



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 28.04.2014

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 5 2 8 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	05.05.2014			
Verwaltungsausschuss	07.05.2014			

26. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Stockforthsweg) und Bebauungsplan Nr. 74 - Stockforthsweg - (mit örtlichen Bauvorschriften); Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zum Beschluss (s. Vorlage 0528/2011-2016)
2. Der VA der Stadt beschließt, die Entwürfe der 26. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Stockforthsweg) und des Bebauungsplanes Nr. 74 - Stockforthsweg – (mit örtlichen Bauvorschriften) und die gemeinsame Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Begründung:

Die Entwürfe der o. g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Weiterhin wurde der Plan im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit zur Äußerung und Erörterung vorgestellt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. LGLN Verden, Regionaldirektion, v. 12.03.2014
2. Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH, Leer, Schreiben vom 09.04.2014 (per E-Mail)

Keine Anregungen oder Bedenken!

3. Landkreis Rotenburg (Wümme), Rotenburg (Wümme), Schreiben vom v. 11.04.2014

Vorab verweise ich auf meine Stellungnahme vom 18.11.2013 sowie auf die in der Zwischenzeit geführten Gespräche.

a) Regionalplanerische Stellungnahme

Ziele der Raumordnung stehen der o.a. Planung nicht entgegen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

b) Landschaftspflegerische Stellungnahme

2.1 Ich vermisse "abgezählte" textliche Festsetzungen (Nr. 1, 2, 3 ...), durch die ein einfaches Zitieren von Vorschriften möglich wird. In der derzeitigen Form wird das sehr aufwendig und vor allem nicht eindeutig genug. Will ich mich z.B. auf die Vermeidungsmaßnahme für Baumbestand beziehen, müsste ich dies über "Hinweise durch Text" Absatz 5 machen, und da innerhalb des Abschnitts "Hinweise durch Text" auch noch Unterschiede zwischen durch Leerzeilen getrennte Absätze und nicht durch Leerzeilen getrennte Absätze gemacht werden, wäre auch "Absatz 5" nicht eindeutig.

2.2 Es bleibt unklar, warum Vermeidungsmaßnahmen für Baumbestand (DIN 18920 bzw. RAS-LP4) sowohl unter textliche Festsetzung "Grünordnung" als auch unter "Hinweise" aufgeführt werden. Es handelt sich m.E. im Übrigen auch schon von der Form her nicht um Hinweise ("... sind zu beachten"). Die Inhalte sollten m.E. unter dem Bereich Grünordnung zusammengefasst werden. Sofern es sich auch um Gehölzbestand auf nicht-öffentlichem Grund handelt (scheint nach den zeichnerischen Darstellungen eher nicht der Fall zu sein), ist für den Anwender ist der bloße Verweis auf eine kostenpflichtige DIN-Norm, die der Normalbürger sich nicht mit vertretbarem Aufwand beschaffen kann, allerdings nicht bestimmt genug. Die hier relevanten Inhalte der Normen wären dann knapp aufzuführen. Selbst Bäume des öffentlichen Grüns können im Übrigen natürlich durch z.B. Ablagern von Baumaterialien im Wurzelbereich, Abgrabungen u.ä. geschädigt werden, weil sich der Wurzelbereich/Kronentraufbereich bis auf Privatgrund erstrecken kann.

2.3 Die Hinweise zum besonderen Artenschutz (die ersten 2 Sätze), sind in der Tat nur reine Hinweise, die m.E. allerdings gar nicht in den eigentlichen Plan gehören, weil sie für den Anwender des Plans unerheblich sind. Im 3. Satz werden Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§39 BNatSchG) und des besonderen Artenschutzes (§44) sachlich richtig aber formal unrichtig miteinander vermengt. Falls man an dem Hinweis festhalten will, sollte er umformuliert werden.

