



umweltbezogene  
Stellungnahmen

Stadt Rotenburg (Wümme)  
Der Bürgermeister

Az.: 60.11

Rotenburg (Wümme), 21.04.2026

**Beschlussvorlage Nr.: 1013/2021-2026**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima-/Umweltschutz und Wirtschaft	29.04.2026	6	empfohlen	9 Ja; 2 Enth.
Verwaltungsausschuss	06.05.2026	7		vertagt
Verwaltungsausschuss	20.05.2026	9	6 Ja; 3 Enth.	einstimmig

**45. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Vor dem Stockforth) und Bebauungsplan Nr. 131 – Vor dem Stockforth –; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange, Beschluss zur Beteiligung der Behörden sowie der 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 45. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Vor dem Stockforth) und des Bebauungsplanes Nr. 131 – Vor dem Stockforth – 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 v. 16.12.2025
- Avacon Netz GmbH v. 16.12.2025
- Neptune Energy Deutschland GmbH v. 18.12.2025
- Harbour Energy Germany GmbH v. 19.12.2025
- Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH v. 09.01.2026
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 13.01.2026
- Vodafone West GmbH v. 20.01.2026

**2. EWE NETZ GmbH v. 15.12.2025**

Vielen Dank für die Beteiligung unseres Hauses als Träger öffentlicher Belange.

In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein.

Weiterhin sind für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation von Trafostationen in möglichst zentraler Lage erforderlich. Für den immer weiter steigenden Leistungsbedarf (z.B. durch Elektromobilität, Wärmepumpen und Erzeugungsanlagen) benötigt die EWE NETZ GmbH pro angefangene 50 Wohneinheiten jeweils einen weiteren Stationsplatz.

Für die Auswahl der geeigneten Stationsplätze (ca. 7m x 7m) möchten wir Sie bitten, unsere regionale Planungsabteilung frühzeitig mit einzubinden.

Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt werden soll.

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

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Versorgungsleitungen oder -anlagen befinden. Die weiteren Hinweise sind bei der nachfolgenden Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass darüber hinaus keine weiteren Bedenken bestehen.

### **3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen v. 16.12.2025**

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

Die Behördenbeteiligung nehmen wir zur Kenntnis und teilen mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg (Wümme) grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

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

Wir bitten Sie daher folgenden Hinweis in Ihrem Begründungsschreiben mit aufzunehmen: Ortsüblich 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, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Dies gilt ebenso für Geräuschimmissionen im Rahmen der Bewirtschaftung der Betriebsstätten und den bewirtschafteten Flächen.

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

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:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die Anregung bzgl. landwirtschaftlicher Emissionen wurde berücksichtigt. Die Begründung wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleiben soll. Die Betriebe werden in ihrer wirtschaftlichen Nutzung nicht beeinträchtigt. Eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da der Stadt keine Flächen zur Verfügung stehen, die durch die oben aufgeführten Maßnahmen umgenutzt werden könnten.

#### **4. BUND Kreisgruppe Rotenburg v. 03.01.2026**

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.

1. Der BUND begrüßt das Ziel, mit dem Bebauungsplan flächensparendes Wohnen möglich zu machen. Tiny-Häuser eignen sich für viele Menschen, die auf ein großes Grundstück und ein großes Haus verzichten wollen.

2. In den Entwurfsunterlagen wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine Firsthöhe von 8,00 Metern begrenzt. Die FH liegt bei Einfamilienhäusern typischerweise zwischen 8 und 10 Metern, wenn zwei Vollgeschosse und ein Standarddach vorhanden sind. Wenn im Internet nach zweigeschossigen Tiny-Häuser gesucht wird, haben diese i. d. R. eine Firsthöhe von unter 6 m. Wir bitten daher, die Firsthöhe auf 6 m zu begrenzen. Häuser mit einer FH von 8 m würden auch nicht mehr zum Charakter eines Tiny-Haus-Wohngebietes passen.

3. Der BUND hält es für sinnvoll, zweigeschossige Tiny-Häuser ausschließlich auf nebeneinander liegenden Grundstücken im nördlichen bzw. südlichen Bereich des Plangebietes vorzusehen.

4. Der BUND bittet dringend um die Festsetzung, dass auf den Grundstücken kein Kirschlorbeer gepflanzt werden darf. Kirschlorbeer ist ein Neophyt. Er breitet sich schnell aus, da Amseln und Drosseln seinen Samen fressen und diese dann in der freien Natur landen. Dadurch werden heimische Pflanzen verdrängt. Immerhin liegt nördlich des Plangebietes mit dem Niederungsgebiet von Rodau und Wiedau ein Naturschutzgebiet. Ökologisch wertvoll ist Kirschlorbeer nicht, da seine Blüten kaum Pollen und Nektar enthalten. Für Schmetterlinge und Wildbienen ist er wenig interessant. Alle Teile der Pflanze sind giftig, sie enthalten Blausäure. Das Schnittgut verrottet schlecht und ist für den eigenen Kompost ungeeignet.

Stattdessen sind im Bebauungsplan die Verwendung folgender Pflanzen vorzugeben: Liguster, Hainbuche/Rotbuche –(hecke) , Berberitze, Weißdorn, Feldahorn, Roter Hartriegel, Felsenbirne, schwarze Heckenkirsche, schwarzer Holunder, Eberesche, gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen und Kornelkirsche.

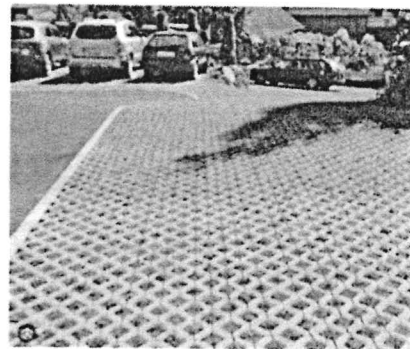
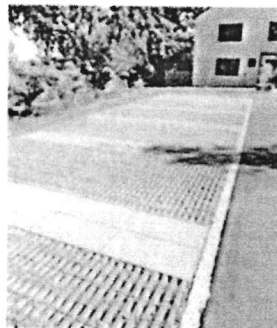
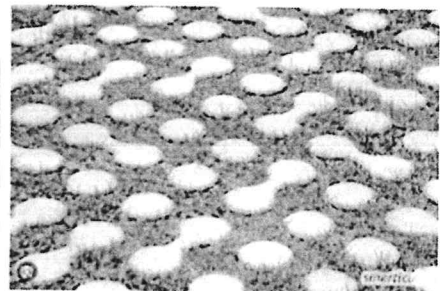
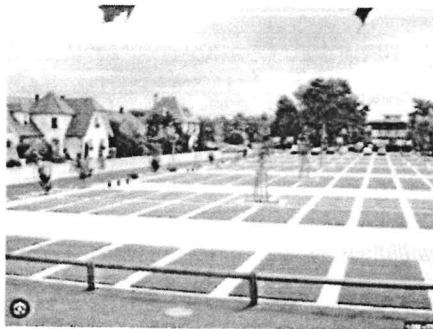
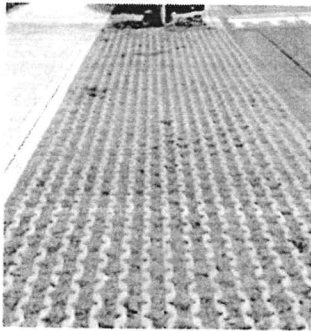
5. Der BUND hat vor einigen Jahren südlich der damaligen Kleingartenanlage eine Nisthilfe für

Wildbienen aufgestellt. Sie war eine von mehr als 20 Muster-Nisthilfen im Bereich der Stadt Rothenburg. Entstanden ist ein Lebensraum gem. § 39 Absatz 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz. Wildbienen sind nach BArtSchV und BNatSchG geschützt. Die Aktion wurde vom Landkreis und der BINGO-Umweltstiftung finanziell gefördert.

