



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 15.01.2018

**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 2 7 3 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1**

| Gremien                           | Datum      | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|-----------------------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Ausschuss für Planung und Hochbau | 31.01.2018 |     |             |             |
| Verwaltungsausschuss              | 07.02.2018 |     |             |             |
| Rat                               | 08.02.2018 |     |             |             |

**32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) und Bebauungsplan Nr. 111 - Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der erneuten öffentlichen Auslegung, der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

**Begründung:**

Die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur erneuten Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. **Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen:**
  - LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 22.11.2017
  - Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg –Stade vom 06.12.2017
  - Vodafone Kabel Deutschland vom 07.12.2017

## **2. Stadt Rotenburg (Wümme), Ordnungsamt vom 20.11.2017**

Die Stadt Rotenburg (Wümme) ist für beplante Flächen gem. § 2 Abs. 1, Satz 3, Ziff. 2 NBrand-SchG zur Grundversorgung mit Löschwasser verpflichtet.

Gem. der Anlage zum DVGW Arbeitsblatt 405 dürfen die Löschwasserentnahmestellen nicht weiter als 120m von den Schutzobjekten entfernt sein. Im ausgewiesenen BPlan wird dies dadurch erreicht, wenn bei der Erschließung 4 Unterflurhydranten berücksichtigt werden (siehe Plan). Für die ausgewiesene Anzahl der Vollgeschosse ist die erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h vorzuhalten. Dies ist für den o.g. Bebauungsplan ausreichend sichergestellt, wenn min. 4 Löschwasserentnahmestellen aus einem selbstständigen Ringleitungsnetz mit einem Versorgungsleitungsdurchmesser von min. 80mm vorgehalten wird.

### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Empfehlungen werden in der Planfolge im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes umgesetzt. An der Planung wird festgehalten. Es ergeben aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

## **3. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 22.11.2017**

Gegen den o.g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Wir möchten aber auf unsere Stellungnahme vom 19.09.2017 verweisen und bitten um die Berücksichtigung der aufgeführten Punkte.

### Eigene Stellungnahme und Abwägung vom 25.10.2017:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise und Empfehlungen werden in der Planfolge im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes umgesetzt. Der Anregung einer zentralen Wärmeversorgung steht die Stadt positiv gegenüber. In der Folge kann durch eine Satzung mit einem Anschluss- und Benutzungszwang eine Wärmeabgewinnung durch Erdsonden ausgeschlossen werden.*

*An der Planung wird festgehalten. Es ergeben aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.*

## **4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.11.2017**

Wir bedanken uns für die Zusendung Ihrer o.g. Planung und nehmen wie folgt Stellung:

Wir halten unsere Stellungnahme vom 23.03.2017 aufrecht.

### Eigene Stellungnahme und Abwägung vom 08.08.2017:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise im Rahmen der Plandurchführung beachtet. Der vorgebrachte Hinweis wird wie vorgeschlagen in die Begründung aufgenommen.*

*Eine Änderung der Planunterlagen ist aufgrund dieser Stellungnahme nicht notwendig. An der Planung wird festgehalten.*

## **5. Industrie- und Handelskammer Stade vom 01.12.2017**

Im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 (mit Schreiben vom 04.09.2017) äußerten wir uns in unserer Stellungnahme vom 15.09.2017 wie folgt:

Gegenüber dem Stand der Planung während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.02.2017 ist eine Ausweitung des Plangebietes in südlicher sowie in östlicher Richtung zu verzeichnen.

Nach unserer Kenntnis befindet sich nordöstlich des ausgeweiteten Plangebietes in einer Entfernung von ca. 340 m eine Anlage zur Erdgasförderung (Erdgasbohrung „Hemsbünde Z6“).

Wir regen dazu an, zu untersuchen, ob die beabsichtigte Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in Übereinstimmung mit landesrechtlichen Schutzabständen steht, um die Nut-

zung der bestehenden Anlage und damit den Gewerbebetrieb nicht einzuschränken.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden der Planentwurf und die Begründung nochmals überarbeitet. Neben redaktionellen Änderungen wurde im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung sowie der Bauraum für den geplanten Kindergarten verändert.

Als Träger öffentlicher Belange vertritt die IHK Stade das wirtschaftliche Gesamtinteresse der zugehörigen Gewerbetreibenden. Zum vorliegenden Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir derzeit keine Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung vom 25.10.2017:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken und Anregungen der vorherigen Stellungnahme wurden nicht erneut vorgetragen, da hierauf in der letzten Abwägung eingegangen wurde. Eine Änderung der Planung ergibt sich aufgrund der Stellungnahme nicht. An der Planung wird festgehalten.*

**6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Verden v. 30.11.2017**

Von der Bekanntmachung über die erneute öffentliche Auslegung der o.g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Auf meine Stellungnahmen, die ich am 29.03.2017 und 19.09.2017 im Rahmen der TÖB-Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung vom 08.08.2017 und 25.10.2017:

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Schutzmaßnahmen gegen die vom Verkehr auf der Bundesstraße 71 ausgehenden Emissionen erfolgen nicht zu Lasten des Straßenbaulastträgers. Die Bundesstraße ist ca. 650 Meter vom nördlichen Rand des Planänderungsgebietes entfernt. Dahingehend sind keine Schutzmaßnahmen erforderlich.*

*An der Planung wird festgehalten. Es ergeben aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.*

**7. EWE NETZ GmbH vom 01.12.2017**

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigungen, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die darin enthaltenen Anregungen und Hinweise im Rahmen der Plandurchführung beachtet. Eine Änderung der Planunterlagen ist aufgrund dieser Stellungnahme nicht notwendig. An der Planung wird festgehalten.

## **8. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 14.12.2017**

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 a Abs.3 BauGB wie folgt Stellung:

### **1. Regionalplanerische Stellungnahme**

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die o.g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Maßnahme befindet sich in einem Vorranggebiet Trinkwassergewinnung, es ist daher zu prüfen, ob diese Zweckbestimmung mit der vorgesehenen Planung vereinbar ist.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes widerspricht einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung nicht, wenn keine Auswirkungen auf das Trinkwasser zu befürchten sind. In der Regel sind Bohrungen für Erdwärmesonden oder Nutzung von Geothermie ausgeschlossen. Dies kann im Rahmen der Baugenehmigungen ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist eine zentrale Wärmeversorgung mit den Stadtwerken angedacht. Im Ergebnis kann eine Beeinträchtigung des Vorranggebietes Trinkwasserschutz ausgeschlossen werden.

Eine Änderung der Planunterlagen ist aufgrund dieser Stellungnahme nicht notwendig. An der Planung wird festgehalten.

### **2. Landschaftspflegerische Stellungnahme**

Als erstes möchte ich anmerken, dass einige wesentliche Falschaussagen der Begründung des vorangegangenen Verfahrensschritts (Scoping) und Anmerkungen, auf die bereits Frau Vogt aufmerksam gemacht hatte, nicht behoben bzw. beachtet wurden (Passagen aus dem Verfahren zum benachbarten B-Plan Nr. 49 u.a. S. 28, 30, 34 Umweltbericht). Aus diesem Grund ist diese Stellungnahme nicht als abschließend anzusehen.

