



**Tischvorlage Nr.: 0747/2016-2021**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Mulmshorn	20.02.2020			
Verwaltungsausschuss	18.03.2020			

**15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn (Sottrumer Weg) und Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn - Sottrumer Weg -; Aufstellungsbeschluss, Zustimmung zum Planentwurf, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die 15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes Teil B, Mulmshorn (Sottrumer Weg) einzuleiten und den Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn – Sottrumer Weg - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Das Änderungs- bzw. Plangebiet ist im anliegenden Lageplan dargestellt.
2. Der Verwaltungsausschuss stimmt den Planentwürfen zu und beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 zu beteiligen und die frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



### **Begründung:**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung im Ortsteil Mulmshorn von Rotenburg (Wümme).

Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 5 „Orthörsten-West“ aufgestellt. Insgesamt wurden 20 Bauplätze entwickelt und im Dezember 2018 der letzte Bauplatz verkauft. Baulücken sind in Mulmshorn keine feststellbar. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist in Mulmshorn weiterhin gegeben, da sich 20 Interessenten in die Liste für Mulmshorn eingetragen haben (Stand Januar 2020). Sechs Bewerber kommen aus Mulmshorn selbst, was dem raumordnerischen Ziel der Eigenentwicklung entspricht. Mehrere Interessenten möchten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichten, was ebenfalls im Sinne einer nachhaltigen Dorfentwicklung ist.

Es ist somit feststellbar, dass im Ortsteil Mulmshorn kurzfristig keine Grundstücke für den Einfamilienhausbau mehr dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen und somit der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes in Mulmshorn nicht gedeckt werden kann, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Leerstände sind in Mulmshorn aufgrund der zumeist erst in den letzten Jahrzehnten entstandenen Siedlungen nicht zu verzeichnen.

Der Rat der Stadt Rotenburg hat mit einem Grundsatzbeschluss festgelegt, die verbindliche Bauleitplanung erst nach Erwerb eines Großteils der zu beplanenden Flächen durchzuführen. Die Vermarktung der Grundstücke über die Stadt Rotenburg soll eine zügige Bereitstellung von Baugrundstücken sicherstellen, was u. a. auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt. Dieser Stand ist im Bereich Sottrumer Weg erreicht, da die Flächen in das städtische Eigentum übergehen werden. Deshalb werden unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in diesem Bereich, in dem bereits ein Siedlungsansatz im Westen, Norden und Osten vorhanden ist, entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt die Fläche teilweise als gemischte Baufläche dar. Die vorbereitende Bauleitplanung hat somit die vorliegende Planung bereits grundsätzliche untersucht und ausgewiesen. Der Dorfentwicklungsplan schreibt in seinem Dorferneuerungsbericht im Jahr 2004 für den Bereich zwischen Sottrumer Weg und Knebelweg eine qualitativ hervorragende Bedeutung zu. Der Sottrumer Weg bietet sich aufgrund seiner einseitigen Bebauung für eine weitere Entwicklung nach Süden an. Diesem Vorschlag aus der Dorferneuerung wird hier mittels einer verbindlichen Bauleitplanung gefolgt.

Alternativen wurden südöstlich des Hauses der Zukunft geprüft. Hier war es von Seiten der Stadt nicht möglich den nötigen Grunderwerb zu tätigen. Weiterhin wurde im Bereich der Straße Im Mull eine städtebauliche Entwicklung geprüft. Hier stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dar, jedoch sprechen immissionsschutzrechtliche Belange gegen eine verbindliche Planung. Weiterhin ist dieser Bereich aufwendig zu erschließen und damit wirtschaftlich schwierig darzustellen. Im Ergebnis sprechen alle Argumente für eine langfristige städtebauliche Entwicklung im Bereich Sottrumer Weg. In weiteren Bauabschnitten ist die Entwicklung in südlicher Richtung sinnvoll und nachhaltig zu entwickeln.

### Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung
- Entwurf Gestaltungsplan

Andreas Weber