2.4 Die textliche Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke sollte ausreichend bestimmt sein, d.h. durch eine Auswahlliste heimischer, regionaltypischer, standortgerechter Baumarten. Vom Bauherrn können diese Fachkenntnisse nicht vorausgesetzt werden. Auch eine vertretbare Mindestpflanzqualität sollte konkretisieren werden. Eine Gehölzliste füge ich zur Kenntnis bei.

2.5 Da die Grünfläche mit Rückhaltebecken den erforderlichen Puffer zum FFH-Gebiet/Landschaftsschutzgebiet darstellt, ist es vordringlich, dass die Gestaltung des Beckens naturnah erfolgt, d.h. mit wechselnden Böschungsneigungen 1:6 bis 1:10 u.a. Einen Anforderungskatalog, wie er bei wasserrechtlichen Anträgen von mir verwendet wird, füge ich zur Kenntnis bei. Eine naturnahe Gestaltung und extensive Pflege ist textlich festzusetzen, nicht eine "gärtnerisch gestaltete Grünanlage", wie die Begründung auf S. 21 aussagt. Eine gärtnerische Gestaltung kann ja gerade das, was lt. FFH-Vorprüfung verhindert werden soll, hervorrufen, nämlich ein Abwandern von Zierpflanzen aller Art in die benachbarten Lebensraumtypen (Wälder).

2.6 Eine ausreichende Eingrünung des Plangebiets zum FFH-Gebiet/Landschaftsschutzgebiet ist unabdingbar, s.a. der Grundsatz der Raumordnung RROP 2.1 Abschnitt 14 ("In der Bauleitplanung ist eine wirksame und landschaftstypische Eingrünung der Ortsränder zu berücksichtigen und deren Verwirklichung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen abzusichern."). Eine solche ist bisher nicht festgesetzt worden, denn die zeichnerische Festsetzung einer Grünfläche "Wall" bedingt keinerlei Bepflanzung mit Gehölzen. Der Wall allein ist nicht befähigt, eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild auszuüben, in der naturschutzrechtlichen Bilanzierung wird ja auch eine Wallhecke eingestellt. Die

Darstellung ist daher m.E. durch eine Festsetzung nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu überlagern - oder noch besser durch eine Festsetzung nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu ersetzen und die Art der Bepflanzung sowie Höhe und Zeitpunkt der Anlage des Walls textlich zu regeln. Eine Darstellung als "Maßnahmen-Fläche" würde der vordringlichen Funktion als Puffer- und Schutzmaßnahme für das FFH-Gebiet am besten entsprechen.

Bei einer Wallhöhe von 2m (s. Planung laut Kap. 6.3.3 der Begründung) handelt es sich nicht mehr um eine Wallhecke im Sinne des Naturschutzrechts bzw. den Biotoptyp HWN, s. "Wallhecken in Niedersachsen" von der Fachbehörde für Naturschutz (Infodienst 5/92). Wallhöhen und -breiten waren regional unterschiedlich, aber durchschnittlich 1,2m hoch (Sackung nach Aufsetzen bis 30% je nach Material), worauf bereits in der Besprechung am 29.08.2013 mit der Stadt von der Naturschutzbehörde hingewiesen wurde, die Sohlbreiten lagen zw. 3m und 1,8m, zusätzlich gehören zu einer echten Wallhecke die beidseitigen Gräben. Ein 2m hoher Wall als landschaftsuntypische Struktur stellt eher eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Auch der nordwestliche Bereich der Grünfläche RHB ist einzugrünen, um die Sicht auf das Baugebiet vom Stockforthsweg und über die Wiesen der Rodauniederung zu verdecken, die durch die schmale Freifläche zwischen Baugebiet und Wald ermöglicht wird.

Am Rande des FFH-Gebiets ist die Verwendung von Pflanzgut heimischer Arten (s. Gehölzliste als Anhang) von autochthoner oder zumindest gemäß §40 Abs. 4 BNatSchG und Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) aus anerkannten regionalen Herkünften von besonderer Bedeutung, für Eiche ist eine forstliche Herkunft aus dem Herkunftsgebiet 81703 „Heide und Altmark“. Es sind neben Sträuchern auch Bäume (z.B. 10-20%) erster und zweiter Ordnung einzusetzen.

