



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 1 4 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Mulmshorn	03.12.2020			
Ausschuss für Planung und Hochbau	08.12.2020			
Verwaltungsausschuss	16.12.2020			

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen und die geänderten Entwürfe der 15. Änderung des VI Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn sowie des Bebauungsplanes Nr. 8 von Mulmshorn – Sottrumer Weg - sowie die Begründungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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:

- Industrie- und Handelskammer Stade vom 22.09.2020
- LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 24.09.2020
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 19.10.2020
- Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land vom 21.10.2020

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 17.09.2020

Unsere Stellungnahme aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg/Wümme in der Ortschaft Mulmshorn, datiert vom 01.04.2020 liegt Ihnen bereits vor.

Die öffentliche Auslegung nehmen wir zur Kenntnis.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen an der Planung. Zur Information wird an dieser Stelle die Stellungnahme und Abwägung aus dem vorherigen Verfahren aufgeführt:

Stellungnahme und Abwägung 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 Mulmshorn 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. EWE NETZ GmbH vom 21.09.2020

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 Anpassung 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 den weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Zuge der Planaus-

führung im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet und umgesetzt. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.09.2020

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:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

5. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 29.09.2020

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom und Gas der geplanten Neubauten vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Wie wir Ihnen bereits in unserer Stellungnahme vom 05.06.2020 mitgeteilt haben, sind die Stadtwerke Rotenburg ausschließlich Trinkwassernetzbetreiber in der Kernstadt Rotenburg. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.

Der Trinkwassernetzbetreiber in Mulmshorn ist der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land und somit Ihr Ansprechpartner für die Löschwasserunterstützung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Zuge der Planausführung im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet und umgesetzt. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 19.10.2020

Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des o.g. Planvorhabens habe ich Kenntnis genommen.

Auf meine Stellungnahme vom 23.04.2020 die ich im Rahmen der TöB-Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen an der Planung. Zur Information wird an dieser Stelle die Stellungnahme und Abwägung aus dem vorherigen Verfahren aufgeführt:

Stellungnahme und Abwägung 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 Plan-durchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

7. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 19.10.2020

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

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. 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).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

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 Zuge der Planausführung im Rahmen der Erschließungsplanung und weiteren Bebauung des Baugebietes beachtet und umgesetzt. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

8. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 23.10.2020

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

1. Naturschutzfachliche Stellungnahme

F-Plan

Bedenklich ist weiterhin die Gesamtplanung, die eine „Zunge“ in den Außenbereich schiebt. Das in Mulmshorn ohnehin schon äußerst unorganische Ortsbild wird dadurch an der einzigen Stelle mit traditionellen und gewachsenen Strukturen auch noch aufgebrochen.

Das weit in unbebautes Gebiet hineingetriebene Neubaugebiet wird von der Bundesstraße gut einsehbar sein, und – aufgrund komplett fehlender Eingrünung – eine erhebliche Beeinträchtigung

gung des Landschaftsbildes hervorrufen. Die Aussage, dass zur Bundesstraße hin bereits eine ausreichende Eingrünung gegeben sei, ist durch nichts gedeckt und nicht zutreffend. Entlang der Bundesstraße existiert eine Einzelbaumreihe mit Abständen von 15 Metern. Aufgrund der hoch angesetzten Kronen (Lichtraumprofil) und des großen Abstandes untereinander ist die Sicht auf das Neubaugebiet ungehindert. Ansonsten existiert noch eine 140m entfernte Hecke auf einem teils gärtnerisch genutzten Privatgrundstück, die aber in keiner Weise rechtlich gesichert ist und morgen beseitigt werden dürfte. Eine Eingrünung nach Osten ist daher nicht sichergestellt. Dies entspricht m.E. nicht dem raumordnerischen Grundsatz unter Kapitel 3 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen“ meines RROP:

02 Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungs-bereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

Aus der Begründung dazu: „Mit diesem Grundsatz der Raumordnung soll insbesondere in der Bauleitplanung und Dorfentwicklung berücksichtigt werden, dass Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich erhalten bleiben [...]. Zudem soll eine wirksame und landschaftstypische Eingrünung der Ortsränder berücksichtigt und deren Verwirklichung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen abgesichert werden.“

Die zusätzliche Planung einer Eingrünung ist aus meiner Sicht unbedingt erforderlich.

