



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	31.03.2022			
Verwaltungsausschuss	06.04.2022			

**33. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt und Bebauungsplan Nr. 123 - westlich Kleekamp -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden/Träger öffentlicher Belange, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie 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 33. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt und des Bebauungsplanes Nr. 123 – westlich Kleekamp - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**Begründung:**

Die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne wurden zur Äußerung und Erörterung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 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:**

- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 28.10.2021
- EWE Netz GmbH vom 29.10.2021
- Avacon Netz GmbH vom 01.11.2021
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 02.11.2021
- Gascade Gastransport GmbH vom 03.11.2021
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 22.11.2021
- Wintershall Dea Deutschland GmbH vom 26.11.2021
- Vodafone Kabel Deutschland vom 30.11.2021 (zum FNP!)

**2. Industrie- und Handelskammer Stade vom 11.11.2021**

Wir begrüßen das Vorhaben der Stadt, den Wirtschaftsstandort zu fördern und zum Erhalt von Arbeitsplätzen beizutragen, und haben zu dem vorgelegten Planentwurf keine grundsätzlichen Anregungen oder Bedenken vorzutragen. Wir möchten lediglich darauf hinweisen, dass bei den noch ausstehenden Schalluntersuchungen die besondere Schutzwürdigkeit des südwestlich

gelegenen Klinikgeländes betrachtet werden sollte, um mögliche spätere Lärmkonflikte auszuschließen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ der Stadt Rotenburg (Wümme)“, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 14.03.2022) wurden auch mögliche Schallimmissionen untersucht, die sich ggf. durch die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes auf die Nutzung auf dem südwestlichen Klinikgelände auswirken könnten. Die Berechnungen ergaben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm/1/tags und nachts an allen Immissionsorten durch den Beurteilungspegel eingehalten oder unterschritten werden. Eine relevante gewerbliche Vorbelastung ist an dem Standort nicht vorhanden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde unter anderem auch die Verkehrslärmfernwirkung betrachtet. Die Berechnungen zeigen, dass sich stadtauswärts tags und nachts eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 0,2 dB berechnet. Aus Sachverständiger Sicht ist die Erhöhung von 0,2 dB jedoch in aller Regel einer Abwägung zu Gunsten des Bauvorhabens ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zugänglich, da diese Erhöhung weder messtechnisch nachweisbar noch subjektiv wahrnehmbar ist. Hinzu kommen Prognoseunsicherheiten und die täglichen Verkehrsschwankungen, so dass die Erhöhung von 0,2 dB aus Sachverständiger Sicht nicht als besonders kritisch einzustufen ist. Lärmkonflikte können somit ausgeschlossen werden.

### **3. Polizeiinspektion Rotenburg, Sachgebiet Verkehr vom 16.11.2021**

In den in der Auslegung zur Verfügung gestellten Unterlagen ist die zeichnerische Darstellung des Plan(änderungs)gebiets unterschiedlich dargestellt. Insbesondere die polizeilich relevante Darstellung der verkehrlichen Erschließung ist uneinheitlich.

Gem. Scooping-Erläuterungen, Abschnitt *Verkehrliche Erschließung*, soll das Plan(änderungs)gebiet über die Straße Zur Kumpwisch und eine Planstraße erschlossen werden. Abweichend davon wird im Abschnitt *Städtebauliche Zielsetzung* erklärt, die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden über das Wohngebiet Kleekamp erschlossen.

Die Erschließung der Wohnbebauung über den Kleekamp, mithin über die Straßen Heinrich-Scheele-Allee und Vorm Fladmoor wird aus polizeilicher Sicht als problematisch angesehen.

Der Zielverkehr zu den ca. 60 neuen Wohnungen bedingt ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen der genannten Straßen, welches die Anwohner belastet und insbesondere in der schmalen Straße Vorm Fladmoor zu Behinderungen führen dürfte.

Auch ist zu bedenken, dass zur morgendlichen Stoßzeit die Wartezeit bei der Einfahrt in die Verdener Straße deutlich verlängert werden würde. Dies verleitet erfahrungsgemäß die Wartenden dazu, unter riskanteren Bedingungen in den vorfahrtberechtigten Verkehr einzubiegen und stellt somit eine Erhöhung des Unfallrisikos dar.

Eine bislang nicht vorgesehene Wendemöglichkeit in der Straße Vorm Fladmoor bereitet darüber hinaus Probleme für Müllentsorgungsfahrzeuge.

Weiter wird durch die Anbindung der Gewerbeflächen durch die neue Planstraße eine Möglichkeit geschaffen, zumindest die südöstlichen Häuser deutlich einfacher zu erreichen, was einen Anteil der neuen Anwohner dazu verleiten könnte, in der Planstraße zu parken, was wiederum Behinderungen des gewerblichen Verkehrs hervorrufen würde.

Insgesamt wäre die angedachte Planung sicher zumutbar und durch bauliche Anpassungen zu entschärfen, jedoch besteht durch eine alternative Erschließung der Wohnbebauung über die Straße Zur Kumpwisch und den südwestlichen Zugang zur Straße Vorm Fladmoor eine Alternative, die vom baulichen Aufwand vergleichbar wäre ohne die negativen Begleiterscheinungen hervorzurufen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Die zukünftige Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“. Diese Zu- und Abfahrt wird leistungsgerecht mit einer Linksabbiegerspur ausge-

baut. Dies führt zu einer erhöhten Verkehrssicherheit. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung, sodass auch die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt.

#### **4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 22.11.2021**

Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die städtebauliche Entwicklung im Plan(änderungs)gebiet zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Die Flächen im Plan(änderungs)gebiet werden landwirtschaftlich genutzt, im Flurstück 287/13 befindet sich Wald. Umliegend grenzen Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 6,0 ha.

Grundsätzlich wird seitens der Landwirtschaft jeder Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung kritisch gesehen. Vor diesem Hintergrund besteht aus allgemeiner landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an die Planung zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) BauGB).

In Bereichen mit landwirtschaftlich geprägtem Gebietscharakter werden zeitweilig landwirtschaftliche Emissionen einwirken.

Wir bitten Sie den Hinweis in Ihrem Begründungsschreiben / Erläuterungsbericht mit aufzunehmen, dass ortsübliche und temporär auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot, zu tolerieren sind. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen.

Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt.

Sofern beim Eigentümer und Bewirtschafter der betroffenen Flächen keine Personenidentität besteht, bitten wir ebenfalls um Berücksichtigung der Belange des Bewirtschafters.

Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden 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 genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:

- Entsiegelung von wegen in öffentlichem Eigentum

- ökologischer Waldumbau
- Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente
- Maßnahmen an Gewässern

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis zur abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel sowie der Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) BauGB) wird zur Kenntnis genommen. Durch die Nachverdichtung innerhalb der Stadt Rotenburg soll der bereits vorhandene Siedlungsansatz des angrenzenden Klinikgeländes mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Der erforderlichen Standortverlagerung eines bereits ansässigen Gewerbebetriebes innerhalb der Stadt Rotenburg soll nachgekommen werden, um den Betrieb weiterhin halten zu können und eine Abwanderung zu vermeiden. Darüber hinaus soll mit der Planung dem Bedarf an dringend erforderlichen Wohngrundstücken gedeckt werden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen Entwicklung anstatt einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Es wird versucht, die Hinweise bei der Auswahl zu den externen Ausgleichsflächen zu berücksichtigen, indem der Ausgleich über den städtischen Ökopool vorgenommen wird.

Die Begründung wird um einen Hinweis zu möglichen landwirtschaftlichen Immissionen ergänzt.

Des Weiteren werden die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in ihrer Erreichbarkeit nicht eingeschränkt. Auswirkungen ergeben sich somit nicht.

#### **5. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.11.2021**

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 Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

#### **6. BUND, Kreisgruppe Rotenburg vom 26.11.2021**

Die BUND Kreisgruppe Rotenburg nimmt zu o. a. Vorhaben wie folgt Stellung und macht folgende Einwendungen geltend. Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 Buchstabe f Satz 2 der „Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e. V. (Teil A)“ auch im Namen des BUND Landesverbandes Niedersachsen e. V.“ abgegeben. Grundlage ist der vorliegende Entwurf der Begründung.

### **1. Wahl der Planungsgrundlage**

Das Plangebiet soll als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden. Diese Gebietskategorie wurde 2017 eingeführt, um in städtischen (!) Lagen eine höhere bauliche Dichte (!) und andere Nutzungsmischung zu ermöglichen. Leitgedanke war dabei auch, eine „Stadt der kurzen Wege“ (!) gestalten zu können, denn die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet eine breiter angelegte Nutzungsmischung vor.

Urbane Gebiete sollen der Nachverdichtung (!) von Innenstadtlagen (!) dienen und die Umnutzung (!) ehemaliger Gewerbe und Industriebereiche fördern. Außerdem dient diese neue Gebietskategorie dem Ziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch auf 30 Hektar pro Tag zu verringern (!).

#### **Der BUND stellt fest:**

- **Das Plangebiet dient nicht (!) dem Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“.**
- **Die Planung fördert keine (!) höhere Nutzungsmischung in einer innerstädtischen (!) Lage.**
- **Die Planung dient nicht ansatzweise (!) dem Ziel der Bundesregierung, den Flächenverbrauch zu verringern.**
- **Ganz im Gegenteil sollen weitere ca. 6,0 ha Außenbereichsflächen (!) bebaut und damit z. B. der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.**

**Die Anwendung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ entspricht in keiner Weise den Zielen, die mit § 6a BauNVO erreicht werden sollen.**

## **2. Inanspruchnahme von Wald**

Am 18.04.2016 hat der Rat einstimmig (!) das vom AK Bäume inhaltlich erarbeitete und von der Verwaltung formulierte Baumkonzept der Stadt Rotenburg beschlossen. In der Präambel heißt es:

*„Bäume sind wichtige Gestaltungselemente, haben eine hohe ökologische Bedeutung und tragen entscheidend zur Klimaverbesserung bei. Sie wirken temperaturnausgleichend, windbremsend, filtern Schadstoffe, schützen vor Lärm, fördern die Grundwasserneubildung und bieten Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen (Moose, Flechten). In dem Zusammenhang wird auch von ihrer Wohlfahrtswirkung gesprochen.*

...

*Die Baumerhaltung und Baumpflege hat daher eine hohe Bedeutung. Durch sich verändernde Umwelteinflüsse, besonders Klimaveränderungen und hohe Sicherheitserwartungen sind Bäume gefährdet...“*

In jüngerer Vergangenheit ist verstärkt deutlich geworden, dass der Klimawandel unseren Planeten viel schneller verändern wird als noch vor wenigen Jahren angenommen. Wir müssen in Zukunft mit deutlich mehr Extremwetterlagen rechnen als bisher. Dem Erhalt von Bäumen kommt daher eine große Bedeutung zu.

**Für den BUND ist es unerklärlich, dass durch die Planung Wald vernichtet werden soll und das städtische Baumkonzept schlichtweg ignoriert wird. Bis Ersatzpflanzungen den Wert des jetzigen Waldes möglicherweise kompensieren könnten, dauert es Jahrzehnte. Diese Zeit haben wir nicht.**

## **3. Schutzwirkung des Waldes**

In unserer Region kommt der Wind überwiegend aus südwestlicher Richtung. Der überplante Wald bietet aktuell einen guten Schutz. **Da im Zuge des Klimawandels mit verstärkten Stürmen zu rechnen ist, wäre dieser Schutz nach einer Fällung nicht mehr vorhanden.**

#### 4. Standort Fa. Tiemann

Dass die Fa. Tiemann ein Interesse an dem ins Auge gefassten Standort hat, ist nachvollziehbar. Der BUND hat aber Zweifel, ob die Abwägung zwischen den öffentlichen Interessen der Stadt und den Interessen der von der Planung berührten Anwohnern gerecht ist.

#### 5. Generelle Nichtberücksichtigung des Klimaschutzes

Die Klimaschutznovelle 2011 zum BauGB schreibt vor, dass Maßnahmen gegen den Klimawandel **Planungsziele** der Stadtentwicklung sind. **So heißt es in § 1a Abs. 5 BauGB:**

*„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. **Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.**“*

Der Weltklimarat IPCC hat in diesem Jahr wieder auf die dramatische Situation des Klimas hingewiesen. Der BUND hätte daher erwartet, dass die Stadtverwaltung alle rechtlich zulässigen Maßnahmen festschreibt, die dem Klimawandel entgegenwirken. **In den Scoping-Erläuterungen taucht das Wort „Klima“ überhaupt nicht auf.**

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

##### **Zu 1. Wahl der Planungsgrundlage**

Die Hinweise zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde im weiteren Verfahren dahingehend angepasst, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Umsiedlung des bereits in Rotenburg ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Neben der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung.

##### **Zu 2. Inanspruchnahme Wald**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Beseitigung des Waldes erforderlich. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung anstatt der Erhaltung des Waldes. Der Wald wird im Verhältnis 1: 1,5 an anderer Stelle kompensiert. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Durchgrünung des Gebietes beitragen. So ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich wird die zulässige Versiegelung mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 im allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 die grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässige Überbaubarkeit unterschritten. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind darüber hinaus gem. § 9 NBauO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen. Die naturnahe Gestaltung wirkt sich ebenfalls positiv auf das Klima aus.

##### **Zu 3. Schutzwirkung des Waldes**

Mit der Beseitigung eines Großteils des Waldes werden die Windschutzfunktionen für den an-

grenzenden Acker gemindert. Zukünftig soll der Acker mit Wohn- und Gewerbebebauungen bebaut sein, sodass zukünftige Winderosionen ausgeschlossen werden können. Der Waldbestand im Südwesten, welcher außerhalb des Plangebietes liegt, bleibt bestehen und wird seine Schutzfunktionen weiter erfüllen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### **Zu 4. Standort Fa. Tiemann**

Die Standortverlagerung des Betriebes ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Alternative Standorte für eine Standortverlagerung bieten sich innerhalb der Stadt Rotenburg nicht an. Ein Ausschlusskriterium für die Standortwahl stellt insbesondere die Amtsbrücke dar, die eine Überfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge aufgrund der unzureichenden Breite verhindert. Der Gewerbebetrieb versorgt bereits seit Jahren den südlichen Bereich des Kreises Rotenburg und Umgebung. Um eine Abwanderung -auch aus wirtschaftlichen Gründen- des Betriebes in die umliegenden Landkreise zu vermeiden, soll mit der Planung der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen. Den Voraussetzungen des überwiegenden öffentlichen Interesses wird somit entsprochen.

#### **Zu 5 Generelle Nichtberücksichtigung des Klimaschutzes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch aufgrund des voranschreitenden Klimawandels, der Flächenknappheit im Stadtgebiet und der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten in Rotenburg aufgrund angrenzender Schutzgebiete, Flüsse, Waldflächen bzw. anderweitig gewerblich genutzter Flächen eine zwischen dem vorhandenen Siedlungsansatz an der Verdener Straße und der Kernstadt Rotenburgs nachverdichtet. Auf die Inanspruchnahme von in den Außenbereich hineinragenden Flächen kann verzichtet werden; eine Zersiedlung der Landschaft wird verhindert.

Darüber hinaus werden in dem Bebauungsplan Maßnahmen berücksichtigt, die ebenfalls dem Klimaschutz dienen. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,3 bzw. 0,4 im allgemeinen Wohngebiet dürfen maximal 45% bzw. 60% des jeweiligen Grundstücks versiegelt werden. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind darüber hinaus gem. § 9 NBauO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und tragen zu einem guten Luftaustausch bei. Zusätzlich ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Des Weiteren werden Solaranlagen sowie weitere untergeordnete technische Aufbauten innerhalb des Plangebietes bewusst zugelassen, um eine moderne und klimafreundliche Versorgung zu ermöglichen. Dem Klimaschutz wird somit im Rahmen der Bauleitplanverfahren nachgekommen.

Die Planung wird, wie erläutert, angepasst. An der Planung wird grundsätzlich festgehalten.