Die Nisthilfe ist ohne Rücksprache mit dem BUND entfernt worden. Wir gehen davon aus, dass dies von Mitarbeitern der Stadt oder auf Weisung der Stadt erfolgt ist. Wir bitten um folgende Antworten:

- a) Hat es für das Entfernen/Umsetzen der Nisthilfe eine Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde gegeben?
- b) In welchem Monat (ungefähr) ist die Nisthilfe entfernt worden?
- c) Wo ist die Nisthilfe verblieben? Sie war nicht nur naturschutzrechtlich geschützt. Auch die Kosten waren nicht gering.
- d) Falls das Entfernen nicht durch den Bauhof erfolgte: Welche Firma hat das erledigt?

6. Im südlichen und nördlichen Bereich sind Flächen für Stellplätze usw. vorgesehen. Der BUND begrüßt, dass die Pkws der künftigen Bewohner zentral abgestellt werden sollen. Wir bitten sehr darum, die Flächen nicht komplett mit Betonsteinen zu versiegeln. Es gibt heute optisch ansprechende Systeme, wie Stellplätze ohne komplette Versiegelung erstellt werden können. Nachfolgend einige Beispiele.



### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND das Ziel flächensparendes Wohnen zu ermöglichen, begrüßt.

Zu 2. Aufgrund der festgelegten kleinen Grundstücksgröße ist das Baugebiet in seiner Entwicklung eingeschränkt. Mit der Festsetzung der Höhe soll sich an der Bauweise der geplanten Tiny-Houses orientiert werden. Ob diese Höhe tatsächlich erreicht wird, bleibt der Durchführung überlassen. Mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe und Firsthöhe wird der Umgebung hinreichend Rechnung getragen und ausreichend Spielräume für eine Bebauung erreicht. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 7m begrenzt. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

Zu 3. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. Eine städtebauliche Abstufung oder unterschiedliche Handhabungen auf Teilbereiche dieses relativ kleinen Baugebietes kann nicht begründet werden. Im direkt anliegenden B-Plan sind ebenfalls auf gesamter Länge 2 Geschosse zulässig.

Zu 4. Die Bitte des BUND wird zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt. Kirschlorbeer ist durch das Bundesamt für Naturschutz als potentiell invasive Art eingeordnet worden, da begründete Annahmen für negative naturschutzfachliche Auswirkungen bestehen. Jedoch entzieht sich das Verbot einer einzelnen potentiell invasiven Pflanze mit der vorliegenden Begründung mangels Alleinstellungsmerkmalen der Verhältnismäßigkeit. Die Stadt behält sich die Option zum generellen Ausschluss häufig verwendeter, potentiell invasiver Arten vor, sieht aber im konkreten Fall des Bebauungsplanes Nr. 131 davon ab.

Zu 5. Der Stadt ist die Aufstellung einer Nisthilfe im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage nicht bekannt. Es bestehen keine Unterlagen zu dem genannten Sachverhalt. Dementsprechend kann nicht beurteilt werden, ob, wann, wie und von wem die besagte Nisthilfe beseitigt worden ist. Im Bereich der verbleibenden Grünflächen der Stellplatzflächen kann jedoch nach Abstimmung mit dem Eigentümer eine erneute Nisthilfe platziert werden. Hierzu kann der BUND Kontakt über die Stadt zu dem Eigentümer aufnehmen.

Zu 6. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt, dass für Zuwegungen und offene Stellplätze versickerungsfähige Materialien zu verwenden sind. Eine Ausnahme stellen die Flächen unter möglichen Carports dar.

## **5. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) v. 05.01.2026**

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

### **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.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festleunaen der

Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

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

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Hinweise zu den Baugrundverhältnissen über den NIBIS-Kartenserver bezogen werden können, diese aber keine gutachterliche Baugrunduntersuchung ersetzen können. Im NIBIS Kartenserver werden für das Plangebiet keine Erlaubnis- und Bewilligungsfelder oder Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträge dargestellt. Es sind somit keine Konflikte zu erwarten. Die externen Ausgleichsflächen liegen außerhalb von Rohstoffsicherungsgebieten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht werden.

#### **6. Deutsche Telekom Technik GmbH v. 15.01.2026**

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.

Vor der tatsächlichen Durchführung eines Ausbaus des Gebietes wird von uns eine Prüfung bezüglich einer Ausbauentscheidung veranlasst. Erst nach Abschluss der Prüfung können wir eine Aussage treffen, ob wir dort ausbauen und mit welchem Medium.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise zum Ausbau des Telekommunikationsnetzes werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Hinweise sind im Rahmen der nachfolgenden Planung zu beachten.

#### **7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Verden v. 21.01.2026 (Anlagen: Übersichtsplan und 3 Befahrungsbilder)**