Aufgrund der großen Nähe zum FFH-Gebiet/Naturschutzgebiet „Wieste“ (unter 100m, hier: 75m) ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich (gilt auch für den B-Plan).

Das zuständige Beratungsforstamt sieht eine Waldeigenschaft von Bereichen, die sich innerhalb und außerhalb des Plangebiets befinden, als Gesamtbestand. In der Abwägung der Stadt zum „scoping“ wird erwähnt, dass einen außerhalb des Plangebiets gelegen Teilbereich „in Vorgesprächen (Plural) von der Naturschutzbehörde die Waldeigenschaft angesprochen wurde“. In meinem Vorgang findet sich keinerlei Hinweis auf irgendein Vorgespräch zu welchem Thema auch immer, geschweige denn mehrere. Die Waldeigenschaft sollte mit den Forstämtern und meiner Waldbehörde (Herrn Bühsing) vor Ort geklärt werden. Dasselbe gilt natürlich für den B-Plan.

Hinweis: die statistischen Angaben auf S. 39 der Begründung sind offensichtlich falsch für den F-Plan.

B-Plan

Zu Kap. 1.2 der Begründung: es trifft nicht zu, dass das Plangebiet intensiv ackerbaulich genutzt wird! Wie bereits im „scoping“ mitgeteilt befindet sich ein Feldgehölz mit integriertem Kleingewässer im Plangebiet, außerdem eine Brachfläche mit Baumbestand, daher naturnahe Strukturen (Wertstufen 4 und 3 von insg. 5, nicht ausschließlich „von mittlerer Bedeutung“, wie im Umweltbericht S.18 ausgesagt) in recht beträchtlichem Umfang. Laut den statistischen Angaben auf S. 45 der Begründung insg. 1.280m². Die Angaben sind aber offensichtlich falsch – schon die Größe des Plangebiets stimmt nicht mit den Angaben auf S. 4 überein und es gibt keine landwirtschaftlichen Flächen (mehr). Rechnet man um, nehmen die naturnahen Strukturen über 10% der Plangebietsfläche ein.

Laut Umweltbericht S. 23 sowie Tab. 2 wird Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt, wobei nicht klar wird, welcher der Bestände exakt gemeint sein soll. Jedenfalls gibt es tatsächlich keinerlei zeichnerische oder textliche Festsetzung von zu erhaltenden Gehölzen! Der Umweltbericht sowie die Bilanz in Tab. 2 stimmt also nicht mit der eigentlichen Planung überein. Die Biotopbeschreibung auf S. 22-23 (Weidengebüsch) passt auch nicht mit dem kartiertem Biototyp BR zusammen. (Unter BR sind nach Kartieranleitung Sukzessionsgebüsche auf gestörten Standorten zu kartieren, die nicht den zuvor genannten Gebüschtypen zugeordnet werden können, z.B. aus Schwarzem Holunder, dichte Bestände aus Brombeere, Kratzbeere und Himbeere ohne andere Sträucher, am Boden kriechende Bestände von Lianen, v.a. Waldrebe, aus Sal-Weide, jungen Birken und Zitter-Pappeln, Später Traubenkirsche. Ob es sich hier um Salweide

handelt oder um welche Weidenart überhaupt, ist dem Umweltbericht leider nicht zu entnehmen. Gebüsche aus Weiden (meist aus Grau- oder Öhrchen-Weide) sind ansonsten dem Biotoptyp BF oder auch BS (Gebüsche auf trockenen bis mäßig feuchten, bodensauren Standorten mit *Frangula alnus*, *Rubus*-Arten, oft auch Weiden oder jungen Birken u. a.) zuzuordnen. BS und BF besitzen die Wertstufe IV anstelle der Wertstufe III von BR, denn dabei handelt es sich um gefährdete bzw. beeinträchtigte Biotoptypen. Damit würde sich auch die Bilanzierung ändern.

