



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 7 9 9 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Mulmshorn	20.08.2020			
Ausschuss für Planung und Hochbau	25.08.2020			
Verwaltungsausschuss	26.08.2020			

15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn und Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn - Sottrumer Weg -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die Entwürfe der 15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn und des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn – Sottrumer Weg - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne wurden zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen:

- Avacon Netz GmbH vom 30.03.2020
- Gascade Gastransport GmbH vom 30.03.2020
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 30.03.2020
- Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land vom 30.03.2020
- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 31.03.2020
- Forstamt Nordheide-Heidmark der Landwirtschaftskammer Nds. vom 03.04.2020
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 09.04.2020
- Wintershall DEA Deutschland GmbH vom 15.04.2020
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 27.04.2020
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 23.04.2020
- Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 13.05.2020 (verspätet)

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 01.04.2020

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg/Wümme in der Ortschaft Mulms-horn Bedenken bestehen.

Durch die vorliegende Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein neues Wohnquartier geschaffen werden. Das Plangebiet wird landbaulich genutzt.

Rd. 1,2 ha landwirtschaftlich nutzbare Grundfläche werden dauerhaft der landbaulichen Nutzung entzogen. Diesbezüglich ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) BauGB) zu formulieren.

Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Planung wurden Alternativen geprüft. Diese Alternativflächen zeigen aber gegenüber dem Plangebiet keine Vorteile in Bezug auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB wurde beachtet, indem Nachverdichtungspotentiale und Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft wurden. Der Eingriff wurde bilanziert und bewertet. Der Ausgleich wird im Ökopool der Stadt vorgenommen, wodurch der Landwirtschaft einen weiteren Verlust von landwirtschaftlichen Flächen erspart bleibt. Die Aussagen hierzu sind dem Umweltbericht als Teil der Begründung zu der vorliegenden Bauleitplanung zu entnehmen.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an den Planunterlagen notwendig. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

3. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.04.2020

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Träger öffentlicher Belange wird im weiteren Verfahren erneut angeschrieben und um Stellungnahme gebeten.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an den Planunterlagen notwendig. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

4. Industrie- und Handelskammer Stade vom 20.04.2020

An das Plangebiet grenzen östlich zwei Gewerbebetriebe an (Sottrumer Weg 13), die der Einzelhandelsbranche zugehörig sind. Für den weiteren Planungsverlauf regen wir an, anhand der zu errichtenden Gebäude sowie der vorgesehenen Nutzungsstruktur zu untersuchen, ob Emissionen von in der Umgebung vorhandenen Gewerbebetrieben, die auf das Plangebiet einwirken, zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen könnten und diese Information in die Planunterlagen einzufügen.

Da die Planung aufgrund der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten für die gewerbliche

Wirtschaft mit Flächenverlusten verbunden ist (Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan) sowie ein Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gem. § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehen ist, regen wir grundsätzlich dazu an, gewerbliche Entwicklungen an anderer Stelle zu ermöglichen.

Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt sind keine Einzelhandelsbetriebe unter der genannten Adresse bekannt. Im Falle von Handelsbetrieben, die ausschließlich geringe Lieferverkehre hervorrufen, sind die auftretenden Immissionen hinzunehmen. Ein ausreichender Abstand zwischen dem Plangebiet und der genannten Betrieben ist in jedem Falle gewahrt, dass die immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Nachfrage nach gewerblichen Flächen innerhalb von gemischten Bauflächen ist in Mulms horn nicht vorhanden. Falls ein Bedarf angemeldet werden sollte, sind ausreichend Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt, um mittels einer Bebauungsplanung diese Nachfrage begegnen zu können.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an den Planunterlagen notwendig. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 28.04.2020

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere Bodenkarte i.M. 1:50.000 (BK50) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/?permalink=K1rTqdZ>).

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Der Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema (www.lbeg.niedersachsen.de > Karten, Daten & Publikationen > Publikationen > GeoBerichte > GeoBerichte 28).