Von der Aufstellung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Bundesstraße 440 Rotenburg - Dorfmark vorerst keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Bundesstraße 440 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand 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 Umfangs freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die „Textlichen Festsetzungen“ zum B-Plan 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 des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.
3. Es ist zu gewährleisten, dass aus dem Plangebiet „Verkehrs- und Stellplatzflächen“ keine Blendwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße ausgeht. Für Unfälle, die auf Blendwirkung zurückzuführen sind haftet die Stadt.
4. Die ggf. erforderliche Herstellung eines Lärmschutzwalls entlang der Bundesstraße 440 innerhalb der Bauverbotszone bedarf gem. § 9 (8) FStrG der Ausnahme vom Bauverbot, die ggf. im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens mit Auflagen und Bedingungen seitens der Straßenbauverwaltung in Aussicht gestellt wird. Ich weise hiermit darauf hin, dass für dieses Verfahren die Vorlage von Gutachten und Planunterlagen wie: Lageplan und Querschnitt des gepl. Lärmschutzwalls, ein schalltechnisches Gutachten zur Erfordernis des LSW, eine Untersuchung auf die Erfordernis von Schutzeinrichtungen laut den Anforderungen der RPS „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme“ im Zuge der B 440, ein Nachweis der Oberflächenentwässerung, Bepflanzung und Unterhaltung des LSW, vorzulegen und einvernehmlich abzustimmen sind. Der Antrag auf Ausnahme vom Bauverbot kann parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Der Antrag ist über die hiesige Straßenbauverwaltung, unter [Berivan.Tulan@nlstbv.niedersachsen.de](mailto:Berivan.Tulan@nlstbv.niedersachsen.de), zu stellen. Für weitere Auskünfte wenden Sie sich bitte an die v. g. E-Mail-Adresse.
5. In Abgrenzung zum Bundesstraßengrundstück ist das Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in die Planzeichnung zum B-Plan festzusetzen. Das Plangebiet ist ohne Tür und Tor fest einzufrieden, provisorische Zufahrten oder Baustellenzufahrten von der Bundesstraße in das Plangebiet werden grundsätzlich nicht zugelassen. Weiterhin darf die Unterhaltung von „Grünflächen oder Anpflanzungen“ nicht über oder vom Bundesstraßengrundstück erfolgen, hierzu ist ggf. ein entsprechender Unterhaltungsweg im Plangebiet vorzusehen.
6. Es ist von der Stadt Rotenburg (Wümme) zu prüfen, ob die bestehende direkte Zu- und Ausfahrt zur B 440 in Abschnitt 10 bei Station 1.505 (sh. Anlage: B 440\_Befahrungsbild\_Zu- u. Ausfahrt\_2) in Abstimmung mit der SM Rotenburg zurückgebaut werden kann, da weitere Anbindungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes auf Grund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Bundesstraße nicht zugelassen werden. Gleiches gilt für die im Nahbereich bestehende direkte Zu- und Ausfahrt zur B 440 (sh. Anlage: B 440\_Befahrungsbild\_Zu- u. Ausfahrt\_3), die ohne eine erkennbare Erschließungsfunktion ist.
7. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
8. Neuanpflanzungen entlang der Bundesstraße sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung -Abteilung Landschaftspflege- abzustimmen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass vorerst keine Bedenken bestehen.

Zu 1. Die Anregung bzgl. der anbaurechtlichen Bestimmungen wird berücksichtigt.

Zu 2. Die Anregung bzgl. der anbaurechtlichen Bestimmungen wird berücksichtigt.

Zu 3. Die Beeinträchtigung der Verkehrsteilnehmenden betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung. Die Hinweise sind entsprechend bei der Durchführung zu beachten.

Zu 4. Die Hinweise sind ggf. bei der Anlage eines Walls zu beachten und betreffen somit die Durchführung.

Zu 5. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Eine Festsetzung mit „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ in der Planzeichnung ist nicht notwendig und wurde entlang des nördlichen Baugebietes ebenfalls nicht festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Grünfläche mit zulässigem Wall ist eine Zufahrt nicht vorgesehen und möglich. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über das bereits vorhandene Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 108. Zudem ist eine Zufahrt ohne Zustimmung des Anregers nicht möglich.

Zu 6. Die Hinweise zum Rückbau und den Zu- und Ausfahrten werden zur Kenntnis genommen. Sie stehen nicht direkt im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Für den Bebauungsplan erfolgt keine Erschließung von der Bundesstraße.

Zu 7. Der Hinweis bzgl. der Zuführung von Brauch- und Oberflächenwasser wird berücksichtigt. Das Oberflächenwasser versickert innerhalb des Plangebietes.

Zu 8. Der Hinweis zur Neuanpflanzung wird zur Kenntnis genommen. Dieser betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung und ist ggf. zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

## **8. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 21.01.2026**

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

### **Regionalplanerische Stellungnahme:**

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken.

### **Wasserwirtschaftliche Stellungnahme**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Entwässerung wird im weiteren Verfahren weitergehend betrachtet.

### **Abfallrechtliche Stellungnahme**

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes.

### **Bodenschutzrechtliche Stellungnahme**

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das Gebiet zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vor.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes. Folgender Hinweis ist mit aufzunehmen:

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

---

### **Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb**

Hier handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits an die öff. Abfallentsorgung angeschlossen Gebietes. Das Gebiet soll von einer geplanten Ringstraße umschlossen werden. Die Bereitstellung der Abfallfraktionen hat im Bereich dieser Planstraße zu erfolgen. Sofern es zu keiner inneren Erschließung des Plangebietes kommt, gibt es aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundsätzlichen Bedenken.

### **Naturschutzfachliche Stellungnahme:**

Es bestehen aus waldrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Gegen die F-Planänderung in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht Bedenken.

Bei dem Gebiet handelt es sich zweifelsohne um eine strukturreiche Kleingartenanlage. Diese ist dem Anschein nach allerdings bereits seit Jahren verwaist, weshalb sich in einzelnen Bereichen ganz unterschiedliche Biotoptypen entwickeln konnten, die in dem Umfang standardmäßig nicht zu einer strukturreichen Kleingartenanlage zählen. Hier den ganzen Bereich als einen Biotoptyp zu kartieren, erachte ich als nicht der Realität entsprechend. Meines Erachtens handelt es sich zu nicht unwesentlichen Teilen um Ruderalflur bzw. Halbruderale Gras- und Staudenflur mit der Wertstufe III. Sollte, aufgrund der kleinparzellierten Gegebenheiten, auf eine genaue Kartierung verzichtet werden wollen, erachte ich aufgrund der besonderen Ausprägung eine Einordnung als strukturreiche Kleingartenanlage mit der Wertstufe III für etwa die Hälfte der Fläche als angemessen.

Die Argumentation, dass innerhalb des Plangebiets auf Grund der angrenzenden Neubausiedlung und Störeinflüssen durch den nahen Reitbetrieb lediglich mit ubiquären Arten zu rechnen ist, welche sich auch in Hausgärten aufhalten, kann nicht nachvollzogen werden. Hier handelt es sich um einen Bereich, der sich über Jahre ungestört entwickeln konnte, auf dem Steinhaufen liegen, in denen Reptilien leben können und auf dem alten Holzschuppen stehen, die Lebensräume für Fledermäuse und andere geschützte Vogelarten sein können. Hier ist eine detaillierte Kartierung erforderlich, um ggf. Maßnahmen zu ergreifen, so dass bei der Umsetzung Verstöße gegen das Artenschutzrecht ausgeschlossen werden können.

Ich bitte darum, Kompensationsmaßnahmen im Vorwege mit der UNB abzustimmen.

### **Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde:**

Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Plangebietes existieren im Landkreis Rotenburg (Wümme) derzeit keine nach § 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 und 3 NDSchG unter Schutz gestellt sind. Dies bedeutet aber nicht, dass damit grundsätzlich keine baulichen Anlagen mit Denkmaleigenschaften vorhanden sein könnten (§ 5 Abs. 1 NDSchG). Die Anwendbarkeit der Schutzvorschriften des NDSchG ist nicht von der Eintragung eines Kulturdenkmals in das Verzeichnis der Kulturdenkmale abhängig.