Auf S. 26 des Umweltberichts wird ausgesagt, dass wertvoller Gehölzbestand vom Vorhaben unberührt bleibt und daher Lebensstätten von Tiere nicht erheblich beeinträchtigt werden. Unter dem Aspekt, dass der Gehölzbestand komplett überplant wird und überdies 2 kapitale Eichen am Sottrumer Weg (40cm sogar 80cm Stammdurchmesser!), kann ich dieser Aussage keineswegs zustimmen. Das außerhalb des Plangebiets verbleibende Gebüsch wird dauerhaft betriebsbedingt so gestört werden, dass seine Funktion als Lebensstätte erheblich beeinträchtigt wird. Warum eine 80cm dicke Eiche nicht eine potentielle Lebensstätte von z.B. Fledermäusen sein kann, ist für mich nicht nachvollziehbar. Der Monat, in dem die Kartierung/Begutachtung vorgenommen wurde, wird im Umweltbericht nicht aufgeführt. Je nach Belaubung ist es bei einer 25m hohen Eiche unmöglich, geeignete Spalten vom Boden aus auszumachen.

Es entspricht nicht dem Vermeidungsgrundsatz, ausgerechnet diese relativ kleine naturnahe Struktur so zu überplanen (nämlich mit einem Rückhaltebecken), dass sie in der Konsequenz beseitigt werden muss, insb. da der westlich angrenzende Raum für eine spätere Erweiterung ohnehin vorgesehen ist. In der Begründung wird mit keinem Wort erläutert, warum das Becken ausgerechnet dort hin muss und genau in dieser Form und welche Möglichkeiten der Vermeidung es gibt (Planungsalternativen!). Ich bitte um Umplanung.

Laut S. 21 „fungiert“ das vorhandene Stillgewässer als Regenrückhaltebecken für die „angrenzende Bebauung“. Es wird für mich nicht klar, ob es sich dabei um eine offizielle – wasserrechtlich als solche genehmigte - Funktion des Gewässers handelt. Seine Struktur (z.B. Böschungsneigung, Tiefe u.ä.) wird im Umweltbericht überhaupt nicht beschrieben.

Bezüglich Amphibienvorkommen im vorhandenen Stillgewässer macht es sich der Umweltbericht zu einfach, indem er die Begutachtung einfach auf den Baubeginn verschiebt. Die (mögliche) Wertigkeit des Stillgewässers z.B. als Laichgewässer, Sommer- und Winterlebensraum ist in die Abwägung einzustellen (s.a. Stichwort Vermeidung), was man mit fehlenden Daten gar nicht kann. Zum anderen ist ein Absammeln von Individuen oft gar nicht möglich, wenn der Bauzeitpunkt „verkehrt“ liegt, z.B. zur Laichzeit oder während der Winterruhe, wenn die Tiere im Schlamm vergraben sind. Der Ausbau bzw. je nach Planung ggf. die Teilbeseitigung dieses Gewässers stellt m.W. einen wasserrechtlichen Genehmigungstatbestand dar (neben oder integriert in den wasserrechtlichen Antrag für das neue Rückhaltebecken), in dem die Naturschutzbehörde ein artenschutzfachliches Konzept inkl. einer Bauzeitenregelung fordern wird. Ohne Grundlagendaten könnte sich das Genehmigungsverfahren verzögern, wenn eine geeignete Kartierzeit abgewartet werden muss.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zum F-Plan:

Die Stadt überarbeitet den Entwurf des Flächennutzungsplanes und stellt die gesamten Bereich der vorgelegten Planung bis zum Schnittpunkt des Sottrumer Weges und des Knebelweges als Wohnbaufläche dar. 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 sind die angrenzenden Flächen im westlichen Anschluss durch ein Vorkaufsrecht sowie ein Ankaufsrecht gesichert. Damit hat die Stadt eine langfristige Entwicklungsperspektive.