**2.1** In der weitläufigen offenen Feldflur, die das Plangebiet darstellt, ist entgegen der Angaben auf S. 34 und 35 mit dem Vorkommen streng oder besonders geschützter Vogelarten wie z.B. Feldlerche und Wachtel, ggf. Rebhuhn zu rechnen (wo sollte die Lerche brüten wenn nicht in solchen Landschaften?). Daher wurde bereits im Scoping darauf hingewiesen die Brutdichte festzustellen, um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit (Erhaltungszustand der lokalen Population, ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang) bewerten zu können. Es sollte auch die Änderung des §44 Abs. 5 BNatSchG durch Gesetz vom 15.09.2017 beachtet werden. Die vorliegende Begründung enthält jedoch keine Angaben zu Brutdichten u.ä. innerhalb der Feldflur, weshalb keine artenschutzrechtliche Betroffenheit bewertet werden konnte.

**2.2** Die bisherige Linie der Bebauung an der Ostseite von Rotenburg wird durchbrochen und schiebt sich über einen bisher als Grenze dienenden baumgesäumten Wirtschaftsweg hinaus. Damit entwickelt sich eine fingerartige Struktur in den Außenbereich hinein, wobei sich die Grundfläche des Änderungsgebietes bzw. Plangebietes inzwischen verdoppelt hat. Die Wirtschaftswege im Raum zwischen Plangebiet, Ahlsdorfer Forst und Stüh stellen wichtige Naherholungswege dar, so dass das Neubaugebiet in der Ackerlage eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftserlebens bildet, s.a. Vorsorgegebiet für Erholung laut gültigem RROP. Ich weise darauf hin, dass im Rahmen der 25. Ändg. des F-Plans vor nur 3 Jahren von der Stadt erklärt wurde, dass „eine weitere Siedlungsentwicklung an dieser Stelle nicht vorgesehen ist“!

**2.3** Die nunmehr vorgesehene Eingrünungsmaßnahme nach Osten ist mit 5m Breite für eine abschließende Bauentwicklung (Aussage S. 12) nicht substantiell genug, s.a. die Vorgaben meines RROP 2005 (Kap. 2.1 Naturschutz und Landschaftspflege) Abschnitt 14: „Eine Zersiedlung der Landschaft ist durch Erhaltung und Entwicklung möglichst geschlossener Ortslagen zu verhindern. In der Bauleitplanung ist eine wirksame

und landschaftstypische Eingrünung der Ortsränder zu berücksichtigen und deren Verwirklichung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen abzusichern“. Eine Hecke von 5m Breite kann nicht als wirksame Eingrünung angesehen werden.

**2.4** Die Festsetzungen lassen offen, wann die Anpflanzungen zu erfolgen haben und wer dafür verantwortlich ist.

**2.5** Obwohl im neuen Plan nur noch eine Zufahrt von Süden her vorgesehen ist, wäre im Interesse der Vermeidung ein Planzeichen für Zu- und Abfahrtsverbote im Westen und Norden wünschenswert.

**2.6** Ich rege an, den Hinweis Nr. 4 der Planzeichnung dahingehend zu erweitern, dass die Schutzbestimmungen für alle Bäume, sowohl solche im Süden innerhalb und außerhalb des Plangebietes als auch solche in Westen außerhalb des Plangebietes, zu beachten sind. Durch die Freistellung, dass außerhalb der Baugrenzen Garagen u.ä. errichtet werden dürfen, könnten die Wurzel- und Kronenbereiche dieser Baumbestände erheblich beeinträchtigt werden. An den Außenseiten des Plangebiets sollten Überschreitungen der Baugrenze durch Nebenanlagen daher ausgeschlossen werden.

**2.7** Kornelkirsche (*Cornus mas*) ist im Landkreis Rotenburg (Wümme) keine heimische Art, s.a. Tab. 3 des Merkblatts des Landkreises, das sogar dem Umweltbericht beigefügt ist!! Ich bitte sie aus der Pflanzliste zu entfernen und ggf. z.B. mit Weißdorn oder Vogelkirsche (*Prunus avium*) zu ersetzen.

**2.8** Dass die 5m breite Hecke im Norden gleichzeitig (??) eine Versickerungsmulde/Fanggraben sein soll (s. S. 29 des Umweltberichts), ist den textl. Fests. auf der Planzeichnung nicht zu entnehmen – keine Freistellung dafür.

**2.9** Damit sich die vorgesehenen (?) Randstreifen zu artenreichen Säumen und potentiell zu Biotopverbundelementen entwickeln können, ist ein später Mahdtermin (ab dem 15.07) für die Säume und Wegränder vorzusehen.

**2.10** Die Bilanzierung auf S. 32 bezieht sich lediglich auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Das Schutzgut Fläche, welches seit der Änderung des Gesetzes vom 15.09.2017 zu beachten ist, wurde in dem Umweltbericht nicht aufgeführt und die Auswirkungen nicht bewertet.

**2.11** Eine Abbuchung vom Ökokonto, wie sie auf S. 32 beschrieben wurde, hat meines Wissens und dem Schreiben von Frau Vogt vom 9.10.2017 nach noch nicht stattgefunden.

**2.12** Die Karte der Biotoptypenkartierung des Plangebiets und angrenzender Flächen wurde ergänzt, es handelt sich jedoch um einen so großen Maßstab, dass z.B. die Baumreihen im Westen und Süden nicht eingetragen sind.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Begründung wurde nochmals geprüft und korrigiert, wobei die Anmerkung teilweise nicht nachvollzogen werden konnte. Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Stellungnahme wurden größtenteils bereits mehrfach vorgebracht und abgewogen. Dennoch werden die Argumente im Folgenden nochmals aufgeführt.

Zu 2.1 Es ist davon auszugehen, dass Feldlerche und Wachtel auf intensiv genutzten Ackerflächen nicht vorkommen. Die Lebensraumqualitäten für Rebhühner werden sich durch die Anpflanzungen von Feldgehölzen im Norden und Osten sogar verbessern. Daher besteht kein Anlass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit zu klären. Die Vorgaben des § 44 BNatSchG wurde explizit beachtet. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Zu 2.2 Der Sachverhalt wurde bereits mehrfach angesprochen. Die damals getroffene Abwägung wird hier verkürzt wiedergegeben.

Die 25. Änderung des FNP wurde im Jahr 2013 mit dem Landkreis kommuniziert. Zum damaligen Zeitpunkt konnte die dauerhafte dynamische Entwicklung der Baulandnachfrage nicht vorhergesehen werden. Derzeit haben über 200 Bauwillige auf die Liste der Stadt eintragen lassen und viele tragen den Wunsch derzeit überhaupt nicht vor, weil sie aufgrund der Nachfrage erst langfristig eine Chance auf einen Bauplatz hätten. Um eine bedarfsgerechte Angebotssteuerung vorzunehmen, bevorzugen die Vergabekriterien den Eigennutzer der Immobilie und Bauwillige, denen noch keinen städtischen Bauplatz zugesprochen wurde. Dennoch ist absehbar, dass sowohl das Baugebiet „An der Rodau“, wie auch die vorliegende vergrößerte Planung die

Nachfrage nicht auffangen kann. daher ist die Ausweisung in dieser Größenordnung sinnvoll und vertretbar.