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichts beachtet. Weitere Hinweise werden im Rahmen der Planfolge bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet und umgesetzt.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an den Planunterlagen notwendig. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

6. EWE NETZ GmbH vom 28.04.2020

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH 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.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Planfolge bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung beachtet und umgesetzt. Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an den Planunterlagen notwendig. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 23.04.2020

Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

8. BUND, Kreisgruppe Rotenburg vom 30.04.2020

Der BUND Rotenburg macht zum BPlan-Entwurf und den derzeitigen Stand des Umweltberichts folgenden Hinweis (zur Begründung Seite 13, Absatz 5):

Es wird zurecht darauf hingewiesen, dass durch Versiegelung der Boden seine natürlichen Eigenschaften verliert. Was in diesem Zusammenhang der Hinweis auf die Vorbelastung durch die intensive Landwirtschaft soll, kann allerdings nicht nachvollzogen werden.

Der BUND verweist auf § 1 BBodSchG. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich vermieden werden. Da eine Vermeidung bei einer Bebauung nicht möglich ist, ist der voraussichtliche Umfang der Versiegelung anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Regelungen des § 19 BauNVO zu ermitteln.

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG stellt die Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher ist nach § 15 Abs. 2 verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). In der Fortschreibung des Umweltberichts ist daher darzustellen, in welcher Form das für die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ erfolgen soll.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Wirkungen auf das Schutzgut Boden

werden im Umweltbericht beschrieben. Die Hinweise aus der Stellungnahme finden hierbei Beachtung und Anwendung. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird bewertet und bilanziert. Der Ausgleich erfolgt im Wesentlichen im Ökopol der Stadt Rotenburg. Der Umweltbericht wird Teil der Begründung und im nachfolgenden Verfahren ausgelegt sowie den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

9. Niedersächsische Landesforsten vom 30.04.2020

Aus forstwirtschaftlicher Sicht habe ich zu den vorliegenden Planungen folgende Hinweise:

An der Südwestkante des Plangebietes befindet sich eine kleine Waldfläche, die in den Unterlagen u.a. als „Grünbrache“ bezeichnet wird. Diese etwa 4000m² große Fläche (s. Luftbild gogglemaps unten) stellt Wald im Sinne des NWaldLG dar. Nach Auswertung alter Luftbilder könnte die Fläche tatsächlich noch größer sein.

Zum Wald im Sinne des Absatzes 3 § 2 NWaldLG gehören auch

1. kahl geschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Schneisen, Waldeinteilungs- und Sicherungstreifen, Waldblößen, Lichtungen, Waldwiesen, mit dem Wald zusammenhängende und ihm dienende Wildäsungsflächen und Wildäcker,
2. Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und seiner Bewirtschaftung oder seinem Besuch dienende Flächen wie Parkplätze, Spielplätze und Liegewiesen sowie
3. Moore, Heiden, Gewässer und sonstige ungenutzte Ländereien, die mit Wald zusammenhängen und natürliche Bestandteile der Waldlandschaft sind.

KOLODZIEJCOK und RECKEN (Kommentar zu Naturschutz, Landschaftspflege und einschlägigen Regelungen des Jagd- und Forstrechts) führen aus: „Bei der Beurteilung des tatsächlichen Beschaffenheitskriteriums der Bestockung einer Grundfläche mit Forstpflanzen sind Alter, Aufbauform und Entwicklungszustand ohne Belang... Auch die Entstehung der Bestockung spielt keine Rolle; es kommt nicht darauf an, ob die Bestockung durch planmäßiges menschliches Handeln (z.B. Anlegung von Kulturen) oder ohne menschliches Tun z.B. durch Samenverbreitung... oder Stockausschlag) entstanden ist. Unerheblich ist auch die Zweckbestimmung der bestockten Fläche oder eine Änderung dieses Zweckes.“

Ziel der Bauleitplanung ist es, dass sich die Entscheidungsträger vor ihrer Abstimmung ein umfassendes Bild von der Planfläche, einschließlich der angrenzenden Umgebung machen können. Daher bitte ich diese Waldfläche in die Planung aufzunehmen, als solche zu bezeichnen und gemäß den Bestimmungen (NWaldLG, RROP, Kommentare zum Waldrecht etc.) in der Abwägung zu behandeln (z.B. das Abstandsgebot von 35 Metern).

Diese Stellungnahme ist mit dem Forstamt Nordheide/Heidmark der Landwirtschaftskammer Niedersachsen gemäß § 5 (3) NWaldLG abgestimmt.



Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Südwesten des Plangebietes ist mit einigen Bäumen entlang des Knebelweges bewachsen. Weiterhin haben sich einige Sträucher im nördlichen Bereich der Grünfläche entwickelt. Außerhalb des Plangebietes östlich des bestehenden Wohngebäudes an der Ecke Knebelweg Sottrumer Weg wurde eine Fichtenreihe gepflanzt. Dem Fichtenbestand wurde in Vorgesprächen zu dieser Planung von der Naturschutzbehörde des Landkreises die Waldeigenschaft abgesprochen. Den übrigen genannten Bereichen fehlen aufgrund ihrer Größe, Zuschnitts und Beschaffenheit die Waldeigenschaften.

Der Umweltbericht bewertet das Schutzgut Natur und Landschaft und bilanziert den notwendigen Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet. Hierauf wird an dieser Stelle verwiesen.

Aufgrund der Stellungnahme sind keine Änderungen an den Planunterlagen notwendig. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

10. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 04.05.2020

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Die Planung soll lt. Begründung in einem sogenannten Parallelverfahren durchgeführt werden. Eine gemeinsame Begründung zu den jeweiligen Verfahren deutet aber eher auf ein einheitliches Verfahren hin und könnte einen Rechtsmangel zur Folge haben.

In der gemeinsamen Begründung weist die Stadt darauf hin, dass sie entlang des Sottrumer Weges ein Wohngebiet im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung verwirklichen möchte. Diese geordnete städtebauliche Entwicklung ist aus den bisher vorgelegten Unterlagen jedoch nur teilweise zu entnehmen.

Zunächst einmal wäre zu klären, ob es sich bei dieser Planung um die unzulässige Verfestigung eines Siedlungssplitters handelt.

Auf den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG wurde zudem nicht eingegangen. Es soll, diesem Grundsatz widersprechend, eine Wohnbauentwicklung direkt in Richtung und unmittelbarer

Nähe des Motorsportgeländes verwirklicht werden. Ein allgemeiner Hinweis auf „seltene Störeneignisse“ reicht nicht aus, zumal die Genehmigung des Sportgeländes auf diesbezügliche Einschränkungen vorab zu prüfen wäre.

Ferner wurden weitergehende Überlegungen und Vorkehrungen zum aktiven Lärmschutz außer Acht gelassen, was ebenfalls auf einen sogenannten Abwägungsausfall hindeutet.

Auch die Überplanung von Flächen entlang des Sottrumer Weges, die bisher als gemischte Bauflächen ausgewiesen waren und nunmehr als Flächen für die Landwirtschaft festgelegt werden sollen, sind nicht Ausdruck organischer Siedlungsstruktur. Die Umplanung könnte u.U. sogar für die Grundstückseigentümer einen Planungsschaden zur Folge haben, insofern bedarf es hier besonderer städtebaulicher Begründungen.

Diese Begründungen und Überlegungen müssen sich auch in der städtebaulich erforderlichen Standortalternativenprüfung widerspiegeln. Ein allgemeiner Hinweis auf eine erhöhte Nachfrage und der sehr eingeschränkten Flächenverfügbarkeit reicht insofern nicht aus.

Zudem handelt es bei der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes um eine städtebaulich nicht zu befürwortende bandartige Erweiterung in den Außenbereich hinein. Die fingerartige Entwicklung stellt regelmäßig eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung dar. Die bisherigen Ausführungen stellen keine Rechtfertigung (§ 1 Abs. 3 BauGB) für eine derartige Planung dar. Auch ist nicht zu erkennen, dass sich die neue Ausweisung etwa als Ansatz für die gesamte künftige Entwicklung von Mulmshorn eignet. Fraglich ist z.B., ob die benachbarten Flächen derart gesichert werden konnten, dass hier in einigen Jahren eine organische Siedlungsstruktur entsteht oder diese wiederum an einer Flächenverfügbarkeit scheitert.

Die erforderliche Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes kann ich demzufolge nicht in Aussicht stellen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan werden jeweils eigenständige Begründungen erarbeitet und den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt. Der Stellungnahme wird damit entsprochen.