Wie bereits im Umweltbericht ausgeführt, wird die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Landschaft führen. Entlang des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Weges sind bereits zum Teil Gehölzbestände vorhanden, die die zukünftigen Wohnbauflächen zur freien Landschaft abschirmen werden. Weiter südlich befindet sich eine Moto-Cross-Anlage. Von der Flächennutzungsplanänderung ist kein besonders hochwertiger oder schutzwürdiger Landschaftsraum betroffen. Dies belegt auch der Landschaftsrahmenplan (LRP), der die betroffene Landschaftseinheit als strukturarme Ackerlandschaft beschreibt. Die Landschaftseinheit ist von geringer Bedeutung, in der sich nach dem LRP als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung bereits eine Moto-Cross-Anlage befindet. Weiterhin erfolgt mit der Planung nur eine kleinflächige Wohngebietsentwicklung an einem bestehenden Siedlungsbereich, wodurch Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ebenfalls gemindert werden. Ferner sind kleinteilige Hofstellen, Siedlungsbereiche und Wohngebiete Teil des Landschaftsbildes dieser dörflich strukturierten Region, wodurch nicht per se das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Allein durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche verbleibt ein Großteil der Flächen unversiegelt und dient einer späteren Gartengestaltung, was zu einer Durchgrünung führt und das umliegende Orts- und Landschaftsbild wieder spiegelt. Zusätzlich sind im östlichen Landschaftsraum bis zur B 71 eine weitere Baumstrauchhecke und entlang der Bundesstraße eine Baumreihe vorhanden, die das Landschaftsbild aufwerten und eine gewisse Sichtminderung der zukünftigen Wohnbauflächen bewirken werden. Verstärkt wird dies durch das vorhandene Relief, welches von der Bundesstraße zum Planänderungsgebiet um ca. 4 m abfällt. Aus diesen genannten Gründen kann auf eine explizite Darstellung einer Eingrünung auf Flächennutzungsplanebene verzichtet werden. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Ausführungen im Umweltbericht werden entsprechend ergänzt.

Der Anregung zur Durchführung einer FFH-Vorprüfung wird gefolgt. Es wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt und den Unterlagen beigefügt.

Im Planänderungsgebiet sowie umliegend ist nach Auskunft der Unteren Waldbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) kein Wald i.S. NWaldLG vorhanden. Eine Besichtigung des Gehölzbestandes mit den Forstämtern und der Unteren Waldbehörde ist nicht erforderlich und würde zu keinen anderen Erkenntnissen führen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die statistischen Angaben auf S. 39 der Begründung werden entsprechend den Darstellungen der Wohnbaufläche angepasst.

Zum B-Plan

Das Kapitel 1.2 wird dahingehend geändert, dass mit der Planung im Wesentlichen eine brachliegende Ackerfläche in Anspruch genommen wird. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist zudem ein Gebüsch mit aufgewachsenen Weiden und Brombeeren vorhanden. In diesem Bestand befindet sich auch ein kleines Stillgewässer. Ansonsten sind umliegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und der Siedlungsrand der Ortschaft Mulmshorn vorhanden.

Die Planzeichnung wird mit einer Darstellung sowie textlichen Festsetzung für einen Erhalt von Einzelbäumen ergänzt. Mit einer Festsetzung des Baumbestandes sind die Aussagen im Umweltbericht korrekt.

Die vorgenommene Biotoptypenkartierung im April 2020 ist fachgerecht erfolgt. Bei dem besagten brachliegenden Bestand im südwestlichen Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine Ruderalflur auf der inselartig, aufgrund der Nichtnutzung, Gehölze aufwachsen sind. Dies sind vorwiegend Brombeergebüsche, vermehrt sind auch Salweiden-Bestände anzutreffen. Vereinzelt sind auch Pappel, Birke und Stieleiche vorhanden. Aufgrund der Verwilderung ist eine klare Unterscheidung zwischen Einzelbäumen (HBE) und Ruderalgebüsch/Sonstiges Gebüsch (BR) nicht möglich. Eine genaue Unterscheidung beider Biotoptypen ist für die Wertstufe nicht von Bedeutung, da beide Biotoptypen eine mittlere Bedeutung (Wertstufe III) besitzen. Bei dem angesprochenen Bestand handelt es sich nicht um die Biotoptypen Bodensaures Laubgebüsch (BS) und Sonstiges Feuchtgebüsch (BF), da die wertbestimmenden Pflanzenarten vor Ort nicht nachgewiesen werden konnten. Des Weiteren beinhaltet der Biotyp BS ebenfalls

nur die Wertstufe III, nach der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (2013). Lediglich der Biotoptyp BF besitzt die Wertstufe IV.

