schutzgebiete befinden.

11. Niedersächsiche Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben vom 28.05.2014

Es wird auf die Stellungnahmen vom 25.11.2013 und 02.04.2014 Bezug genommen. Eine Ergänzung sei nicht erforderlich.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
Die beiden aufgeführten Stellungnahmen sind in der Abwägung behandelt worden. Soweit die Anregungen den Regelungsinhalt des Bebauungsplans bzw. den Darstellungsinhalt des Flächennutzungsplans betroffen haben, sind diese berücksichtigt. Die Planunterlagen sind angepasst und ergänzt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

12. RA Dr. Rosin, Bremen, für Dres. Körner und Leser, Tierklinik Wiedaugrund, Schreiben vom 28.05.2014

Auf der Grundlage der Besprechung vom 23.04.2014 mit Hr. Bürgermeister Eichinger, Herrn Bruns, Hr. Bumann sowie Hr. Dr. Lutz Körner und Hr. Jens Körner sowie Hr. Dr. Leser und Hr. Dr. Rosin werden folgende Einwendungen vorgetragen:

Nach einer Aufzählung der Änderungen des Bebauungsplans wird festgestellt, dass man sich dagegen wende, vom Plan „umzingelt“ zu werden und nicht innerhalb des Plangebietes zu liegen. Die Nichthereinnahme des Grundstücks werde auch vor dem Hintergrund der Planänderungen als willkürlich erachtet. Es werde auch Bezug auf die Einwendungen vom 04.04.2014, die als Anlage beilägen, genommen.

Darüber hinaus würden Bedenken aus schalltechnischer Sicht gegen das Fassungsvermögen der Straße vorgetragen.

Im einzelnen sei man der Auffassung, dass die Erhöhung der GFZ und die Neuordnung der Stellplätze und die Aufnahme der örtlichen Bauvorschriften immer noch nicht hinreichend berücksichtige, dass die Mandanten umzingelt und der Bestandschutz und die Erweiterungsbesichten nicht hinreichend beachtet würden.

Sowohl das Verkehrsgutachten für die neu geplanten Wohneinheiten mit dem Ausbau des Stockforthswegs sei aus der Sicht der Mandanten noch zu kurz gesprungen als auch die Tatsache, dass die Erweiterungsfläche der Tierklinik nicht hinreichend berücksichtigt worden sei. Auf die Einwendungen vom 04.04.2014, die als Anlage beiliege, werde verwiesen.

Darüber hinaus sichere der im Entwurf vorliegende und vom Rat der Stadt Rotenburg bereits im Grundsatz genehmigte Pachtvertrag nicht die Interessen der Mandanten, da keine Planungssicherheit bestehe. Planungssicherheit könne nur dann bestehen, wenn ein Bebauungsplan nicht nur aufgestellt, sondern dahingehend geändert werde, dass die Man-

danten Planungssicherheit erhielten.
Ziel der Mandanten sei die Aufnahme des Gebiets in ein Bebauungsplanverfahren, wie auch mündlich schon besprochen.
Auch die Verkehrtechnische Untersuchung müsse die Bedenken, die bereits umfassend erhoben seinen, wieder aufgreifen. Auch hier werde Bezug genommen. (Auf das Schreiben vom 04.04.2014, Anm. der Bauverwaltung)

Rechtssicherheit für den Mandanten werde gewünscht, da bisher das Gebiet, d.h. da Eigentum der Mandanten nicht beplant sei. Der städtebauliche Vertrag, der als Entwurf am 25.03.2014 übersandt worden sei, sei nicht zur Absicherung ausreichend. Auf den Schriftwechsel mit Hr. Bruns und den Mandanten werde Bezug genommen. Eine Einbeziehung nur der Pachtfläche in den Bebauungsplan müsse erörtert werden. Dies sei im Gespräch miteinander geschehen. Die Planungssicherheit für den Mandanten müsse hergestellt werden. Sollte diese hergestellt sein, könnten sich die Mandanten vorstellen, die hier erhobenen Einwendungen nicht weiter zu verfolgen und entsprechende Verträge parallel zu unterzeichnen. Dies wäre auch ausführlich am 23.04.2014 miteinander erörtert worden, gerade auch vor der Frage der Verträglichkeit, der Longierhalle, dem Emissionsverhalten und den Erweiterungsabsichten.