Die Ortschaft Mulmshorn besteht aus mehreren Siedlungsbereichen. Dazu zählen im Osten der Bereich an der B 71, Tannenweg und Dammweg. Weiter westlich schließt sich der Bereich Im Mull an und im Nordwesten die Bereiche rund um das Mehrzweckhaus. Das Gebiet entlang des Sottrumer Weges, des Dieckwegs und der Straße Zur Wieste zählt neben dem Bereich im Osten Mulmshorns zu den wesentlichen und größten Siedlungsbereichen. Alle genannten Bereiche wurden im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt.

Der Bereich am Sottrumer Weg umfasst ca. 25 Wohngebäude und weist eine gewisse Tiefe auf, die sich von anderen Siedlungen in Mulmshorn unterscheidet, die sich ausschließlich entlang einer Erschließungsstraße orientieren. Der Dorferneuerungsbericht aus dem Jahr 2004 hat diese städtebauliche Qualität erkannt und schlug den Bereich am Sottrumer Weg als zukünftiges Baugebiet vor. Die Entwürfe gehen in ihrer Größe über den Entwurf des aktuellen Plangebietes hinaus. Insgesamt übersteigen die vorhandenen baulichen Strukturen bei Weitem einen Siedlungssplitter und die vorgelegte Planung runden die Siedlung nach Westen langfristig ab. Die Behauptung einer Verfestigung einer Splittersiedlung wird zurückgewiesen.

Diese getroffenen Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

Hinsichtlich des genannten Motorsportgeländes wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Hierbei wurde mit den Betreibern die tatsächliche Nutzung geklärt und Messungen anhand realer Trainingsbedingungen durchgeführt. Inklusiv Impuls- und Tonzuschlag beträgt der Mittelungspegel am Messpunkt 59 dB(A) während des Betriebes der Motorräder. Innerhalb der 2 Stunden Training fahren die Motorräder effektiv ca. 30 Minuten. Über 2 Stunden gesehen resultiert daraus ein Mittelungspegel von 52 dB(A). Gemittelt über die Tageszeit beträgt der Beurteilungspegel dann 44 dB(A), womit der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) signifikant unterschritten wird. Seltene Ereignisse sollten damit auch kein Problem sein.

Die Festsetzung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig. Die Begründung wird mit den getroffenen Aussagen ergänzt und das Gutachten im nachfolgenden Verfahren dem Träger öffentlicher Belange vorgelegt.

Die Flächen entlang des Sottrumer Weges werden nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt und die diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan entfällt ebenfalls. Damit könnten beidseitig Innenbereiche entstehen, über die die jeweiligen Eigentümer verfügen können. Einem Planungsschaden wird mit dieser Vorgehensweise vorgebeugt. Die vorgelegte Planung sieht im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Erschließungsstraße nach Westen ein zweites Baugebiet im westlichen Anschluss vor. Mittelfristig ist von einer organischen Siedlungsform auszugehen. Da sich der zweite Bauabschnitt in seiner Größe dem ersten Abschnitt unterordnet und der Bereich entlang des Sottrumer Weges dem Innenbereich zugeordnet werden könnte, ist bereits aktuell eine geordnete städtebauliche Entwicklung erkennbar. Privatrechtlich sollen die angrenzenden Flächen im westlichen Anschluss durch ein Vorkaufsrecht gesichert werden und damit der Stadt eine langfristige Entwicklungsperspektive eingeräumt werden.

Diese Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

Die Begründung führt bereits folgendes zur Standortalternative aus:

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.

Diese Aussagen werden ergänzt:

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich der Stadt Rotenburg im Bereich am Sottrumer Weg die einzige Möglichkeit bietet, die Ortschaft Mulmshorn städtebaulich zu erweitern. Die Alternativflächen sind entweder nicht verfügbar (Baugebiet am Haus der Zukunft), immissionsschutzrechtlich nicht umsetzbar (Baugebiet Im Mull) oder weisen schlecht Bodenverhältnisse auf, was eine Erschließung unrentabel macht (Baugebiete Im Mull oder Weiterentwicklung im Bereich Orthörsten). Diese Tatsachen waren auch maßgebend, das vorliegende Plangebiet im Dorferneuerungsbericht für Mulmshorn im Jahr 2004 als künftigen Bebauungsvorschlag aufzunehmen. Im Bereich Sottrumer Weg ist ein ausgeprägter Siedlungsansatz vorhanden, der eine Weiterentwicklung sinnvoll macht.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Die Begründung wird mit den genannten Ausführungen ergänzt.