Auch in der weiteren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale, die mit dem Vorhaben zusammen wahrgenommen werden könnten und damit durch das Vorhaben beeinträchtigt werden könnten.

Aus diesen Gründen stehen Belange des Denkmalschutzes der Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorgaben des Bebauungsplans nicht entgegen. Aus denkmalrechtlicher Sicht

bestehen keine Bedenken.

### **Stellungnahme Kreisarchäologie**

Keine Bedenken.

### **Stellungnahme vorbeugender Brandschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorhanden sein. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

### **Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.

Aus den Entwürfen geht hervor, dass nur das westlichste Grundstück überplant werden soll. Bei diesem Flurstück liegt die Höchstbelastung in Bezug auf Gerüchen bei 7 % und ist somit für ein WA zulässig.

### **Bauordnungsrechtliche Stellungnahme**

In der Begründung des F-Planes auf Seite 9 gibt es hier einen Fehler zu der Definition eines Doppelhauses:

Doppelhaushälften müssen auf je einem Flurstück errichtet werden. Wird das „Doppelhaus“ auf einem Flurstück gebaut handelt es sich um ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten

Es ist sicher nicht so gemeint, dass die max. Grundstücksfläche einer Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup> betragen darf, sondern das ein Einzelhaus mit 2 Wohneinheiten auf bis zu 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße möglich ist.

- Man sollte die zulässige Grundstücksgröße bei Doppelhaushälften mit der richtigen Definition zusätzlich angeben.

### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

#### *Regionalplanerische Stellungnahme*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

#### *Wasserwirtschaftliche Stellungnahme*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

#### *Abfallrechtliche Stellungnahme*

---

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

*Bodenschutzrechtliche Stellungnahme*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Anregung bzgl. der Aufnahme des vorgeschlagenen Hinweises wird berücksichtigt.

*Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebs keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Der Hinweis zur Bereitstellung der Abfallfraktion wird zur Kenntnis genommen und betrifft die nachfolgende Durchführung der Planung und wird dementsprechend zu gegebener Zeit berücksichtigt.

*Naturschutzfachliche Stellungnahme*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus waldrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen und aus naturschutzfachlicher Sicht gegen die F-Planänderung keine Bedenken bestehen.

Die Anregung wird berücksichtigt und auf eine genaue Kartierung der Biotoptypen verzichtet. Durch die besondere Ausprägung der strukturreichen Kleingartenanlage wird für die Hälfte des Plangebietes die Wertstufe III berücksichtigt.

Die Anregung, eine detaillierte Kartierung der Fauna durchzuführen, wird nicht berücksichtigt. Um mögliche Verstöße gegen das Artenschutzrecht auszuschließen, sind bei der Durchführung der Planung artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Anregung wird berücksichtigt und die Kompensationsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

*Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

*Stellungnahme Kreisarchäologie*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.

*Stellungnahme vorbeugender Brandschutz*

Die Hinweise des vorbeugenden Brandschutzes werden zur Kenntnis genommen. Diese betreffen die nachfolgende Durchführung der Planung und sind zu gegebener Zeit zu berücksichtigen.

*Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken bestehen.

*Bauordnungsrechtliche Stellungnahme*

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festsetzung zu den Doppelhausnutzungen wurde gestrichen. Aufgrund der festgesetzten Einschränkung der Grundstücksgröße werden im Plangebiet Einzelhäuser entstehen. Lediglich in WA 2 kann auf einem Grundstück ein Doppel- oder Reihenhauses entstehen. Die genaue Ausgestaltung der geplanten Baukörper bleibt der Durchführung überlassen.

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

**5 Stellungnahmen v. Anliegern v. 21.01.2026 und eine Stellungnahme von Anliegern v. 22.01.2026 (einen Tag nach Auslegung)**

Inhaltliche Zusammenfassung aus den 6 Stellungnahmen der Anlieger:

### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Bei den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit handelt es sich um teils ähnliche bzw. identische Stellungnahmen. Der Inhalt wird im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

#### 1) Allgemeine Anmerkungen zur Planung

Von den Anliegenden wird zunächst die bisherige bauliche Gestaltung der Umgebung (Schreibergartensiedlung, Leben im Grünen) erwähnt. Die bisherige Umgebung vermittele „Ruhe, Offenheit und eine spürbare Entschleunigung“ des Lebens. Es wird angemerkt, dass das Bauvorhaben einer Tiny House Siedlung grundsätzlich weitergetragen werden könnte. Diese müsse sich jedoch „respektvoll und untergeordnet in das bestehende Umfeld“ einfügen. Es wird bemängelt, dass die derzeit vorgestellte Planung die Voraussetzungen einer „konsistente[n], restriktive[n] und eindeutig abgrenzbare[n] Ausgestaltung, die eine Umgehung regulärer Wohnbebauung ausschließt“ nicht erfülle. Durch die grenznahe Bebauung und bis zu 8 m hohen Baukörpern entstünden massive Baukörper, „die wie Wohntürme wirken“. Die Anliegenden befürchten allgemein, dass mit dem Vorhaben die bisherige Lebensqualität des Ortes verloren gehen würde.

#### 2) Inhaltliche Stellungnahme

##### 2.1 Fehlende klare Abgrenzung der Sonderwohnform „Tiny House“

Es besteht das Verlangen nach einer „verbindlich, restriktiven Definition“ der Sonderwohnform „Tiny House“. Seitens der Gesetzgebenden gebe es keine Definition, dadurch besteht die Sorge der Anliegenden, dass die Gebäude funktional, volumetrisch und städtebaulich einem regulären Wohnhaus entsprechen würden.

##### 2.2 Kritische Bewertung der vorgesehenen Giebelhöhe von 8,0 m

Die Anliegenden sehen die festgesetzte Firsthöhe von 8 m in „einem deutlichen Spannungsverhältnis zur Zielsetzung“ einer Tiny House Siedlung. Dadurch sei eine städtebauliche Abgrenzung zu einer herkömmlichen Wohnbebauung nicht mehr gegeben. Die Stellungnehmenden sprechen sich für eine Begrenzung der Firsthöhe auf maximal  $\pm 4$  m aus. Dadurch könnte lt. ihnen eine eingeschossige Bauweise sichergestellt werden. Außerdem könnten zusätzliche Aufenthaltsräume im Dachbereich dadurch ausgeschlossen werden. Zudem würde damit eine volumetrische Unterordnung gewährleistet werden und die Sonderstellung der Wohnform „Tiny House“ könne dadurch planerisch nachvollziehbar gemacht werden.

Die bisherige, vorgesehene Ausgestaltung würde zu einer verstärkten Verschattung, einer erhöhten Einsehbarkeit privater Freiflächen, einer Veränderung des bisherigen Gebietscharakters und einer Zunahme nutzungsbedingter Immissionen auf den benachbarten Grundstücken führen.