<u>Abwägung und Beschlussvorschlag:</u>
Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Wesentlichen bereits den bisher im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken entsprechen.

Bezüglich der Bedenken der Umzingelung der Tierklinik durch die vorliegende Planung ist festzustellen, dass unmittelbar im Nordosten sowie im Südwesten die bestehende Bebauung mit Wohnnutzung anschließt. Nur nordwestlich der Tierklinik sind neue Bauflächen (WA1) geplant, die durch den Stockforthsweg getrennt, an die Tierklinik anschließen. Im Südosten ist nach der Darstellung der 26.Änderung des FNP eine Grünfläche angeordnet. Von einer Umzingelung durch die Planung bzw. neue Wohnbebauung kann demnach nicht gesprochen werden.
Zudem ist festzustellen, dass es aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist, den Betrieb der Tierklinik sowie die beiden nördlich und südlich angrenzenden bestehenden Baugebiete mit Wohnnutzung in den Bebauungsplan mit einzubeziehen. Für die Berücksichtigung der Belange der Tierklinik ist es 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. Insofern ist der Vorwurf der Planwillkür zurückzuweisen.
Bei Bedarf stellt die Stadt ein eigenes Bauleitplanverfahren für den Bereich der Tierklinik einschließlich des Umfelds mit der gewünschten Pachtfläche auf Fl.Nr. 19/1 in Aussicht. Damit könnten auch die baulichen Erweiterungsabsichten planungsrechtlich gesichert werden.
Ebenso sind die Bedenken hinsichtlich der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens und des schalltechnischen Gutachtens zurückzuweisen. Ergänzend wird festgestellt, dass keine Bedenken bezüglich der Qualität und der Ergebnisse der Gutachten von Seiten der Behörden, der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bzw. Immissionsschutz, Landkreis Rotenburg, vorgetragen worden sind.
Zum Pachtvertrag ist anzumerken, dass dieser nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans ist. Wie bereits aufgeführt, kann Planungssicherheit durch ein Bauleitplanverfahren herbeigeführt werden, sofern dies von Seiten der Betreiber der Tierklinik gewünscht werde. In dem Verfahren können auch alle offenen Fragen, wie z.B. die Verträglichkeit, die geplante Longierhalle, das Emissionsverhalten sowie die geplanten Pachtflächen, entsprechend berücksichtig werden.
Für den Bebauungsplan sowie den Flächennutzungsplan besteht kein Änderungsbedarf.

13. Frau Carolin Muschter, Worth, Schreiben vom 30.05.2014

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes V. auf Seite 6 , linke Darstellung, der Auslegungsunterlagen der Stadt Rotenburg entspreche immer noch nicht dem vor einem Jahr von der Stadt Rotenburg ausgedruckten Plan.
Es fehlten weiterhin die baulichen Anlagen des Reitclubs Rotenburg, die in dem FNPlan Ausdruck vom März 2013 noch eingezeichnet seien. Selbst wenn der Reitclub nicht im Plangebiet liege, sei eine ordnungsgemäße Dokumentation der Gebäude unerlässlich.

1.
Die Stadt erläutere, für die 26.Änderung des Flächennutzungsplanes V die PlanzV zu verwenden:
Es fehle immer noch die Ausweisung als Sondernutzungsgebiet, PlanzV Nr. 3.8, mit dem Sonderzeichen Sport, Reiten (RS) in der erforderlichen orangen Markierungsfarbe für das Gebiet des Reitvereins. Es handele sich beim Reitclub Rotenburg um eine regional bedeutsame Sportanlage, die regelmäßig Lehrgänge und Turniere anbiete.
Die Trennung von Gebieten, die für bestimmte Erholungsnutzung, hier Reitsport, stark in Anspruch genommen werden und von denen in der Regel Lärmemissionen und Geruchsimmissionen zu Wohngebieten ausgehen, habe der Gesetzgeber gerade für solche Planungen vorgesehen, wie die Stadt sie nun vorsehe. Im Übrigen werde auf die Einwendung vom 2.4.2014 Bezug genommen.
Die Firma Prof Dr. Oldenburg habe bei der Erfassung des Gebietes Teile der landwirtschaftlichen Nutzung und Teile des Reitclubs / Pachtbetriebes nicht in die Darstellung aufgenommen:
Es seien die Weiden im Betrieb des Reitclubs östlich der Anlage und südwestlich der B 440 nicht aufgenommen. Die Werte müssten eingeholt und eingefügt werden.