Die Planung wurde um zwei Flurstücke erweitert und nach Osten wie nach Norden eingegrünt. Nach Osten soll die Eingrünung einen Siedlungsabschluss finden, um einen ausreichenden Puffer zur Schießanlage sicherzustellen. Unter Beachtung der weiter südlich geplanten sozialen Einrichtung der Rotenburger Werke fügt sich die Siedlungserweiterung in den städtischen Kontext ein. Die Brockeler Straße ist leistungsstark und kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Soziale Einrichtungen sind in der Nähe vorhanden und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist ebenfalls sichergestellt.

Das Vorsorgegebiet für Erholung ist eine regionalplanerische Aussage und kein naturschutzrechtlicher Aspekt. Der aktuelle Entwurf des RROP stellt die Fläche des vorliegenden Plangebietes nicht mehr als diesbezügliche Vorsorgefläche dar.

Die alternativen Flächenpotentiale nördlich der Soltauer Straße und Am Grafel dringen negativer in die freie Landschaft vor. Hier werden Grünflächen und Flächen, die aufgrund von Überflutungsgefahr aufgeschüttet werden müssen, überplant. Die Fläche Am Glummweg ist viel zu klein und nicht bedarfsgerecht zu bebauen. Im Ergebnis zeigt die Alternativenprüfung in der Begründung keine günstigeren Entwicklungsmöglichkeiten auf.

Die umgebenden Wirtschaftswege werden in die Planung miteinbezogen. Der westlich angrenzende landwirtschaftliche Weg bleibt bestehen und dient weiterhin den Erholungssuchenden. Der nördlich verlaufende Weg wird bepflanzt und erfährt dadurch eine Aufwertung. Die vorliegende Planung hebt sich insbesondere durch die durchlässige Erschließung positiv hervor. Den Bewohnern ist es möglich über mehrere Fuß und Radwege auf die angesprochenen Wege zu gelangen, um so die Landschaft überhaupt erlebbar zu machen.

Die Abwägung geht auf die Bedenken und Anregungen ein und nimmt eine Eingrünung vor. Die Begründung erläutert den vorhandenen Bedarf und wägt die verschiedenen Planungsalternativen untereinander und miteinander ab. Die Eingriffe werden ausgeglichen und die Belange des Landschaftsbildes beachtet. Die Planung wird unter Beachtung der vorgebrachten Bedenken erweitert. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

Zu 2.3 Der Bebauungsplan sieht nach Osten und Norden die Anlage 5 Meter breite dreireihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern vor. Damit kommt der Bebauungsplan der Forderung des RROP 2005 nach, wo geschlossene Ortslagen gefordert werden mit einer wirksamen und landschaftstypischen Eingrünung. Die geplante Bebauung besteht, abgesehen von den Mehrgeschossbauten im Süden entlang der bestehenden Baumreihe, aus eingeschossigen Einfamilienhäusern. Die vorgesehene Eingrünung korrespondiert damit mit der geplanten Bebauung. 400 Meter weiter östlich sowie 200 Meter weiter nördlich vom Planvorhaben schließen sich größere Forstbestände an. Dazwischen befinden sich großflächige landwirtschaftliche Flächen, die in der Regel mit Mais bestückt sind. Die geplante Bebauung tritt weder landschaftlich in Erscheinung noch sind frei ziehende Tierbestände in ihrem Zugverhalten gestört. Im Übrigen sind 5 Meter breite Eingrünungen ortsüblich. Im Bereich der Königin-Christina Straße schließt ein Staugraben bzw. eine 5 Meter breite Eingrünung zur Landschaft ab und im Bereich der Saalestraße Königsbergerstraße sind ebenfalls 5 Meter breite Streifen bepflanzt worden.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Zu 2.4 Die Anpflanzungen werden von der Stadt nach Beendigung der Baumaßnahmen durchgeführt. Dieses Vorgehen ist ortsüblich und hat sich bewährt. Der Hinweis wird in der Planfolge beachtet.

Zu 2.5 Der Forderung nach einem Zu- und Abfahrtsverbot im Süden wurde in der letzten Abwägung nachgekommen. Der weitergehenden Forderung an dieser Stelle wird abgewiesen, da ein diesbezügliches Verbot städtebaulich nicht erforderlich ist. Die Erschließung ist klar geregelt. Im Norden wird der Siedlungsrand bepflanzt und eine Anfahrbarkeit ist nicht gegeben. Andere vergleichbare Bebauungspläne sehen ebenso keine derartigen Verbote vor, da andere Vorschriften entsprechende Regelungen treffen.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Zu 2.6 Der Hinweis unter Nr. 4 der Planzeichnung gibt eine gesetzliche Regelung wieder, die in jedem Falle gilt. Ein Hinweis auf diesen gesetzlichen Sachverhalt ist zweckdienlich und bürgerfreundlich. Eine Ausweitung des Hinweises ist nicht notwendig. Die Baugrenze ist im südlichen

Bereich des Plangebietes entlang der bestehenden Baumreihe bereits mit 6 Meter Abstand festgesetzt. Die Bäume stehen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit ausreichend Abstand zu den Baugrundstücken, so dass die Wurzelbereiche nicht tangiert werden. Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgen von Norden. Die Anlage von Stellplätzen macht daher im nördlichen Bereich Sinn. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Stadt mit dem Investor entsprechende Hinweise und Lösungen finden, um den Baumschutz sicherzustellen. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

Zu 2.7 Die Kornelkirsche (*Cornus mas*) wird in der Roten Liste Niedersachsen als „unbeständiges Vorkommen“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, 1/2004) geführt. Nach dem städtischen, vom Rat beschlossenen Baumkonzept der Stadt Rotenburg (Wümme) soll bei Bepflanzungen darauf geachtet werden, die Lebensräume von Insekten (z. B. Bienen) besonders zu fördern. Deshalb ist die Kornelkirsche im Sortiment. Sie hat einen sehr frühen Blühzeitpunkt und ist damit eine besonders wichtige Bienennährpflanze. Der Bitte in der Stellungnahme wird daher nicht entsprochen. An der Planung wird festgehalten.

Zu 2.8 Eine flache Versickerungsmulde im Norden ist geplant, um bei extremen Regenereignissen Wasser zurückzuhalten. Diese Mulde wird mit Sträuchern bepflanzt, die periodische Schwankungen auch aushalten. Eine textliche Festsetzung ist hierfür städtebaulich nicht erforderlich. An der Planung wird festgehalten. Änderungen ergeben sich aus dem Hinweis nicht.

Zu 2.9 Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Planfolge beachtet.

Zu 2.10 Der Bebauungsplan kann nach altem Recht zu Ende geführt werden. Zudem ist das neue Schutzgut Fläche ein Teilaspekt, der in der Betrachtung des Schutzgutes Boden in der Regel enthalten und abgearbeitet ist. Die Abarbeitung dieser Belange ist rein formaler Natur. Die Bilanzierung geht vielmehr ausdrücklich auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche ein, indem eine flächenhafte Bilanzierung vorgenommen wird. Die Begründung mit dem Umweltbericht kann demnach so verbleiben.