Mit dem geplanten Vorhaben bleibt wertvoller Gehölzbestand erhalten oder befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und dementsprechend vom Vorhaben nicht betroffen. Zur Anbindung der Straßenverkehrsfläche an den Sottrumer Weg sind zwei Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von 0,4 m und 0,8 m betroffen. Dieser Bestand ist bereits in die Eingriffsregelung gestellt. Vom südwestlichen Gehölzbestand ist nur ein kleiner Bereich vom Vorhaben betroffen. Der Wesentliche Anteil dieses Bestandes befindet sich außerhalb des Plangebietes. Angrenzend an diesen Bestand ist im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Ansonsten entstehen im Plangebiet Wohngebäude mit Hausgärten. Aufgrund der zukünftigen Nutzungen im Plangebiet sind wesentliche Störungen auf den angrenzenden Gehölzbestand nicht erkennbar. Des Weiteren befindet sich der besagte Gehölzbestand am Siedlungsrand, sodass aufgrund dieser Tatsache gewisse Störeinträge bereits gegeben sind. Diese werden sich mit den zukünftigen Nutzungen im Plangebiet nicht wesentlich verändern, sodass eine vollständige Entwertung des Gehölzbestandes als potentieller Lebensraum nicht gegeben ist. Der betroffene Gehölzbestand wird nochmals artenschutzrechtlich begutachtet und die Ergebnisse in einer gutachterlichen Stellungnahme dargelegt.

Nach dem Bodengutachten (Geologie und Umwelttechnik Holst, 2019) ist eine vollständige Regenwasserversickerung aufgrund des oberflächennahen Grundwasser-Flurabstandes nicht möglich. Um eine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen, ist ein Regenrückhaltebecken unabdingbar. Die Lage des Beckens orientiert sich an das natürliche Relief. Insgesamt fällt das Relief in südwestlicher Richtung ab und die vorgesehene Fläche für das RRB beinhaltet den tiefsten Punkt im Plangebiet. Weiterhin kann das Becken im Anschluss mit einem Notüberlauf an einen bestehenden Graben angeschlossen werden, der in die Wieste führt. Demzufolge ist eine andere Anordnung des Beckens nur mit erschwertem Aufwand möglich.

Das Stillgewässer weist eine Größe von ca. 50 m² auf und wird zum Teil von anfallendem Wasser der angrenzenden Bebauung gespeist. Im Rahmen der Biotopkartierung konnte eine Mulde von der Bebauung zum Gewässer festgestellt werden. Inwieweit dies einer wasserrechtlichen Genehmigung unterliegt ist nicht bekannt. Aufgrund des Bewuchses war im Rahmen der Biotoptypenkartierung eine genaue Untersuchung des Gewässers nicht möglich. Die Bedeutung des Gewässers auf Arten und Lebensgemeinschaften wird durch eine gutachterliche Begehung erneut geprüft und in einer daraus resultierenden gutachterlichen Stellungnahme näher erläutert.

Die Planzeichnungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes sowie beiden Begründungen werden, wie erläutert geändert bzw. ergänzt. Die Begründungen werden ebenfalls überarbeitet. Die artenschutzrechtliche Begutachtung des südlichen Planbereiches sowie die FFH Vorprüfung werden ebenfalls durchgeführt. Damit wird der Stellungnahme gefolgt. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Ein vorliegendes Bodengutachten besagt aber, dass das auf den meisten Grundstücken nicht geht. Der Grundwasserflurabstand ist nicht ausreichend. Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und der Straßen soll einem Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Dieses Becken soll auch für die Grundstücksentwässerung mit bemessen werden.