2.
Die Ausweisung des FFH Gebietes Nr. 38, Natura 2000 Gebiet sei nicht ordnungsgemäß erfolgt:
Auf die Stellungnahme vom 2.4.2014 werde verwiesen.
Die Markierung des Überschwemmungsgebietes am Übergang Stockforthsweg zum Wirtschaftsweg habe eine Ausbuchtung, die sie im vorliegenden Plan nicht hatte. Auch in der FFH- Vorprüfung sei diese Ausbuchtung nicht eingetragen.
Die Stadt habe diese Markierung als Ausbuchtung beibehalten.
Hier solle nach Fertigstellung des Baugebietes der Wendehammer zum Wirtschaftsweg und der Planstraße A entstehen. Es müsse daher davon ausgegangen werden, dass hier die Ausbuchtung zur Sicherung der Straßenplanung des Baugebietes eingetragen sei. Damit würden die Belange des Überschwemmungsgebietes und des ebenfalls bis hier herangehenden- fehlerhaft nicht dargestellten- FFH- Gebiet Nr. 38 berührt. Die Stadt müsse die Einbuchtung streichen und als FFH - und Überschwemmungsgebiet nachtragen.

3.
Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen des FFH- Gebietes seien zudem als Landschaftsschutzgebiet „Untere Rodau und Wiedau-Niederung“ (LSG -ROW 20) geschützt.
Der Planung des Baugebietes Stockforthsweg aus dem Flächennutzungsplan IV und der geplanten Änderung Nr. 26 stehe entgegen:

Die Umweltprüfung der Stadt habe Fehler in der Ausführung und der Abwägung.
Insbesondere habe die Stadt immer noch keinen ordnungsgemäßen Umweltbericht vorgelegt.
Das Büro in Lübeck, das die Bundesrichtlinie für die Durchführung FFH Prüfungen beim Bau von oder Änderungen an Fernstraßen erarbeitet habe, habe erklärt, dass die Stadt eine kumulative FFH -Verträglichkeitsprüfung aller geplanten Maßnahmen durchführen müsse, also für das Retentionsgebiet, das Baugebiet Stockforthsweg und das Baugebiet Nr. 94 (Soltauer Straße).

Eine solche Prüfung müsse die Stadt durchführen, bevor sie mit Baumaßnahmen beginnen darf.
Aus dem vorläufigen Umweltbericht und der FFH –Vorprüfung im Rahmen einer Standortvorprüfung vom Mai 2012, Verfasser Prof. Dr. Thomas Kaiser, habe die Stadt keinen endgültigen Umweltbericht entwickelt, §§ 2 Abs. IV, 2a S. 2 Nr. 2 in Verbindung mit der Anlage 1, sowie § 9 Abs. VIII. BauGB.
Auch das nachgereichte Schriftstück sei kein Umweltbericht.
Vielmehr werde von Herrn Kaiser deutlich dargelegt, dass die Unterlassung der Wallaufschüttungen für den Wald und das FFH -Gebiet Nachteile verstärken. Die lapidare Feststellung, das Otterschutzgebiet sei 300 m weit entfernt, hat keine wissenschaftliche Begründung dargelegt.
Der von Herr Kaiser sogenannte „Verzicht auf die Bebauung im Südöstlichen Teil“ lasse glauben, dass hier nicht gebaut werde und daher keine Beeinträchtigung erfolge. Stattdessen habe die Stadt dies aber nur als zweiten Bauabschnitt eingeteilt, wenn erst die Bebauung vorne stehe, gelte für die weiteren Gebiete wesentlich weniger Schutzgut, wegen der „starken Vorbelastung“.
Dem Rat wurden die Schreiben an das Umweltministerium und vom Umweltministerium vom Dezember 2013 nicht vorgelegt.
Die Vorprüfung verlange gem. Kapitel 5, Seite 13, 4. Abschnitt, „an der nordwestlichen, nördlichen, und nordöstlichen Baugrenze jeweils einen Erdwall von mindestens 2 m Höhe zu errichten.
Die Aufgabe dieser Beschränkung bei einer wesentlich höheren Baubelastung sei nicht schlüssig, auch sei festzustellen, dass diese Erläuterung keinen ordnungsgemäßen Umweltbericht darstelle.
Die Stadt gebe das Regenrückhaltebecken in ihrer Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet als „Stillgewässer zum Schutz vor Störungen des künftigen Wohngebietes auf das naturschutzfachlich hochwertige FFH-Gebiet wird im Nordosten und Nordwesten innerhalb einer Grünanlage“ an (Seite 21, 4.22.7). Wasserflächen gäben immer noch keinen Schall - und Lichtschutz für das FFH –Gebiet. Es gehe hauptsächlich um den Schutz des FFH Gebietes vor Licht- und Schalleintrag, der Grünschnitt sei hier nur vorgeschoben.