Zu 2.11 Der Ausgleichsbedarf von 35.066 Ökopunkten wurde bilanziert und entsprechend der Begründung abgebucht.

Zu 2.12 Die Karte der Biotoptypenkartierung wird geändert und entsprechend der Empfehlung angepasst. Der Stellungnahme wird damit entsprochen und die Begründung entsprechend geändert. An der Planung wird festgehalten.

### **3. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz**

Es liegt keine neue Stellungnahme vor.

### **4. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme:**

Gemäß den Geotechnischen Erkundungen ist eine lokale Versickerung im geplanten Baugebiet nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser ist dem geplanten Regenrückhaltebecken zuzuführen und anschließend gedrosselt in bereits bestehende Entwässerungsgräben abzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine nach der Begründung geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist gemäß dem geotechnischen Bericht voraussichtlich nicht möglich.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist das bestehende Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser aufzunehmen und in den südlichen Graben abzuleiten. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung eingeholt.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung. Die Begründung wird, wie erläutert, ergänzt.

## 5. Abfallwirtschaftliche Stellungnahme

„Am Anfang der Stichstraßen im Norden des Gebietes müssen ausreichend große Stellflächen für die Abholung von Müllbehältern, Sperrmüll, etc. im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden. Das Parken von Autos auf diesen Flächen ist baulich zu unterbinden. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass für die Reinigung dieser Flächen die Gemeinde zuständig ist.“

### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der angesprochenen Stichstraßen betreffen nur wenige Bereiche mit maximal ein oder zwei Bauplätze. Die Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessen, um in der Planfolge im Rahmen der Erschließungsplanung ausreichend Stellflächen für Müllbehälter, Gelbe Säcke und die Abfuhr für Sperrmüll zur Verfügung zu stellen.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung. Die Begründung wird, wie erläutert, ergänzt.

## 6. Stellungnahme Kreisarchäologie

Wird ggf. nachgereicht.

**Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Stellungnahmen abgegeben worden:**

### **9. Stellungnahme v. Renate und Volker Löber, Ammerländer Weg 22 vom 05.12.2017**

Zum Entwurf o.a. Bebauungsplanes nehmen wir hiermit nochmals wie folgt Stellung:

1. Um Wiederholungen zu vermeiden, verweise ich zunächst auf unsere Stellungnahme vom 25.09.2017, die wir in vollem Umfang aufrechterhalten.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes sieht vor, das Niederschlagswasser über die Straßenentwässerung in ein Absetz- und Sedimentationsbecken zu leiten. Dies soll auch mit dem Niederschlagswasser der Anlieger, die ihr Regenwasser nicht auf ihrem Grundstück versickern können, erfolgen. Von dem Absetzbecken aus soll eine gedrosselte Einleitung in das benachbarte westliche Regenrückhaltebecken erfolgen.

Hiergegen bestehen erhebliche Bedenken. Das vorhandene Rückhaltebecken ist gerade ausreichend dimensioniert, um das Regenwasser „unseres“ Baugebietes aufzunehmen. Schon jetzt ist die Kapazität des Beckens erreicht, ohne dass eine geordnete Wasserführung vorhanden ist. Diese wird erst mit dem Endausbau der Erschließungsanlage hergestellt. Das Rückhaltebecken ist aber bereits jetzt „randvoll“, auch noch nach mehreren regenfreien Tagen. Es liegt auf der Hand, dass der Zufluss von weiterem Oberflächenwasser aus einem Plangebiet mit einer Größe von ca. 7,4 ha nicht realisierbar ist. In diesem Zusammenhang darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass die „Wetterereignisse“ nach allen Prognosen von Wissenschaftlern zunehmen werden. Auch für die Zukunft sollten daher Reserven im vorhandenen Becken vorgehalten werden.

Weiterhin ist anzumerken, dass das Regenrückhaltebecken für die Anlieger unseres Baugebietes geplant, gebaut und von diesen auch bezahlt wurde. Dies wird dann aber zu einem anderen Zeitpunkt von Wichtigkeit sein.

Wir bitten, die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1. Die Abwägung zur Stellungnahme vom 25.09.2017 wird nochmals aufgeführt:

Zu 1. Das Planvorhaben schließt an das zuletzt entstandene Neubaugebiet an der Brockeler Straße an. In der Folge wird im südlichen Anschluss eine Fachpflegeeinrichtung der Rotenburger Werke entwickelt. Die Planung erschließt eine neue Fläche in der Landschaft, wird aber nach Norden und Osten eingegrünt. Nach Süden integrieren die Straßenbäume die Bebauung in die Landschaft. Da die Landschaft heute weitläufig und offen der Landwirtschaft dient, ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hinnehmbar. Die beiden in ihrer Größe vergleichbaren Alterbnativflächen nördlich der Soltauer Straße und im Bereich Grafel bieten in Bezug auf das Landschaftsbild keine Vorteile. Beide Planungen stoßen ebenfalls in einen unbebauten Bereich vor. Der angesprochene Bereich nördlich der Soltauer Straße ist zudem kleinteiliger ausgeformt und als landschaftssensibler einzustufen.

Zu 2. Das Planvorhaben schließt an die bestehende Wohnbebauung im südlichen Bereich an. Die Planung weist dieselben Festsetzungen und Strukturen auf wie die bestehende Wohnsiedlung an der Brockeler Straße. Die schalltechnische Untersuchung zeigt eine mögliche planerische Entwicklung auf unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte. Den Käufern der Grundstücke in der Brockeler Straße wurde auf Nachfragen erklärt, dass eine weitere Bebauung Richtung Schießstand ohne weitere Schallschutzmaßnahmen schwierig sei. Diese werden aber in der Planung berücksichtigt. Der Bauraum des geplanten Wohngebietes ist 23 Meter von der Baugrenze der vorhandenen Wohnbebauung am Ammerländer Weg entfernt. Dazwischen befinden sich ein Feldweg und eine hohe Baumreihe. Die festgesetzte eingeschossige Bauweise im Planvorhaben entspricht und harmoniert mit der Bebauung im bestehenden Neubaugebiet. Auf Höhe des Anwesens Ammerländer Weg 22 ist im Planvorhaben der seniorengerechte Bauabschnitt vorgesehen. Hier sind Traufhöhen von 3,5 Meter sowie flach geneigte Dächer mit maximal 25° festgesetzt. Die Grundstücksgröße lässt in diesem Bereich ein Pultdach mit einer entsprechenden Geschossausbildung nicht zu. Die Bebauung stellt daher keine Sichtbehinderung dar und entspricht der Stellungnahme.

Zu 3.) Im Süden des Plangebietes können bis zu vier Baukörper mit ca. 40 Wohneinheiten entstehen. Die Traufhöhen der zweigeschossigen Gebäude sind auf 7,50 Meter festgesetzt und die Dachneigung beträgt maximal 42°. Damit integrieren sich die Wohnungsbauten in die umgebenden Einfamilienhausstrukturen. Der Verkehr wird direkt auf die Brockeler Straße geführt und damit das benachbarte Neubaugebiet nicht belasten. Die getroffenen Festsetzungen sind Ergebnis der Anliegerversammlung und wurden im Ausschuss für Planung und Hochbau diskutiert und befürwortet. Die Planung berücksichtigt sowohl die Bedenken aus der Bürgerschaft als auch die vorgetragenen Bedenken und Anregungen aus der Stellungnahme.