Dem Antrag kann erst zugestimmt werden, wenn eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung vorliegt, da die Erschließung der Grundstücke nicht gesichert ist.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Ergebnisbericht der geotechnischen Erkundungen aus dem Jahr 2019 zeigt die Versickerungsmöglichkeiten auf. Demnach zeigen sich

die oberflächennahen Sande in den direkten Versickerungsversuchen als ausreichend durchlässig hinsichtlich einer Niederschlagswasser-Versickerung. Der Grundwasser-Flurabstand ist dafür jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nur am Nordrand der Fläche nahe dem Sottrumer Weg ausreichend. In der Summe kann nicht davon ausgegangen werden, dass überall auf der Fläche eine Regenwasserversickerung vorgesehen werden kann. Daher sollte eine Regenwasserkanalisation vorgesehen werden. Die vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken ist ausreichend bemessen, um auch die Grundstücke im Bedarfsfall anschließen zu können. Die Hinweise werden im Zuge der Planausführung im Rahmen der Erschließungsplanung und weiteren Bebauung des Baugebietes beachtet und umgesetzt. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

3. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

4. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

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

5. Regionalplanerische Stellungnahme

Hier wurde bereits Fristverlängerung bis zum 04.11.2020 beantragt.

Stellungnahme vom 16.11.2020:

Entschuldigen Sie bitte, dass ich krankheitsbedingt die Frist für die Abgabe einer Stellungnahme nicht einhalten konnte.

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die o.g. Planung Bedenken.

Mulmshorn gehört gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rothenburg (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 eines RROP von zehn Jahren. Die geplante Wohnbaufläche entspricht grundsätzlich dem sog. Ziel der Eigenentwicklung.

Die vorgesehene Planung führt aufgrund der fingerartigen Ausdehnung zu einer Zersiedlung der Landschaft und somit zu einem unregelmäßigen sowie unstrukturierten Wachstum des Ortes Mulmshorn.

Der F-Plan ist daher um die westliche Fläche (wie bereits besprochen) zu erweitern, so dass eine städtebauliche Entwicklung signalisiert wird.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind zwei Bauabschnitte für die Erfüllung der Eigenentwicklung darzustellen, so dass eine verbindliche Nutzung der westlichen Fläche erkennbar ist. Dabei kann sich der erste Bauabschnitt auf die Fläche im aktuell geplanten B-Plan beziehen. Dieser Abschnitt gilt für die Gültigkeitsdauer eines RROP, welche sich auf zehn Jahre bezieht.

Die Grundstücke im zweiten (westlichen) Bauabschnitt dürfen gem. § 9 Abs. 2 BauGB erst dann in Anspruch genommen werden, wenn die Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Lückenbebauung oder Nachnutzung leerstehender Gebäude geprüft wurden, frühestens jedoch zehn Jahre nach Inkrafttreten des B-Planes. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im B-Plan mit aufzunehmen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Regionalplanung des Landkreises räumt der Ortschaft Mulmshorn eine Entwicklungsperspektive von 17 Grundstücken ein. Im vorliegenden Planverfahren geht der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungsplan von 9 geplanten Baugrundstücken aus. In einem weiteren Bebauungsplanverfahren sollen weitere 5 Baugrundstücke entstehen. In der Summe sind für beide Bauabschnitte 14 Grundstücke geplant und damit drei Grundstücke weniger als die Regionalplanungsbehörde der Ortschaft zubilligt. Die Stadtverwaltung geht daher davon aus, dass die vorgesehene Entwicklung ohne eine zeitliche Vorgabe entwickelt werden kann.

Der Dorferneuerungsbericht von Mulmshorn aus dem Jahr 2004 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar und schlägt eine diesbezügliche Entwicklung vor. Die geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird nach Westen erweitert und sieht nun eine Gesamtgröße von 1,85 ha vor. Die vorbereitende Bauleitplanung schließt sich damit unmittelbar an die bestehende Siedlung entlang des Sottrumer Weges an und arrondiert die Siedlungsentwicklung bis zum Knebelweg. Diese Planung unterliegt der Genehmigung des Landkreises, der damit die weitere Siedlungsentwicklung an anderer Stelle ausschließen kann, indem er alternative Planungen zukünftig nicht genehmigt.