Zudem verlange die Vorprüfung, Seite 13, 5. Kapitel, 6. Abschnitt, die textliche Festsetzung im B- Plan, dass innerhalb des Plangebietes keine Beleuchtungseinrichtungen installiert werden dürften, die in das FFH - Gebiet strahlten. Dies habe die Stadt weiterhin nicht umgesetzt.
Die Vorgabe der FFH- Vorprüfung sei, dass zu den Flächen des Lebensraumtyps 9190 Biotoptyp WQT (vergl. Abb. 4 und 5 der Vorprüfung) ein so breiter Grünstreifen ohne Bebauung oder gärtnerische Nutzung freizuhalten sei, dass innerhalb der Fläche des Nutzungsraumes 9190 keine Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherheit gegenüber dem neuen Wohngebiet gefällt oder beschnitten werden müssten.
Die Abstandsregelung von Bäumen liege nach dem Raumordnungsplan Rotenburgs bei 60 Metern. Diese habe die Stadt immer noch nicht eingehalten.
Der Plan zeige immer noch die Gestaltung als Grünflächendarstellung. Dies sei laut FFH –Vorprüfung nicht zulässig, Seite 13, Kapitel 5, 3. Abschnitt, weil das Regenrückhaltebecken unter Umständen einen Rückschnitt der alten Eichen im WQT Bereich verlange aus Verkehrssicherungspflichten (für das Rückhaltebecken**).**
Diese Feststellung habe Herr Kaiser nicht aufgehoben.
In der Festsetzung im B’ Plan, der sich aus einem ordnungsgemäßen F’ Plan entwickeln müsse, seien diese genannten Vorgaben und Schutzgebiete nicht ordnungsgemäß festgesetzt.
Damit würden die Voraussetzungen der Verhinderung von Störwirkungen, wie sie im FFH-Verträglichkeitsgutachten zur Rechtmäßigkeit des F‘ Plans und des B’ Plans verlangt werden, weiterhin nicht umgesetzt.
Die Feststellung, man könne durch die Einzäunung das Randgehölz schützen sei irrelevant, weil die Einzäunung und gärtnerische Gestaltung das Biotop gefährde und dies allein sei rechtlich unzulässig.
Die Vorprüfung berufe sich bei der avifaunischen Darstellung auf das Gutachten Hellbernd

et all 2011. Das avifaunische Gutachten sei immer noch nicht veröffentlicht.
Danach befänden sich im FFH - Gebiet die Brutgebiete von mehr als 25 Vogelarten der Roten Liste Niedersachsen und zudem weitere, die auf der Roten Liste der Bundesrepublik stehen. Dabei sei besonders darauf zu achten, dass Haussperlinge ebenso wie Feldsperlinge auf der Roten Liste Niedersachsens Vorwarnliste stünden.
Eine sehr große Population von ca. 100 Brutpaaren des Haussperlings und auch des Feldsperlings lebten auf dem Gelände des Reitclubs Rotenburg und damit unmittelbar im Umfeld des Plangebietes. Der Haussperling und der Feldsperling stehe auf der Roten Liste Niedersachsen als besonders geschützt. Diese Population sei nicht aufgenommen und auch nicht berücksichtigt. Die Avifaunische Darstellung habe Herr Kaiser völlig unkommentiert gelassen, dies sei rechtlich nicht korrekt.