An der Planung wird festgehalten. Es ergeben aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

2. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen sowie der Grundstücke, bei denen eine Versickerung nicht möglich ist, wird über die Straßenentwässerung in das Absetz- und Sedimentationsbecken geführt. Von dort wird es in das vorhandene westlich benachbarte Regenrückhaltebecken geleitet. Dieses Becken ist bislang provisorisch an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Der Abfluss wurde vor kurzem gereinigt, so dass das vorhandene Wasser abfließen kann. Parallel zur Erschließung des vorliegenden Planvorhabens, erhält das Regenrückhaltebecken einen dauerhaften gedrosselten Abfluss sowie einen Notüberlauf in einen vorhandenen Graben weiter südlich, so dass eine leistungsfähige dauerhafte Entwässerung des Beckens gewährleistet werden kann. Die Kapazität des Beckens wird für das vorhandene wie für das geplante Baugebiet gemäß DWA-A 117 ausreichend dimensioniert. Zukünftige Starkregenereignisse sind hier ebenfalls berücksichtigt. Hierfür ist eine Genehmigung nach § 68 WHG in Verbindung mit § 108 NWG erforderlich.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

### **10. RA Alexander Blume für die Jägerschaft Rotenburg (Wümme) e.V. vom 12.12.2017**

In der o.a. Angelegenheit beziehe ich mich auf Ihr Schreiben vom 23. November 2017, mit dem Sie mich über die erneute Auslegung der Planunterlagen zur 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplans, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer

Forst) und zum Bebauungsplan Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst – informiert haben.

Eine Durchsicht der neuerlich ausgelegten Planentwurfsunterlagen hat ergeben, dass sich die Änderungen auf die Flächen für eine Kindertagesstätte und auf die Kürzung textlichen Festsetzung VI. 1. beziehen.

Vor diesem Hintergrund wiederholen wir hiermit unsere Einwendungen, die wir in unserem Schreiben vom 9. Oktober 2017 vorgebracht haben und verweisen auf das Ihnen vorliegende Schreiben.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht könnte zweifelhaft sein, ob auf die Änderungen, insbesondere auf die wenig augenfällige Änderung der textlichen Festsetzung VI. 1. hätte hingewiesen werden müssen, um die gebotene Anstoßwirkung zu erreichen.

Was die Lösung der Immissionskonflikte betrifft, die dadurch geschaffen werden, dass zusätzlich Wohnbebauung an den Schießstand unserer Mandantin heranrückt, ist es unabdingbar, dass die Stadt sich gegenüber unserer Mandantin in einem städtebaulichen Vertrag – vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan als Satzung – verpflichtet, die Maßnahmen in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten zu treffen, die erforderlich sind, um die heranrückende Wohnbebauung dauerhaft vor den durch den Schießstandbetrieb verursachten Immissionen zu schützen.

Sie haben uns dazu den Entwurf eines städtebaulichen Vertrages übersandt, den wir derzeit gemeinsam mit unserer Mandantin prüfen. Unsere Stellungnahme werden wir Ihnen in Kürze zuleiten.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im letzten Verfahrensschritt getroffene Abwägung wird nochmals wiedergegeben.

Zu I. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde überprüft und im Wesentlichen keine Fehler in Bezug auf die verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen festgestellt. Die Bekanntmachung für die erneute öffentliche Auslegung wurde noch etwas ausführlicher gestaltet, um die Informationen für die Öffentlichkeit klarer und transparenter zu gestalten. Der Stellungnahme wurde damit nachgekommen.

Zu II. 1. Das Schalltechnische Gutachten des Ing.-Büros T&H Ingenieure hat die auftretenden Schallereignisse gemessen und entsprechende schallmindernde Maßnahmen am Schießstand vorgeschlagen. Diese werden rechtssicher in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisjägerschaft und der Stadt vereinbart und im Rahmen der Erschließung umgesetzt. Der Schießstand befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, daher ist dieser Rechtsweg vom Gesetz vorgesehen. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss unterschrieben und damit rechtskräftig. Im Ergebnis werden die Immissionswerte zum Zeitpunkt der Bauantragsverfahren eingehalten.

Der Bebauungsplan weist auf das Gutachten hin. Die Begründung wurde ergänzt mit einer Beschreibung, worin der Immissionskonflikt besteht und wie er gelöst werden soll. Der Umweltbericht wurde ebenfalls redaktionell ergänzt um Aussagen zum Lärmkonflikt zwischen Schießstand und Wohnbebauung. Insgesamt werden der Immissionskonflikt und seine Lösung damit transparent und nachvollziehbar beschrieben. Die Abwägung kommt damit den Forderungen der Stellungnahme nach. An der Planung wurde festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergaben sich keine Änderungen.

Zu II. 2.1. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. In den letzten Wochen wurde das vorhandene Bodengutachten einer vertieften Betrachtung unterzogen und weitere Bohrpunkte im östlichen neu überplanten Bereich begutachtet. Das Gutachten sagt aus, dass dies ohne weitere technische Mittel nicht überall möglich ist. Grund hierfür ist, dass der sandige Boden stellenweise lehmhaltige Einlagerungen aufweist. Der Boden ist aber überall bebaubar und mit

Hilfe von technischen Hilfsmitteln kann das Wasser auch versickert werden. Falls dies nicht möglich sein sollte, ist die Straßenentwässerung so bemessen, dass eine gedrosselte Einleitung in das Kanalnetz möglich ist. Diese Vorgehensweise ist im gesamten Stadtgebiet üblich. Für die Straßenentwässerung wird ein neues Absetz- und Sedimentationsbecken gebaut und von dort wird das anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Rückhaltebecken weiter westlich geführt. Dieses Becken ist so ausgelegt, dass es das Plangebiet und die anliegenden Grundstücke aufnehmen könnte. Die Versickerungsfähigkeit kann grundsätzlich nachgewiesen werden. In der Planfolge wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Genehmigung für das Absetz- und Sedimentationsbecken eingeholt und die Maßnahme mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Der Stellungnahme wurde damit entsprochen. Die Begründung wurde redaktionell geändert und den Aussagen des Gutachtens angepasst. An der Planung wurde festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Zu II. 2.2. Das Schallgutachten wurde nach dem Stand der Technik erstellt. Der Schall wurde gemessen und nicht berechnet. Falls ein Lehmboden im Gebiet vorhanden ist, wurde dieser in den Messungen berücksichtigt. Maßgebend ist der hörbare Schall. Da das Bodengutachten grundsätzlich sandige Böden festgestellt hat, die teilweise lehmhaltige Einlagerungen enthalten, trifft der in der Stellungnahme angesprochene Sachverhalt nicht zu. Der Punkt der Stellungnahme wird zurückgewiesen. An der Planung wurde festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Zu II. 3.1 bis 3.4. Das schalltechnische Gutachten des Ing. Büros T&H Ingenieure vom 25.07.2017 beruht auf Messungen der tatsächlichen Schallereignisse. Die Schusszahlen der jeweiligen Munitionsarten stammen aus Angaben der Kreisjägerschaft. Diese Schusszahlen wurden bereits im Gutachten des TÜV Nord vom 15.05.2002 genannt und sind Grundlage des Bestandsschutzes für die Schießanlage. Die Schallereignisse von 2.350 Schuss pro Tag führen zu dem im Gutachten gemessenen Ergebnis und zu den aufgezeigten Schallminderungsmaßnahmen. Diese Schusszahlen werden jedoch in der Regel bei weitem nicht erreicht. Laut Rechtsprechung sind Wettkampftage als seltene Ereignisse zu werten und höhere Schusszahlen möglich.