#### **6. Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 30.11.2021**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beigefügten Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDRC-N.Bremen@vodafone.com](mailto:TDRC-N.Bremen@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

### 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.

### **7. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg vom 02.12.2021**

Zur vorliegenden Bauleitplanung nehme ich aus Sicht der von den Niedersächsischen Landesforsten zu vertretenden öffentlichen Belange des Waldes und der Forstwirtschaft wie folgt Stellung:

Bei einem gemeinsamen Ortstermin mit der Unteren Waldbehörde des Landkreises Rotenburg, der Stadt Rotenburg sowie den TÖB Nds. Landesforsten wurden die Flächen besichtigt und das Vorhaben erläutert.

Bei dem Flurstück 287 / 13 (s. Abb. blau) handelt es sich dabei unstrittig um Wald im Sinne des NWaldLG.



Dieser soll im Zuge der Bauleitplanung beseitigt und an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Dem entgegenstehend wird im **RROP** des Landkreises Rotenburg aufgeführt, dass *kleine Waldbestände zur Vielfalt von Natur und Landschaft beitragen und insbesondere wegen ihrer ökologischen Vernetzungsfunktionen sowie als landschaftsprägende Elemente erhalten werden sollten.*

Weiterhin wird im RROP in der Begründung zu Abschnitt 3.1.1 Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz zu Ziffer 01 nachfolgendes aufgeführt:

*Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 7 Raumordnungsgesetz (ROG) ist in der Regionalplanung den räumlichen Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Dazu zählen auch der Schutz und die Wiederherstellung von Kohlenstoffsenken.*

**Für den Landkreis Rotenburg (Wümme) kommen diesbezüglich insbesondere folgende Maßnahmen in Betracht (siehe Landschaftsrahmenplan, Fortschreibung 2015, Seite 75f.):**

- **Erhaltung** und Vermehrung **von Wäldern**, insbesondere Umbau von Nadelforsten zu artenreichen Laubmischwäldern, um zukünftig stabile Bestände zu erhalten, ...

Zu Ziffer 02:

Mit diesem Grundsatz der Raumordnung soll insbesondere in der Bauleitplanung berücksichtigt werden, dass **Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich erhalten bleiben. Zu den Freiräumen gehören Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen...**

Beim o.g. Flurstück handelt es sich um einen ca. 1ha großen Bestand mit derzeit führender Kiefer als Hauptbaumart. Im Unter- und Zwischenstand haben sich Ahorn, Roteiche, Eberesche, spätblühende Traubenkirsche und weitere Laubbaumarten jedoch bereits etabliert, so dass dieser Bestand auf dem besten Wege ist auf natürliche Art und Weise o.g. Anforderungen zu erfüllen.

Eine Beseitigung dieses Waldbestandes erscheint damit fehl am Platz, eine Ersatzaufforstung an anderer Stelle könnte diesen Zustand erst in einigen Jahrzehnten annähernd erreichen.

Als Begründung für die Planung des Mischgebietes und der damit verbundenen Beseitigung der Waldfläche wird angeführt, dass die Firma Thiemann aus bekannten Gründen umgesiedelt werden muss. Das erhebliche wirtschaftliche Interesse der Stadt Rotenburg diesen Betrieb zu halten, kann nachvollzogen werden. Das Mischgebiet ist jedoch über den Bedarf der benötigten 1,4 ha hinaus geplant und wird mit 1,6 ha vorsorglich über den Bedarf hinaus erstellt. Auch ohne die Beseitigung des Waldbestandes wären somit 0,6 ha über den Bedarf hinaus zusätzlich verfügbar.

Aus forstfachlicher Sicht ist hiernach kein konkreter Grund erkennbar, welcher eine Beseitigung des Waldbestandes rechtfertigen könnte. Vielmehr stehen hier die Vorgaben aus LROP und RROP entschieden entgegen.

#### Abstände zwischen Wald und Bebauung

Im RROP des Landkreises Rotenburg wird, analog zum LROP die Vorgabe zum Waldabstand dahingehend konkretisiert, dass *zwischen Waldrändern und Bebauungen sowie anderen störenden Nutzungen ein Abstand von 50 m eingehalten werden soll.*

In den Erläuterungen zu Ziffer 06 heißt es ausführend **„Bebauung im Wald und an den Waldrändern hat grundsätzlich zu unterbleiben. Sie führt zu erhöhter Waldbrandgefahr, behindert die Waldbewirtschaftung, beeinträchtigt die Erholungs- und Klimaschutzfunktion der Wälder sowie das Landschaftsbild.**

*Es gibt in Niedersachsen keine gesetzliche Forderung für einen Abstand zwischen Wald und Wohnbebauung. Der Abstand von 50 m basiert auf der maximal ortsüblichen Endwuchshöhe. Mit dieser Festlegung soll ein Hinweis an die planenden Gemeinden verbunden sein, sich damit in der Bauleitplanung abwägend auseinander zu setzen. In begründeten Fällen schließt dies eine Unterschreitung des Mindestabstandes nicht aus.“*

Von Herrn Bumann wurde beim Ortstermin erläutert, dass die Abstandsflächen vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht und einer möglichst effektiven Ausnutzung der Fläche festgelegt wurden. Eine Auseinandersetzung mit den Waldbelangen laut LROP / RROP ist nicht erkennbar.

Aus den oben angeführten Gründen bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung, die Beseitigung der Waldfläche ist aus waldrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar begründet und wird abgelehnt. Insgesamt leidet die Planung daran, dass Waldbelange unzureichend abgearbeitet sind.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise zur Inanspruchnahme von Waldflächen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wurde im Verfahren dahingehend angepasst, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Umsiedlung des bereits in Rotenburg ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Die Standortverlagerung des Betriebes ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Alternative Standorte für eine Standortverlagerung bieten sich innerhalb der Stadt Rotenburg nicht

an. Ein Ausschlusskriterium für die Standortwahl stellt insbesondere die Amtsbrücke dar, die eine Überfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge aufgrund der unzureichenden Breite verhindert. Der Gewerbebetrieb versorgt bereits seit Jahren den südlichen Bereich des Kreises Rotenburg und Umgebung. Um eine Abwanderung des Betriebes in die umliegenden Landkreise -auch aus wirtschaftlichen Gründen- zu vermeiden, soll mit der Planung der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen.

Um zwischen der bereits vorhandenen Bebauung des Wohngebietes „Kleekamp“ und der vorgesehenen Gewerbeansiedlung einen Abstand zu Gunsten der Anwohner einzuhalten, ist die Inanspruchnahme des Waldes im südöstlichen Bereich erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung.

#### Zu Abstände zwischen Wald und Bebauung

Die Hinweise zu den Abständen zwischen Wald und Bebauung werden zur Kenntnis genommen. Die Entwurfsunterlagen beinhalten einen Umweltbericht, in dem sich ausführlich mit den Waldbelangen auseinandergesetzt wird. Der im RROP- aufgeführte Abstand von 50 m dient lediglich als Empfehlung. Da die Baumhöhen in der Region kaum höher als 30-35 m werden, soll der Abstand zum Wald im Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg zum Schutz des Waldes, der Bevölkerung sowie der zukünftigen Bebauung durch Windwürfe und Brände auf 35 m reduziert werden. Darüber hinaus würde man bei einem Abstand von über 35 m dem Ziel zur Schaffung von ausreichend Wohnraum entgegenwirken.

### **8. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 26.11.2021**

Gegen die vorliegenden Planungen bestehen aus hiesiger Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Rahmen der Erstellung des schalltechnischen Gutachtens ist für das Sondergebiet Krankenhaus der Schutzanspruch festzulegen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ der Stadt Rotenburg (Wümme)“, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 14.03.2022) wurden auch mögliche Schallimmissionen untersucht, die sich ggf. auf die Nutzung auf dem südwestlichen Klinikgelände auswirken könnten. Die Berechnungen ergaben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm/1/tags und nachts in Bezug auf den im Plangebiet vorgesehenen Gewerbebetrieb an allen Immissionsorten durch den Beurteilungspegel eingehalten oder unterschritten werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde unter anderem auch die Verkehrslärmfernwirkung betrachtet. Die Berechnungen zeigen, dass sich stadtauswärts tags und nachts eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 0,2 dB berechnet. Aus Sachverständiger Sicht ist die Erhöhung von 0,2 dB jedoch in aller Regel einer Abwägung zu Gunsten des Bauvorhabens ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zugänglich, da diese Erhöhung weder messtechnisch nachweisbar noch subjektiv wahrnehmbar ist. Hinzu kommen Prognoseunsicherheiten und die täglichen Verkehrsschwankungen, so dass die Erhöhung von 0,2 dB aus Sachverständiger Sicht nicht als besonders kritisch einzustufen ist. Lärmkonflikte können somit ausgeschlossen werden.

## 9. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 03.12.2021

Von der Aufstellung der Bauleitplanung habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

### Naturschutzrechtliche Stellungnahme

1. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Mischwald i.S. des Landeswaldgesetzes (zu Einzelheiten verweise ich auf die Stellungnahme des Beratungsforstamts). Aus naturschutz- und waldrechtlicher Sicht ist kein Grund überwiegenden öffentlichen Interesses für eine Beseitigung des Waldes erkennbar. Es handelt sich hier nicht um ein stark verdichtetes Gebiet, sondern um unbebauten, landwirtschaftlich genutzten „normalen“ Außenbereich, dessen Bebauung die Siedlungsentwicklung fingerförmig in die freie Landschaft hinaustreiben würde.

Die Planung widerspricht m.E. klar dem Ziel der Gesetzesänderung zur Einführung der „Urbanen Gebiete (MU)“: es werden ganz klar Flächen neu beansprucht, hier sogar im Falle des Waldes besonders hochwertige Flächen. Es gibt keine vorhandene Struktur im Plangebiet, es liegt nicht zentrumsnah, es gibt keine Infrastruktur, der Flächennutzungsplan stellt Landwirtschaft dar.

Die Aussiedlung eines Landmaschinenhandels ist kein Zweck, der ein überwiegendes öffentliches Interesse i.S. §8 Abs. 3 Satz 1 NWaldLG auslösen könnte.

Zitate (Quelle: *Tobias Beibl: Urbane Gebiete nach § 6a BauNVO und ihre Auswirkungen auf Betriebsstandorte und Neuansiedlungen im Handwerk*. Ludwig-Fröhler-Institut Forschungsinstitut im Deutschen Handwerksinstitut 2021, gefördert durch Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sowie die Wirtschaftsministerien der Bundesländer)

#### 3.1 Definition

Mit Einführung der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlamentes und Rates am 16. April 2014 entstand der Sachzwang diese Richtlinie in nationales Recht umzusetzen. Mit der Einführung dieser Richtlinie soll primär der Umweltschutz gestärkt werden, unter anderem durch eine nachhaltigere Bodennutzung und eine daraus resultierende **Reduzierung des Flächenverbrauchs**. [...] Das MU als neu eingeführter Baugebietstyp soll nicht nur das Planen und Bauen **in stark verdichteten Gebieten** vereinfachen, sondern auch eine neue, flexiblere Nutzungsdurchmischung zur Umsetzung des Konzepts der „Stadt der kurzen Wege“ ermöglichen.

Durch die neuen Werte für die GRZ und GFZ, sowie Immissionsrichtwerte, die tagsüber den Richtwerten der weiteren Mischgebietstypen liegen, soll eine weitaus dichtere Bauweise **im innenstädtischen** Raum ermöglicht werden. [...] Die neue Gebietskategorie soll sowohl bei der Planung neuer Gebiete als auch für die Überplanung existierender Gebiete, bei denen die bisherige Kategorie sich als nicht ausreichend erwiesen hat, angewendet werden. **Für die Ausweisung von MUs müssen allerdings bestimmte Kriterien erfüllt werden. Gebiete, die präferiert als Urbane Gebiete deklariert werden können, sind zumeist zentrumsnahe Wohn- und Mischgebiete, die nicht (vorrangig) kerngebietstypische Strukturen aufweisen.** Diese sind oftmals gekennzeichnet durch eine existierende Infrastruktur, wie sie für ein Gewerbe in Bezug auf potentielle Lagerflächen, Stellplätze und digitale Infrastruktur benötigt wird. **In anderen Worten muss eine vorhandene Struktur bereits ausreichende Anhaltspunkte für eine Ausweisung vorweisen.** Darüber hinaus lassen sich ebenfalls unbebaute Flächen als MU festsetzen. Zudem können auch außerhalb des Innenstadtbereichs Gebiete als MU ausgezeichnet werden, **wenn bereits eine Mischung von Wohnen und Gewerbe vorzufinden ist.**

#### 3.3 Politischer Zweck

Doch welchen Zweck hatte die Einführung von MUs und welche Ziele wurden verfolgt? [...] In der Begründung des Gesetzesentwurfs werden explizit die ökologischen sowie

städtebaulichen Herausforderungen genannt, welche sich durch den Klimawandel, technische Innovationen, demografischer Wandel, die stärkere Urbanisierung und die verabschiedete Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, **die unter anderem beinhaltet, die Neuinanspruchnahme von Flächen auf 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, ergeben. [...] In der offiziellen Mitteilung der Bundesregierung zum Beschluss des Gesetzes vom 12. April 2017 wird ebenfalls die Reduzierung des Flächenverbrauchs als Ziel genannt.**

### **Wasserwirtschaftliche Stellungnahme**

Es bestehen Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zum Bebauungsplan.

Die Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht ausreichend.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich durch Versickerung beseitigt werden. Auf welche Art- und Weise das auf den öffentlichen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, ist gar nicht beschrieben.

Ein Bodengutachten als Nachweis die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde nicht vorgelegt.

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers ist mir anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen, dass eine ordnungsgemäße Versickerung gemäß den Anforderungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 möglich ist.

### **Abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das neue B-Plan-Gebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgender Hinweis mit aufgenommen wird:

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

### **Stellungnahme Brandschutz**

Löschwasser

Laut Gesetz über den Brandschutz im Lande Niedersachsen vom 18.07.2012 (NBrandSchG) ist die Gemeinde verpflichtet, für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu sorgen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorhanden sein.

Die erforderliche Löschwassermenge kann 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 höchstens 140 m betragen. Dieses gilt auch für die Abstände möglicher Löschwasserbrunnen untereinander.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

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.

Stichstraßen müssen mit ausreichend bemessenen Wendepätzen versehen werden.

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.

### **Stellungnahme Abfallwirtschaft**

Der Bereich wird über die Straßen „Vorm Fladmoor“ (für Wohnbebauung) und der „Verdener Straße“ (für Gewerbebetriebe) erschlossen.

Sollte bei der konkreten Erschließungsplanung für dieses Gebiet eine innere Erschließung geplant werden, ist zu berücksichtigen, dass Stichstraßen aus Gründen des Unfallschutzes vermieden werden müssen. Nur wenn diese unausweichlich notwendig sind, ist ein Bau nur mit ausreichend dimensionierter Wendeanlage am Ende der Stichstraße zulässig.

Im Plangebiet ist bereits eine Planstraße vorgesehen. Der Durchmesser der geplanten Wendeanlage am Ende dieser Planstraße ist jedoch aus der Planzeichnung nicht ersichtlich. Eine Wendeanlage muss mit mindestens 22 m Durchmesser geplant werden, damit Müllfahrzeuge dort wenden können.

Nur wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Stellungnahme Regionalplanung** **Stellungnahme Kreisarchäologie** **Verkehrsrechtliche Stellungnahme**

Jeweils keine Bedenken

### **Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan**

Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift der wirksam gewordenen Bauleitplanung und der dazugehörigen Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.

Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen, in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Leider fehlen abwesenheitsbedingt noch folgende Stellungnahme, diese werden nächste Woche nachgereicht:

- immissionsschutzrechtliche Stellungnahme
- bauordnungsrechtliche Stellungnahme

Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme vom 06.12.2021

- Es ist zur Beurteilung ein aktuelles Schalltechnisches Gutachten vorzulegen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

##### **Zu Naturschutzrechtliche Stellungnahme**

Die Hinweise zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde im weiteren Verfahren dahingehend angepasst, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Umsiedlung des bereits in Rotenburg ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Die Standortverlagerung des Betriebes ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Alternative Standorte für eine Standortverlagerung bieten sich innerhalb der Stadt Rotenburg nicht an. Ein Ausschlusskriterium für die Standortwahl stellt insbesondere die Amtsbrücke dar, die eine Überfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge aufgrund der unzureichenden Breite verhindert. Der Gewerbebetrieb versorgt bereits seit Jahren den südlichen Bereich des Kreises Rotenburg und Umgebung. Um eine Abwanderung -auch aus wirtschaftlichen Gründen- des Betriebes in die umliegenden Landkreise zu vermeiden, soll mit der Planung der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen. Den Voraussetzungen des überwiegenden öffentlichen Interesses wird somit entsprochen. Eine Siedlungsentwicklung, die fingerförmig in die freie Landschaft ragt, erfolgt nicht.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 im allgemeinen Wohngebiet wird die zulässige Versiegelung begrenzt. Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 die grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässige Überbaubarkeit unterschritten.