5.
Die Stadt habe in ihrer Beschlussvorlage die Belange des Umweltschutzes, der Eingriffsregelung, das Trennungsgebot, die Bodenschutzklausel und nicht hinreichend abgewogen.
Die Stadt müsse aus dem Trennungsgebot einen größeren Abstand zum Sondernutzungsgebiet Reitsport halten.
Es müsse ein Immissionsgutachten prüfen, wie weit die Immissionen aus den Brennstoffanlagen im Winter bei Westwind die Luft auf der Reitsportanlage und vor allem die Luft im FFH - Gebiet belasteten.
Die Stadt Rotenburg könne im Planungsgebiet die Regenwasserentwässerung nicht sicherstellen. Die Baugrundstücke sollen selbst versickern. „Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen“ laute die Begründung der Stadt, Seite 24, Kapitel 7.1. Beschlussvorlage für den Rat am 24.2.2014.
Nachdem das Bodengutachten nun ausgelegen habe, bleibe festzustellen, dass es dazu vom Wasserwirtschaftsamt des Landkreises keine Stellungnahme gebe.
Eine abschließende Wasserwirtschaftliche Stellungnahme sei durch das Verhalten der Stadt nicht möglich gewesen. Da das Amt nun schon zum 2. Mal keine Stellungnahme abgeben konnte, müsse die Auslegung dieser Stellungnahme erfolgen, damit die Auswirkungen für die Umwelt dargelegt werde und recherchiert werden könne. Die Bodenkataster im Internet gäben Aufschluss über die Bodenverhältnisse. Danach liege unter dem Baugebiet eine Lehmschicht, die eine Versickerung nicht möglich mache.
Die Stadt Rotenburg habe eine Grundwasserprüfung durchführen lassen, für das Gebiet der Kleingärten.
Danach befänden sich im Planungsgebiet drehende Grundwasserströme, die das Grundwasser ins FFH Gebiet ableiten. Das werde ausdrücklich im Gutachten dargelegt.
Danach versickere das Niederschlagswasser nicht, sondern laufe über Grundwasserströme ins FFH Gebiet. Dies sei nicht zulässig.
Die Stadt hat deshalb offensichtlich die Versiegelungsfläche / Grundstück verkleinert. Dies ergibt aber keine Verbesserung für das drehende Grundwasser, das damit immer noch in das FFH –Gebiet abfließt.
Ebenso habe die Stadt die Immissionsgutachten nicht vorgelegt. Kapitel 7 Nr. 6 b. Seite 13 der Beschlussvorlage der Stadt für den Bebauungsplan. Das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten gingen beide von der Verkehrszählung im Jahr **2010** aus.
Laut Beschlussvorlage habe das Schallgutachten den geringeren Wert an Fahrzeugen verwendet. Weil mit weniger Fahrzeugbewegung gerechnet wurde, sei die tatsächliche Lärmbelastung vom Verkehrslärm wesentlich höher zu berechnen gewesen.
Daher sei der tatsächliche Schallpegel heute schon viel höher anzusetzen. Es sei überaus bedenklich, dass die Stadt diese niedrigen Werte für das Schallgutachten hat verwenden lassen, denn der Schutz der Bürger im Neubaugebiet vor Verkehrslärm sollte doch das höchste Interesse der Verwaltung sein.
Um verlässliche Zahlen zu erhalten, müsste eine neue Verkehrszählung den Knotenpunkt B 440 und Stockforthsweg abdecken.
Die Stadt müsse eine Abbiegespur auf der B 440 bauen, die mit ca 230000,- Euro veranschlagt sei. Die Stadt habe erläutert, auch die Eichen an der B 440 blieben erhalten. Auf der ausgelegten Zeichnung seien die Bäume jedoch immer noch nicht eingezeichnet. Dies müsse die Stadt nachholen.

Nach der Richtlinie im Bundesfernstraßenbau müsse gem. der Durchführungsverordnung von 2004 eine FFH Prüfung erfolgen, wenn eine Bundesstraße auch nur geändert wird. Hier muss die Stadt also eine FFH Prüfung durchführen, weil die Abzweigung der B 440 direkt ins FFH Gebiet führt. Dies habe das Büro, das die Leitlinie erstellt hat, bestätigt.
Die Stadt habe sich auf diese Verordnung bereits bei der Retentionsmaßnahme bezogen, sie sei der Stadt also bekannt.
Es müsse also eine kumulative FFH-Prüfung erfolgen.
Ein FFH - und Otterschutzgebiet seien keine Naherholungs- sondern Schutzgebiete. Die Wiedau- und Rodauniederung sollten im kommenden Jahr zu einem Naturschutzgebiet aufgewertet werden. Die Stadt schädige diese Gebiete mit dem Baugebiet nachhaltig.
Die Stadt müsse daher eine Durchfahrtsbeschränkung am Beginn der Planstraße A bauen, um Erholungswilligen die direkte Einfahrt in das FFH Gebiet zu verbauen.
Das Geruchsgutachten der Stadt erläutere, dass die Abluft der Reitanlage von Schornsteinen in einer Höhe von 10 m austritt. Die Schornsteine haben eine Höhe von 6 m, die Berechnung muss also neu erfolgen, weil die Verwirbelung wesentlich tiefer, auf Höhe der Bebauung, stattfindet und nicht über den Dächern.
Die Pferdeweide am WQT wurde nicht in die Emissionsberechnung aufgenommen.