Der Fahrzeugverkehr zu dem Schießstand wird auf einer öffentlichen Straße (Verlängerung der Brockeler Straße) zum Schießstand geführt und der Parkplatz befindet sich weiter als 400 Meter vom geplanten Wohngebiet entfernt. Die öffentliche Straße selbst wird durch eine Baumreihe und ausreichend Abstand von der geplanten Wohnbebauung abgeschirmt. Im Ergebnis sind die auftretenden Immissionen des angesprochenen KFZ Verkehrs von untergeordneter Bedeutung und können im Gutachten vernachlässigt werden.

Das Schallgutachten wurde nach dem Stand der Technik erstellt. Der Schall wurde gemessen und nicht berechnet. Der tieffrequente Schall wurde hierbei berücksichtigt. Falls ein Lehmboden im Gebiet vorhanden ist, wurde dieser ebenfalls in den Messungen berücksichtigt. Maßgebend ist der hörbare Schall. Da das Bodengutachten grundsätzlich sandige Böden festgestellt hat, die teilweise lehmhaltige Einlagerungen enthalten, trifft der in der Stellungnahme angesprochene Sachverhalt nicht zu. Der Punkt der Stellungnahme wird zurückgewiesen.

An der Planung wurde festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Zu II. 4.1. bis 4.4. Die angesprochenen Punkte werden mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Der Vertrag nimmt die aufgezeigten Maßnahmen verbindlich auf, regelt die Umsetzung durch die Stadt und weist auch die finanzielle Verantwortung der Stadt als Verursacher des Immissionskonflikts zu. Die Regelungen gelten auch, wenn weitere Schallminderungsmaßnahmen, aus welchen Gründen auch immer, notwendig werden sollten. Wie bereits im bestehenden Wohngebiet an der Brockeler Straße werden die späteren Käufer der Baugrundstücke auf mögliche Schallereignisse durch den Schießstand hingewiesen und entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Der städtebauliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes von beiden Parteien unterschrieben.

Die Stadt ist den Forderungen der Stellungnahme nachgekommen. An der Planung wurde fest-

gehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergaben sich keine Änderungen der Planung.

Zu III. Die Abwägung oben galt gleichlautend für die parallele 32. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine weitere Abwägung war hier nicht angebracht.

Die Änderung der textlichen Festsetzung VI 1. Ist von untergeordneter Bedeutung. Zudem wurden die Stellungnahmen nicht auf die geänderten Teile beschränkt, sondern es konnte auf den gesamten Plan und seiner Begründung Stellung genommen werden.

Er wird darauf hingewiesen, dass der angesprochene städtebauliche Vertrag von der Kreisjägerschaft geprüft wurde und der Stadt vorliegt. Grundsätzlich kann dem Vertragsentwurf zugestimmt werden. Damit werden den wesentlichen Forderungen der Stellungnahme entsprochen. An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

#### **11. Stellungnahme von Dr. Tomas Reichelt, Ammerländer Weg 19 vom 14.12.2017**

Als Eigentümer eines Grundstücks im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 49 darf ich als zukünftiger „Nachbar“ des geplanten Baugebietes gem. Bebauungsplan Nr. 111 im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 111 auf Folgendes hinweisen:

1. Die **Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ i.S.d. § 4 BauNVO** erweist sich auch angesichts der parallelen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49 nach der mit der Planung geschaffenen tatsächlichen Siedlungsstruktur als unzutreffend. Es ist keineswegs planerische Absicht der Stadt Rotenburg, im so festgesetzten allgemeinen Wohngebiet Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zuzulassen. Ebenso wenig ist nach den tatsächlichen Planungen die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Gartenbaubetrieben oder Tankstellen (vgl. § 4 Abs. 3 BauNVO) vorgesehen. Der Ausschluss lediglich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO erscheint angesichts dieser tatsächlichen Planungen verfehlt und letztlich irreführend.

Wie die Begründung zum Bebauungsplan (S. 8) selbst ausführt, besteht in der Stadt Rotenburg derzeit eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauungen. Die übrigen Nutzungsformen des § 4 Abs. 2 BauNVO bzw. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind dort mit keinem Wort angesprochen. Dies gilt im Übrigen auch für die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 49, der unmittelbar an das neu geplante Gebiet anschließt. Rückschlüsse aus der Bebauung und Nutzung des im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten allgemeinen Wohngebiets für die Neuplanung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 111 hat die Stadt Rotenburg offensichtlich nicht gezogen.

Es steht zu vermuten, dass Anlass für die Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ tatsächlich die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen des benachbarten Schießstandes sind. Über die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts mit dem im schalltechnischen Gutachten (dazu noch nachstehend) festgelegten Maßnahmen möglicherweise eingehalten. Die Maßnahmen erweisen sich allerdings als unzureichend, wenn – den tatsächlichen Planungsabsichten folgend – das Bebauungsplangebiet als „reines Wohngebiet“ festgesetzt werden würde. Im reinen Wohngebiet sind nach der TA-Lärm tags über 50 dB(A) sowie nachts 35 dB(A) einzuhalten. Es ist nicht erkennbar, dass die Maßnahmen nach den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens geeignet wären, diese in reinen Wohngebieten geltenden Immissionsrichtwerte einzuhalten. Auch sind dem Gutachten die sich nach Umsetzung der dortigen Empfehlungen ergebenden Beurteilungspegel nicht zu entnehmen (siehe noch nachstehend).

Tatsächlich ist insbesondere dem Gestaltungskonzept der Stadt Rotenburg zu entnehmen, dass hier ein reines Wohngebiet beabsichtigt ist und die Ausweisung als allgemei-

nes Wohngebiet offensichtlich nur erfolgt, um den Schallschutzanforderungen der DIN 18005 für reine Wohngebiete nicht genügen zu müssen. Aufgrund des „Etikettenschwindels“ (vgl. hierzu HessVGH, Urteil vom 20.03.2014, 4 C 448/12.N, Rz. 66 – juris) ist ein allgemeines Wohngebiet am Standort gar nicht gewollt. Unter dem Gesichtspunkt des Fehlens einer städtebaulichen Erforderlichkeit eines „allgemeinen Wohngebiets“ am Standort erweist sich die Planung als unwirksam, weil sie dem Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht entspricht (vgl. hierzu auch OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23.10.2009, 7 D 106/08.NE, Rz. 49 – juris).