Die Anliegenden tragen vor, dass in der ehemaligen Schreibergartensiedlung die Bauhöhe nur bei „maximal ca. 2,5 m“ lag. Durch die festgesetzte Firsthöhe von 8 m verändere sich die Höhenentwicklung um mehr als das Dreifache und führe damit zu einer signifikanten Verschlechterung der bisherigen Situation. Dadurch entstünden die folgenden Nachteile: deutliche Verschattung (insb. morgens und abends), „Verlust bisheriger Blickbeziehungen über die niedrig gehaltenen Lauben hinweg in die Gartenlandschaft und die offene Umgebung“, optisch erdrückende Wirkung aufgrund zu hoher und geschlossener Baukörper sowie eine prägende Veränderung des Gebietscharakters „von einer offenen, kleinteiligen Grünstruktur hin zu einer baulich dominierten Kulisse“. Die stellungnehmenden Anliegenden beklagen, dass durch die Firsthöhe von 8 m eine „deutlich erhöhte[n] städtebauliche[n] und nachbarliche[n] Wirkung“ entstünde. Demnach sei der Grenzabstand von 3 m nicht mehr ausreichend. Neben den bisherigen aufgeführten vermeintlich entstehenden Nachteilen wird an dieser Stelle zu dem Verlust von Privatheit erwähnt. Es wird eine Ausweitung der Grenzbebauungszone auf mind. 8 m gefordert. Innerhalb dieser Grenzzone solle eine Festsetzung erfolgen, die einen mind. 3 m breiten Grünstreifen innerhalb dieser Zone regelt. Dadurch würde eine Abschirmung und Abgrenzung entstehen, eine „visuelle und ökologische Milderung der massiven Baukörper“ [Hervorhebung im Original], eine (teilweise) Kompensation der Vegetationsrodung durch die Erschließung und Bebauung sowie eine Verbesserung des Mikroklimas. Der Grünstreifen würde als „integraler Bestandteil der Konfliktbewältigung“ [Hervorhebung im Original]. Die Anliegenden berufen sich im Zuge dessen auf § 1 Abs. 7 BauGB. Ohne eine Ausweitung der Grenzzone auf 8 m inkl. eines Grünstreifens von 3 m würde die

geplante Bebauung sich einseitig benachteiligend auf die bereits bestehenden Grundstücke auswirken. Die Ausweitung und Anlegung des Grünstreifens sei demnach „**erforderlich, verhältnismäßig und sachgerecht**“ [Hervorhebung im Original]. Die planerische Mehrbelastung würde damit ausgeglichen werden können und dadurch könne eine verträgliche Einfügung des geplanten Gebiets sichergestellt werden.

### 2.3 Widerspruch des Doppelhauses

Die Anliegenden bemängeln, dass die Zulassung von Doppelhäusern als Tiny Houses städtebaulich nicht vertretbar und planerisch nicht konsistent sei. Zunächst wird von ihnen festgehalten, dass das Wesensmerkmal des Tiny Houses „der solitäre Baukörper mit deutlich begrenzter Kubatur und Nutzungseinheit“ sei. Im Weiteren wird der vermeintliche Gegensatz des Leitbildes des Doppelhauses dargestellt. Dieses bestünde aus mind. zwei vollwertigen Nutzungseinheiten und stelle sich als zusammenhängender Baukörper dar. Das Doppelhaus sei eine klassische Form eines Wohngebäudes mit Verdichtungswirkung und keine Sonderwohnform. Es unterscheide sich nicht von regulären Wohngebäuden. Aus dieser Argumentation erfolgt der Schluss, dass ein Tiny House in Doppelhausausführung widersprüchlich sei und dem formulierten Konzept „kleine Häuser auf kleinen Grundstücken“ entgegenwirke. Die Anliegenden kommen daher zu der Schlussfolgerung, dass „[e]ine Gleichstellung von Doppelhäusern mit Tiny Houses [...] daher **städtebaulich nicht konsistent, sachlich nicht gerechtfertigt**“ sei und dem Ziel einer deutlich abgegrenzten Sonderwohnform widerspreche.

### 2.4 Unklare und fehlerleitende Bemaßung Doppelhaus

Es wird angemerkt, dass die Formulierung „pro Doppelhaushälfte 400qm“ in den textlichen Festsetzungen irreführend sei. Bezugnehmend auf Anlage 6 des TOP Ö3 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima-/Umweltschutz und Wirtschaft vom 08.10.2025 vereinnahme ein solches Grundstück zwei Einzelgrundstücke. In der aktuellen Fassung sei die gewählte Formulierung fehlerleitend und würde bedeuten, dass eine Wohneinheit des Doppelhausgrundstücks allein 400 m<sup>2</sup> umfasse und das Gesamtgrundstück somit 800 m<sup>2</sup> umfasse. Dies sei zu korrigieren.

### 2.5 Unzureichende Ausgestaltung des Bebauungsplans und fehlende Angleichung

Die Stellungnehmenden fordern, dass Festsetzungen bzgl. der Grünordnung, des Naturschutzes und vergleichbare sich auch den angrenzenden Baugebieten analog anschließen sollten. Dem bisherigen B-Plan Nr. 131 mangle es zudem an der Festsetzung von Gestaltung und Höhenangaben der baulichen Anlagen, Wandhöhen und zum Immissionsschutz. Zudem wird angemerkt, dass der B-Plan Nr. 131 nicht die Fortführung des angrenzenden Lärmschutzwalles regele. Durch bereits erfolgte Rodungen seien natürliche Lärmschutzmaßnahmen entnommen worden. Diese seien durch die Fortführung des Lärmschutzwalls und andere Maßnahmen wieder auszugleichen. Es wird ein entsprechender gutachterlicher Nachweis gefordert.

### 2.6 Geplante Verdrängung Reitsportanlage

Seitens der Stellungnehmenden wird der Stadt Rotenburg (Wümme) unterstellt, dass das Ziel sei, den Reiterhof zu verdrängen, die Pacht ex 2045 nicht zu verlängern und das Gebiet mit Wohnbebauung zu ersetzen. Es wird in Frage gestellt, dass die gewählte Formulierung der Zukunft weit vorausgreift und nicht im Interesse der Öffentlichkeit liege und den Zielen der Stadt Rotenburg (Wümme) widerspreche.

### 2.7 unzureichende Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Klima

Es wird zustimmend Bezug genommen auf die Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen. Allerdings seien in Bezug auf das Schutzgut Tier teils gegenläufige Zusammenfassungen getroffen worden. Der bestehende Gehölzbestand und die hochgewachsenen Gräser sein eine Lebensgrundlage für eine Vielzahl von Tieren und Insekten. Darüber hinaus würden „die inmitten des Winters liegenden Rodungsarbeiten“ die Tiere und Insekten inmitten der Winterruhe aufscheuchen. Für das Schutzgut Tier müssten adäquate Kompensation gefunden werden.