<u>Abwägung und Beschlussvorschlag:</u>
Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Wesentlichen z.T. im gleichen Wortlaut den bisher im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken entsprechen und keine neuen Aspekte oder Argumente vorgebracht werden.

zur Vorbemerkung:
Grundsätzlich ist festzustellen, dass die baulichen Anlagen des Reitclubs Rotenburg nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs weder des Bebauungsplans Nr. 74 noch der 26.Änderung des FNP liegen und damit weder den Regelungsinhalt des Bebauungsplans noch den Darstellungsinhalt der 26.Änderung des Flächennutzungsplans betreffen. Änderungen des Bebauungsplans oder der 26.Änderung des FNP sind insofern nicht veranlasst.
Zu 1.
Es ist nochmals festzustellen, dass die Anlagen des Reitclubs Rotenburg nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 26. Änderung des FNP sich befinden und somit nicht der Darstellungsinhalt der FNP-Änderung betreffen. Im Geruchsgutachten, das im Rahmen des Verfahrens erstellt wurde, sind die Geruchsemissionen aller umliegenden Betriebe, darunter auch die Reitanlage Rotenburg, sowie die relevanten Flächen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung sind auf der Grundlage dieser Ergebnisse so erstellt worden, dass für die künftigen Baugebiete die geltenden Grenzwerte eingehalten werden. Insofern sind keine Änderungen der Bauleitplanung veranlasst.

Zu 2.
Es ist wiederum festzustellen, dass das FFH-Gebiet Nr. 38 weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch der 26. FNP-Änderung liegen und damit weder den Regelungsinhalt des Bebauungsplans noch den Darstellungsinhalt der 26.Änderung des Flächennutzungsplans betreffen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die möglichen Auswirkungen des Baugebietes auf das FFH-Gebiet Nr. 38 im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie untersucht worden sind. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung sind im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt.
Bezüglich der Ausbuchtung ist festzustellen, dass die Darstellung in der Bauleitplanung nur auf eine öffentliche Verkehrsfläche hinweist. Ein Wendehammer ist weder geplant noch verkehrstechnisch erforderlich. Die Vermutung, dass ein Wendehammer erstellt werden soll, trifft nicht zu. Änderungen der Bauleitplanung sind nicht veranlasst.

Zu 3.
Die Bedenken zum Umweltbericht werden nur pauschal vorgetragen. Es ist festzustellen, dass der Umweltbericht eine hinreichende Darstellung der voraussichtlichen Umweltaus-