Die vorgelegte Planung sieht im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Erschließungsstraße nach Westen ein zweites Baugebiet im westlichen Anschluss vor. Die Flächen für den zweiten Bauabschnitt sind durch ein Ankaufsrecht gesichert worden. Wenn der erste Bauabschnitt entwickelt ist, hat die Stadt das Recht die Flächen für den zweiten Abschnitt zu erwerben. Zusätzlich wurde ein Vorkaufsrecht vereinbart für den Fall, dass ein Dritter die Fläche erwerben möchte. Falls die Stadt, wie in der Stellungnahme gefordert, aktuell eine Bauleitplanung für beide Bauabschnitte vornimmt, ist es möglich, dass ein Dritter die Flächen zu einem höheren Preis erwirbt und die Stadt zu diesem höheren Preis das Vorkaufsrecht ausüben muss. Dieses Vorgehen ist wirtschaftlich nicht sinnvoll und städtebaulich nicht zielführend, da eine geordnete Entwicklung nicht garantiert werden kann.

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.

Der Flächennutzungsplan wird, wie besprochen, um zusätzliche Flächen im Westen erweitert. Der Bebauungsplan bleibt unverändert. Die Begründungen werden entsprechend angepasst. An der Planung in der verbindlichen Bauleitplanung wird festgehalten.

6. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb

Der geplante Wendekreis am Ende der Stichstraße ist für Müllfahrzeuge zu klein. Die vorgesehene Freihaltung angrenzender Grundstücke, um den Wendekreis während des 1. Bauabschnittes größer ausweisen zu können, muss auch planungsrechtlich abgesichert werden. Außerdem muss der Wendekreis insgesamt in einem Durchmesser von mind. 22 m ausreichend tragfähig für LKW ausgebaut werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Abfallwirtschaftsbetrieb benötigt nur zeitlich befristet bis zur Erschließung des zweiten Bauabschnittes einen Wendekreis im rückwärtigen Planbereich. Dieser kann als Baustraße temporär hergestellt werden. Eine planungsrechtliche Sicherung ist nicht zielführend, da ansonsten anschließend eine Bebauungsplanänderung für diesen Bereich durchgeführt werden muss. Da die Stadt über die Grundstücke verfügt, liegt es in ihrer Verantwortung, eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sicher zu stellen.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet und umgesetzt. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

7. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

8. Stellungnahme Straßenverkehrsbehörde

Keine Bedenken.

9. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Siehe (folgend aufgeführte) Stellungnahme zu § 4 Abs. 1 BauGB:

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 auszu-schließen 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 frühzeitigen Beteiligung:

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan weist eine ausreichende Darstellungstiefe 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.

10. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 18.08.2020, erstellt von T&H Ingenieure GmbH, ist ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm eingehalten werden.

Voraussetzung ist jedoch, dass die Genehmigung der Rennbahn bezüglich der reduzierten Nutzungsmöglichkeiten entsprechend angepasst wird. Hierzu wäre eine Teil-Verzichtserklärung des Vereins gegenüber dem Landkreis Rotenburg (Wümme) erforderlich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Im Zuge des Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Hierin wurde die tatsächliche Nutzung ermittelt und auftretenden Immissionen durch Messungen ermittelt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten. Die

Betreiber der Sandrennbahn akzeptieren das Gutachten und haben im Bauleitplanverfahren den Angaben nicht widersprochen. Die Planzeichnung wird ergänzt und auf das Gutachten hingewiesen. Auf der Ebene der Bauleitplanung wird somit eine ausreichende Konfliktbewältigung vorgenommen. Im Rahmen der Plandurchführung wird in den Kaufverträgen auf mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen der Sandrennbahn hingewiesen und entsprechende Grundbucheintragungen vorgenommen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht angebracht und wurden in der Vergangenheit in vergleichbaren Fällen nicht umgesetzt. Die Planzeichnung wird, wie erläutert, ergänzt. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

11. Bauleitplanerische Stellungnahme

Wie bereits mit Ihnen persönlich besprochen, erfordert die Einhaltung der planungsrechtlichen städtebaulichen Grundsätze wie auch die Ziele der Raumordnung eine Umplanung. Art und Umfang der Umplanung sind ebenfalls bereits abgestimmt. Insofern wird auf eine weitergehende Stellungnahme verzichtet.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

An dieser Stelle wird auf die Abwägung der regionalplanerischen Stellungnahme und der Stellungnahme des vorbeugenden Immissionsschutzes verwiesen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme abgegeben worden:

9. Betroffener der Straße „Sottrumer Weg“ vom 20.10.2020

Wie bereits bei der Stellungnahme vom 23.04.2020, vertrete ich in der o.g. Angelegenheit die Interessen von Herrn XXX, 27356 Rotenburg-Mulmshorn. Eine Vollmacht dafür liegt Ihnen vor.