Bezugnehmend auf das Schutzgut Boden sollten die erwähnten Maßnahmen zur Kompensation vor Verabschiedung des B-Plans ergänzt werden und erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit in dem Gebiet mehrfach mit Asbest belastete Baustoffe gefunden wurden. Aus den vorliegenden Unterlagen sei nicht ersichtlich, ob entsprechende Sondierungen

Untersuchungen und Entsorgungen vorgenommen oder vorgeschrieben seien.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser wird seitens der Stellungnehmenden auf eine gesicherte und nachvollziehbare Entwässerung des Plangebietes hingewiesen. Es mangle bisher an einer hinreichenden Regelung bzgl. Oberflächenwasser, Versickerung und Abfluss im Bestand und im Planungszustand. Für eine Realisierbarkeit der Planung bedürfe es einem schlüssigen Entwässerungskonzeptes. Es wird bezugnehmend auf die Umwelttechnischen Untersuchungen aus dem Mai 2013 (Projekt 1762) des Dipl.-Geologen Jochen Holst vorgeschlagen, dass die Versickerung im Bereich der Straße und im Bereich der Stellplätze im Norden des Wohngebietes erfolgen solle. Dadurch könne sichergestellt werden, dass „das zusätzliche Sickerungswasser nicht zusätzlich den Grundwasserspiegel im angrenzenden Wohngebiet (B-Plan Nr. 108)“ belasten würde.

### 2.8 Artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG)

Die Anliegender erbitten eine Prüfung, ob Untersuchungen durchgeführt wurden, die artenschutzrechtliche Belange betreffen. Das Plangebiet wies ehemals „zahlreiche strukturreiche Elemente auf, darunter Gartenlauben, Geräteschuppen, Komposthaufen, Hecken, Brachen sowie sonnige Rand- und Böschungsbereiche“, die als geeignete Lebensräume für besonders und streng geschützte Arten dienen würden. Nach Angaben der Stellungnehmenden hätten Abriss- und Entrümplungsarbeiten auf dem Gebiet stattgefunden. Für sie sei nicht erkennbar, ob artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt worden seien.

### 2.9 Geruchs- und Nutzungskonflikte durch angrenzenden Pferdeverein

Die anliegenden Stellungnehmenden stellen in Frage, ob das vorhandene Geruchsgutachten die Emissionsquelle des unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Pferdevereins mit dessen tatsächlicher Nutzungsintensität und saisonalen Spitzenbelastungen „vollständig und realitätsnah“ berücksichtigt habe. Es bestünde Gefahr eines Nutzungskonflikts aufgrund der näherliegenden Wohnbebauung. Es wird angemerkt, dass im vorliegenden Geruchsgutachten die Aussage, dass „Beschwerden über die derzeitige Geruchssituation [...] in näherer Umgebung des Vorhabens nicht bekannt“ seien, irreführend sei. In den Kaufverträgen für die B-Pläne Nr. 74 und 108 sei eine Dienstbarkeit zur Duldung sämtlicher Immissionen eingetragen. Demnach sei von den Anwohnenden keine Beschwerde an die Behörden herangetragen worden. Es wird erwähnt, dass „in heißen Sommermonaten, als auch an kühlen, windstillen Tagen sowie an Tagen mit östlichen Winden“ eine „nicht unerhebliche Geruchsbelastung“ wahrzunehmen sei. Außerdem sei die Intensität an Fliegen insb. an Sommertagen zu erwähnen. Es wird sich für eine entsprechende Dienstbarkeit wie für die Grundstücke der B-Pläne Nr. 74 und Nr. 108 ausgesprochen.

### 2.10 Lärmemissionen und Gebot der Rücksichtnahme

Neben den bereits erwähnten Geruchsemissionen bestünden seitens des Pferdevereins auch Geräuschemissionen („z. B. Reitbetrieb, An- und Abfahrtsverkehr, Veranstaltungen“). Es wird in Frage gestellt, ob dies umfassend in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurde. Es wird um eine nachvollziehbare Prüfung im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme gebeten. Darüber hinaus fordern die Stellungnehmenden auch hier eine entsprechende Dienstbarkeit wie für die Grundstücke unter den B-Plänen Nr. 74 und Nr. 108.

### 2.11 Verkehrliche Mehrbelastung des bestehenden Wohngebiets durch das neue Baugebiet

Die Anliegender halten zunächst fest, dass das bestehende Wohngebiet als verkehrsberuhigte Zone ausgestaltet sei und überwiegend dem Wohnen und der Aufenthalts- und Spielfunktion diene. Sie betrachten die Erschließung des Plangebietes über die bestehenden Verkehrswege im Hinblick auf die geplanten zusätzliche Wohnnutzung als kritisch. Es bestünden Zweifel, „ob die vorhandenen Straßenquerschnitte, Zufahrten und Wendemöglichkeiten den künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen ([...]) ausreichend Rechnung tragen“. Eine verkehrliche Untersuchung sei den Unterlagen nicht eindeutig zu entnehmen. Es wird festgehalten, dass der gesamte Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets das bestehende Wohngebiet durchfahren würde.

Durch die Verkehrsbewegungen entstünde eine qualitative und quantitative Mehrbelastung ggü. dem bisherigen Verkehr. Hierzu zählen lt. den Stellungnehmenden zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr, Liefer- und Dienstleistungsverkehr, Müllentsorgung, Rettungs- und Wartungsverkehr sowie perspektivisch erhöhter Verkehr durch weitere Ausbaustufen.

Die Schutzwürdigkeit des verkehrsberuhigten Bereichs widerspreche der geplanten Nutzung als Haupterschließungsstraße des neuen Baugebietes. Dies führe zu einer funktionalen Überlagerung von Wohn-, Spiel- und Erschließungsverkehr.

Darüber hinaus sehen die Anwohnenden ihr Wohlbefinden durch die Lärmbelastung der zu erwartenden erhöhten Verkehrsmenge beeinträchtigt. Dies stünde in einem Widerspruch zu den Schutzansprüchen eines Wohngebiets.

Durch die Verkehrsbelastung erhöhe sich das Risiko von Konflikten zwischen Fahrzeugen und spielenden Kindern, Überschreitungen der Schrittgeschwindigkeit (insb. durch den Lieferverkehr) und Fehlverhalten ortsfremder Verkehrsteilnehmenden. Daraus ergebe sich eine signifikante Absenkung des Sicherheitsniveaus insb. für schutzbedürftige Verkehrsteilnehmende.

Es werden „verkehrsplanerische Gutachten, Verkehrsfluss- und Belastungssimulationen, sowie Lärmgutachten“ gefordert, da lt. den Anwohnenden ohne diese Nachweise ein Abwägungsdefizit vorliegen würde. Es wird Bezug genommen auf § 1 Abs. 7 BauGB in Bezug auf Belange des Verkehrs, der Wohnruhe und der Sicherheit. „Die prognostizierten Auswirkungen dürfen **nicht pauschal unterstellt oder verharmlost** werden [...]“ [Hervorhebungen im Original].

Lt. der Stellungnehmenden seien besonders die weiteren Ausbaustufen des Baugebiets, die bereits in Aussicht gestellt worden seien, abwägungsrelevant. Absehbar zukünftige Entwicklungen seien in die Abwägung einzubeziehen, soweit sie hinreichend konkret seien. Für sie greife die isolierte Betrachtung der ersten Ausbaustufe zu kurz und führe zu einer unzulässigen Abschnittsbildung.

Es wird für eine weiterhin geplante Erschließung über das bestehende Wohngebiet gefordert „verkehrslenkende Maßnahmen, bauliche Verkehrsberuhigung, alternative Erschließungsvarianten, ggf. bauliche Trennung von Spiel- und Verkehrsflächen, sowie Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen“ zu prüfen und festzusetzen.

Zusammenfassend wird in Bezug auf den Verkehr festgehalten, dass es durch die geplante verkehrliche Erschließung zu einer erheblichen Mehrbelastung kommen würde. Eine sachgerechte Abwägung sei „ohne eine **fachgutachterliche Untersuchung der Verkehrs- und Lärmauswirkungen unter Einbeziehung zukünftiger Ausbaustufen**“ [Hervorhebung im Original] nicht möglich. Es wird gefordert, dass die Auswirkungen demnach nachzuweisen, zu bewerten und zu vermeiden bzw. zu kompensieren seien.

### 2.12 Berücksichtigung von Blickachsen bei der Grundstücksgestaltung

Es wird erwähnt, dass bei der Ausgestaltung von neuen Grundstücken bestehende Blickachsen von städtebaulichem Belang seien. Sollte eine Bebauung, die die bestehenden Blickachsen ohne städtebauliches Erfordernis unterbrechen, dann könne es zu einer visuellen Verdichtung, zu einem erdrückenden Raumgefühl und einer Beeinträchtigung des Gebietscharakters kommen. Eine Nichtberücksichtigung oder eine pauschale Überbauung bestehender Blickachsen würden ein Abwägungsdefizit darstellen. Es wird auf § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB (Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes) sowie § 1 Abs. 7 BauGB Bezug genommen. Blickachsen sollten daher identifiziert, planerisch und bei der Parzellierung und der Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung berücksichtigt werden.

### 2.13 Verfahren und Beteiligung

Es erfolgt der Hinweis, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in die Weihnachts- und Neujaarszeit gefallen sei. Die anwohnenden Stellungnehmenden halten es für relevant, „dass alle angesprochenen Punkte sorgfältig und transparent geprüft und dokumentiert werden“.

## **3) Für das weitere Verfahren**

Es werden zusammenfassend neun Forderungen seitens der anwohnenden Stellungnehmenden getroffen, Hierbei bestehen zwei Versionen der sonst größtenteils identischen Stellungnahmen. Diese werden im Folgenden wortgetreu aufgelistet werden:

- die Sonderwohnform „Tiny House“ klar und restriktiv zu definieren und klarzustellen, insbesondere durch:
  - o eine maximale Brutto-Grundfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup> (DIN 277)

- *den Ausschluss von Unterkellerungen, Dachgeschossausbauten und baulichen Erweiterungen / den Ausschluss von Unterkellerungen*
- *die zulässige Giebelhöhe auf maximal  $\pm 4,0$  m über Geländeoberkante zu begrenzen / die zulässige Giebelhöhe niedriger als 8 m zu begrenzen*
- *die Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke bereits im weiteren Planungsverlauf nachvollziehbar darzustellen und abzuwägen*
- *ein Schallimmissionsgutachten gem. rechtlicher Anforderungen (z.B. TA Lärm) vorzunehmen, klarzustellen und in die Planung einzubeziehen*
- *die Maßnahmen zur Kompensation der Schutzgüter vor Verabschiedung des Bebauungsplans samt naturschutzfachlicher Baubegleitplanung zu definieren*
- *eine Verkehrssimulation für sowohl das hiesige Bauvorhaben (Baubauungsplan Nr. 131) als auch etwaige angedeutete Ausbaustufen zu erstellen und in die Verkehrswegeplanung einzubeziehen*
- *die Grenzbebauung auf den Grundstücken unter dem Bebauungsplan Nr. 131, welche unmittelbar Grundstücken unter dem Bebauungsplan Nr. 108 angrenzen, von 3,0 m auf 8,0 m zu erhöhen / die Grenzbebauung auf den Grundstücken unter dem Bebauungsplan Nr. 131, welche unmittelbar Grundstücken unter dem Bebauungsplan Nr. 108 angrenzen zu überdenken und ggf. zu erhöhen*
- *die Herstellung eines Grünstreifens in den ersten 3,0 m (von der Grundstücksgrenze in Richtung Bebauungsplan Nr. 108 her zählend), dies kann auch alternativ als eingetragene Baulast von der Grenzbebauung abgezogen werden oder alternativ i.S.d. Kompensationsbedarfes abgegolten werden / die Herstellung eines Grünstreifens (von der Grundstücksgrenze in Richtung Bebauungsplan Nr. 108 her zählend), dies kann auch alternativ als eingetragene Baulast von der Grenzbebauung abgezogen werden oder alternativ i.S.d. Kompensationsbedarfes abgegolten werden*
- *eine engmaschige naturschutzfachliche Begleitung sowie (arbeits-)gesundheitliche Kontrolle des aus den Parzellen entnommenen Abfalls, Stichwort ‚Asbest‘*

#### 4) Schlussbemerkung

Abschließend wird seitens der Anwohnenden betont, dass die genannten Bedenken dem Vorhaben nicht komplett entgegenstehen würden. Als Anwohner und Anwohnerinnen sehen sie dennoch einige Aspekte, die sie betreffen, die bisher nur wenig oder gar nicht berücksichtigt wurden. Sie fühlen sich bisher nicht ausreichend involviert oder gehört. Es wird um Berücksichtigung der Stellungnahmen gebeten und über die Fortentwicklung der Planung weiterhin informiert zu werden. Außerdem wird darum gebeten informiert zu werden, wie mit den vorgetragenen Punkten umgegangen wird. Für eine frühzeitige Erörterung oder einen Austausch im weiteren Verfahren würden sie zur Verfügung stehen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Anliegender das grundsätzliche Bauvorhaben einer Tiny House Siedlung weitertragen können. Auch wird zur Kenntnis genommen, dass die Anliegender die bisherige Ausgestaltung der Planung bemängeln, besonders die grenznahe Bebauung und die Firsthöhe von 8 m. Die Planung orientiert sich an der Bauweise der geplanten Tiny Houses. Auf Grundlage des Bebauungsplanes soll eine Tiny-House-Siedlung entstehen, keine Einfamilienhäuser im klassischen Sinne. Mit der Festsetzung einer Firsthöhe von 7m wird die Firsthöhe im Vergleich zum anliegenden B-Plan geringfügig reduziert. Der städtebauliche Rahmen für das Quartier wird entsprechend der getroffenen Festsetzungen als ausreichend und zielführend für das neue Quartier erachtet.