wirkungen gibt. Insofern sind die Ausführungen des Umweltberichts umfassend, sachgerecht und fachkompetent, weshalb die geäußerten Bedenken als nicht zweckdienlich zurückgewiesen werden.
Der Bebauungsplan orientiert sich an den vorgeschlagenen Maßnahmen der Verträglichkeitsuntersuchung. Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans wurde noch eine Stellungnahme zur Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum vom 11.04.2014 von Prof. Dr. Kaiser erstellt, die alle Planänderungen berücksichtigt. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Planänderungen nicht dazu führen, dass die Beurteilung der Verträglichkeitsstudie korrigiert werden müsste. Diese nachgereichte Stellungnahme ist, wie von Fr. Muschter zu Recht festgestellt, kein Umweltbericht. Dies wurde auch nicht behauptet. Allerdings bilden die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung u.a. auch die Grundlage für den Umweltbericht.
In diesem Zusammenhang ist deutlich klarzustellen, dass sämtliche begleitenden Untersuchungen das Plangebiet und dessen Auswirkungen bzw. dessen Befindlichkeiten betreffen.
Ergänzend ist festzustellen, dass in der Tabelle 1 der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung die vorhabensbedingte Betroffenheit der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes aufgeführt ist. Die avifaunische Belange sind in ausreichendem Maße abgehandelt und bewertet.
Ein weiterer Bauabschnitt ist weder im Bebauungsplan noch im Flächennutzungsplan dargestellt. Insofern sind Aussagen zu einem zweiten Bauabschnitt nicht erforderlich.
Hinsichtlich der Bedenken wegen möglicher Beleuchtungseinrichtungen, die in das FFH-Gebiet strahlen, ist anzumerken, dass diese Bedenken für ein Gewerbegebiet, in dem große Beleuchtungsanlagen z.B. für Parkplätze oder Werbung installiert sein können, angebracht sind. Im vorliegenden Fall, einem Allgemeinen Wohngebiet, sind diese Bedenken, auch unter Berücksichtigung der Errichtung der Wallhecke und der Pufferfläche mit dem Regenwasserrückhaltebecken, nicht angebracht.
Die Vorgaben der Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich der Vermeidung von Störwirkungen auf das FFH-Gebiet sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Wie bereits in der Abwägung und dem Beschlussvorschlag Nr. 3.C.2.5 aufgeführt, wird in den grünordnerischen Festsetzungen ein Passus aufgenommen, in dem eine naturnahe Gestaltung und extensive Pflege auf der Grundlage des Anforderungskatalogs des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz, Rotenburg, festgesetzt wird. Weitere Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Zu 5.
Die Aussagen, dass die Belange des Umweltschutzes, der Eingriffsregelung usw. nicht hinreichend abgewogen seien, sind sehr unkonkret und nicht begründet. Es ist festzustellen, dass der Umweltbericht eine hinreichende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen gibt. Insofern sind die Ausführungen des Umweltberichts umfassend, sachgerecht und fachkompetent. Zur Berücksichtigung der naturschutz- und immissionsschutzfachlichen Belange sind entsprechende Gutachten eingeholt worden, deren Ergebnisse in der vorliegenden Planung in ausreichendem Maße berücksichtigt sind. Die geäußerten Bedenken werden deshalb als nicht zweckdienlich zurückgewiesen.
Bezüglich der Regenwasserentwässerung wird auf die Stellungnahme des Amts für Wasserwirtschaft uns Straßenbau vom 08.05.2014 verwiesen, in der keine Bedenken vorgetragen werden.
Die Aussage, dass das schalltechnische Gutachten nicht ausgelegen hat, ist nicht korrekt. Auf der Homepage der Stadt Rotenburg (Wümme) war das schalltechnische Gutachten einsehbar.
Grundsätzlich ist festzustellen, dass sämtliche Gutachten von renommierten Fachbüros durchgeführt worden sind. Von Seiten der Behörden sind keine Bedenken hinsichtlich der Qualität der Gutachten oder wegen fehlender Gutachten vorgetragen worden. Ergänzungen oder Änderungen der Gutachten sind nicht veranlasst.
Bezüglich der Bestandsbäume, einschließlich der Eichen, ist festzustellen, dass diese in der Planzeichnung dargestellt sind.

Im Geruchsgutachten werden für den Reitclub Rotenburg e.V. u.a. folgende Berechnungsgrundlagen herangezogen (Geruchsgutachten S.5, Nr.6): Kamine mit einer Höhe von ca. 7 m. Auf Seite 21 des Gutachtens wird ausgeführt, dass die Ableitung der Emissionen über

Schornsteine dann angenommen wird, wenn bestimmte Bedingungen, wie z.B. eine Schornsteinhöhe von 10 m, erfüllt sind. Können diese Bedingungen nicht erfüllt werden, werden alternative Vorgehensweisen herangezogen. Die Aussage, dass für die Berechnung der Emissionen 10m hohe Schornsteine zugrunde gelegt wurden, lässt sich aus den Angaben des Geruchsgutachtens nicht ableiten. Der Inhalt des Geruchsgutachtens ist somit nicht korrekt wiedergegeben. Planänderungen sind nicht erforderlich.

Detlef Eichinger

Anlagen:

1. Entwurf 26. Änderung Flächennutzungsplan
2. Entwurf Bebauungsplan Nr. 74
3. Entwurf Begründung zur 26. Änderung FNP und zum Bebauungsplan Nr. 74