In meiner Stellungnahme vom 23.04.2020 habe ich darauf hingewiesen, dass die Fläche Flurstück 41/7 im nördlichen Bereich nicht als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen werden darf. Die Begründung dazu entnehmen Sie bitte der o.g. Stellungnahme. Die eigene Stellungnahme und Abwägung aus Ihrem Haus beschreibt diese Fläche bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht mehr als landwirtschaftliche Fläche, aber auch nicht als Baufläche im Bebauungsplan aufgeführt werden soll. Eine derartige Planung ist aus meiner Sicht städtebaulich nicht durchführbar, da sie eine künstlich geschaffene Baulücke erzeugt und einer geschlossenen Bebauung an der Straße Sottrumer Weg entgegensteht. Daher kann ich dem Bebauungsplan an dieser Stelle nur widersprechen.

Desweiteren habe ich in meiner letzten Stellungnahme vom 23.04.2020 die Drainagen auf dem Flurstück und die Vorflutsituation der Drainage über die im B-Plan auszuweisende Baufläche beschrieben. Sie schreiben in Ihrer Abwägung, dass es über die Vorflut der Drainagen keinerlei grundbuchrechtliche Eintragungen gibt und jeder Grundeigentümer für die Entwässerung eigenverantwortlich ist.

Drainagen sind in den seltensten Fällen grundbuchlich eingetragen und eine Verlegung der Vorflut auf eigene Kosten ist nicht akzeptabel. Das Drainagensystem ist über Jahrzehnte funktionsfähig und durch die geplante Bebauung durch die Stadt Rotenburg wird das System zerstört. Die Wiederherstellung der Vorflut liegt daher nicht in Eigenverantwortung von Herrn Holsten. Die Vorflut ist durch die Stadt Rotenburg vollumfänglich wiederherzustellen. In Ihrer Abwägung wird dies nicht anerkannt und daher widerspreche ich auch in diesem Punkt der Aufstellung des Bebauungsplans.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der bestehende Flächennutzungsplan stellt den südlichen Bereich entlang des Sottrumer Weges bis östlich des bestehenden Wohngebäudes Sottrumer Weg 13 als gemischte Baufläche dar. Die Darstellung des genannten Flurstücks 41/7 bleibt bestehen wie bisher. Die Planung nimmt hier keine Änderung vor. Der Bebauungsplan bezieht das genannte Grundstück nicht in die Planung ein, da es hierfür keine städtebauli-

che Erforderlichkeit gibt. Die Planung sieht ein klassisches in die Tiefe geplantes Wohngebiet vor. Die Verfestigung einer straßenbegleitenden Bebauung ist gerade nicht das städtebauliche Ziel der vorgelegten Bauleitplanung. Falls durch die städtebauliche Entwicklung eine, wie in der Stellungnahme genannt „künstlich geschaffenen Baulücke“ erzeugt wird, ist dies eine positive Folge für den Grundstückseigentümer. Weitergehende Baurechte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan sollen ausdrücklich nicht geschaffen werden.

An dieser Stelle wird die genannte Abwägung wiederholt:

„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.“

Der Eigentümer des Grundstücks 41/7 hat die Möglichkeit sein Grundstück in den südlich angrenzenden Graben zu entwässern. Gleichwohl steht die Stadt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung dem Eigentümer des Grundstücks 41/7 beratend zur Seite, wenn es darum geht, eine ordnungsgemäße Entwässerung des genannten Grundstücks sicherzustellen.

Die Stellungnahme hat keine Auswirkungen auf die Planung. An ihr wird ohne Änderung festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Begründung
 - Anlage 1: Vorprüfung FFH-Verträglichkeit
 - Anlage 2: Fachbeitrag Artenschutz - Potenzialabschätzung
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung