



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 01.02.2021

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 8 2 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

| Gremien | Datum | TOP | beschlossen | Bemerkungen |
|-----------------------------------|------------|-----|-------------|-------------|
| Ortsrat Mulmshorn | 11.02.2021 | | | |
| Ausschuss für Planung und Hochbau | 23.02.2021 | | | |
| Verwaltungsausschuss | 24.02.2021 | | | |
| Rat | 18.03.2021 | | | |

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn (Sottrumer Weg) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 8 von Mulmshorn – Sottrumer Weg - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

Der Entwurf des o.g. Planes hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur (erneuten) Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

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

- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 04.01.2021
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 05.01.2021
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 11.01.2021
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 01.02.2021

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 13.01.2021

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

Auf unsere Stellungnahme vom 23.04.2020 und 19.10.2020, die wir im Rahmen der TöB-

Beteiligung abgegeben haben, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Stellungnahme vom 23.04.2020

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

Stellungnahme vom 19.10.2020

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

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Zur Information werden an dieser Stelle die Stellungnahmen und Abwägungen aus den vorherigen Verfahren aufgeführt.

3. EWE NETZ GmbH vom 26.01.2021

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

4. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 27.01.2021

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

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

Wie wir Ihnen bereits in unseren Stellungnahmen vom 06.05.2020 und vom 29.09.2020 mitgeteilt haben, sind die Stadtwerke Rotenburg ausschließlich Trinkwassernetzbetreiber in der Kernstadt Rotenburg. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur

Verfügung gestellt.

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land wurde am Verfahren beteiligt. **Soweit noch nicht vorhanden, erfolgt die Löschwasserversorgung durch die Trinkwasserbereitstellung durch den Wasserversorgungsverband Rotenburg – Land. Löschwasser wird bei Bedarf über Löschbrunnen bzw. Vorfluter zur Verfügung gestellt.**

Diese Aussagen werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan redaktionell ergänzt. Damit wird der Stellungnahme der Stadtwerke nachgekommen.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Änderungen erfolgen nicht.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 29.01.2021

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

Naturschutzfachliche Stellungnahme

1. F-Plan neue Abgrenzung

Meine Stellungnahme zur Eingrünung halte ich auch nach der Änderung des Plangebietes aufrecht.

2. B-Plan

Die zeichn. Festsetzung zum Erhalt der Baumweiden begrüße ich. Das Artenschutzgutachten ist nachvollziehbar. Die dort für nötig befundene Biol. Baubegleitung für das Gewässer sowie die künstlichen Nisthilfen sind vorzusehen.

FFH-Verträglichkeit

Die für das o.g. Vorhaben erforderliche FFH-Vorprüfung, erarbeitet von der PGN mit Stand November 2020, liegt vor und wurde geprüft. Betroffen ist das FFH-Gebiet 39 „Wiestetal, Glindebusch, Borchelsmoor“. Aufgrund der Abstände des geplanten Wohngebiets zum FFH-Gebiet und insbesondere den Lebensräumen der FFH-Arten und -Lebensraumtypen von mehr als 200 m und die abschirmende Wirkung der dazwischenliegenden vorhandenen Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Gebietsbestandteile zu erwarten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1. F-Plan neu Abgrenzung

Der Belang wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt abgewogen:

Wie bereits im Umweltbericht ausgeführt, wird die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgut Landschaft führen. Entlang des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Weges sind bereits zum Teil Gehölzbestände vorhanden, die die zukünftigen Wohnbauflächen zur freien Landschaft abschirmen werden. Weiter südlich befindet sich eine Moto-Cross-Anlage. Von der Flächennutzungsplanänderung ist kein besonders hochwertiger oder schutzwürdiger Landschaftsraum betroffen. Dies belegt auch der Landschaftsrahmenplan (LRP), der die betroffene Landschaftseinheit als strukturarme Ackerslandschaft beschreibt. Die Landschaftseinheit ist von geringer Bedeutung, in der sich nach dem LRP als wesentliche überlagernde Beeinträchtigung und Gefährdung bereits eine Moto-Cross-Anlage befindet. Weiterhin erfolgt mit der Planung nur eine kleinflächige Wohngebietsentwicklung an einem bestehenden Siedlungsbereich, wodurch Beeinträchtigungen des Landschafts-

bildes ebenfalls gemindert werden. Ferner sind kleinteilige Hofstellen, Siedlungsbereiche und Wohngebiete Teil des Landschaftsbildes dieser dörflich strukturierten Region, wodurch nicht per se das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Allein durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche verbleibt ein Großteil der Flächen unversiegelt und dient einer späteren Gartengestaltung, was zu einer Durchgrünung führt und das umliegende Orts- und Landschaftsbild wieder spiegelt. Zusätzlich sind im östlichen Landschaftsraum bis zur B 71 eine weitere Baum-Strauchhecke und entlang der Bundesstraße eine Baumreihe vorhanden, die das Landschaftsbild aufwerten und eine gewisse Sichtminderung der zukünftigen Wohnbauflächen bewirken werden. Verstärkt wird dies durch das vorhandene Relief, welches von der Bundesstraße zum Planänderungsgebiet um ca. 4 m abfällt. Aus diesen genannten Gründen kann auf eine explizite Darstellung einer Eingrünung auf Flächennutzungsplanebene verzichtet werden. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Ausführungen wurden im Umweltbericht entsprechend ergänzt. An ihnen wird ohne Änderung festgehalten.

2. B-Plan

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weiterer Ausführungen bedarf es nicht. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Ich beziehe mich auf die Stellungnahme vom 28.09.2020:

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

Dem Antrag der 15. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn kann zugestimmt werden, wenn die beschriebene Entwässerungsplanung zum B-Plan vorgelegt wird.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan sieht eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Regenrückhaltung beider Bauabschnitte vor. In der Planfolge wird im Rahmen der Erschließungsplanung die Genehmigung für die Regenwasserentsorgung eingeholt. Der Bebauungsplan in Verbindung mit dem Bodengutachten sieht eine ausreichende Konfliktbewältigung für diese Planungsebene vor.

An der Planung wird grundsätzlich festgehalten. Änderungen erfolgen nicht.

Abfallrechtliche Stellungnahme

Die Planung wurde nicht verändert, d.h. ein größerer Wendekreis, der für Müllfahrzeuge ausreichen würde, ist nicht vorgesehen. Es bleibt daher bei meiner unten stehenden Stellungnahme vom 2. Okt. 2020.

Und wenn es bei dieser Planung bleibt, werden Müllfahrzeuge diese Stichstraße nicht befahren. Stellflächen für sämtliche Abfallfraktionen im Sottrumer Weg sind auch nicht ausgewiesen. Seitens der Abfallwirtschaft bestehen daher erhebliche Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Belang wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt abgewogen:

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

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet und umgesetzt. An der

damaligen Abwägung und Planung wird ohne Änderung festgehalten.

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

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

Regionalplanerische Stellungnahme

Anmerkungen zur Begründung:

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) ist bereits am 28. Mai 2020 in Kraft getreten, entsprechende Anpassungen sollten in der Begründung vorgenommen werden.

S. 7: „Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet. Die beabsichtigte Ausweisung des Plangebietes als Wohngebiet ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.“. Diese Aussage ist zu pauschal und basiert nicht auf einer raumordnerischen Prüfung.

Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Raumordnung keine Bedenken gegen die F-Planänderung.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist die Fläche in zwei Bauabschnitte aufzuteilen, da ansonsten das Ziel der Eigenentwicklung nicht erfüllt wird. Der aktuelle B-Plan stellt lediglich den östlichen Teil der Fläche als Wohnbaufläche dar, was allein genommen zur einer fingerartigen Ausdehnung und somit zur Zersiedlung der Landschaft führen würde. Die verbindliche Planung muss eine strukturierte und geregelte Planung erkennen lassen und die westliche Fläche entsprechend einbinden.

Mulmshorn gehört gem. dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu den Orten, in denen sich Planung und Durchführung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen. Für Mulmshorn mit einer Einwohnerzahl von etwa 600 bedeutet dies eine maximale Ausweisung von 17 Grundstücken. Diese Ausweisung bezieht sich auf die Gültigkeitsdauer eines RROP von zehn Jahren. Eine Wohnbauentwicklung im westlichen Bereich kann erst in Aussicht gestellt werden, wenn die Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Lückenbebauung oder Nachnutzung leerstehender Gebäude geprüft wurden, frühestens jedoch zehn Jahre nach Inkrafttreten des ersten Abschnittes des o.g. B-Planes.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis auf die Bekanntmachung des regionalen Raumordnungsprogrammes 2020 wird nachgekommen und die Begründung dahingehend redaktionell ergänzt.

Das Planungsgebiet ist dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund seines hohen Ertragspotentials zugeordnet. Kleinräumig betrachtet liegt die Landwirtschaft jedoch brach und die Fläche insgesamt ist vom Knebelweg im Süden und der Siedlung im Norden und Westen geprägt. Die neue Nutzung der Fläche widerspricht daher dem raumordnerischen Vorbehalt nicht. Das Plangebiet befindet sich weiterhin innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung. Dieser Vorrang wird in der Planfolge beachtet und der Vorrang weiterhin sichergestellt. Nördlich des Plangebietes ist ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Natura 2000, vermerkt. Dieser Vorrang wird gesichert, in dem eine FFH-Vorprüfung die Verträglichkeit der Planung hinsichtlich des FFH Gebietes bestätigt hat. Weiterhin vermerkt der Raumordnungsplan eine regional bedeutsame Sportanlage, hier Motorsportanlage, südlich des Plangebietes. Hier untersuchte ein Immissionsgutachten die Lärmeinwirkungen der Anlage auf das Planvorhaben und bestätigte die Einhaltung der Grenzwerte. Der raumordnerische Vorrang wird auch hier gewahrt.

Die Aussagen werden in die Begründungen zum Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan aufgenommen und redaktionell ergänzt.

Der Belang wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wie folgt abgewogen:

Die Regionalplanung des Landkreises räumt der Ortschaft Mulmshorn eine Entwicklungspers-

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

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

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

Mittelfristig ist von einer organischen Siedlungsform auszugehen. Da sich der zweite Bauabschnitt in seiner Größe dem ersten Abschnitt unterordnet und der Bereich entlang des Sottrumer Weges dem Innenbereich zugeordnet werden könnte, ist bereits aktuell eine geordnete städtebauliche Entwicklung erkennbar.

Die Begründungen wurden entsprechend angepasst. An der Abwägung und der Planung in der verbindlichen Bauleitplanung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen an der Planung.

Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Andreas Weber

Anlagen:

- Flächennutzungsplan
- **Begründung FNP**
- Bebauungsplan
- Begründung BPlan