2.7 Das in Kap. 2.1 der Begründung genannte NNatG existiert seit dem 19.02.2010 nicht mehr. Das NAGBNatSchG ergänzt seitdem das BNatSchG. (Im Umweltbericht richtig aufgeführt).

2.8 Ich weise darauf hin, dass es eine Diskrepanz zwischen Begründung S. 15 und dem Plan gibt. Laut Begründung wird der Baumbestand nördlich der Planstraße A als "Fläche für Maßnahmen ..." (§9 Abs. Nr. 20 BauGB) festgesetzt, tatsächlich wird im Plan aber eine Grünfläche dargestellt.

2.9 In der Begründung wird erwähnt, dass der Lärmschutzwall bepflanzt werden solle, aber im Plan wird dazu keinerlei textliche Festsetzung getroffen und auch nur eine Grünfläche statt eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf gar keinen Fall stellt ein 5m hoher Lärmschutzwall eine Wallhecke i.S. des NAGBNatSchG bzw. dem Biotoptyp HWN dar!

2.10 Meines Erachtens gehört das Kapitel 6.3 z.gr.T. in den Umweltbericht, der sonst ohne Substanz ist. Der Umweltbericht in seiner jetzigen Form verbleibt sehr im Allgemeinen und Angerissenem, nennt für Boden z.B. nicht einmal die maximal zulässige Versiegelungsfläche, die auszugleichen ist. Die Aussage auf S. 2.2 "Es sind keine rechtskräftig festgesetzten Schutzgebiete von der Planung betroffen" ist auch falsch, es befinden sich lediglich keine Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets (letzteres wäre ja auch ohne vorherige Aufhebung des Schutzstatus kaum möglich). Der Umweltbericht in seiner jetzigen Form erscheint mir nicht geeignet, das Vorhaben im Sinne einer gesonderten Umweltverträglichkeitsstudie beurteilen zu können, er ist ohne große Abschnitte der Begründung weder verständlich noch vollständig.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

zu 2.1

Die Anregung bezüglich der Nummerierung wird entsprochen. Die textlichen Festsetzungen und Hinweise werden nummeriert.

zu 2.2

Die Anregungen werden insofern berücksichtigt, als die textlichen Festsetzungen und Hinweise zusammengefasst werden und nur noch unter den textlichen Festsetzungen aufgeführt werden. Hinsichtlich der zitierten DIN-Normen ist festzustellen, dass nach der geltenden Rechtsprechung diese in der Bauverwaltung einsehbar sein müssen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese von den Bürgern selbst zu besorgen sind.

zu 2.3

Die Anregung wird dergestalt berücksichtigt, dass der Hinweis zum besonderen Artenschutz ersatzlos gestrichen wird. In der Begründung ist dieses Thema bereits ausreichend abgehandelt.

zu 2.4

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden um die Angaben zur Mindestpflanzqualität ergänzt. Ein Pflanzvorschlag für Bäume wird unter Hinweise ergänzt.

zu 2.5

In den grünordnerischen Festsetzungen wird ein Passus aufgenommen, in dem eine naturnahe Gestaltung und extensive Pflege auf der Grundlage des Anforderungskatalogs des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz, Rotenburg, festgesetzt wird.

zu 2.6

Nach der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist ein mindestens 2 m hoher Wall zum FFH-Gebiet hin aufzuschütten. Deshalb wird eine Festsetzung zur Bepflanzung des Walls entsprechend ergänzt. Ebenso werden Festsetzungen zur Bepflanzung der nordwestlichen Grünfläche ergänzt.

zu 2.7

Die Begründung in Kapitel 2.1 wird entsprechend korrigiert.

zu 2.8

Das Planzeichen „Fläche für den Erhalt von Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB wird ergänzt.