Naturschutzfachliche Stellungnahme

Auf der im B-Plan-Entwurf als Regenrückhaltebecken und Spielplatz festgesetzten Fläche befindet sich laut meinen Landschaftsrahmenplan eine Ruderalflur sowie ein Feldgehölz mit einem integrierten Stillgewässer, s. Anlage. Durch Überplanung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen dieser Biotoptypen von mittlerer bis hoher Bedeutung zu rechnen. Es wäre auch zu prüfen, ob z.B. Amphibien das Stillgewässer als Lebensraum nutzen.

Entlang des Sottrumer Weges befindet sich eine Baum-/Gehölzreihe. Diese würde durch die Planstraße durchbrochen. Da hier bei den Grundstücken keine Bereiche ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt sind, könnten beidseits auch noch weitere Gehölzverluste zulässig werden. Dies sollte verhindert werden.

Bedenklich ist die Gesamtplanung, die eine „Zunge“ in den Außenbereich schiebt und gleichzeitig einen Anschluss des Neubaugebietes an die Bebauung rechts und links entlang des Sottru-

mer Weges aktiv dadurch verhindert, dass hier explizit Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt werden.

Das weit in unbebautes Gebiet hineingetriebene Neubaugebiet wird von der Bundesstraße gut einsehbar sein, und – aufgrund komplett fehlender Eingrünung – eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervorrufen. Das in Mulmshorn ohnehin schon äußerst unorganische Ortsbild wird dadurch an der einzigen Stelle mit traditionellen und gewachsenen Strukturen auch noch aufgebrochen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zu den Flächen im südwestlichen Planbereich sowie entlang des Sottrumer Weges werden im Umweltbericht aufgenommen. Die Eingriffe werden bilanziert und ausgeglichen. Mit dem Erhalt von Bäumen im südwestlichen Planbereich sowie der festgesetzten Neupflanzung von Bäumen werden die Eingriffe vor Ort gemindert bzw. teilweise ausgeglichen. Eine Erschließung der Grundstücke am Sottrumer Weg über die neue Planstraße ist sinnvoll und soll städtebaulich gesichert werden. In die Planzeichnung wird daher ein Verbot von Zu- und Abfahrten festgesetzt und damit der Empfehlung aus der Stellungnahme gefolgt.

Die Flächen entlang des Sottrumer Weges werden nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt und die diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan entfällt ebenfalls. Damit könnten beidseitig Innenbereiche entstehen, über die die jeweiligen Eigentümer verfügen können.

Die vorgelegte Planung sieht im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Erschließungsstraße nach Westen ein zweites Baugebiet im westlichen Anschluss vor. Mittelfristig ist von einer organischen Siedlungsform auszugehen. Da sich der zweite Bauabschnitt in seiner Größe dem ersten Abschnitt unterordnet und der Bereich entlang des Sottrumer Weges dem Innenbereich zugeordnet werden könnte, ist bereits aktuell eine geordnete städtebauliche Entwicklung erkennbar. Privatrechtlich sollen die angrenzenden Flächen im westlichen Anschluss durch ein Vorkaufsrecht gesichert werden und damit der Stadt eine langfristige Entwicklungsperspektive eingeräumt werden.

Östlich des Planvorhabens befindet sich zur Bundesstraße hin eine ausreichende Eingrünung, um das Baugebiet in die Landschaft einzufügen. Im Süden wird die vorhandene Baureihe ergänzt und dadurch ist auch eine landschaftliche Integration nach Süden gegeben. Im Ergebnis entsteht eine organische Siedlung, die sich nicht ausschließlich entlang einer Straße entwickelt, sondern die an dieser Stelle die vorhandene Siedlung nach Osten und Süden abrundet.

Diese Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Die Begründung wird mit den genannten Ausführungen ergänzt.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Ein Bodengutachten für eine mögliche Versickerung liegt hier nicht vor.

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und der Straßen soll einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Für dieses Becken ist eine umfassende Entwässerungsplanung gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz vorzulegen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Bodengutachten liegt vor und wird im weiteren Verfahren dem Träger öffentlicher Belange vorgelegt. Hiernach ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Das Regenrückhaltebecken ist aber so ausgelegt, dass die Grundstücke mittels eines Kanalanschlusses hier eine Entwässerung vornehmen können. Die umfassende Entwässerungsplanung wird in der Planfolge im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet und vorgelegt.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Die Begründung wird mit den genannten Ausführungen ergänzt.

Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die o.g. Planungen erhebliche Bedenken. Mulmshorn gehört gem. RROP 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich Planung und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen. Für Mulmshorn mit einer Einwohnerzahl von etwa 600 bedeutet dies eine maximale Ausweisung von 17 Grundstücken. Diese Ausweisung bezieht sich auf die Gültigkeitsdauer des RROP von zehn Jahren.

Die Größe der geplanten Wohnbaufläche entspricht somit der Eigenentwicklung.

Das Plangebiet selbst führt allerdings mit seiner fingerartigen Ausdehnung zu einer Zersiedlung der Landschaft und somit zu einem unregelmäßigen sowie unstrukturierten Wachstum des Ortes Mulmshorn. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, warum die nordöstlich und südwestlich befindlichen Flächen entlang des Sottrumer Weges als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Dies ist eine offensichtliche Verhinderungsplanung. Diese Flächen eignen sich aus Sicht der Raumordnung besser für die Wohnbauentwicklung als die festgelegte Fläche für das allgemeine Wohngebiet gem. 15. F-Planänderung / B-Plan Nr. 8.

Zusammenfassend stelle ich fest, dass gem. RROP 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) Kap. 1.5 02 + 03 bei Einhaltung der Eigenentwicklung das Ziel der Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft nicht eingehalten wird und die geplante Festlegung in der Bauleitplanung zu einer Verhinderungsplanung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung führt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Flächen entlang des Sottrumer Weges werden nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt und die diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan entfällt ebenfalls. Damit könnten beidseitig Innenbereiche entstehen, über die die jeweiligen Eigentümer verfügen können. Einem Planungsschaden wird mit dieser Vorgehensweise vorgebeugt.

Die vorgelegte Planung sieht im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Erschließungsstraße nach Westen ein zweites Baugebiet im westlichen Anschluss vor. Mittelfristig ist von einer organischen Siedlungsform auszugehen. Da sich der zweite Bauabschnitt in seiner Größe dem ersten Abschnitt unterordnet und der Bereich entlang des Sottrumer Weges dem Innenbereich zugeordnet werden könnte, ist bereits aktuell eine geordnete städtebauliche Entwicklung erkennbar. Privatrechtlich sollen die angrenzenden Flächen im westlichen Anschluss durch ein Vorkaufsrecht gesichert werden und damit der Stadt eine langfristige Entwicklungsperspektive eingeräumt werden.

Diese Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen. Grundsätzlich wird an der Planung festgehalten.

Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Bei dieser Planung ist die Wendeanlage am Ende der Stichstraße zu gering dimensioniert. Die Stichstraße darf nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Daher gibt es seitens der Abfallwirtschaft erhebliche Bedenken gegen diese Planung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist es möglich, dass die Anwohner ihre Müllbehälter zur Hauptstraße bringen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung si-

cherzustellen. Da die Abstände der südlichen Grundstücke zum Sottrumer Weg zu weit sind, wird auf Höhe des geplanten Wendehammers ein Teil des angrenzenden Grundstücks freigehalten, damit ein ausreichender Wendekreis für Müllfahrzeuge angelegt werden kann. Mittelfristig ist durch die Planung des zweiten Bauabschnittes eine Ringerschließung vorgesehen. Damit kann die Müllentsorgung regelkonform erfolgen.

Diese Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen. Grundsätzlich wird an der Planung festgehalten.

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das neue Baugebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Zum F-Plan kann aus brandschutztechnischer Sicht wegen der plangemäßen fehlenden Angaben keine Stellungnahme abgegeben werden.

Zum B-Plan:

Löschwasser

Laut Gesetz über den Brandschutz im Lande Niedersachsen vom 18.07.2012 (NBrand-SchG) ist die Gemeinde verpflichtet, für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu sorgen.

Der Löschwasserbedarf (m³/h) ist nach der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein.

Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich.

Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen nach dem "Arbeitsblatt W 331" des DVGW entsprechend der Bebauung höchstens 140 m betragen. Dieses gilt auch für die Abstände möglicher Löschwasserbrunnen untereinander. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

Reet

Für den Fall, dass eine Reeteindeckung durch die textliche Festsetzung nicht auszuschließen ist, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden vorzuhalten.

Zuwegung

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vom 3.04.2012 (Nds. GVBL. Nr. 5/2012, S. 46) vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO vom 26.09.2012 (Nds. GVBL. Nr. 21/2012, S. 382) auszuführen.

Die Befestigung der Zufahrten und der inneren Fahrwege muss so beschaffen sein, dass sie auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreicht. Bei der Ermittlung der notwendigen Belastbarkeit der Zufahrt ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu berücksichtigen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan weist eine ausreichende Darstellungs-

tiefe auf. Weiter Angaben sind nicht erforderlich.

Die Stellungnahme zum vorbeugenden Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird mit dem Wasserversorger und der Feuerwehr in der Planfolge im Zuge der Erschließungsplanung abgesprochen und umgesetzt. Der Bebauungsplan weist hier einen ausreichenden planerischen Spielraum auf.

Die Gemeinde muss die Grundversorgung an Löschwasser sicherstellen. Falls ein Eigentümer und Bauherr einen größeren Bedarf erzeugt, muss dieser diese Kapazität eigenverantwortlich bereitstellen.

Die Zuwegung der Grundstücke wird im Baugenehmigungsverfahren in der Planfolge geplant. Die angesprochene Richtlinie gilt unabhängig der vorgelegten Bauleitplanung und ist verbindlich. Weitergehende Festsetzung sind daher nicht notwendig.

An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergehen keine Änderungen.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden.

Ermittlungen der Schallimmissionen, u.a. ausgehend von Speedwayanlagen, haben einen Schallleistungspegel von ca. 136 dB(A) ergeben. Bei einem Abstand von 220 Metern wurde ein Mittelungspegel von 64 bis 70 dB(A) gemessen. Die Ergebnisse wurden 1987 vom Niedersächsischen Umweltminister veröffentlicht.

Hier beträgt der Abstand der Rennbahn zum geplanten Gebiet lediglich ca. 160 Meter. Es ist davon auszugehen, dass, bezogen auf die Werte, sogar der Immissionswert nach der 18. BImSchV (seltene Ereignisse) nicht eingehalten werden kann.

Daher ist ein schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Sachverständigen vorzulegen, welches auch die jeweilige Genehmigungslage berücksichtigt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Hinsichtlich des genannten Motorsportgeländes wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Hierbei wurde mit den Betreibern die tatsächliche Nutzung geklärt und Messungen anhand realer Trainingsbedingungen durchgeführt. Inklusiv Impuls- und Tonzuschlag beträgt der Mittelungspegel am Messpunkt 59 dB(A) während des Betriebes der Motorräder. Innerhalb der 2 Stunden Training fahren die Motorräder effektiv ca. 30 Minuten. Über 2 Stunden gesehen resultiert daraus ein Mittelungspegel von 52 dB(A). Gemittelt über die Tageszeit beträgt der Beurteilungspegel dann 44 dB(A), womit der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) signifikant unterschritten wird. Seltene Ereignisse sollten damit auch kein Problem sein.

Die Festsetzung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen sind nicht notwendig. Die Begründung wird mit den getroffenen Aussagen ergänzt und das Gutachten im nachfolgenden Verfahren dem Träger öffentlicher Belange vorgelegt.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme abgegeben worden:

11. Betroffene der Straße „Sottrumer Weg“ vom 23.04.2020

Wie Sie der beigefügten Vollmacht entnehmen können, vertrete ich in der o.g. Angelegenheit die Interessen von Herrn XXX (*Name des Grundstückseigentümers - aus Datenschutzgründen entfernt*).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der nördliche Teil des Flurstücks 41/7, parallel zum Sottrumer Weg als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der Erläuterung zu dem Bebauungsplan wird davon berichtet, dass durch die Erstellung des Bebauungsplans eine brei-

te Baulücke südlich des Sottrumer Weges geschlossen werden soll.