Um zwischen der bereits vorhandenen Bebauung des Wohngebietes „Kleekamp“ und der vorgesehenen Gewerbeansiedlung einen Abstand zu Gunsten der Anwohner einzuhalten, ist die Inanspruchnahme des Waldes im südöstlichen Bereich erforderlich. Für das Plangebiet werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes immissionsschutzrechtliche Schutzmaßnahmen vorgesehen, die aufgrund der gewerblichen Nutzung innerhalb des Gebietes erforderlich werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung.

##### **Zu Wasserwirtschaftliche Stellungnahme**

Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Bodengutachten erstellt, welches Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens treffen wird. Das Bodengutachten ist bis zur öffentlichen Auslegung zu erarbeiten und wird im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB den Entwurfsunterlagen beigelegt. Der Punkt „Oberflächenentwässerung“ ist in der Begründung nach Vorlage des Gutachtens entsprechend zu ergänzen. Grundsätzlich ist es vorgesehen, das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken selbst zu versickern. Das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser ist in den im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebecken zurückzuhalten.

##### **Zu Abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Entwurfsunterlagen werden um einen entsprechenden

Hinweis ergänzt.

### **Zu Stellungnahme Brandschutz**

Die Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung kann grundsätzlich durch die Stadtwerke Rotenburg (Wümme) gewährleistet werden. Ein weiterer Bedarf kann durch die Berücksichtigung von Löschwasserbrunnen, Teichen oder Löschwasserbehältern auf den Grundstücken bereitgestellt werden. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen der Durchführung der Planung im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Durch die vorgesehene Ringschließung sind die Zufahrten für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge grundsätzlich ausreichend. Der Ausbau der Straßen sowie die Herstellung der Zufahrten und Aufstellflächen ist ebenfalls im Rahmen der Durchführung der Planung im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

### **Zu Stellungnahme Abfallwirtschaft**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Laufe des Verfahrens wurde die Erschließung innerhalb des Plangebietes angepasst. Die zukünftige Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringschließung, sodass auch die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Grundstücke, die über Stichstraßen erschlossen werden, müssen ihre Abfallbehälter am Tag der Abholung im Einmündungsbereich der Stichstraße bereitstellen. Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt.

### **Zu Stellungnahme Regionalplanung**

### **Zu Stellungnahme Kreisarchäologie**

### **Zu Verkehrsrechtliche Stellungnahme**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

### **Zu Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan**

Die Hinweise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) werden zur Kenntnis genommen und sind zu gegebener Zeit, nach dem Satzungsbeschluss, zu berücksichtigen.

Der Hinweis auf noch fehlende Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zur Erforderlichkeit eines schalltechnischen Gutachtens wird berücksichtigt. Im Laufe des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ der Stadt Rotenburg (Wümme)“, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 14.03.2022). Die Ergebnisse sind den Entwurfsunterlagen zu entnehmen; das Schallgutachten ist den Unterlagen beigelegt.

### **Zur immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme**

Im weiteren Verfahren wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt. Es zeigt eine verträgliche Ansiedlung des Gewerbebetriebes und der Wohnbebauung. Das Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ausgelegt.

## **10. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 26.11.2021**

Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahr-

bahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.

2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft der Planvorhaben bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.
3. Die geplante verkehrliche Erschließung der o. g. Planvorhaben soll über den Knotenpunkt B 215 „Verdener Straße“/Stadtstraße „Zur Kumpwisch“ in Abschnitt 390 bei Station 1.449 im Zuge der B 215 erfolgen. Der Knotenpunkt befindet sich außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg (Wümme), die festgesetzte Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 70 km/h. Zur verkehrsgerechten Erschließung der o. g. Planvorhaben sind daher die „Richtlinien für die Anlage von Landstraßen“ RAL (Ausgabe 2012) zugrunde zu legen, hiernach sind entsprechende Abbiegestreifen zu planen und umzusetzen.
4. Im Hinblick auf einen verkehrsgerechten Ausbau des v. g. Knotenpunktbereichs im Zuge der B 215 und zur weiteren Abstimmung zwischen der Stadt und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Bundesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.
5. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 2 zu unterziehen.  
Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen.  
Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein Sicherheitsaudit der Phase 4 „Vor Verkehrsfreigabe“ und nach der ersten Betriebszeit der Phase 5 „Nach Verkehrsfreigabe“ durchzuführen.  
Die Stadt beauftragt zur Durchführung des Audits einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste.  
Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind mir nach der jeweiligen Auditphase zeitnah zur Prüfung vorzulegen.  
Die Kosten für das Sicherheitsaudit sowie die eventuell sich daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Stadt zu tragen.
6. Vor Bauausführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen im Zuge der B 215 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt Rotenburg (Wümme) und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den Leiter des regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.
7. Bei der Planung des Knotenpunkts sind insbesondere die Anforderungen der RPS „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ im gesamten Planungsbereich und beidseitig der Straße zu berücksichtigen. Ein entsprechender Prüfbericht ist mir im Rahmen der Vorplanung vorzulegen.

8. In dem Einmündungsbereich der Stadtstraße „Zur Kumpwisch“ zur B 215 sind im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes Sichtdreiecke gem. RAL mit den Schenkellängen 3 m/110 m in dem B-Plan festzusetzen. Die Sichtdreiecke ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
9. In Abgrenzung zum Bundesstraßengrundstück ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Bundesstraße sowie auf ca. 30 m Länge, gemessen von Fahrbahnrand der B 215, in den Einmündungsbereich der Stadtstraße „Zur Kumpwisch“ hinein in der Planzeichnung zum B-Plan festzusetzen. Zu- und Ausfahrten sind ausschließlich außerhalb dieses Bereichs vorzusehen.
10. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
11. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1.+ 2.) Die Hinweise zu den anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG werden zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis mit Beschränkungen im Abstand bis 20 m bzw. 40 m vom befestigten Fahrbahnrand aufgenommen. Ein Lärmschutzwall ist innerhalb der Bauverbotszone jedoch zulässig.

Zu 3.) Der Hinweis zu der Erforderlichkeit eines Abbiegestreifens auf der B 215 wird zur Kenntnis genommen und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit dem Straßenbauamt ist bereits erfolgt.

Zu 4. - 7.) Die Hinweise zur Erforderlichkeit eines detaillierten Lageplanes im Maßstab 1:250, der Erforderlichkeit eines Sicherheitsaudits sowie weitere Maßnahmen die im Rahmen der Bauausführung erforderlich werden, werden zur Kenntnis genommen. Die Detailplanung des Ausbaus des Knotenpunktbereiches ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden ausschließlich die Voraussetzungen für den Ausbau geschaffen, sodass zum jetzigen Zeitpunkt kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Zu 8.) Der Hinweis zu der Erforderlichkeit von Sichtdreiecken wird berücksichtigt. In den Bebauungsplan werden in dem Einmündungsbereich der Stadtstraße „Zur Kumpwisch“ zur B 215 Sichtdreiecke zeichnerisch und textlich in Form einer nachrichtlichen Übernahme berücksichtigt.

Zu 9.) Die Hinweise bzgl. der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Bundesstraße sowie auf ca. 30 m Länge, gemessen von Fahrbahnrand der B 215 wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Zu 10. + 11.) Die Hinweise bzgl. möglicher zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgender Schutzmaßnahmen sowie zur Abführung des Brauch- und Oberflächenwasser werden berücksichtigt.

#### **11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 14.12.2021**

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

#### **Boden**

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

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. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend [GeoBerichte 8 \(Stand: 2019\)](#). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

### **Kategorie**

Seltene Böden (statistisch)

Die Karten können auf dem [NIBIS Kartenserver](#) eingesehen werden.

Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen.

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.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis hin.

### **Bergbau: Markscheiderei**

#### *Nachbergbau Themengebiet Historische Bergrechtsgebiete*

Mit dem Inkrafttreten des Bundesberggesetzes am 01. Januar 1982 wurden die, durch die vielen historischen Herrschaftsgebiete definierten, Bergrechte vereinheitlicht. Unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt das Bundesberggesetz die Aufrechterhaltung alter Rechte und Verträge aus diesen ehemaligen Bergrechten. Daher erfolgt in dieser Stellungnahme der Hinweis auf das historische Bergrechtsgebiet mit Angabe der Rechte, die in diesen Gebieten auftreten können. Diese Rechte sind in Grundeigentümerrechte oder nicht Grundeigentümerrechte unterteilt. Die Grundeigentümerrechte sind entsprechend den für Grundstücke geltenden Vorschriften in Grundbüchern zu führen. Weitere Rechte und Verträge, bei denen es sich nicht um Grundeigentümerrechte handelt, sind, sofern vorhanden, in dieser Stellungnahme als auf-

rechterhaltene Rechte nach §149 ff. Bundesberggesetz angegeben.

#### Historisches Bergrechtsgebiete

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Amtsgerichten (Grundbuchämtern) im Grundbuch oder im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet möglicherweise notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Amtsgerichten zu erfragen.

#### Nachbergbau Themengebiet Alte Rechte

In dem Verfahrensgebiet liegen dem LBEG keine weiteren aufrechterhaltene Rechte und Verträge nach §149 ff. Bundesberggesetz vor.

#### Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen

Den aktuellen Stand zu vorhandenen Bergbauberechtigungen und weitere Themen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen: NIBIS Kartenserver.

#### Nachbergbau Themengebiet Grubenumrisse Altbergbau

Laut den hier vorliegenden Unterlagen liegt das genannte Verfahrensgebiet nicht im Bereich von historischem Bergbau.

#### Nachbergbau Themengebiet Bergbauberechtigungen

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich der unten angegeben bergbaulichen Berechtigungen. Die Rechtsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern. Den aktuellen Stand vorhandener Bergbauberechtigungen und weiteren Themen können Sie dem NIBIS Kartenserver entnehmen.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bewilligungen	Rotenburg-Scheeßel	Wintershall DEA Deutschland GmbH	Kohlenwasserstoffe

#### Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

## Eigene Stellungnahme und Abwägung:

### **Zu Boden**

Die Hinweise und Anregungen zum Boden werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Im Rahmen des Umweltberichtes, welcher den Entwurfsunterlagen zu entnehmen ist, wird sich mit dem Schutzgut Boden umfangreich auseinandergesetzt. Maßnahmen, die die Bautätigkeit betreffen, sind zu gegebener Zeit bei Bedarf zu berücksichtigen.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation erfolgt über einen anerkannten Ökopool der Stadt Rotenburg (Wümme) Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

### **Zu Bergbau: Markscheiderei**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind bei Bedarf zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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

### **12. Anwohner\*innen von 7 Familien der Straßen Storchenweg, Kleekamp und Zur Kumpwisch vom 14.10.2021**

Die Anwohner vertreten durch die Familien XXX möchten auf diesem Wege noch einmal die Einwände gegen die Beschlussvorlage Nr.: 0611/2016-2021 am 5.10.2021 schriftlich darlegen:

**1. Verkehr:** Alle Anwohner sind gegen die verkehrsmäßige Anbindung durch den ausgebauten Teil der Straße Vorm Flatmoor (altes Wohngebiet Kleekamp). Dies wird entschieden abgelehnt. Das erwartete, erhöhte Verkehrsaufkommen (mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag) führt zu einer erhöhten Lärmbelastigung und einer höheren Unfallgefahr. Kinder von der Spielstraße Storchenweg nutzen die Kreuzung Storchenweg/Vorm Flatmoor für den direkten Weg zum Kinderspielplatz neben der Montessorischule. Auch führt diese Anbindung zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen der Heinrich-Scheele-Allee und damit zu einer höheren Unfallgefahr der anliegenden Kinder und Anwohner. Auch wird durch eine solche Anbindung der jetzige mit Grünanlagen und mit alten Bäumen umsäumte Weg zerstört. Auch ist der Feldweg Vorm Flatmoor/Zur Kumpwisch unbedingt weiterhin zur Naherholung ohne Verkehr zu erhalten. Daher kann eine alleinige Anbindung nur über einen Zubringer des geplanten Baugebietes erfolgen. Zudem sind die Kosten der verkehrsmäßigen Anbindung geringer.

**2. Wohnbebauung:** Die zu dichte Bebauung des neuen Wohngebietes durch acht „Reihenhausilos“ wird abgelehnt. Schon heute befinden sich im alten Wohngebiet Kleekamp zu viele Reihenhausbauwerke. Die enge Bebauung mit kleinen Grundstücken lässt eine stärkere Quersubventionierung der preislich zu niedrigen Gewerbegrundstücke zu. Wir gehen hier von einem QM-Preis der Gewerbegrundstücke von ca. 30€/qm und der Wohngebietsgrundstücke von mind. 200€/qm aus. Je kleiner die Wohngrundstücke sind, desto höher kann der QM-Preis für die Grundstücke ausfallen, um damit eine höhere Quersubventionierung zu erreichen. Die Investitionen für das Gewerbegebiet werden sicherlich nicht durch den entsprechenden Grundstücksverkaufspreis abgedeckt. Wir fordern eine deutlich gelockerte Bebauung mit entsprechenden unversiegelten Grünflächen mit überwiegend Doppelhaushälften und auch Einzelhäusern und lediglich einem Reihenhausbauwerk, auch um soziale Probleme zu vermeiden. Wir wünschen uns eine sozial- und nachbarverträgliche Wohnbebauung. Sie sollte heutzutage klimaförderlich sein und könnte womöglich auch zukunftsweisend für eine innovative, umweltfreundliche Stadtentwicklung sein, die nicht immer gleiche Architektur wiederholt. Auch ist eine Anhäufung der Parkplätze zu vermeiden, da diese zu einer erhöhten Lärmbelastigung führt. Dies wäre auch durch das Starten von Motorrädern am Morgen und in der Nacht der Fall.

**3. Gewerbeansiedlung Tiemann:** Wir sind gegen den Umzug der Fa. Tiemann in das geplante Gewerbegebiet. Bereits Ende 2019 hatte sich eine Bürgerinitiative der jetzigen An-

wohner gegen den Lärm beschwert. Dies wurde aber abgeschmettert mit der Begründung, dass die Firma dort schon viele Jahre ansässig wäre und nun keine neuen Lärmauflagen erlassen werden könnten Und nun sollen die Probleme nur von einem Gebiet auf das nächste verschoben werden! Durch eine erhebliche Lärmbelastung und wohl auch eine Veränderung der Luftqualität (Gewerbe statt Wald und landwirtschaftlicher Fläche) reduziert sich die Wohnqualität für die betroffenen Anwohner erheblich und auch der Wert der Grundstücke. Ohne die Fa. Tiemann könnte das Gebiet zu einem reinen Wohngebiet werden, das klima- und zukunftsorientiert geplant werden kann.

**4. Standortsuche:** Ein wichtiger Punkt ist auch, dass für die Umsiedlung der Fa. Tiemann nicht ernsthaft nach Alternativgrundstücken gesucht wurde. Bei einer Ansiedlung z.B. auf der landwirtschaftlichen Fläche zwischen der ehemaligen Lungenklinik und Unterstedt wird der Lärm nicht zu einer Belästigung der Anwohner führen. Auch könnten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen deutlich günstiger ausfallen. Ähnliches gilt z.B. für die landwirtschaftlichen Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße.

**5. Erschließungs- und Ausbaukosten:** Alle Anwohner des alten Wohngebietes Kleekamp (wie auch andere etwaige betroffene Anwohner) werden nicht finanziell an den Erschließungs- oder Ausbaukosten beteiligt. Auch dürfen keine weiteren laufenden Kosten für die Anwohner anfallen.