zu 2.9

Für den Bereich des Lärmschutzwalls werden noch textliche Festsetzungen zur Bepflanzung ergänzt. Da in der Begründung keine Aussagen getroffen werden, wie vorgetragen, dass der Lärmschutzwall eine Wallhecke sei, wird die Begründung nicht geändert.

zu 2.10

Das Kapitel 6.3 (Eingriffsregelung) wird in den Umweltbericht übernommen. In der Begründung wird eine Kurzfassung der Eingriffsregelung eingefügt. Die Aussage des Umweltberichts in Kapitel 2.2 wird entsprechend korrigiert.

Der Umweltbericht gibt eine hinreichende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Insofern sind die Ausführungen des Umweltberichts umfassend, sachgerecht und fachkompetent, weshalb die geäußerten Bedenken als nicht zweckdienlich zurückgewiesen werden.

c) Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Da bisher keine Unterlagen vorgelegt wurden, gilt nach wie vor meine Stellungnahme vom 18.11.2013.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Es ist festzustellen, dass die gesamten Unterlagen an den Landkreis Rotenburg versandt worden sind. Die Untersuchung wurde schließlich nochmals vor ca. 14 Tagen nachgereicht. Insofern ist die Stellungnahme, dass keine Unterlagen vorlägen, nicht nachvollziehbar. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

d) Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Keine Bedenken.

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb Änderungsgebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg(Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg(Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis bezüglich wider Erwarten auftretender Bodenbelastungen ist bereits in der Begründung in Kapitel 7.3 enthalten. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

e) Stellungnahme zum vorbeugenden Immissionsschutz

Sofern die in den Geruchs- und Lärmgutachten angesetzten Emissionsdaten zutreffend sind, bestehen hinsichtlich des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.

Vorausgesetzt wird eine Einigung mit der Tierklinik hinsichtlich der Lagerung toter Tiere und der Errichtung einer zusätzlichen freien Außenwandschale im Bereich des Pferdestalles / Boxen.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Schallgutachter Herr Hünerberg, ist die zusätzliche Schallschutzmaßnahme Abb. 1 aus dem Gutachten vom 08.08.2013 auch bei der neuen Konzeption umzusetzen. Sie ist aber nicht dargestellt. Ebenso wird im Entwurf des B-Planes (Hinweise durch Text) nur auf das Schallgutachten vom 08.08.2013 hingewiesen und nicht auf die Ergänzung vom 04.02.2014.

Vielleicht sollten die textlichen Festsetzungen nochmals mit dem Gutachter abgesprochen werden.

Sinnvoll ist es ebenfalls, da das ursprüngliche Konzept derzeit nicht realisiert wird, ein komplettes Schalltechnisches Gutachten auf der Grundlage der jetzigen Planung zu erstellen.

Nur so ist eine genauere Prüfung möglich.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Tierklinik einen Vertragsentwurf bezüglich der Kostenübernahme für die Errichtung der Außenwandschale im Bereich des Pferdestalles durch die Stadt Rotenburg zugeleitet wurde. Ebenso werden noch vertragliche Regelungen hinsichtlich der Lagerung toter Tiere getroffen. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme vom 14.04.2014 zum Geruchsgutachten von Prof.Dr. Oldenburg können die toten Tiere im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 99/4 ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaft gelagert werden, bis die Tiere von der Tierkörperbeseitigung abgeholt werden. Nach Angabe der Tierkörperbeseitigung können die toten Tiere, sofern eine Meldung vorliegt, täglich von Montag bis Samstag abgeholt werden. Insofern ist das Problem der tagelangen Lagerung mit entsprechender Geruchsentwicklung und Beeinträchtigung des Umfeldes nicht gegeben.