Zu 2.1 Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist die Aufgabe der

Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Im Bereich des Plangebietes ist eine Tiny-House-Siedlung geplant. Es sollen keine Standard-Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Dimensionierung der Bebauung durch die maximale Grundstücksgröße von 250m<sup>2</sup> eingeschränkt, wobei in gewöhnlichen Baugebieten eine Grundstücksgröße von zirka 500 m<sup>2</sup> üblich ist. Ferner ist die Firsthöhe mit 7 m vergleichsweise gering bemessen.

Zu 2.2 Die Festsetzung orientiert sich an dem anliegenden B-Plan. Im anliegenden B-Plan sind bauliche Anlagen ebenfalls bis 8m zulässig. Aufgrund der Anregungen wird die Firsthöhe auf 7m reduziert und teilweise berücksichtigt. Ob diese Höhe erreicht wird, bleibt der Durchführung überlassen. Unzumutbare Einschränkungen auf das anliegende Baugebiet und die vorhandenen Bebauungen ergeben sich dadurch nicht. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Mit der Festsetzung einer maximalen Wandhöhe und Firsthöhe wird der Umgebung hinreichend Rechnung getragen und ausreichend Spielräume für eine Bebauung erreicht.

Zu 2.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festsetzung zu den Doppelhausnutzungen wurde gestrichen. Aufgrund der festgesetzten Einschränkung der Grundstücksgröße werden im Plangebiet Einzelhäuser entstehen. Lediglich in WA 2 kann auf einem Grundstück ein Doppel- oder Reihnhaus entstehen. Dies liegt an dem Zuschnitt der Grundstücke und den erhöhten Schallschutzanforderungen in diesem Teilbereich. Die genaue Ausgestaltung der geplanten Baukörper bleibt der Durchführung überlassen.

Zu 2.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Festsetzung wird neu formuliert. Die Festsetzung zu den Doppelhausnutzungen wurde gestrichen.

Zu 2.5 Die Anregungen werden zum Teil berücksichtigt. Mögliche Vorgaben aus dem anliegenden Bebauungsplan wurden einbezogen und eine schallgutachterliche Betrachtung ist mittlerweile erfolgt.

Zu 2.6 Die Anregungen und Hinweise betreffen nicht die aktuelle Bauleitplanung und werden zur Kenntnis genommen. Wie sich der Bereich des Reitvereines in Zukunft entwickelt, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt ist der Reitsportverein weiterhin an dem Standort vorgesehen.

Zu 2.7 Die Unterlagen des Vorentwurfs sind zumeist zum Stand der frühzeitigen Beteiligungen unvollständig, um mögliche Anregungen der Träger öffentlicher Belange abzuwarten und einfließen zu lassen. Zum nächsten Planungsstand wird der Entwurf des Bebauungsplanes weiter ausgearbeitet und den Unterlagen ein Umweltbericht beigelegt, der die Belange von Natur und Landschaft hinreichend erläutert. Zudem wurden Gutachten ausgearbeitet, die beispielsweise eine Versickerungsmöglichkeit nachweisen.

Zu 2.8 Der Hinweis, dass Abriss- und Entrümplungsarbeiten auf dem Plangebiet stattgefunden haben, wird zur Kenntnis genommen. Da mittlerweile eine Baufeldräumung stattgefunden hat, wird davon ausgegangen, dass die artenschutzrechtlichen Belange bei den Räumungsarbeiten beachtet wurden. Die Anregung betrifft jedoch nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Planes, sondern die Durchführung des Bebauungsplanes.

Zu 2.9 Es wurde ein Gutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die Richtwerte an allen Bereichen eingehalten werden.

Zu 2.10 Die schalltechnischen Gegebenheiten haben sich zum damaligen Bebauungsplanverfahren nicht verändert bzw. nicht nachteilig verändert. Lediglich eine Stallanlage ist im Nachgang dazugekommen, die schalltechnisch eher positiv als nachteilig zu bewerten ist. Dahingehend ergeben sich keine neueren Erkenntnisse, die erneut gutachterlich zu prüfen wären. Beeinträchtigungen bzw. Konflikte sind nicht zu erwarten.

Zu 2.11 Die Erweiterung des Wohngebietes führt zu keinen nachteiligen

Beeinträchtigungen. Es handelt sich um eine Erweiterung der Wohnnutzung wie in den anderen bereits vorhandenen Wohngebieten. Das Gebiet ist im Vergleich zu anderen Erschließungsgebieten im Stadtgebiet klein. Dahingehend kann nicht nachvollzogen werden, dass unzuträgliche Mehrbelastungen zu erwarten sind. Mit der geplanten Ringererschließung über den Fledermausweg und der Straße An der Rodau kann das neue Baugebiet gut erschlossen werden. Der Knotenpunkt zur Bundesstraße ist im Zuge der Erschließung des Gesamtgebietes gut ausgebaut worden. Eine gutachterliche Betrachtung ist nicht erforderlich. Zudem sind im Plangebiet die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss wurde vorgenommen, da sich diese Nutzungen nicht in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen einfügen würden oder erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde. Durch den Ausschluss wird der Wohncharakter des Gebietes hervorgehoben und eine gegenläufige Entwicklung vermieden. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

Zu 2.12 Die Anregung zu Sichtbeziehungen und Blickachsen ist nicht nachvollziehbar. Das vorhandene Baugebiet wird um 2 mögliche Grundstücke erweitert und orientiert sich mit Ausnahme der Grundstücksgröße an dem vorhandenen Wohngebiet. Ein Rechtsanspruch auf Beibehaltung der freien Sicht in die Landschaft besteht nicht. Städtebauliche Veränderungen an benachbarten Grundstücken sind im Rahmen der planungsrechtlichen Zulässigkeit hinzunehmen. Die nachbarschaftlichen Belange werden durch die Orientierung an die bestehenden Baugebiete und deren Festsetzungen gewahrt. Die genaue Grundstücksgestaltung bleibt der Durchführung des B-Planes überlassen.

Zu 2.13 Kenntnisnahme.

Zu 3. Die Forderungen werden nicht berücksichtigt, da sie eine unzumutbare Einschränkung des Baugebietes und die Zielstellung der Entwicklung eines Tiny-House-Gebiets darstellen. Die Anregungen sind städtebaulich nicht haltbar und zielen im Wesentlichen auf einzelne Interessen direkter Anlieger ab.

Zu 4. Kenntnisnahme. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung können die Einwander die überarbeiteten Planunterlagen einsehen und erneut Stellungnahmen zum Planverfahren abgeben.



Torsten Oestmann

#### Anlagen:

Entwurf Planzeichnung Flächennutzungsplan  
Entwurf Begründung Flächennutzungsplan  
Entwurf Planzeichnung Bebauungsplan  
Entwurf Begründung Bebauungsplan  
Schallgutachten  
Gutachten zu Geruchsmissionen