**6. Erhalt des Waldes:** Die Anwohner des alten Kleekampgebietes und der Zur Kumpwisch sind entschieden gegen die Abholzung des Waldes zur Schaffung eines Gewerbegebietes bei der Straße Zur Kumpwisch. Der über viele Jahrzehnte gewachsene Kiefernwald ist Lebensraum verschiedener Vogelarten (z.B. Schwarzspecht). Außerdem dient er als Schlafplatz und Jagdrevier von Fledermäusen. Etliche Tierarten (z.B. Feldhase, Waldschnepe u.a.) nutzen das Gebiet als wichtiges „Trittstein-Biotop“ (Naturschutzkonzept!), um zu größeren Lebensräumen in der ausgeräumten Kulturlandschaft zu gelangen. Warum sollte der Wald überhaupt abgeholzt werden? Ob Gewerbe oder Wohnbebauung: Dafür müsste doch keine Waldfläche versiegelt werden. Allenfalls wäre das für eine Zubringerstraße für das neue Bebauungsgebiet nachvollziehbar.

Im Sinne einer echten Bürgerbeteiligung erwarten wir, dass unsere Einwände für die Planung berücksichtigt werden.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

**Zu 1. Verkehr:** Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wird die zukünftige Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“ berücksichtigt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung, sodass auch die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt.

**Zu 2. Wohnbebauung:** Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gebiet in mehrere allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 unterteilt, sodass die maximale Versiegelung auf 45% bzw. 60% pro Grundstück begrenzt wird. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind darüber hinaus gem. § 9 NBauO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, sodass der Forderung nach Grünflächen entsprochen wird. Zusätzlich ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan bewusst die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in offener Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung absoluter Höhen bzw. der Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen gesteuert. So ist angrenzend an die bereits vorhandene Bebauung des Gebietes „Kleekamp“ sowie im Zentrum des Gebietes eine aufgelockere Bebauung vorgesehen, als entlang der Bundesstraße und im südwestlichen

Randbereich des Plangebietes an der Straße „Vorm Fladmoor“. Mit diesen Festsetzungen wird einem Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entsprechend der bestehenden Nachfrage nachgekommen. Bei den auf den Grundstücken verursachten Immissionen durch das Starten von Motoren und An- und Abfahren von privaten PKWs und vereinzelt Motorrädern handelt es sich um ortsübliche und zumutbare kurzzeitige Geräusche.

**Zu 3. Gewerbeansiedlung Tiemann:** Städte, Immobilien, Grundstücke etc. unterliegen einem stetigen Wandel, sodass keinem Grundstückseigentümer ein Bestandsschutz der Umgebung zugesprochen werden kann. Die Stadt kann mit dieser Planung in Abwägung sämtlicher Belange jedoch keine negative Entwicklung für das Stadtbild ableiten. Die Stadt schafft Wohnraum, damit viele weitere Menschen eine zeitgemäße, erschwingliche Wohnung beziehen können und die vorhandene Infrastruktur sowie umliegende Naherholungsbereiche ebenfalls nutzen können. Zusätzlich soll ein bereits in Rotenburg ansässiger Gewerbebetrieb durch die Umsiedlung gehalten werden können. Die Umsiedlung ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem vorgesehenen Gewerbebetrieb nicht erforderlich. Die vorhandene Wohnbebauung ist bereits durch die Geräuschimmissionen der angrenzenden Bundesstraße vorbelastet. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet für die vorgesehene Gewerbeansiedlung des Betriebes Tiemann bewusst am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, um zu Gunsten der Anwohner im Gebiet „Kleekamp“ einen ausreichenden Abstand einzuhalten. Darüber hinaus wurde im Verlauf des Verfahrens ein Immissionsgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ der Stadt Rotenburg (Wümme)“, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 14.03.2022). Dabei wurden Gewerbelärmimmissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb, an den umliegenden Bebauungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ sowohl an den umliegenden Bestandsbebauungen als auch innerhalb der neu geplanten Wohngebietsflächen innerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der dargestellten Betriebsabläufe und Emissionsansätze, eingehalten werden können. Es ist festzustellen, dass es sich bei dieser Aufstellung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sodass sich innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes auch andere Betriebe ansiedeln könnte. In diesem Fall wäre dann auf Baugenehmigungsebene der Nachweis zu erbringen, dass auch die geänderte Nutzung oder Planung die Anforderungen der TA Lärm /4/ eingehalten werden.

**Zu 4. Standortsuche:** Die Standortverlagerung des Betriebes ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Alternative Standorte für eine Standortverlagerung bieten sich innerhalb der Stadt Rotenburg nicht an. Ein Ausschlusskriterium für die Standortwahl stellt insbesondere die Amtsbrücke dar, die eine Überfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge aufgrund der unzureichenden Breite verhindert. Weitere Flächen befinden sich im Privateigentum, eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Der Gewerbebetrieb versorgt bereits seit Jahren den südlichen Bereich des Kreises Rotenburg und Umgebung. Um eine Abwanderung -auch aus wirtschaftlichen Gründen- des Betriebes in die umliegenden Landkreise zu vermeiden, soll mit der Planung der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen. Mit der Nachverdichtung in diesem Bereich kann auf Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden.

**Zu 5. Erschließungs- und Ausbaukosten:** Die Erschließung betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen. Eine finanzielle Beteiligung der Anwohner des Wohngebietes „Kleekamp“ ist jedoch nicht vorgesehen.

**Zu 6. Erhalt des Waldes:** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauer-

hafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Beseitigung des Waldes erforderlich. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung anstatt der Erhaltung des Waldes. Der Wald wird im Verhältnis 1: 1,5 an anderer Stelle kompensiert. Um mögliche Auswirkungen auf die im Wald lebenden Vögel und Fledermäuse auszuschließen, wird im Laufe des Verfahrens bis zur öffentlichen Auslegung eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

### **13. 1 Anwohner der Heinrich-Scheele-Allee vom 02.11.2021**

Als Anwohner der Heinrich-Scheele Allee lege ich hiermit WIDERSPRUCH gegen o.g. Bebauungsplan ein und zwar aufgrund der zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens und den damit verbundenden Lärm- und Abgasemissionen, sowie des nicht für diese Größenordnung vorgesehenen Straßennetzes des Wohngebietes Kleekamp. Hier kommt schon in Spitzenzeiten der Kreisverkehr Heinrich-Scheele-Allee auslastungsmässig an seine Grenzen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wird die zukünftige Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“ berücksichtigt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung, sodass auch die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden unter anderen die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs betrachtet (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ der Stadt Rotenburg (Wümme)“, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 14.03.2022). Die Berechnungen ergaben, dass es durch den Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV /8/ im Plangebiet kommt. Aus diesen Gründen sind für das Plangebiet Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Hinsichtlich der Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen ergab die Untersuchung, dass sich stadteinwärts tags und nachts eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 0,2 dB berechnet. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird dabei bereits an zwei Immissionspunkten ohne den Mehrverkehr erreicht bzw. überschritten. Stadtauswärts verändert sich der Beurteilungspegel durch den Mehrverkehr nicht. Aus Sachverständiger Sicht ist die Erhöhung von 0,2 dB jedoch in aller Regel einer Abwägung zu Gunsten des Bauvorhabens ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zugänglich, da diese Erhöhung weder messtechnisch nachweisbar noch subjektiv wahrnehmbar ist. Hinzu kommen Prognoseunsicherheiten und die täglichen Verkehrsschwankungen, so dass die Erhöhung von 0,2 dB aus Sachverständiger Sicht nicht als besonders kritisch einzustufen ist. Lärmkonflikte können somit ausgeschlossen werden.

### **14. 2 Anwohner\*innen des Storchenwegs vom 14.11.2021**

Hiermit wollen wir Widerspruch gegen den Bauplan 123 Westlich Kleekamp einlegen. Der Bauplan enthält unserer Ansicht nach eine Anzahl von Punkten, die uns als Anwohner des Gebietes Kleekamp stark benachteiligen und für uns nicht akzeptabel sind. Wir hoffen, dass Sie diese Punkte in eine neue und abgeänderte Bauplanung einfließen lassen können.

1. **Verkehr:** Wir wie die meisten Anwohner des Gebiets Kleekamp sind gegen die verkehrsmäßige Anbindung durch einen ausgebauten Teil der Straße Vorm Fladmoor. Dies wird als oberste Priorität entschieden abgelehnt. Das erwartete deutlich höhere Verkehrsaufkommen (mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag) führt zu einer erhöhten Lärmbelästigung und einer höheren Unfallgefahr. Kinder von der Spielstraße Storchenweg und Umgebung nutzen die Kreuzung Storchenweg/Vorm Fladmoor für den direkten Weg zum Kinderspielplatz neben der Montesso-

rischule sowie zur Schule. Auch führt diese Anbindung zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen der Heinrich-Scheele-Allee und damit zu einer höheren Unfallgefahr der anliegenden Kinder und Anwohner. Auch wird durch eine solche Anbindung der jetzige mit Grünanlagen und mit alten Bäumen umsäumte Weg zerstört. Daher ist der Feldweg Vorm Fladmoor/Zur Kumpwisch unbedingt weiterhin zur Naherholung ohne Verkehr zu erhalten. Wichtig ist auch zu bemerken, dass es vor einigen Jahren schon einen PKW Unfall durch den bis dahin noch nicht gesperrten Teil der Fladmoorweges im Kreuzungsbereich Storchenweg gab. Es gab auch schon einige Beinahe-Unfälle mit Kindern. Vor Jahren war unser Sohn Björn hier auch beinahe von einem PKW erfasst worden. Daher waren wir alle froh, dass es zu einer PKW-Sperrung der Verlängerung des Weges Vorm Fladmoor gekommen ist (siehe Fotos). Dadurch ist die Unfallgefahr im besagten Kreuzungsbereich deutlich vermindert worden. Dies unterstreicht, dass eine Anbindung nur über einen Zubringer des geplanten Bebauungsgebietes erfolgen kann. Wir fordern daher den Erhalt der Durchfahrtsbegrenzung und des Weges. Ein weiteres Argument ist, dass die Kosten der verkehrsmäßigen Anbindung über den Gewerbegebietszubringer deutlich geringer sein werden. Auch während der Bauphase ist sonst mit einer erheblichen Lärmbelästigung durch die Baufahrzeuge über das Wohngebiet Kleekamp zu rechnen. Dies ist mit einer Anbindung über den Zubringer zu vermeiden. Durch die geplante Anbindung reduziert sich auch der Wert unseres Grundstückes. Beim Kauf wurde uns versichert, dass das jetzt geplante Grundstück für die Wohnbebauung durch die Kläranlage und deren Geruchsbelästigungen nicht bebaut werden dürfte. Dies wurde auch noch vor 2 Jahren Bauinteressierten gesagt. Nun spielt dies alles keine Rolle mehr nach dem Motto: Man findet schon einen Gutachter, der das Gegenteil bescheinigt.

2. **Wohnbebauung:** Die vorgeschlagene zu dichte Bebauung des neuen Wohngebietes durch acht „Reihenhaussilos“ wird abgelehnt. Wir fordern eine deutlich gelockerte Bebauung mit entsprechenden unversiegelten Grünflächen mit überwiegend Doppelhaushälften und auch Einzelhäusern und lediglich wenigen Reihenhausbauwerken, auch um soziale Probleme zu vermeiden. Auch ist eine Anhäufung der Parkplätze zu vermeiden, da diese zu einer erhöhten Lärmbelästigung führt. Dies wäre durch das Starten von Motorrädern am Morgen und in der Nacht der Fall. In diesem Bereich sollten Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Das Verhältnis zwischen den geplanten Reihenhäusern und alternativen Doppel- und Einzelhäusern sollte maximal dem Verhältnis wie im Gebiet Kleekamp entsprechen. Daher fordern wir, dass die Grundflächenzahl (GRZ) für das Wohngebiet von 0,5 auf 0,25 reduziert wird und nur 2 geschossig gebaut werden kann. Ausschreibungen an andere Architekturbüros mit neuen Bau-Ideen wären sehr sinnvoll als es immer an das gleiche Architekturbüro für Bebauungen in Rotenburg zu geben. Dies erscheint schon sehr seltsam. Wir fordern, dass die Wohnbebauung sich sozial und nachbarschaftlich eingliedert und entsprechend weniger versiegelten Flächen im Sinne der Nachhaltigkeit und des Flächenerhalts entstehen. Wir würden es sehr begrüßen, wenn in dem Plangebiet im Sinne der Nachhaltigkeitsleitlinien gebaut würde (BMI- Nachhaltigkeitskriterien: u.a. Behaglichkeit Akustik, Baustoffe, Energiehaushalt, Eingliederung in die Umwelt, Funktionalität, Mikroklima). Es könnte ein innovatives, dem aktuellen Klimaschutzgedanken entsprechendes Baugebiet entstehen.

3. **Gewerbeansiedlung Tiemann:** Wir sind ohne Lärnmessung gegen den Umzug der Fa. Tiemann in das geplante Gewerbegebiet. Bereits Ende 2019 hatte sich eine Bürgerinitiative der jetzigen Anwohner gegen den Lärm beschwert. Dies wurde aber abgeschmettert mit der Begründung, dass die Firma dort schon viele Jahre ansässig wäre und nun keine neuen Lärmauflagen erlassen werden könnten Und nun sollen die Probleme nur von einem Gebiet auf das nächste verschoben werden, was wir ablehnen! Durch eine erhebliche Lärmbelastung und wohl auch eine Veränderung der Luftqualität (Gewerbe statt Wald und landwirtschaftlicher Fläche) reduziert sich die Wohnqualität für die betroffenen Anwohner erheblich und dadurch auch der Wert der Grundstücke. Ohne die Fa. Tiemann könnte das Gebiet zu einem größeren Wohngebiet werden mit lediglich einem kleinen Gewerbegebietstreifen analog zum Gebiet Kleekamp. Auch könnte es besser klima- und zukunftsorientiert geplant werden. Wir fordern ein Gutachten zu den realen Lärmbelästigungen der Fa. Tiemann, insbesondere für die Zeit der Ernten, wenn auch nachts gearbeitet wird.

4. **Standortsuche:** Ein wichtiger Punkt ist auch, dass für die Umsiedlung der Fa. Tiemann nicht ernsthaft nach Alternativgrundstücken gesucht wurde. Bei einer Ansiedlung z.B. auf der landwirtschaftlichen Fläche zwischen der ehemaligen Lungenklinik und Unterstedt wird der Lärm

nicht zu einer Belästigung der Anwohner führen. Auch könnten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen deutlich günstiger ausfallen. Ähnliches gilt z.B. für die landwirtschaftlichen Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße oder im Bereich der früheren Fa. Ratsmann.

**5. Erschließungs- und Ausbaurkosten:** Alle Anwohner des alten Wohngebietes Kleekamp dürfen nicht finanziell an den Erschließungs- oder Ausbaurkosten beteiligt werden. Auch dürfen keine weiteren laufenden Kosten für die Anwohner anfallen. Insbesondere wir als direkte Anwohner an die geplanten Verlängerung der Straße Vorm Fladoor sind gegen eine Beteiligung der Ausbaurkosten. Wir haben bereits mit dem Grundstückserwerb im Gebiet Kleekamp die Anbindung an unser Grundstück und die Infrastruktur bezahlt und können nicht an den Kosten für das neue Baugebiet belastet werden. Dieses Problem würde ebenfalls entfallen, wenn die Anbindung des Wohngebietes über den Zubringer des Gewerbegebietes erfolgen würde. Gegen eine finanzielle Belastung werden wir alle rechtlichen Mittel einsetzen.

**6. Erhalt des Waldes:** Wir wie die Anwohner des alten Kleekampgebietes und der Zur Kumpwisch sind entschieden gegen die Abholzung des Waldes zur Schaffung eines Gewerbegebietes bei der Straße Zur Kumpwisch. Der über viele Jahrzehnte gewachsene Kiefernwald ist Lebensraum verschiedener Vogelarten (z.B. Schwarzspecht). Außerdem dient er als Schlafplatz und Jagdrevier von Fledermäusen. Etliche Tierarten (z.B. Feldhase, Waldschnepe u.a.) nutzen das Gebiet als wichtiges „Trittstein-Biotop“ (Naturschutzkonzept!), um zu größeren Lebensräumen in der ausgeräumten Kulturlandschaft zu gelangen. Warum sollte der Wald überhaupt abgeholzt werden? Ob Gewerbe oder Wohnbebauung: Dafür müsste doch keine Waldfläche versiegelt werden. Ausgenommen ist hiervon die Zubringerstraße für das neue Bebauungsgebiet und ein kleineres Gewerbegebiet.

Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass nach Aussagen von Fachleuten im Baurecht es sich bei dem Bebauungsplan nicht um ein Urbanes Bauen (MU) im Sinne des §6a der Baunutzungsverordnung handelt. Der Charakter des §6a zielt auf eine andere Durchmischung von Gewerbe und Wohneinheiten mit einem verbundenen Charakter und ohne das Wohnen störendes Gewerbe. Dies ist auch in der entsprechenden Rechtsprechung nachzulesen. Zum §6a gehören vor allem keine örtlich getrennten Baugebiete von Gewerbe und Wohnen. Daher kann nach unserer Auffassung der Bebauungsplan 123 nicht auf Grundlage des §6a der Baunutzungsverordnung erstellt werden.

Im Sinne einer echten Bürgerbeteiligung erwarten wir, dass unsere Einwände für die Planung berücksichtigt werden.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

**Zu 1. Verkehr:** Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wird die zukünftige Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“ berücksichtigt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung, sodass auch die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Im emissionsrelevanten Umfeld befinden sich eine Abwasserreinigungsanlage (ARA) und ein Lagerplatz für Grünschnitt; beide Anlagen verursachen Gerüche, die im Umfeld belästigend wirksam werden können. Unter den gegebenen Annahmen kommt es im Bereich der Planfläche zu maximalen Wahrnehmungshäufigkeiten von bis zu 4 % der Jahresstunden. Die hier anzusetzenden Richtwerte von 10 % der Jahresstunden (für Wohn- und Mischgebiete) und 15 % der Jahresstunden (für Gewerbe/Industrie) werden durch die umliegenden emissionsrelevanten Anlagen deutlich eingehalten. Die Immissionshäufigkeiten werden anhand einheitlicher gesetzlicher Grenzwerte und anderer Beurteilungsparameter hinsichtlich ihres Belästigungspotentials bewertet, sodass auch ein anderer Gutachter zu keinen anderen Ergebnissen kommen würde (vgl. Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL des Landes Niedersachsen vom 23. Juli 2009 in der Fassung der Länder-

Arbeitsgemeinschaft-Immissionsschutz vom 29.2.2008 mit der Ergänzung vom 10.9.2008).

**Zu 2. Wohnbebauung:** Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gebiet in mehrere allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 unterteilt, sodass die maximale Versiegelung auf 45% bzw. 60% pro Grundstück begrenzt wird. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 in allgemeinen Wohngebieten ist in den seltensten Fällen noch zeitgemäß und verhindert eine Wohnbebauung entsprechend der heutigen Anforderungen und Bedürfnisse der Bauwilligen. In der Vergangenheit ist die Nachfrage nach kleineren Grundstücken gestiegen, da die Bauwilligen kleinere Gärten bevorzugen. Somit erfolgt in den neuen Baugebieten eine verdichtete Bebauung; eine GRZ von 0,25 ist, anders als bei Grundstücken mit großen Nutzgärten, nicht mehr ausreichend. Erfahrungsgemäß kommt es bei einer sehr gering festgesetzten GRZ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens häufig zu Befreiungsanträgen, da sich die Vorhaben der Bauwilligen, mit Stellplätzen auf den Grundstücken, mit der maximalen Versiegelung des jeweiligen Grundstücks nicht vereinbaren lassen. Diesem möchte die Stadt Rotenburg bereits zu Beginn mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 entgegenwirken. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind darüber hinaus gem. § 9 NBauO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, sodass der Forderung nach Grünflächen entsprochen wird. Zusätzlich ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Des Weiteren werden Solaranlagen sowie weitere untergeordnete technische Aufbauten innerhalb des Plangebietes bewusst zugelassen, um eine moderne und klimafreundliche Versorgung zu ermöglichen. Die Verwendung von Materialien und Baustoffen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in offener Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung absoluter Höhen bzw. der Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen bewusst gesteuert. So ist angrenzend an die bereits vorhandene Bebauung des Gebietes „Kleekamp“ sowie im Zentrum des Gebietes eine aufgelockertere Bebauung vorgesehen, als entlang der Bundesstraße und im südwestlichen Randbereich des Plangebietes an der Straße „Vorm Fladmoor“. Mit diesen Festsetzungen wird einem Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entsprechend der bestehenden Nachfrage nachgekommen. Bei den auf den Grundstücken verursachten Immissionen durch das Starten von Motoren und An- und Abfahren von privaten PKWs und vereinzelt Motorrädern handelt es sich um ortsübliche und zumutbare kurzzeitige Geräusche. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt an private Interessenten, die Auswahl von Architekturbüros für die Realisierung der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken obliegt somit nicht in der Verantwortung der Stadt Rotenburg.

**Zu 3. Gewerbeansiedlung Tiemann:** Städte, Immobilien, Grundstücke etc. unterliegen einem stetigen Wandel, sodass keinem Grundstückseigentümer ein Bestandsschutz der Umgebung zugesprochen werden kann. Die Stadt kann mit dieser Planung in Abwägung sämtlicher Belange jedoch keine negative Entwicklung für das Stadtbild ableiten. Die Stadt schafft Wohnraum, damit viele weitere Menschen eine zeitgemäße, erschwingliche Wohnung beziehen können und die vorhandene Infrastruktur sowie umliegende Naherholungsbereiche ebenfalls nutzen können. Zusätzlich soll ein bereits in Rotenburg ansässiger Gewerbebetrieb durch die Umsiedlung gehalten werden können. Die Umsiedlung ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem vorgesehenen Gewerbebetrieb nicht erforderlich. Die vorhandene Wohnbebauung ist bereits durch die Geräuschimmissionen der angrenzenden Bundesstraße vorbelastet. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet für die vorgesehene Gewerbeansiedlung des Betriebes Tiemann bewusst am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, um zu Gunsten der Anwohner im Gebiet „Kleekamp“ einen großzügigen Abstand einzuhalten. Darüber hinaus wurde im Verlauf des Verfahrens ein Immissionsgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ der Stadt Rotenburg (Wümme)“, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 14.03.2022). Dabei wurden Gewerbelärmimmissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb, an den umliegenden Bebauungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ sowohl an

den umliegenden Bestandsbebauungen als auch innerhalb der neu geplanten Wohngebietsflächen innerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der dargestellten Betriebsabläufe und Emissionsansätze, eingehalten werden können. Es ist festzustellen, dass es sich bei dieser Aufstellung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sodass sich innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes auch andere Betriebe ansiedeln könnte. In diesem Fall wäre dann auf Baugenehmigungsebene der Nachweis zu erbringen, dass auch die geänderte Nutzung oder Planung die Anforderungen der TA Lärm /4/ eingehalten werden.

**Zu 4. Standortsuche:** Die Standortverlagerung des Betriebes ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Alternative Standorte für eine Standortverlagerung bieten sich innerhalb der Stadt Rotenburg nicht an. Ein Ausschlusskriterium für die Standortwahl stellt insbesondere die Amtsbrücke dar, die eine Überfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge aufgrund der unzureichenden Breite verhindert. Weitere Flächen befinden sich im Privateigentum, eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Für das alte Ratsmann-Gelände verfolgt die Stadt Rotenburg eine wohnbauliche Entwicklung. Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgesehen. Der Gewerbebetrieb Tiemann versorgt bereits seit Jahren den südlichen Bereich des Kreises Rotenburg und Umgebung. Um eine Abwanderung -auch aus wirtschaftlichen Gründen- des Betriebes in die umliegenden Landkreise zu vermeiden, soll mit der Planung der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen. Mit der Nachverdichtung in diesem Bereich kann auf Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden.

**Zu 5. Erschließungs- und Ausbaurkosten:** Wie bereits unter Punkt 1 „Verkehr“ aufgeführt, wird die zukünftige Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“ erfolgen. Eine finanzielle Beteiligung der Anwohner des Wohngebietes „Kleekamp“ an den Erschließungs- und Ausbaurkosten ist nicht vorgesehen.

**Zu 6. Erhalt des Waldes:** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Beseitigung des Waldes erforderlich. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung anstatt der Erhaltung des Waldes. Der Wald wird im Verhältnis 1: 1,5 an anderer Stelle kompensiert. Um mögliche Auswirkungen auf die im Wald lebenden Vögel und Fledermäuse auszuschließen, wird im Laufe des Verfahrens bis zur öffentlichen Auslegung eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Die Hinweise zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde im weiteren Verfahren dahingehend angepasst, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Umsiedlung des bereits in Rotenburg ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Neben der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen.

**15. 40 Anwohner\*innen (mittels Unterschriftenliste) des Wohngebietes Kleekamp (z.T. mehrfache Abgabe von Stellungnahmen einzelner Haushalte) vom 21.11.2021**

Die Anwohner des Wohngebietes Kleekamp sowie im Bereich Vorm Fladmoor/Zur Kumpwisch vertreten durch die oben genannten Familien sowie allen weiteren in der Unterschriftenliste ge-

nannten Anwohner/innen, möchten hiermit Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 123 - Westlich Kleekamp einlegen. Die folgenden Einwände, die teilweise bereits anlässlich der Ausschusssitzung für Planung und Hochbau am 5.10.2021 angemeldet wurden, sind nicht in die Planung mit eingeflossen und müssen daher im Bauplan nachgebessert werden. Es handelt sich um folgende Einwände:

1. **Verkehr:** Alle Anwohner sind gegen die verkehrsmäßige Anbindung durch den ausgebauten Teil der Straße Vorm Fladmoor (altes Wohngebiet Kleekamp). Dies wird als höchste Priorität entschieden abgelehnt. Das erwartete, erhöhte Verkehrsaufkommen (mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag) führt zu einer erhöhten Lärmbelästigung und einer höheren Unfallgefahr. Kinder von der Spielstraße Storchenweg und Umgebung nutzen die Kreuzung Storchenweg/Vorm Fladmoor für den direkten Weg zum Kinderspielplatz neben der Montessorischule und zur Schule Montessori sowie zur Busstation. Auch führt diese Anbindung zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen der Heinrich-Scheele-Allee und damit zu einer höheren Unfallgefahr der anliegenden Kinder und Anwohner. Auch wird durch eine solche Anbindung der jetzige mit Grünanlagen und mit alten Bäumen umsäumte Weg zerstört. Daher ist der Feldweg Vorm Fladmoor/Zur Kumpwisch unbedingt weiterhin zur Naherholung ohne Verkehr zu erhalten!

Wichtig ist auch zu bemerken, dass es vor einigen Jahren schon einen PKW-Unfall durch den bis dahin noch nicht gesperrten Teil der Fladmoorverlängerung und dem Kreuzungsbereich Storchenweg gab. Auch gab es schon einige Beinahe-Unfälle mit Kindern. Daher waren wir alle froh, dass es zu einer PKW-Sperrung der Verlängerung des Weges Vorm Fladmoor gekommen ist (siehe Fotos). Dadurch ist die Unfallgefahr im besagten Kreuzungsbereich deutlich vermindert worden und die Erholungsfunktion durch Wald und Feldweg gesichert. Dies unterstreicht, dass eine Anbindung nur über einen Zubringer des geplanten Bebauungsgebietes erfolgen kann. Wir fordern daher den Erhalt der Durchfahrtsbegrenzung. Ein weiteres Argument ist, dass die Kosten der verkehrsmäßigen Anbindung über den Gewerbegebietszubringer deutlich geringer sein werden.

2. **Wohnbebauung:** Die vorgeschlagene zu dichte Bebauung des neuen Wohngebiets durch acht „Reihenhaussilos“ wird abgelehnt. Wir fordern eine deutlich gelockerte Bebauung mit entsprechenden unversiegelten Grünflächen mit überwiegend Doppel- und auch Einzelhäusern und lediglich wenigen Reihenhausbauwerken, auch um soziale Probleme zu vermeiden. Dabei muss auch ausreichender Abstand zur Waldgrenze eingehalten werden - 50 Meter lt. dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP). Für die Firsthöhe sollen 9,50 Meter und für die Traufhöhe 3,50 Meter gelten, hier angeglichen an die unmittelbar angrenzende Bebauung des Wohngebiets Kleekamp. Auch ist eine Anhäufung von Parkplätzen zu vermeiden, da diese zu einer erhöhten Lärmbelästigung führt. Dies wäre auch durch das Starten von Motorrädern am Morgen und in der Nacht der Fall. In diesem Bereich sollten folglich vor allem Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Das Verhältnis zwischen den geplanten Reihenhäusern und alternativen Doppel- und Einzelhäusern sollte maximal etwa dem Verhältnis wie im Wohngebiet Kleekamp entsprechen. Daher fordern wir, dass die Grundflächenzahl (GRZ) für das neue Wohngebiet von 0,5 auf 0,25 reduziert wird. Ausschreibungen an andere Architekturbüros mit neuen Bauideen wären sehr sinnvoll, als Aufträge immer an das gleiche Architekturbüro für Bebauungen in Rotenburg zu geben. Dies wäre für uns nicht nachvollziehbar. Wir erwarten, dass sich die Wohnbebauung sozialstrukturell und nachbarschaftlich eingliedert. Es sollten entsprechend weniger Flächen im Sinne der Nachhaltigkeit versiegelt werden und Flächen erhalten bleiben. Hr. Weber hat auf der Ausschusssitzung selbst von nachhaltiger Bauplanung gesprochen. Wir würden es deshalb begrüßen, wenn dann auch im Plangebiet im Sinne der Nachhaltigkeitsleitlinien des Bundesministeriums des Innern und für Bau (BMI) gebaut würde (Nachhaltigkeitskriterien: u.a. Behaglichkeit, Akustik, Baustoffe, Energiehaushalt, Eingliederung in die Umwelt, Funktionalität, Mikroklima). Es könnte ein innovatives, dem aktuellen Klimaschutzgedanken entsprechendes Baugebiet werden und Modellcharakter für die Stadtentwicklung haben.