2. Ungeachtet der Frage der hinreichenden Erforderlichkeit der Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ unter dem Aspekt des „Etikettenschwindels“ bleibt das **Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB** zu beachten. Diesem Abwägungserfordernis wird der Bebauungsplan ausweislich seiner Begründung nicht gerecht:
  - a) Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 17 f.) behandeln ausschließlich die aus gutachterlicher Sicht empfohlenen Minderungsmaßnahmen am Schießstand selbst. Statt eine Abwägung zwischen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zunächst vorzunehmen, beschränkt sich der Bebauungsplan laut seiner Begründung auf die pauschale Aussage:

*„Aus gutachterlicher Sicht erscheinen Minderungsmaßnahmen am Schießstand selbst die wirtschaftlichsten zu sein.“*

Damit verzichtet der Bebauungsplan Nr. 111 auf eine Abwägung zwischen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen; eine konkrete Kosten-Nutzen-Analyse lässt sich den Ausführungen weder des Gutachtens noch der Begründung zum Bebauungsplan entnehmen.

- b) Den Ausführungen lässt sich ebenfalls nicht entnehmen, inwieweit die vom Gutachter vorgeschlagenen Maßnahmen am Schießstand selbst möglicherweise zwar das Bebauungsplangebiet Nr. 111 aufgrund von Schallreflexionen zu schützen vermögen, möglicherweise aber aufgrund des „Trichtereffektes“ Auswirkungen auf entfernter liegende Wohngebiete (wie das Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 49) haben könnten (Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens auch um Untersuchungen auf anliegende Wohngebiete ist daher bei den vorgeschlagenen Maßnahmen dringend angezeigt.
3. Das **schalltechnische Gutachten** trifft keine konkreten Aussagen darüber, welche Geräuschbelastung durch den Schießstand zu erwarten ist, wenn die vom Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen am Schießstand selbst durchgeführt werden. Die Ausführungen zu den vorgeschlagenen Maßnahmen auf Seite 17 des Gutachtens münden in die mehr als unzureichende Aussage:

*„Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ist im geplanten allgemeinen Wohngebiet eine Einhaltung bzw. eine Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes durch den Schießstand zu erwarten.“*

Das Gutachten schlägt diesbezüglich keine Überprüfungsmaßnahme vor. Es enthält auch keine Proberechnung zur Beurteilung der Geräuschbelastung nach Durchführung der entsprechenden Maßnahmen im Bebauungsplangebiet. Aus diesem Grunde wird es auch als nicht ausreichend erachtet, wenn in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 17) lediglich auf einen zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit der Kreisjägerschaft und auf dessen Unterzeichnung vor einem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 111 verwiesen wird. Weder ist der Inhalt dieses städtebaulichen Vertrages und damit die konkret aus dem schalltechnischen Gutachten umzusetzenden Maßnahmen des Schallschutzes bekannt, noch lässt sich aufgrund der Ausführungen des schalltechnischen

Gutachtens selbst der in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene Schluss

*„Im Ergebnis werden die Immissionswerte zum Zeitpunkt der Bauantragsverfahren eingehalten.“*

rechtfertigen, geschweige denn in einer für die rechtliche Beurteilung des Abwägungsvorgangs hinreichenden Art und Weise nachvollziehen. Daraus ergibt sich für die Überprüfbarkeit des Abwägungsvorgangs:

- a) Vor einem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 111 ist daher das schalltechnische Gutachten um eine Proberechnung zur Umsetzung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen am Schießstand selbst
    - aa) für das Bebauungsplangebiet Nr. 111 selbst sowie
    - bb) für die benachbarten Wohngebiete im Falle der Umsetzung der Maßnahmen zu ergänzen. Dementsprechend wäre auch die Begründung zum Bebauungsplan dahingehend zu ergänzen.
  - b) Weiterhin ist in der Begründung zum Bebauungsplan und dementsprechend auch in einem städtebaulichen Vertrag mit der Kreisjägerschaft eine Aussage bzw. Regelung dahingehend aufzunehmen, dass nach Umsetzung der Maßnahmen am Schießstand Kontrollmessungen sowohl im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 111 als auch im Bereich insbesondere des Bebauungsplangebietes Nr. 49 (das von diesen Maßnahmen aufgrund obiger Ausführungen ebenfalls betroffen sein wird) vorzunehmen sind. Im städtebaulichen Vertrag ist deshalb der Vorbehalt aufzunehmen, dass sich die Kreisjägerschaft zur Umsetzung weitergehender Maßnahme zur Einhaltung von Immissionsrichtwerten in den bezeichneten Bebauungsplangebietes verpflichtet. Hierüber fehlt eine entsprechende Aussage in der Begründung zum Bebauungsplan.
4. Nur unter Berücksichtigung der vorstehenden Ergänzungen lässt sich eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Abwägung vornehmen. Die in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 17) im Rahmen der Abwägung der immissionsschutzrechtlichen Belange enthaltene Aussage

*„Die Stadt als Eigentümerin der Grundstücke wird vorsorglich die Käufer der Grundstücke durch einen Hinweis im Kaufvertrag auf die Geräusche des Schießstandes hinweisen.“*

wird den höchstrichterlichen Anforderungen an eine **durch den Bebauungsplan zu gewährleistende Konfliktlösung** nicht gerecht.

Nach der Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 28. April 1978, 4 C 53/76, VerwRSpr 1979, 325, Beck-Online) wären selbst bei Eintragung von Grunddienstbarkeiten zur Duldung des Schießstandes die betroffenen Eigentümer der entsprechenden Flurstücke lediglich privatrechtlich gehindert, gegen den Betrieb des Schießstandes (§§ 903, 906 BGB), nicht aber gegenüber der Kommune einen Anspruch auf öffentlich-rechtliches Einschreiten (Anordnung zur Nutzungsbegrenzung etc.) geltend zu machen. Mit der Eintragung einer bloßen Grunddienstbarkeit wird bei Aufstellung eines Bebauungsplanes dem dort zu beachtenden zentralen Grundsatz der Konfliktbewältigung nicht genügt. Der Bebauungsplan würde sich als nichtig erweisen und böte den Grundstückserwerbern kein gesichertes Baurecht. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung erfordert es daher nicht nur, das zu erwartende Maß der Störung zu ermitteln, sondern geeignete Maßnahmen gegen die Lärmbelastung im Bebauungsplan selbst festzusetzen (vgl. VGH München, Urteil vom 14. Oktober 1996, 15 N 96.453, BeckRS 1996, 16986, Beck-Online; OVG Lüneburg, ZfBR-1983, 281; Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, BauGB, § 1 Rn. 116, Beck-Online).

Zu diesen Festsetzungen wird auf die Ausführungen unter Ziffer 3 verwiesen.

5. Unter Ziff. 4.12 der Begründung zum Bebauungsplan wird unter „**sonstige immissions-schutzrechtliche Belange**“ allein die Erdgasbohrstelle Hemsbünde Z6 in ca. 450 m nordöstlicher Entfernung zum Baugebiet angesprochen. Für die ebenfalls in relevanter Entfernung zum Baugebiet liegende Erdgasbohrstelle Hemsbünde Z4 im Ahlsdorfer Weg finden sich keine Ausführungen. Bekanntlich ist für die Erdgasbohrstelle Hemsbünde Z4 gegenwärtig ein Fracking-Antrag beim LBEG anhängig.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1. Der Vorwurf eines „Etikettenschwindels“ wird zurückgewiesen. Das geplante Neubaugebiet wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den tatsächlichen Planungen und städtebaulichen Überlegungen der Stadt Rotenburg.

Ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO dient ausschließlich dem Wohnen. Zulässig sind hier lediglich Wohngebäude sowie ausnahmsweise können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Die Stadt verfolgt das Ziel, eine städtebaulich verträgliche Nutzungsmischung auch in Wohngebieten zu verwirklichen. Hierzu gehört auch die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle oder soziale Zwecke zu ermöglichen. In bestehenden allgemeinen Wohngebieten haben sich vielerorts religiöse Gemeinschaften oder andere kulturelle und soziale Treffpunkte angesiedelt.

Im vorliegenden Planvorhaben selbst wird eine Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Diese Einrichtung dient dem umliegenden Stadtgebiet und wäre in einem reinen Wohngebiet nicht zulässig. Aus diesen Gründen ist die gewählte Gebietsbezeichnung zielführend und zutreffend gewählt. Im Übrigen geht der beauftragte Immissionschutzgutachter sowie der Hersteller der schallabsorbierenden Platten von einer Immissionsreduktion von 8 bis 10 dB (A) aus, womit sogar die Werte des reinen Wohngebietes eingehalten werden würden.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Zu 2. Das schalltechnische Gutachten des Ing. Büros T&H Ingenieure vom 25.07.2017 beruht auf Messungen der tatsächlichen Schallereignisse. Die Beurteilung der Messergebnisse ergab, dass der Beurteilungspegel tagsüber innerhalb der Plangebietsfläche den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete überschreitet. Darüber hinaus ist den Ergebnissen zu entnehmen, dass auch der obere Vertrauensbereich des Beurteilungspegels den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete ebenfalls überschreitet. Damit sind Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Aus gutachterlicher Sicht erscheinen Minderungsmaßnahmen am Schießstand selbst die wirtschaftlichsten zu sein.

Die Vorkehrungen zum Schallschutz setzen sich aus einer Kombination von aktiven und passiven Maßnahmen zusammen. Grundsätzlich besteht dabei ein Vorrang der aktiven vor den passiven Maßnahmen. Aktiv nennt man Maßnahmen direkt am emittierenden Objekt, wie beispielsweise Schallschutzwände. Passive Schallschutzmaßnahmen sind schalltechnische Verbesserungen an Gebäuden, wie der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftern. In Einzelfällen ist ebenfalls die Dämmung von Außenwänden und Dächern möglich. Sie werden nicht nur dann eingesetzt, wenn aktive Maßnahmen nicht realisierbar sind, sondern auch ergänzend zu aktiven Schallschutzmaßnahmen, sofern allein mit diesen die vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall werden aktive Schallschutzmaßnahmen umgesetzt, weil nur sich ausschließlich hierdurch für das gesamte Umfeld Verbesserungen der Immissionsbelastungen ergeben. Zusätzlich zu den Bewohnern im geplanten Neubaugebiet werden alle übrigen Anwohner und im Stadtgebiet ebenfalls entlastet. Da die aufgezeigten Maßnahmen ausreichen, um die gesetzlichen Schallschutzvorschriften einzuhalten, werden auf weiterreichende Maßnahmen verzichtet. Auf eine Kosten-Nutzen Analyse wurde anhand der genannten Gegebenheiten verzichtet, würde aber das beschriebene Vorgehen noch weiter unterstützen.

Die im Gutachten aufgezeigten Maßnahmen wirken sich auf das gesamte städtische Umfeld

positiv aus, da es sich um aktive Schallschutzmaßnahmen am lärmenden Objekt selbst handelt. Das bedeutet, dass von vorneherein weniger Schall auftritt. Mit zunehmendem Abstand zur Lärmquelle nimmt der Schall entsprechend weiter ab. Das zuletzt errichtete Neubaugebiet an der Brockeler Straße profitiert folglich von den Maßnahmen, die es ohne die heranrückende Planung nicht gäbe.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Zu 3. Das Schalltechnische Gutachten des Ing.-Büros T&H Ingenieure hat die auftretenden Schallereignisse gemessen und entsprechende schallmindernde Maßnahmen am Schießstand vorgeschlagen. Diese werden rechtssicher in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Kreisjägerschaft und der Stadt vereinbart und im Rahmen der Erschließung umgesetzt. Die Überschreitung am ungünstigsten Messpunkt beträgt lediglich 3 dB (A). Angenommen wurden maximale Schusszahlen pro Tag bei ungünstigen Wetterverhältnissen (Ostwind). Weiter entfernte Messpunkte aus vorherigen Gutachten oder Berechnungen des bestehenden Neubaugebietes weisen bereits heute keine Überschreitungen auf. Die Erfahrungen des Gutachters sowie des Herstellers der Akustikplatten gehen von einer weit höheren Lärminderung aus, so dass auf weitergehende Maßnahmen verzichtet wurde.

Die vorgeschlagenen Immissionsschutzmaßnahmen beruhen bereits auf Berechnungen. Der städtebauliche Vertrag verpflichtete die Stadt, die notwendigen Maßnahmen zu treffen und baulich umzusetzen. Die Jägerschaft ist, auch im Falle von späteren Rechtsstreitigkeiten, von weiteren Maßnahmen befreit. Falls sich die vorgeschlagenen Maßnahmen als unzureichend erweisen, ist die Stadt verpflichtet, Nachbesserungen vorzunehmen. Der städtebauliche Vertrag wird vor Rechtskraft des Bebauungsplanes vorliegen und für Rechtssicherheit sorgen.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Zu 4. Die Konfliktbewältigung findet nicht durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten statt, sondern durch die Umsetzungen von Lärminderungsmaßnahmen aufgrund des Gutachtens mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages. Die nachfolgenden Hinweise in den Kaufverträgen sowie die Eintragung der Grunddienstbarkeiten sind informativ für die Bürger. Der tatsächliche Konflikt ist mit Erteilung der Baugenehmigung nicht mehr vorhanden, da die Grenzwerte hinsichtlich des Immissionsschutzes eingehalten werden.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Zu 5. Die Erdgasförderstelle Hemsbünde Z 4 befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung zum Plangebiet. Zu dieser Anlage wurde im letzten Beteiligungsverfahren folgendes ausgesagt:

Die Erdgasbohrstelle befindet sich ca. 450 Meter nordöstlich des Baugebietes. Schutzabstände zwischen Wohnbebauung und Erdgasbohrstellen sind nicht bekannt. Die Betreiber der Bohrstelle sowie die Immissionsschutzbehörden wurden am Bauleitplanverfahren beteiligt und haben keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Die Bohrstelle befindet sich nicht in Hauptwindrichtung des Baugebietes. Eine Belastung des Baugebietes durch Lärm- oder Luftimmissionen kann ausgeschlossen werden.

Weitergehende Beeinträchtigungen durch Frackingmaßnahmen könnten eventuell die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigen. Diese möglichen Beeinträchtigungen sind in einem separaten Genehmigungsverfahren zu prüfen und nicht Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Andreas Weber

Anlagen:

- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Begründung