Das schalltechnische Gutachten wurde nochmals ergänzt bzw. auf aktuellem Planungsstand überarbeitet. Die Ergebnisse **der Untersuchung von.....** werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Lärmschutzwand gemäß Abb.1 wird in den Bebauungsplan übernommen. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

f) Stellungnahme des Gesundheitsamtes

Das Hauptaugenmerk des Gesundheitsamtes liegt in der Abklärung möglicher negativer Auswirkungen auf die Allgemeinheit. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind zu bedenken.

Unter Berücksichtigung der vorgelegten Gutachten kann derzeit keine eindeutige Zustimmung zum Bauvorhaben formuliert werden.

Begründung:

Geruchsimmissionen:

Begründet durch das Geruchsgutachten (Gutachten 13.203 vom 09.07.2013) durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg ergibt sich im Nahbereich der Tierklinik eine Überschreitung des für Wohngebiete geltenden Grenzwertes von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit an Geruchsimmissionen.

Im Gutachten werden im Bereich der Grenzwertüberschreitungen Alternativen zur Bebauung beschrieben. Bei der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Geruch könnten die betroffenen Bereiche der betrachteten Fläche als Abstellplatz oder Garten genutzt werden, da die Immissionsgrenzwerte nur für Bereiche gelten, in denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Wohnhäuser sollten nicht im Bereich der Grenzwertüberschreitungen errichtet werden.

Unterstützt wird ebenso die Aussage des Ingenieurbüros Prof. Dr. Oldenburg bezüglich eingeschläferter Pferde und deren Lagerung. Evtl. auftretende Verwesungsgerüche können aufgrund ihrer Intensität und Geruchsqualität als Ekel erregende Gerüche eingestuft werden, die zu Belästigungen führen können. Die Handhabung möglicher Tierkadaver und deren Lagerung im Bereich der Tierklinik wäre abzuklären, z.B. Lagerung der Tierkadaver in gekühlten Container bzw. in abgeschlossenen Räumen.

Schallimmissionen:

Das Schalltechnische Gutachten (13-058-GH-01 vom 08.08.2013 und Schreiben vom 04.02.2014) durch T&H Ingenieure GmbH hat ergeben, dass nachts die Orientierungswerte an den beiden westlichen Reihenhauszeilen trotz Lärmschutzwalls um bis zu 6 dB(A) überschritten werden.

Die Aussage des Gutachtens, dass die Anordnung schutzbedürftiger Räume in diesem Bereich berücksichtigt werden sollten, wird hiermit unterstützt. Reichen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht aus um den Lärm soweit herabzudämmen, dass die vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte an den Gebäuden nicht überschritten werden, so ist es notwendig, passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Voraussetzung für die Zustimmung zum Bauvorhaben:

Wohnhäuser sollten entweder nicht im Bereich der Grenzwertüberschreitungen errichtet werden oder dementsprechende Geruchs- und Schallschutzmaßnahmen sind nach Empfehlung der Gutachten umzusetzen. Negative Auswirkungen auf das geplante Wohnumfeld sind zu minimieren.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Geruchsimmissionen:

Im Bebauungsplanentwurf ist das Geruchsgutachten berücksichtigt. Im Bereich der Überschreitung des für Wohngebiete geltenden Grenzwertes von 10% sind keine Wohngebäude angeordnet.

Es werden noch vertragliche Regelungen hinsichtlich der Lagerung toter Tiere getroffen. Gemäß der ergänzenden Stellungnahme vom 14.04.2014 zum Geruchsgutachten von Prof.Dr. Oldenburg können die toten Tiere entweder im nördlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 99/4 ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaft gelagert werden, bis die Tiere von der Tierkörperbeseitigung abgeholt werden. Nach Angabe der Tierkörperbeseitigung können die toten Tiere, sofern eine Meldung vorliegt, täglich von Montag bis Samstag abgeholt werden. Insofern ist das Problem der tagelangen Lagerung mit entsprechender Geruchsentwicklung und Beeinträchtigung des Umfeldes nicht gegeben.