3. **Gewerbeansiedlung Tiemann:** Wir sind gegen den Umzug der Fa. Tiemann in das geplante Gewerbegebiet. Bereits Ende 2019 hatte sich eine Bürgerinitiative der jetzigen Anwohner gegen den Lärm beschwert. Dies wurde aber abgeschmettert mit der Begründung, dass die Firma dort schon viele Jahre ansässig wäre und nun keine neuen Lärmauflagen erlassen werden könnten. Und nun sollen die Probleme von einem Gebiet auf das nächste verschoben werden! Durch eine erhebliche Lärmbelastung sowie eine Verschlechterung der Luftqualität (wohnstörendes Gewerbe statt Wald und landwirtschaftlicher Fläche) reduziert sich die Wohnqualität für die betroffenen Anwohner erheblich und auch der Wert der Grundstücke. Ohne die Fa. Tiemann könnte das Gebiet zu einem größeren Wohngebiet werden, das klima- und zukunftsorientiert geplant werden kann. – Wir erwarten, dass mit einem Gutachten die realen Lärmemissionen in Bezug auf die Fa. Tiemann, insbesondere für die Zeit der Erntezeiten, wenn auch nachts gearbeitet und gefahren wird und defekte Fahrzeuge repariert werden, detailliert erfasst werden, um späteren Ärger zu vermeiden. Dies gilt auch für weitere Immissionsbelastungen, insbesondere der Luft, aber sogar auch der Lichtverschmutzung (Dauerbeleuchtung des Betriebs).
4. **Standortsuche:** Ein wichtiger Punkt ist auch, dass für die Umsiedlung der Fa. Tiemann offenbar nicht ernsthaft nach Alternativgrundstücken gesucht wurde. Das Gebot einer sparsamen Flächenverwendung wird nicht beachtet. Stattdessen wird der Außenbereich weiter zersiedelt und etwaige Brachflächen und bereits versiegelte Flächen in Rotenburg nicht als Alternative erwogen. Wenn das Zersiedeln unumgänglich erscheint, wäre dann doch aber wenigstens an eine Ansiedlung z.B. auf der landwirtschaftlichen Fläche zwischen der ehemaligen Lungenklinik und Unterstedt zu denken, wo Lärm und Abluft nicht zu einer Beeinträchtigung der Anwohner führen würden. Auch könnten entsprechende Lärmschutzmaßnahmen deutlich günstiger ausfallen. Ähnliches gilt z.B. für die landwirtschaftlichen Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße. - Zudem ergeben sich noch folgende Fragen in Bezug auf den Standort: Warum ist der Umzug wegen der Entwässerung des Grundstücks notwendig (wie auf der Ausschusssitzung erwähnt)? Gibt es am bestehenden Standort einen Regenwasserkanal und wenn ja, warum wird Tiemann-Landtechnik dort nicht angeschlossen? Ggf. müsste ein Ölabscheider eingebaut werden. Auch ist nicht nachvollziehbar, warum die Amtsbrücke eine Barriere für die großen Fahrzeuge darstellen soll - wie kommen die Kunden denn jetzt zum Betrieb? Schließlich ist die Frage, wie die Ausfahrt der Traktoren auf die Bundesstraße mit Tempo 70 geregelt werden sollte. Durch die sehr langsame Anfahrtsgeschwindigkeit erhöht sich die Unfallgefahr erheblich.
5. **Erschließungs- und Ausbaurkosten:** Alle Anwohner des alten Wohngebietes Kleekamp (wie auch andere etwaige betroffene Anwohner) dürfen nicht finanziell an den Erschließungs- oder Ausbaurkosten beteiligt werden. Auch dürfen keine weiteren laufenden Kosten für die Anwohner anfallen. Dieses Problem würde ebenfalls entfallen, wenn die Anbindung des Wohngebietes über den Zubringer des Gewerbegebietes erfolgen würde.
6. **Erhalt des Waldes:** Die Anwohner des alten Kleekampgebietes und der Zur Kumpwisch sind entschieden gegen die Abholzung des Waldes bei der Straße Zur Kumpwisch zur Schaffung eines größeren Gewerbegebietes. Der über viele Jahrzehnte gewachsene Kiefernwald ist Lebensraum verschiedener Vogelarten (z.B. Schwarzspecht). Außerdem dient er als Schlafplatz und Jagdrevier von Fledermäusen. Etliche Tierarten (z.B. Feldhase, Waldschnepe u.a.) nutzen das Gebiet als wichtiges „Trittstein-Biotop“ (Naturschutzkonzept!), um zu größeren Lebensräumen in der ausgeräumten Kulturlandschaft zu gelangen. Warum sollte der Wald überhaupt abgeholzt werden? Ob Gewerbe oder Wohnbebauung: Dafür muss doch keine Waldfläche versiegelt werden. Mit der Umwandlung des Waldes in eine asphaltierte Fläche würde auch unser nachbarschaftliches Landschaftsbild grundlegend und nachteilig verändert (Entgrünung), was wir ablehnen. Unverständlich erscheint dieses Vorhaben insbesondere unter den heutigen dringenden Anforderungen, das Klima zu schützen und dafür Waldflächen zu erhalten (wie auch aktuell auf der UN-Klimakonferenz in Glasgow von vielen Ländern beschlossen und ebenfalls Ziel im RRÖP). Rotenburg ist

zudem Teil eines Modellprojekts in Niedersachsen zur Erschließung von Trittstein-Biotopen an Ackerflächen *„Eigene Vielfalt. Gemeinsam zum Biotopverbund mit Naturschutz & Landwirtschaft“*. Dennoch plant die Stadt ohne Not (!) die Abholzung des Waldes und beeinträchtigt damit die natürliche Umwelt erheblich. Dabei wäre die Erschließung des neuen Plangebiets (sogar einschließlich der 1,4 ha-großen Fläche für den Gewerbebetrieb) durch den Erhalt des Waldes nicht einmal beeinträchtigt. Ausgenommen ist hiervon eine Zubringerstraße für das neue Bebauungsgebiet.

Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass nach Aussagen von Fachleuten im Baurecht es sich bei dem Bebauungsplan nicht um ein Urbanes Bauen (MU) im Sinne des §6a der Baunutzungsverordnung handelt. Der Charakter des §6a zielt auf eine andere Durchmischung von Gewerbe und Wohneinheiten mit einem verbundenen Charakter und ohne das Wohnen störendes Gewerbe. Dies ist auch in der entsprechenden Rechtsprechung nachzulesen. Zum §6a gehören vor allem keine örtlich getrennten Baugebiete von Gewerbe und Wohnen. Daher kann nach unserer Auffassung der Bebauungsplan 123 nicht auf Grundlage des §6a der Baunutzungsverordnung erstellt werden.

Im Sinne einer echten Bürgerbeteiligung erwarten wir, dass unsere Einwände für die Planung berücksichtigt werden.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

**Zu 1. Verkehr:** Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wird die zukünftige Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“ berücksichtigt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung, sodass auch die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt.

**Zu 2. Wohnbebauung:** Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gebiet in mehrere allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 unterteilt, sodass die maximale Versiegelung auf 45% bzw. 60% pro Grundstück begrenzt wird. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 in allgemeinen Wohngebieten ist in den seltensten Fällen noch zeitgemäß und verhindert eine Wohnbebauung entsprechend der heutigen Anforderungen und Bedürfnisse der Bauwilligen. In der Vergangenheit ist die Nachfrage nach kleineren Grundstücken gestiegen, da die Bauwilligen kleinere Gärten bevorzugen. Somit erfolgt in den neuen Baugebieten eine verdichtete Bebauung; eine GRZ von 0,25 ist, anders als bei Grundstücken mit großen Nutzgärten, nicht mehr ausreichend. Erfahrungsgemäß kommt es bei einer sehr gering festgesetzten GRZ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens häufig zu Befreiungsanträgen, da sich die Vorhaben der Bauwilligen, mit Stellplätzen auf den Grundstücken, mit der maximalen Versiegelung des jeweiligen Grundstücks nicht vereinbaren lassen. Diesem möchte die Stadt Rotenburg bereits zu Beginn mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 entgegenwirken. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind darüber hinaus gem. § 9 NBauO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, sodass der Forderung nach Grünflächen entsprochen wird. Zusätzlich ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Des Weiteren werden Solaranlagen sowie weitere untergeordnete technische Aufbauten innerhalb des Plangebietes bewusst zugelassen, um eine moderne und klimafreundliche Versorgung zu ermöglichen. Die Verwendung von Materialien und Baustoffen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in offener Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung absoluter Höhen bzw. der Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen bewusst gesteuert. So ist angrenzend an die bereits vorhandene Bebauung des Gebietes „Kleekamp“ sowie im Zentrum des Gebietes eine aufgelockere Bebauung vorgesehen, als entlang der Bun-

desstraße und im südwestlichen Randbereich des Plangebietes an der Straße „Vorm Fladmoor“. In den allgemeinen Wohngebieten, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, werde in Abhängigkeit von der Dachform Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Für Sattel-, First- und Walmdächer gilt eine Wandhöhe von 4,50 m als Höchstmaß und eine Firsthöhe von 8,0 m als Höchstmaß. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 25° wird die Wandhöhe auf 6,50 m in Verbindung mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen begrenzt. Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung des Wohngebietes „Kleekamp“ ergeben sich dadurch nicht. Mit diesen Festsetzungen wird einem Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entsprechend der bestehenden Nachfrage nachgekommen. Bei den auf den Grundstücken verursachten Immissionen durch das Starten von Motoren und An- und Abfahren von privaten PKWs und vereinzelt Motorrädern handelt es sich um ortsübliche und zumutbare kurzzeitige Geräusche. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt an private Interessenten, die Auswahl von Architekturbüros für die Realisierung der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken obliegt somit nicht in der Verantwortung der Stadt Rotenburg. Die Hinweise zu den Abständen zwischen Wald und Bebauung werden zur Kenntnis genommen. Der im RROP- aufgeführte Abstand von 50 m dient lediglich als Empfehlung. Da die Baumhöhen in der Region kaum höher als 30-35 m werden, soll der Abstand zum Wald im Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg zum Schutz des Waldes, der Bevölkerung sowie der zukünftigen Bebauung durch Windwürfe und Brände auf 35 m reduziert werden. Darüber hinaus würde man bei einem Abstand von über 35 m dem Ziel zur Schaffung von ausreichend Wohnraum entgegenwirken.

**Zu 3. Gewerbeansiedlung Tiemann:** Städte, Immobilien, Grundstücke etc. unterliegen einem stetigen Wandel, sodass keinem Grundstückseigentümer ein Bestandsschutz der Umgebung zugesprochen werden kann. Die Stadt kann mit dieser Planung in Abwägung sämtlicher Belange jedoch keine negative Entwicklung für das Stadtbild ableiten. Die Stadt schafft Wohnraum, damit viele weitere Menschen eine zeitgemäße, erschwingliche Wohnung beziehen können und die vorhandene Infrastruktur sowie umliegende Naherholungsbereiche ebenfalls nutzen können. Zusätzlich soll ein bereits in Rotenburg ansässiger Gewerbebetrieb durch die Umsiedlung gehalten werden können. Die Umsiedlung ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem vorgesehenen Gewerbebetrieb nicht erforderlich. Die vorhandene Wohnbebauung ist bereits durch die Geräuschimmissionen der angrenzenden Bundesstraße vorbelastet. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet für die vorgesehene Gewerbeansiedlung des Betriebes Tiemann bewusst am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, um zu Gunsten der Anwohner im Gebiet „Kleekamp“ einen großzügigen Abstand einzuhalten. Darüber hinaus wurde im Verlauf des Verfahrens ein Immissionsgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ der Stadt Rotenburg (Wümme)“, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 14.03.2022). Dabei wurden Gewerbelärmimmissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb, an den umliegenden Bebauungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ sowohl an den umliegenden Bestandsbebauungen als auch innerhalb der neu geplanten Wohngebietsflächen innerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der dargestellten Betriebsabläufe und Emissionsansätze, eingehalten werden können. Es ist festzustellen, dass es sich bei dieser Aufstellung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sodass sich innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes auch andere Betriebe ansiedeln könnte. In diesem Fall wäre dann auf Baugenehmigungsebene der Nachweis zu erbringen, dass auch die geänderte Nutzung oder Planung die Anforderungen der TA Lärm /4/ eingehalten werden. Weitere Immissionsbelastungen durch Geruch und Licht, die sich negativ auf die Umgebung auswirken, sind durch die Umsiedlung des Betriebes nicht zu erwarten.

**Zu 4. Standortsuche:** Die Standortverlagerung des Betriebes ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Alternative Standorte für eine Standortverlagerung bieten sich innerhalb der Stadt Rotenburg nicht an. Ein Ausschlusskriterium für die Standortwahl stellt insbesondere die Amtsbrücke dar, die eine Überfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge aufgrund der unzureichenden Breite verhindert. Weitere Flächen befinden sich im Privateigentum, eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Der Gewerbebetrieb Tiemann

versorgt bereits seit Jahren den südlichen Bereich des Kreises Rotenburg und Umgebung. Um eine Abwanderung -auch aus wirtschaftlichen Gründen- des Betriebes in die umliegenden Landkreise zu vermeiden, soll mit der Planung der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen. Mit der Nachverdichtung in diesem Bereich kann auf Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Durch die Berücksichtigung einer Linksabbiegespur von der Bundesstraße in das Plangebiet, welche im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung im Zuge der Durchführung der Planung berücksichtigt wird, kann die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleistet werden.

**Zu 5. Erschließungs- und Ausbaurkosten:** Wie bereits unter Punkt 1 „Verkehr“ aufgeführt, wird die zukünftige Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“ erfolgen. Eine finanzielle Beteiligung der Anwohner des Wohngebietes „Kleekamp“ an den Erschließungs- und Ausbaurkosten ist nicht vorgesehen.

**Zu 6. Erhalt des Waldes:** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Beseitigung des Waldes erforderlich. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung anstatt der Erhaltung des Waldes. Der Wald wird im Verhältnis 1: 1,5 an anderer Stelle kompensiert. Darüber hinaus werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Durchgrünung des Gebietes beitragen. So ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zusätzlich wird die zulässige Versiegelung mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 im allgemeinen Wohngebiet begrenzt. Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 die grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässige Überbaubarkeit unterschritten. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind darüber hinaus gem. § 9 NBauO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen. Um mögliche Auswirkungen auf die im Wald lebenden Vögel und Fledermäuse auszuschließen, wird im Laufe des Verfahrens bis zur öffentlichen Auslegung eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Die Hinweise zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde im weiteren Verfahren dahingehend angepasst, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Umsiedlung des bereits in Rotenburg ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Neben der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen.

## **16. 2 Anwohner\*innen der Straße Zur Kumpwisch vom 21.11.2021**

Hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 123 - Westlich Kleekamp ein. Wir wohnen in der einen Hälfte des Doppel-Eckhaus in der Zur Kumpwisch 10. Das Grundstück des Doppel-Hauses (Zur Kumpwisch 10 und 12) grenzt an den bis zur Bundesstraße reichenden Wald, der im grundstücksangrenzenden Teil unserem Nachbarn gehört, im weiterführenden Teil der Stadt. Das Gesamtgrundstück des Doppelhauses (einschließlich Wald) grenzt an das geplante Wohnbebauungsgebiet.

Wir möchten folgende Einwendungen gegen den Bebauungsplan einbringen:

1. **Verkehrsführung:** Der Feldweg Vorm Fladmoor/Zur Kumpwisch mit zwei angrenzenden Waldflächen soll weiterhin vollständig ohne Verkehr und damit in seiner Erholungsfunktion erhalten werden.
2. **Wohnbebauung:** Wir haben Einwände gegen die geplante sehr dichte Bebauung des neuen Wohngebiets mit aus dem Wohnumfeld architektonisch wie sozialstrukturell nicht gut integrierbaren Reihenhausketten. Wir fordern eine deutlich gelockerte Bebauung mit entsprechenden unversiegelten Grünflächen mit überwiegend Doppelhaushälften und auch Einzelhäusern und lediglich wenigen Reihenhausgebäuden, entsprechend der bestehenden nachbarschaftlichen und sozialen Wohnstruktur. Dabei muss auch ein ausreichender Abstand zur Waldgrenze eingehalten werden - 50 Meter lt. dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises. Für die Firsthöhe sollen 9,50 Meter und für die Traufhöhe 3,50 Meter gelten, hier angeglichen an die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung. Auch ist mit Blick auf die Waldgrenze auf störende Bebauungen zu verzichten, um das Wald-Biotop nicht zu beeinträchtigen. Das Verhältnis zwischen den geplanten Reihenhäusern und alternativen Doppel- und Einzelhäusern sollte maximal dem Verhältnis wie im Wohngebiet Kleekamp entsprechen. Daher fordern wir, dass die Grundflächenzahl (GRZ) für das Wohngebiet von 0,5 auf 0,25 reduziert wird.
3. **Gewerbeansiedlung Tiemann:** Wir sind gegen den Umzug der Fa. Tiemann in das geplante Gewerbegebiet im Bebauungsplan. Wir befürchten eine erhebliche Lärmbelastung durch den Landtechnikbetrieb, denn die Lärmemissionen werden sich nicht nur einseitig ausbreiten, sondern das gesamte Plangebiet betreffen. Wir erwarten deshalb, dass mit einem Schallschutzgutachten die realen Lärmemissionen in Bezug auf die Fa. Tiemann, insbesondere für die Zeit der Erntezeiten, wenn auch nachts gearbeitet und gefahren wird und defekte Fahrzeuge repariert werden, detailliert erfasst werden, um späteren Ärger zu vermeiden. Zudem ist zu prüfen, wie sich die Luftqualität durch den Landtechnik-Betrieb verändern wird. Statt Waldgebiet mit luftreinigender Wirkung ist von einer Erhöhung von Emissionen von Feinstaub und Stickoxiden auszugehen. Wir befürchten für die bestehenden und geplanten Wohneinheiten eine Gesundheitsgefährdung. Das Gewerbe des Landtechnik-Betriebs kann nach unserer Auffassung deshalb auch nur als ein das Wohnen störendes Gewerbe kategorisiert werden und nicht neben Wohnbebauung angesiedelt werden! Mit einem solchen Gewerbegebiet, für das zudem ein Wald abgeholzt und insgesamt eine Fläche von ca. 3-4 ha versiegelt werden soll, vermindert sich die Wohnqualität für die betroffenen Anwohner erheblich und auch der Wert der Grundstücke. Wir erwarten auch hierzu ein detailliertes Gutachten zu allen spezifischen Immissionen des Betriebs und deren Gefährdungspotenziale für Mensch und Natur. Und schließlich ist in dem Plangebiet mit Gewerbe auch eine Form von Lichtverschmutzung durch eine nächtliche Beleuchtung des Betriebs zu erwarten. Wir sehen bei guter Wetterlage einen eindrucklichen Sternenhimmel und das soll auch so bleiben, deshalb leben wir in dieser naturintegrierten Lage. Auch Tiere (einschließlich Insekten) und Pflanzen würden vermutlich durch starke Lichtquellen in ihrem Lebensraum massiv gestört und beeinträchtigt und womöglich vertrieben. Ohne die Ansiedlung der Fa. Tiemann könnte das Bebauungsgebiet zu einem Wohngebiet werden, das klima- und zukunftsorientiert geplant werden und sich mit der erhaltenswerten Landschaftsstruktur und ihrer Erholungsfunktion harmonisch verbindet.
4. **Standortsuche:** Es ist nicht ersichtlich, dass die Umsiedlung der Fa. Tiemann mit einer Suche nach Alternativgrundstücken verbunden wurde. Dadurch wird ein zentrales Ziel (RROP) betreffend die Siedlungsstruktur gerade auch bei der Ansiedlung neuer gewerblicher Flächen, Landschaft nicht zu zersiedeln, Flächen sparsam zu verwenden und Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen, verfehlt. Wenn das Zersiedeln schon unumgänglich ist, wäre dann doch aber wenigstens an eine Ansiedlung z.B. auf der landwirtschaftlichen Fläche notwendig, wo Lärm- und Luftemissionen nicht zu einer Beeinträchtigung der Anwohner führen würden. Wir sind deshalb gegen die Ansiedlung von massiv wohnstörendem und die Gesundheit sowie das Leben von Tiere und Pflanzen beeinträchtigendem Gewerbe.
5. **Erhalt des Waldes:** Als Anwohner, deren alltäglicher Lebensort unmittelbar mit dem