Die Fläche mit Nutzung für Landwirtschaft ist nicht bebaubar und stellt eine durch den Bebauungsplan künstlich erzeugte Baulücke dar. Das entspricht meines Erachtens nicht städtebaulichen Grundsätzen. Im Gegenteil, hier wird eine geschlossene Bebauung entlang des Sottrumer Weges planerisch ausgeschlossen und dafür ein Baugebiet in die rückwärtige Fläche erschlossen, was nicht zu einer in sich abgerundeten Ortslage führt.

Desweiteren ist eine derartige Planung für das Teilgrundstück von Flurstück 41/7 für den Eigentümer Herrn XXX nicht akzeptabel, da die Fläche so nicht bebaubar ist, noch nicht einmal für Herrn XXX selber. Das ist eine planerisch herbeigeführte Wertminderung des Grundstückes und eine indirekte Eintragung eines Vorkaufsrechtes für die Stadt Rotenburg und ist inakzeptabel für Herrn XXX. Zumal die Stadt Rotenburg die Fläche bereits erwerben wollte.

Die gesamte Fläche des Flurstückes 41/7 ist mit alten, aber funktionierenden Drainagen für die Entwässerung versehen. Der unterliegende Eigentümer, in diesem Fall die Fläche von Herrn ZZZ (*Name aus Datenschutzgründen entfernt*), die mit Umsetzung des Bebauungsplanes bebaut werden soll, bildet die Vorflut für die Entwässerung. Die Drainagen durchqueren diese Fläche und entwässern in den Graben entlang des Knebelweges und über das nicht überplante Teilgrundstück von Herrn ZZZ. Durch die geplanten Baumaßnahmen ist eine ordnungsgemäße Entwässerung der Fläche nicht mehr gesichert. Dies bedeutet eine Wertminderung für das gesamte Flurstück und ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt. Für die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist die Entwässerung durch die Drainagen von großer Bedeutung.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein biotopartiges Gewässer, aus dem durch die Bauplanung ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet werden soll. Meines Erachtens ist eine derartige Veränderung dieser naturnahen Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht nicht genehmigungsfähig.

Ein Regenwasserrückhaltebecken ist ein technisches Bauwerk und bedeutet daher eine deutliche Verschlechterung der Naturschutzbelange in diesem Bereich des Plangebietes.

Ich bitte die aufgeführten Bedenken zu prüfen und entsprechend in die Planung zu integrieren. Die geplante Bebauungsplanung / Flächennutzungsplanung der Fläche 41/7 ist für Herrn XXX nicht akzeptabel und wird im Fall einer nicht abgeänderten Planung von Herrn XXX rechtlich überprüft.

Den weiteren Schriftverkehr zu dieser Angelegenheit senden Sie bitte zu meinen Händen. Ich denke, alle an der Planung beteiligten Personen sollten an einer einvernehmlichen Lösung der offenen Fragen interessiert sein und bin auch bereit in einem persönlichen Gespräch die aufgeführten Bedenken mit Ihnen zu erörtern.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Flächen entlang des Sottrumer Weges werden nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt und die diesbezügliche Festsetzung im Bebauungsplan entfällt ebenfalls. Damit könnten beidseitig Innenbereiche entstehen, über die die jeweiligen Eigentümer verfügen können. Eine Bebaubarkeit ist separat außerhalb des vorliegenden Planverfahrens geklärt werden.

Die Entwässerung des angesprochenen Flurstückes 41/7 über das Plangebiet ist grundbuchrechtlich nicht gesichert. Es liegen keine Dienstbarkeiten oder andere dingliche Sicherungen vor. Eine Baulast hierfür ist ebenfalls nicht eingetragen. Jeder Eigentümer hat die Entwässerung seines Grundstückes eigenverantwortlich auf seinem Grundstück zu regeln. Der Eigentümer des östlich an das Planvorhaben angrenzende Grundstückes hat ausreichende Flächen, um weiterhin eine Entwässerung in den südlichen Graben sicherzustellen. An den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann damit festgehalten werden.

Die vorhandenen Biotop- und Gehölzstrukturen sind im Umweltbericht beschrieben und der Eingriff bilanziert. Ein Ausgleich findet sowohl in der Nähe des Planvorhabens als im Ökopool der Stadt Rotenburg statt.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Die Änderungen werden, wie beschrieben, im Plan und der Begründung vorgenommen.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung Flächennutzungsplan
- Entwurf Begründung Bebauungsplan
- Bodengutachten