Schallimmissionen:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das schalltechnische Gutachten wurde nochmals ergänzt bzw. auf aktuellem Planungsstand überarbeitet. Die Ergebnisse **der Untersuchung von.....** werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Weitere Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

4. Forstamt Rotenburg, Rotenburg (Wümme), Schreiben vom v. 11.04.2014

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Bauplanungen keine Bedenken, da meine Anregungen eingearbeitet wurden.

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

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

5. Carolin Muschter, Worth, Schreiben vom v. 02.04.2014

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes V. auf Seite 6, linke Darstellung, der Auslegungsunterlagen der Stadt Rotenburg entspricht nicht dem Plan, den ich vor einem Jahr im Büro der Stadt Rotenburg ausgedruckt bekam.

Danach fehlen hier die Eintragungen der Kleingärten. Die Kleingärten sind nach dem Bundeskleingartengesetz darzustellen, da sie sich bisher im Flächennutzungsplan befunden haben und daraus der Bebauungsplan entwickelt wird. Sind die Kleingärten nicht dargestellt, dann würde der B-Plan diese – fehlende – Feststellung übernehmen und gem. § 9 Abs. V Bundes Kleingarten Gesetz könnte die Stadt die Kleingärten dann kündigen. Da Bürgermeister Eichinger den Kleingärten in der öffentlichen Fragestunde einer Ratssitzung zum Jahresanfang erläuterte, es werde für die Kleingärten keine Einschränkungen und keine Enteignungen geben, müssen die Kleingärten im FNPlan und daraus resultierend im B-Plan eingetragen werden.

Es fehlen die baulichen Anlagen des Reitclubs Rotenburg, die in dem mir vorliegenden FNPlan-Ausdruck vom März 2013 noch eingezeichnet sind.

1.

Die Stadt erläutert, für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes V die PlanzV zu verwenden:

Es fehlt dann die Ausweisung als Sondernutzungsgebiet, PlanzV Nr. 3.8, mit dem Sonderzeichen Sport, Reiten (RS) in der erforderlichen orangen Markierungsfarbe für das Gebiet des Reitvereins. Es handelt sich beim Reitclub Rotenburg um eine regional bedeutsame Sportanlage, die regelmäßig Lehrgänge und Turniere anbietet. Mit der Festlegung werden Anlagen raumordnerisch gesichert bzw. entwickelt, die eine regionale Bedeutung haben.

Das Planzeichen dient der Differenzierung und ermöglicht eine Trennung von Gebieten, die für bestimmte Erholungsnutzung, hier Reitsport, stark in Anspruch genommen werden und von denen in der Regel Lärmemissionen ausgehen. Ausgewiesen werden damit Flächen oder Standorte, die aufgrund der Raumbeanspruchung, ihrer Auswirkung auf die Umwelt oder aufgrund ihrer Auswirkungen auf andere empfindliche Nutzungen eine überörtliche, regionale und - mit den Lehrgängen und Turnieren - auch überregionale Bedeutung haben. (Quelle: NLT, III. Planzeichen in der Regionalplanung; ZVS 8513_3100). Das von der Stadt gewählte Sonderzeichen Sportplatz erfüllt nicht die besonderen Bedürfnisse gerade in Bezug auf den Emissionsbereich, Geruch' eines Reitbetriebes, der zudem als eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb besteht. Die Stadt hat ein Geruchsgutachten erstellen lassen, aus dem sich die um die Reitanlage bestehende Geruchsbelastung ersehen lässt. Danach kann aufgrund der hohen Geruchsbelastung, nach beiden verwendeten Messprogrammen, des Geruchsgutachtens Dr. Oldenburg auf Flächen westlich der Anlage, die die 26. Änderung des FNPlan hier als unproblematisch darstellt, keine empfindliche Nutzung - wie z.B. Wohnbebauung stattfinden.

Dies ist aus der Entwicklung des FN Plans erheblich und entspricht dem Trennungsgebot des Baurechts nach § 1 Abs. VI Nr. 7 BauGB iVm § 50 S.1 BImSchG für eine zukünftige Weiterbildung des geplanten B-Plans Nr. 74 nach Osten.