angrenzenden Ökosystem Wald verbunden ist, sind wir entschieden gegen die Abholzung des Waldes, der unser lokales Mikroklima mit prägt und gerade auch in den heißen Sommermonaten der letzten Jahre eine schützende kühlende Umgebung herstellt. In unseren Gärten zeigen sich viele verschiedene Vogelarten (z.B. Schwarzspecht), die ihren Lebensraum im angrenzenden, über viele Jahrzehnte gewachsenen Kiefernwald haben. Dieser dient außerdem als Schlafplatz und Jagdrevier von Fledermäusen. Etliche Tierarten (z.B. Feldhase, Waldschnepe u.a.) nutzen das Gebiet als wichtiges „Trittstein-Biotop“ (Naturschutzkonzept!), um zu größeren Lebensräumen in der ausgeräumten Kulturlandschaft zu gelangen. Wir verstehen nicht, warum der Wald überhaupt abgeholzt werden müsste. Ob Gewerbe oder Wohnbebauung: Dafür muss doch keine Waldfläche versiegelt werden. Ganz unverständlich erscheint dieses Vorhaben insbesondere unter den heutigen dringenden Anforderungen, das Klima zu schützen und dafür Waldflächen zu erhalten. Der Landkreis Rotenburg formuliert den Erhalt von Waldflächen selbst explizit als Ziel (RROP). Zudem ist Rotenburg Teil eines Modellprojekts in Niedersachsen zur Erschließung von Trittstein-Biotopen an Ackerflächen *„Eigene Vielfalt. Gemeinsam zum Biotopverbund mit Naturschutz & Landwirtschaft“*. Dennoch plant die Stadt ohne Not (!) und Begründung die Abholzung des Waldes und beeinträchtigt damit die natürliche Umwelt tief gehend und unwiederbringlich. Dabei wäre die Erschließung des neuen Plangebiets (sogar einschließlich einer 1,4 ha-großen Fläche für den Gewerbebetrieb) durch den Erhalt des Waldes nicht einmal beeinträchtigt. Ausgenommen hiervon wäre eine Zubringerstraße für das neue Bebauungsgebiet.

6. **Erscheinungsbild Landschaft/Stadt:** Mit der Umwandlung des Waldes in eine asphaltierte Fläche würden nicht nur die Pflanzen vernichtet und Tiere vertrieben und weiter in ihren Beständen gefährdet. Auch unser nachbarschaftliches Landschaftsbild würde sich so grundlegend und nachteilig verändern (Entgrünung), dass wir darin einen massiven Verlust an Lebens- und Wohnqualität für uns sehen. Schließlich ist zu bedenken, dass auch der Ortseingang zur Stadt Rotenburg durch die Betondominanz des Gewerbebereichs an der Bundesstraße das Stadtbild ausgesprochen unattraktiv werden lässt. Die Stadt würde sich damit schon in ihrem Eintrittsbereich als eher rückwärtsgewandt präsentieren - allen Projekten und Erklärungen zum Trotz. Wir meinen, das Ziel (RROP), das Erscheinungsbild von Ortschaften zu erhalten bzw. nicht zu verschandeln, würde durch die jetzige Bebauungsplanung ebenfalls aus den Augen verloren.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

**Zu 1. Verkehrsführung:** Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wird die zukünftige Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“ berücksichtigt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung. Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt.

**Zu 2. Wohnbebauung:** Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gebiet in mehrere allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 unterteilt, sodass die maximale Versiegelung auf 45% bzw. 60% pro Grundstück begrenzt wird. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 in allgemeinen Wohngebieten ist in den seltensten Fällen noch zeitgemäß und verhindert eine Wohnbebauung entsprechend der heutigen Anforderungen und Bedürfnisse der Bauwilligen. In der Vergangenheit ist die Nachfrage nach kleineren Grundstücken gestiegen, da die Bauwilligen kleinere Gärten bevorzugen. Somit erfolgt in den neuen Baugebieten eine verdichtete Bebauung; eine GRZ von 0,25 ist, anders als bei Grundstücken mit großen Nutzgärten, nicht mehr ausreichend. Erfahrungsgemäß kommt es bei einer sehr gering festgesetzten GRZ im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens häufig zu Befreiungsanträgen, da sich die Vorhaben der

Bauwilligen, mit Stellplätzen auf den Grundstücken, mit der maximalen Versiegelung des jeweiligen Grundstücks nicht vereinbaren lassen. Diesem möchte die Stadt Rotenburg bereits zu Beginn mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 entgegenwirken. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind darüber hinaus gem. § 9 NBauO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, sodass der Forderung nach Grünflächen entsprochen wird. Zusätzlich ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Des Weiteren werden Solaranlagen sowie weitere untergeordnete technische Aufbauten innerhalb des Plangebietes bewusst zugelassen, um eine moderne und klimafreundliche Versorgung zu ermöglichen. Die Verwendung von Materialien und Baustoffen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in offener Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung absoluter Höhen bzw. der Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen bewusst gesteuert. So ist angrenzend an die bereits vorhandene Bebauung des Gebietes „Kleekamp“ sowie im Zentrum des Gebietes eine aufgelockere Bebauung vorgesehen, als entlang der Bundesstraße und im südwestlichen Randbereich des Plangebietes an der Straße „Vorm Fladmoor“. In den allgemeinen Wohngebieten, in denen ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, werde in Abhängigkeit von der Dachform Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Für Sattel-, First- und Walmdächer gilt eine Wandhöhe von 4,50 m als Höchstmaß und eine Firsthöhe von 8,0 m als Höchstmaß. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 25° wird die Wandhöhe auf 6,50 m in Verbindung mit der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen begrenzt. Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung des Wohngebietes „Kleekamp“ ergeben sich dadurch nicht. Mit diesen Festsetzungen wird einem Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entsprechend der bestehenden Nachfrage nachgekommen. Bei den auf den Grundstücken verursachten Immissionen durch das Starten von Motoren und An- und Abfahren von privaten PKWs und vereinzelt Motorrädern handelt es sich um ortsübliche und zumutbare kurzzeitige Geräusche. Die Hinweise zu den Abständen zwischen Wald und Bebauung werden zur Kenntnis genommen. Der im RROP- aufgeführte Abstand von 50 m dient lediglich als Empfehlung. Da die Baumhöhen in der Region kaum höher als 30-35 m werden, soll der Abstand zum Wald im Siedlungsbereich der Stadt Rotenburg zum Schutz des Waldes, der Bevölkerung sowie der zukünftigen Bebauung durch Windwürfe und Brände auf 35 m reduziert werden. Darüber hinaus würde man bei einem Abstand von über 35 m dem Ziel zur Schaffung von ausreichend Wohnraum entgegenwirken.

**Zu 3. Gewerbeansiedlung Tiemann:** Städte, Immobilien, Grundstücke etc. unterliegen einem stetigen Wandel, sodass keinem Grundstückseigentümer ein Bestandsschutz der Umgebung zugesprochen werden kann. Die Stadt kann mit dieser Planung in Abwägung sämtlicher Belange jedoch keine negative Entwicklung für das Stadtbild ableiten. Die Stadt schafft Wohnraum, damit viele weitere Menschen eine zeitgemäße, erschwingliche Wohnung beziehen können und die vorhandene Infrastruktur sowie umliegende Naherholungsbereiche ebenfalls nutzen können. Zusätzlich soll ein bereits in Rotenburg ansässiger Gewerbebetrieb durch die Umsiedlung gehalten werden können. Die Umsiedlung ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Grundsätzlich sind Schutzmaßnahmen zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und dem vorgesehenen Gewerbebetrieb nicht erforderlich. Die vorhandene Wohnbebauung ist bereits durch die Geräuschimmissionen der angrenzenden Bundesstraße vorbelastet. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet für die vorgesehene Gewerbeansiedlung des Betriebes Tiemann bewusst am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, um zu Gunsten der Anwohner im Gebiet „Kleekamp“ einen großzügigen Abstand einzuhalten. Darüber hinaus wurde im Verlauf des Verfahrens ein Immissionsgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ der Stadt Rotenburg (Wümme)“, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 14.03.2022). Dabei wurden Gewerbelärmimmissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb, an den umliegenden Bebauungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ sowohl an den umliegenden Bestandsbebauungen als auch innerhalb der neu geplanten Wohngebietsflächen innerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der dargestellten Betriebsabläufe und Emissionsansätze, eingehalten werden können. Es ist festzustellen, dass es sich bei dieser

Aufstellung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sodass sich innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes auch andere Betriebe ansiedeln könnte. In diesem Fall wäre dann auf Baugenehmigungsebene der Nachweis zu erbringen, dass auch die geänderte Nutzung oder Planung die Anforderungen der TA Lärm /4/ eingehalten werden. Weitere Immissionsbelastungen durch Geruch und Licht, die sich negativ auf die Umgebung auswirken, sind durch die Umsiedlung des Betriebes nicht zu erwarten.

**Zu 4. Standortsuche:** Die Standortverlagerung des Betriebes ist aus wasserschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Alternative Standorte für eine Standortverlagerung bieten sich innerhalb der Stadt Rotenburg nicht an. Ein Ausschlusskriterium für die Standortwahl stellt insbesondere die Amtsbrücke dar, die eine Überfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge aufgrund der unzureichenden Breite verhindert. Weitere Flächen befinden sich im Privateigentum, eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Der Gewerbebetrieb Tiemann versorgt bereits seit Jahren den südlichen Bereich des Kreises Rotenburg und Umgebung. Um eine Abwanderung -auch aus wirtschaftlichen Gründen- des Betriebes in die umliegenden Landkreise zu vermeiden, soll mit der Planung der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Neben der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen. Mit der Nachverdichtung in diesem Bereich kann auf Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden.

**Zu 5. Erhalt des Waldes und 6. Erscheinungsbild Landschaft/Stadt:** Städte, Immobilien, Grundstücke etc. unterliegen einem stetigen Wandel, sodass keinem Grundstückseigentümer ein Bestandsschutz der Umgebung zugesprochen werden kann. Die Stadt kann mit dieser Planung in Abwägung sämtlicher Belange jedoch keine negative Entwicklung für das Stadtbild ableiten. Die Stadt schafft Wohnraum, damit viele weitere Menschen eine zeitgemäße, erschwingliche Wohnung beziehen können und die vorhandene Infrastruktur sowie umliegende Naherholungsbereiche ebenfalls nutzen können. Zusätzlich soll ein bereits in Rotenburg ansässiger Gewerbebetrieb durch die Umsiedlung gehalten werden können. Mit der Aufstellung des Bauungsplanes soll der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Beseitigung des Waldes erforderlich. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung anstatt der Erhaltung des Waldes. Der Wald wird im Verhältnis 1: 1,5 an anderer Stelle kompensiert. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird ausschließlich in einem Teilbereich entlang der Bundesstraße vorgesehen. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 wird die grundsätzlich in Gewerbegebieten zulässige Überbaubarkeit unterschritten. Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist entlang der Bundesstraße die Berücksichtigung eines begrünten Lärmschutzwalles vorgesehen. Einer Betondominanz kann somit entgegengewirkt werden. Um mögliche Auswirkungen auf die im Wald lebenden Vögel und Fledermäuse auszuschließen, wurde im Laufe des Verfahrens eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass

## **17. 2 Anwohner\*innen der Straße Kleekamp vom 20.11.2021**

1. **Verkehr:** Wie die meisten Anwohner des Gebiets Kleekamp sind gegen die verkehrsmäßige Anbindung durch den ausgebauten Teil der Straße Vorm Fladmoor. Dies wird als Priorität entschieden abgelehnt. Das erwartete deutlich höhere Verkehrsaufkommen (mehr als 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag) führt zu einer erhöhten Lärmbelastung und einer höheren Unfallgefahr. Kinder von der Spielstraße Storchenweg nutzen die Kreuzung Storchenweg/Vorm Fladmoor für den direkten Weg zum Kinderspielplatz neben der Montessorischule. Auch führt diese Anbindung zu einem deutlich erhöhten Verkehrsaufkommen der Heinrich-Scheele-Allee und damit zu einer höheren Unfallgefahr der anliegenden Kinder und Anwohner. Auch wird

durch eine solche Anbindung der jetzige mit Grünanlagen und mit alten Bäumen umsäumte Weg zerstört. Daher ist der Feldweg Vorm Fladmoor/Zur Kumpwisch unbedingt weiterhin zur Nacherholung ohne Verkehr zu erhalten. Wichtig ist auch zu bemerken, dass es vor einigen Jahren schon einen PKW Unfall durch den bis dahin noch nicht gesperrten Teil der Fladmoorverlängerung im Kreuzungsbereich Storchenweg gab. Es gab auch schon einige Beinahe-Unfälle mit Kindern. Daher waren wir alle froh, dass es zu einer PKW-Sperrung der Verlängerung des Weges Vorm Fladmoor gekommen ist. Dadurch ist die Unfallgefahr im besagten Kreuzungsbereich deutlich vermindert worden. Dies unterstreicht, dass eine Anbindung nur über einen Zubringer des geplanten Bebauungsgebietes erfolgen kann. Wir fordern daher den Erhalt der Durchfahrtsbegrenzung. Ein weiteres Argument ist, dass die Kosten der verkehrsmäßigen Anbindung über den Gewerbegebietszubringer deutlich geringer sein werden. Auch während der Bauphase ist sonst mit einer erheblichen Lärmbelastung durch die Baufahrzeuge über das Wohngebiet Kleekamp zu rechnen. Dies ist mit einer Anbindung über den Zubringer zu vermeiden. Durch die geplante Anbindung reduziert sich auch der Wert unseres Grundstückes.