Zudem trifft die Spitze der Geruchsemission des Reitbetriebes und Reitclubs Rotenburg bereits jetzt bis an die östliche Baugrenze des geplanten Baugebietes. Da der Bürgermeister in verschiedenen Bürgerfragestunden und Informationsveranstaltungen immer wieder auf sein Wort und die Heranziehung der Sitzungsprotokolle verwiesen hat, dass die Interessen und bisherigen Rechte beibehalten werden, muss die Stadt Rotenburg hier im FNPlan das besondere Zeichen RS nachtragen. Das verlangen die Anwendungshinweise des NLT, da regional bedeutsame Sportvereine wie der Reitclub Rotenburg besondere Ansprüche an den sie umgebenden Raum haben, wie z.B. eine landschaftlich hochwertige Umgebung und Abstand zu anderen Nutzungsgebieten.

2.

Die Ausweisung des FFH Gebietes Nr. 38, Natura 2000 Gebiet ist nicht ordnungsgemäß erfolgt:

a.

Gem. der PlanzV, Nr. 2. 6, müsste eine rautenförmige linienhafte Darstellung erfolgen, oder eine orange Umrandung. Selbst die verbindlich vorgegebene Darstellung nach LROP Verordnung, Anlage 3, ist nicht erfolgt.

b.

Insbesondere hat die Stadt das Planzeichen des Überschwemmungsgebietes als Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz nicht eingefügt (Nr. 11.35). Die Festlegung dieses Gebietes dient dazu, privaten und öffentlichen Planungsträgern die potentielle Gefährdung dieses Gebietes (evtl. sogar trotz Hochwasserschutzmaßnahmen) deutlich zu machen. Das Niedersächsische Wasserwirtschaftsamt mit dem Sitz in Verden hat erläutert, dass in diesem Jahr das Land Niedersachsen die Hochwasserschutzgebiete kartographiert. Es wird also in jedem Fall eine Hochwassergrenze einzutragen sein. Auch wird im kommenden Jahr das Gebiet als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Zudem gehen diese Gebiete über die nach § 92 a NWG festzusetzenden Gebiete hinaus.

c.

Die Markierung des Überschwemmungsgebietes am Übergang Stockforthsweg zum Wirtschaftsweg hat eine Ausbuchtung, die sie im mir vorliegenden Plan nicht hatte. Auch in der FFH Vorprüfung ist diese Ausbuchtung nicht eingetragen.

Hier soll nach Fertigstellung des Baugebietes der Wendehammer zum Wirtschaftsweg und der Planstraße A entstehen. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass hier die Ausbuchtung eingetragen wurde, um die Straßenplanung des Baugebietes sicherzustellen. Damit werden die Belange des Überschwemmungsgebietes und des ebenfalls bis hier herangehenden - fehlerhaft nicht dargestellten - FFH-Gebiet Nr. 38 berührt. Die Stadt muss die Einbuchtung als FFH- und Überschwemmungsgebiet nachtragen.

3.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen des FFH-Gebietes sind zudem als Landschaftsschutzgebiet "Untere Rodau und Wiedau-Niederung" (LSG -ROW 20) geschützt. Die Darstellung fehlt im alten FNPlan ebenso wie in der 26. Änderung, obwohl dieses Gebiet bereits in den 80 Jahren als Otterschutzgebiet ausgewiesen wurde. Otter wurden mittlerweile durch Losung festgestellt.

Der Planung des Baugebietes Stockforthsweg aus dem Flächennutzungsplan IV und der geplanten

Änderung Nr. 26 steht entgegen:

4.

Die Umweltprüfung der Stadt hat Fehler in der Ausführung und der Abwägung. Insbesondere hat die Stadt keinen ordnungsgemäßen Umweltbericht vorgelegt.