**2. Wohnbebauung:** Die vorgeschlagene zu dichte Bebauung des neuen Wohngebietes durch acht „Reihenhaussilos“ wird abgelehnt. Wir fordern eine deutlich gelockerte Bebauung mit entsprechenden unversiegelten Grünflächen mit überwiegend Doppelhaushälften und auch Einzelhäusern und lediglich wenigen Reihenhausbauwerken, auch um soziale Probleme zu vermeiden. Auch ist eine Anhäufung der Parkplätze zu vermeiden, da diese zu einer erhöhten Lärmbelastung führt. Dies wäre durch das Starten von Motoren am Morgen und in der Nacht der Fall. In diesem Bereich sollten Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Das Verhältnis zwischen den geplanten Reihenhäusern und alternativen Doppel- und Einzelhäusern sollte maximal dem Verhältnis wie im Gebiet Kleekamp entsprechen. Wir fordern, dass die Wohnbebauung sich sozialkulturell und nachbarschaftlich eingliedert und entsprechend weniger versiegelte Flächen im Sinne der Nachhaltigkeit und des Flächenerhalts entstehen. Wir würden es sehr begrüßen, wenn in dem Plangebiet im Sinne der Nachhaltigkeitsleitlinien gebaut würde (BMI- Nachhaltigkeitskriterien: u.a. Behaglichkeit, Akustik, Baustoffe, Energiehaushalt, Eingliederung in die Umwelt, Funktionalität, Mikroklima). Es könnte ein innovatives, dem aktuellen Klimaschutzgedanken entsprechendes Baugebiet entstehen.

**3. Gewerbeansiedlung Tiemann:** Wir sind ohne Lärmnachweis gegen den Umzug der Fa. Tiemann in das geplante Gewerbegebiet. Durch eine erhebliche Lärmbelastung und auch eine Veränderung der Luftqualität reduziert sich die Wohnqualität für die betroffenen Anwohner erheblich und dadurch auch der Wert der Grundstücke. Wir fordern ein Gutachten zu den realen Lärmbelastungen der Fa. Tiemann, insbesondere für die Zeit der Ernten, wenn auch nachts gearbeitet wird.

**4. Erschließungs- und Ausbaurkosten:** Alle Anwohner des alten Wohngebietes Kleekamp dürfen nicht finanziell an den Erschließungs- oder Ausbaurkosten beteiligt werden. Auch dürfen keine weiteren laufenden Kosten für die Anwohner anfallen. Insbesondere wir als direkte Anwohner an die geplante Verlängerung der Straße Vorm Fladmoor sind gegen eine Beteiligung der Ausbaurkosten.

**5. Erhalt des Waldes:** Wir sind entschieden gegen die Abholzung des Waldes zur Schaffung eines Gewerbegebietes bei der Straße Zur Kumpwisch. Ausgenommen ist hiervon die Zubringerstraße für das neue Bebauungsgebiet und Gewerbegebiet.

Im Sinne einer echten Bürgerbeteiligung erwarten wir, dass unsere Einwände für die Planung berücksichtigt werden.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

**Zu 1. Verkehr:** Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wird die zukünftige Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“ berücksichtigt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung. Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt.

**Zu 2. Wohnbebauung:** Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gebiet in mehrere allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 unterteilt, sodass die maximale Versiegelung auf 45% bzw. 60% pro Grundstück begrenzt wird. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind darüber hinaus gem. § 9 NBauO gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, sodass der Forderung nach Grünflächen entsprochen wird. Zusätzlich ist je Grundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Des Weiteren werden Solaranlagen sowie weitere untergeordnete technische Aufbauten innerhalb des Plangebietes bewusst zugelassen, um eine moderne und klimafreundliche Versorgung zu ermöglichen. Die Verwendung von Materialien und Baustoffen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer und ist im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in offener Bauweise in Verbindung mit der Festsetzung absoluter Höhen bzw. der Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen bewusst gesteuert. So ist angrenzend an die bereits vorhandene Bebauung des Gebietes „Kleekamp“ sowie im Zentrum des Gebietes eine aufgelockrtere Bebauung vorgesehen, als entlang der Bundesstraße und im südwestlichen Randbereich des Plangebietes an der Straße „Vorm Fladmoor“. Mit diesen Festsetzungen wird einem Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entsprechend der bestehenden Nachfrage nachgekommen. Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung des Wohngebietes „Kleekamp“ ergeben sich dadurch nicht. Bei den auf den Grundstücken verursachten Immissionen durch das Starten von Motoren von privaten PKWs und vereinzelt Motorrädern handelt es sich um ortsübliche und zumutbare kurzzeitige Geräusche.

**Zu 3. Gewerbeansiedlung Tiemann:** Die Anregung wird berücksichtigt. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wurde das eingeschränkte Gewerbegebiet für die vorgesehene Gewerbeansiedlung des Betriebes Tiemann bewusst am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehen, um zu Gunsten der Anwohner im Gebiet „Kleekamp“ einen großzügigen Abstand einzuhalten. Darüber hinaus wurde im Verlauf des Verfahrens ein Immissionsgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ der Stadt Rotenburg (Wümme)“, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 14.03.2022). Dabei wurden Gewerbelärmimmissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb, an den umliegenden Bebauungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ sowohl an den umliegenden Bestandsbebauungen als auch innerhalb der neu geplanten Wohngebietsflächen innerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der dargestellten Betriebsabläufe und Emissionsansätze, eingehalten werden können. Es ist festzustellen, dass es sich bei dieser Aufstellung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sodass sich innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes auch andere Betriebe ansiedeln könnte. In diesem Fall wäre dann auf Baugenehmigungsebene der Nachweis zu erbringen, dass auch die geänderte Nutzung oder Planung die Anforderungen der TA Lärm /4/ eingehalten werden.

**Zu 5. Erschließungs- und Ausbaurkosten:** Wie bereits unter Punkt 1 „Verkehr“ aufgeführt, wird die zukünftige Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“ erfolgen. Eine finanzielle Beteiligung der Anwohner des Wohngebietes „Kleekamp“ an den Erschließungs- und Ausbaurkosten ist nicht vorgesehen.

**Zu 6. Erhalt des Waldes:** Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Aus diesem Grund ist die Beseitigung des Waldes erforderlich. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung anstatt der Erhaltung des Waldes. Der Wald wird im Verhältnis 1: 1,5 an anderer Stelle kompensiert. Um mögliche Auswirkungen auf die im Wald lebenden Vögel und Fledermäuse auszuschließen, wird im Laufe des Verfahrens bis zur öffentlichen Auslegung eine artenschutzrechtli-

che Untersuchung durchgeführt.

**18. Rechtsanwalt Schneider für 2 Haushalte (Zur Kumpwisch und Storchenweg – beide haben bereits mehrfach Stellungnahmen abgegeben) vom 03.12.2021**

Wir sind mit der Prüfung und gegebenenfalls späteren Durchsetzung von Einwendungen unserer Mandanten gegen die 33. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A Kernstadt und Bebauungsplan Nr. 123 (westlich Kleekamp) befasst.

Am 23.10.2021 ist amtlich bekannt gemacht worden, dass Sie beabsichtigen, die vorgenannten Bauleitpläne zu ändern bzw. aufzustellen. Ziel der Planung sei es, die städtebauliche Entwicklung im fraglichen Bereich zu steuern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnen und Gewerbe zu schaffen. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, binnen Frist bis 03.12.2021 zu der beabsichtigten Änderung Stellung zu nehmen.

Unsere Mandanten haben mit Schreiben vom 11.11.2021 und 21.11.2021 gegen die Änderungen Stellung genommen und Widerspruch erhoben. Auf die dortigen Ausführungen wird vollinhaltlich Bezug genommen. Ergänzend wird auf folgende weitere Aspekte hingewiesen.

Unsere Mandanten sind unmittelbare Anlieger an das Plangebiet. Das Grundstück von Herrn XXX (*Name aus Datenschutzgründen entfernt*) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40. Dieser sieht lediglich in einem schmalen Streifen zur Bundesstraße 215 hin gelegen ein Mischgebiet vor. Die übrigen Gebiete des vorgenannten B-Plans sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wobei in den an das neue Plangebiet angrenzenden Gebieten lediglich Einfamilien- und Doppelhausbebauung zulässig ist.

Ausweislich der öffentlich bekanntgemachten Planung ist für das gesamte Plangebiet als Art der baulichen Nutzung gemäß § 6a Baunutzungsverordnung ein Urbanes Gebiet vorgesehen. Nach dem Ziel des Gesetzgebers dienen Urbane Gebiete der Schaffung von Wohnraum in innerstädtischen Lagen. Es handelt sich um ein Instrument zur Verwirklichung der gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich an der Stadtgrenze, ohne angrenzende urbane Strukturen. Die Schaffung oder Verfestigung urbaner Strukturen im innerstädtischen Bereich ist für das Plangebiet damit auszuschließen.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist die Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen, die nicht wesentlich stören. Neben typischerweise nicht störendem Gewerbe sind auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig, wobei nach dem Sinn der gesetzlichen Regelung davon ausgegangen werden muss, dass damit Gewerbebetriebe gemeint sind, von denen keine wesentliche Störung ausgeht bzw. die sich in Bezug auf die damit gemischte wohnliche Nutzung als verträglich erweisen.

Nach der Änderung der TA-Lärm ergibt sich für Urbane Gebiete ein Immissionswert von 63 dB tags und 45 dB nachts. Unter Berücksichtigung der nach der Begründung zur Änderung geplanten Gewerbeansiedlung eines örtlichen Betriebs für Landtechnik im südwestlichen Teil des Urbanen Gebiets ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Grenzwerte mindestens erreicht, wenn ich in der Spitze durch singuläre Lärmereignisse sogar überschritten werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass für das direkt angrenzende allgemeine Wohngebiet Grenzwerte von nur 55 dB tags und 40 dB nachts gelten, liegt eine Konfliktlage mit der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung auf der Hand.

Zum Immissionsschutz wird in der textlichen Begründung einerseits Bezug genommen auf zu erwartende Verkehrslärmimmissionen der B215. Im Übrigen wird bereits auf zu erwartende Schallemissionen der geplanten Gewerbeansiedlung hingewiesen, ohne dass konkrete Ausführungen zu der zu erwartenden Lärmbelastung enthalten sind, die bereits in der jetzigen Ansiedlung des Gewerbebetriebs zu Konflikten mit anliegender Wohnbebauung führt.

Einerseits wird auf noch zu erfolgende schalltechnische Untersuchungen hingewiesen. Ande-

rerseits enthält der Plan bereits konkrete Festsetzungen im Hinblick auf die räumliche Ausdehnung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes. Aufgrund welcher Anknüpfungstatsachen die vorgenannte Fläche ermittelt und festgesetzt wurde, bleibt vollkommen offen. Unklar ist auch die Schutzwirkung der Fläche. Konkrete Festsetzungen im Hinblick auf den Lärmschutz der nördlich der Gewerbeansiedlung gelegenen vorhandenen Wohnbebauung und der nordöstlich geplanten neuen Wohnbebauung sind der veröffentlichten Planung nicht zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Planung ist entgegen des gesetzgeberischen Ziels mit der Festlegung des Urbanen Gebiets keine innerstädtische Entwicklung beabsichtigt. Tatsächlich liegt auch keine verträgliche Nutzungsmischung von gewerblicher und wohnlicher Nutzung des Gebiets vor. Die Lärmbelastung tags liegt für das gesamte Plangebiet 8 dB über der zulässigen Lärmbelastung des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes. Die beabsichtigte Planung belässt Ausführungen, zu einer Nachbarverträglichkeit des geplanten Gebiets vermissen.

Durch die verkehrliche Erschließung im nördlichen Bereich verändert sich die Verkehrsbelastung im nordwestlichen Bereich der anliegenden Bebauung eklatant. Die Planung lässt vermissen, mit welcher zusätzlichen Verkehrsbelastung konkret zu rechnen ist und wie die privaten Interessen an der Erhaltung der vorhandenen Strukturen damit in Übereinstimmung zu bringen sind. Die von der geplanten Nutzung ausgehende Verkehrs- und Lärmbelastung muss vor der Planung und Beschlussfassung näher untersucht werden, um zu klären, ob für das Plangebiet überhaupt die beabsichtigte Art der baulichen Nutzung in Frage kommen kann.

Nach hiesiger Kenntnis ist seitens der Einwender ein alternatives Planungs- und Nutzungskonzept für das Plangebiet vorgelegt worden, durch das nachbarlichen Belangen besser Rechnung getragen wird. Im politischen Willensbildungsprozess sollte hierauf eingegangen werden. Sofern eine Umsetzung der bisherigen Planung erfolgt, müssen sich unsere Mandanten rechtliche Schritte gegen eine entsprechende Beschlussfassung ausdrücklich vorbehalten.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise zur planungsrechtlichen Situation des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 40 werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde im weiteren Verfahren dahingehend angepasst, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die Umsiedlung des bereits in Rotenburg ansässigen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Neben der Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes werden die weiteren Flächen einer Wohnbauentwicklung mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zugeführt, um der anhaltend hohen Nachfrage nach insbesondere Einfamilienhausgrundstücken nachzukommen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der bereits vorhandene Siedlungsansatz an der Verdener Straße mit der Kernstadt verbunden und somit ein dauerhafter Abschluss in diesem Bereich geschaffen werden. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung.

Die Hinweise bzgl. der Erschließung des Gebietes werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfserstellung des Bebauungsplanes wird die zukünftige Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die von der Verdener Straße ins Plangebiet mündende Straße „Zur Kumpwisch“ berücksichtigt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine neu herzustellende Ringerschließung. Eine Erschließung des Plangebietes über die Straße „Vorm Fladmoor“ wird durch das vorgesehene Regenrückhaltebecken sowie das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot im Bereich des Gebietes WA 5 ausgeschlossen. Eine Verbindung für Fuß- und Radfahrer wird jedoch, auch vor dem Hintergrund der Erreichbarkeit der Montessori-Schule und des Spielplatzes im Kiebitzweg, berücksichtigt.

Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Diesem wird mit der Festsetzung einer Bauverbotszone (Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) nachgekommen. Ausgenommen hiervon ist ein Lärmschutzwall zum Schutz des geplanten allgemeinen Wohngebietes. Durch diese aktive Schallschutzmaßnahme kann die Belastung durch Immissionen, die auf der Bundesstraße entstehen, signifikant gesenkt werden. Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet wurde kein Lärmschutzwall berücksichtigt, um Ausstellungsflächen des Gewerbebetriebes zu ermöglichen und einen Verlust von nutzbaren Flächen zu vermeiden. Im Verlauf des Verfahrens wurde ein Immissionsgutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Westlich Kleekamp“ der Stadt Rotenburg (Wümme)“, Ingenieurbüro Tetens, Osterholz-Scharmbeck, 14.03.2022). Die beschriebenen aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden bei der Bearbeitung berücksichtigt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden Gewerbelärmimmissionen, verursacht durch den geplanten Betrieb, an den umliegenden Bebauungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /4/ sowohl an den umliegenden Bestandsbebauungen als auch innerhalb der neu geplanten Wohngebietsflächen innerhalb des Plangebietes, unter Berücksichtigung der dargestellten Betriebsabläufe und Emissionsansätze, eingehalten werden können. Es ist festzustellen, dass es sich bei dieser Aufstellung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sodass sich innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes auch andere Betriebe ansiedeln könnte. In diesem Fall wäre dann auf Baugenehmigungsebene der Nachweis zu erbringen, dass auch die geänderte Nutzung oder Planung die Anforderungen der TA Lärm /4/ eingehalten werden. Des Weiteren wurden auch die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet sowie die Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs betrachtet. Die Berechnungen ergaben, dass es durch den Straßenverkehr zu einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/ bzw. der Grenzwerte der 16. BImSchV /8/ im Plangebiet kommt. Aus diesen Gründen sind für das Plangebiet Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Hinsichtlich der Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen ergab die Untersuchung, dass sich stadteinwärts tags und nachts eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 0,2 dB berechnet. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird dabei bereits an zwei Immissionspunkten ohne den Mehrverkehr erreicht bzw. überschritten. Stadtauswärts verändert sich der Beurteilungspegel durch den Mehrverkehr nicht. Aus Sachverständiger Sicht ist die Erhöhung von 0,2 dB jedoch in aller Regel einer Abwägung zu Gunsten des Bauvorhabens ohne weitere Schallschutzmaßnahmen zugänglich, da diese Erhöhung weder messtechnisch nachweisbar noch subjektiv wahrnehmbar ist. Hinzu kommen Prognoseunsicherheiten und die täglichen Verkehrsschwankungen, so dass die Erhöhung von 0,2 dB aus Sachverständiger Sicht nicht als besonders kritisch einzustufen ist. Lärmkonflikte können somit ausgeschlossen werden.

In Vertretung:

Bernadette Nadermann

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Begründung FNP
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung BPlan
- Entwurf Gestaltungsplan