Aus dem vorläufigen Umweltbericht und der FFH -Vorprüfung im Rahmen einer Standortvorprüfung vom Mai 2012, Verfasser Prof. Dr. Thomas Kaiser, hat die Stadt keinen endgültigen Umweltbericht entwickelt, §§ 2 Abs. IV, 2a S. 2 Nr. 2 in Verbindung mit der Anlage 1, sowie § 9 Abs. VIII. BauGB.

a.

Die zunächst ausgelegte FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde auf der Erläuterung der Stadt

erstellt, das Baugebiet werde mit einer Geschossflächenzahl von 0,2 errichtet. Zudem ging der Verfasser von einer Geschossflächenzahl 0,3 "nur in den Randbereichen zur der B 440" aus. (Seite 5, Kapitel 2, Beschreibung des Vorhabens). Aus der Abbildung 2 ergibt sich, dass die jetzt von der Stadt geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (bauliche Festsetzung: Einzel- oder Reihenhaus oder DHH mit 2 Wohnungen) in der FFH-Vorprüfung nicht enthalten sind. Auch dem Umweltministerium hat die Stadt mitgeteilt, dass ein Einfamilienhausgebiet geplant werde.

Danach wurde die FFH-Vorprüfung im Rahmen der Standortvorprüfung für ein Bauleitverfahren durchgeführt.

Die Planung sei nur unter Einhaltung von bestimmten Voraussetzungen möglich, die im B-Plan festgesetzt werden sollen. (Schreiben des Umweltministeriums Hannover vom 13.1.2014, Seite 2)

Die Stadt plant nun ein Baugebiet, das insgesamt eine Geschossflächenzahl von 0,3 aufweist, bis auf den Bereich am Regenrückhaltebecken. Die Häuser dort sollen bei 0,25 Geschossflächenzahl alle 2 Vollgeschosse bauen können.

Damit sind alle baulichen Anlagen größer als in der FFH-Verträglichkeitsprüfung für die Standortvorprüfung dargestellt.

Die FFH -Verträglichkeitsprüfung hatte für das Baugebiet eine hohe Gefährdung des FFH - Gebietes erklärt, wenn die Vorgabe der rund um das Baugebiet zu errichtenden Erdwalle nicht eingehalten wird. (Bei der ersten Erläuterung im Rathaus erklärte Herr Scholz den Bürgern, wenn mit zwei Vollgeschossen gebaut würde, muss die Höhe des Walles nicht 2 Meter, sondern mehr betragen.)

3

Die Vorprüfung verlangt gem. Kapitel 5, Seite 13, 4. Abschnitt, "an der nordwestlichen, nördlichen, und nordöstlichen Baugrenze jeweils einen Erdwall von mindestens 2 m Höhe zu errichten.

Die Stadt plant nun, keinen Wall nach Nordwesten, Norden und Nordosten zu errichten und hält damit die Vorgabe der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom Mai 2012, Kapitel 5 (Seite 13 - 18) nicht ein. Damit ist der Schutz des FFH-Gebietes nicht gewährt und die Genehmigungsfähigkeit der FNPlan-Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 74 nicht möglich. Die Stadt gibt das Regenrückhaltebecken in ihrer Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet als "Stillgewässer zum Schutz vor Störungen des künftigen Wohngebietes auf das naturschutzfachlich hochwertige FFH-Gebiet wird im Nordosten und Nordwesten innerhalb einer Grünanlage" an (Seite 21, 4.22.7).

Wasserflächen geben keinen Schall- und Lichtschutz.

b.

Zudem verlangt die Vorprüfung, Seite 13, 5. Kapitel, 6. Abschnitt, die textliche Festsetzung im B Plan, dass innerhalb des Plangebiets keine Beleuchtungseinrichtungen installiert werden dürfen, die in das FFH-Gebiet strahlen. Dies hat die Stadt nicht umgesetzt.

c.

Die Vorgabe der FFH-Vorprüfung ist, dass zu den Flächen des Lebensraumtyps 9190 Biotoyp WQT (vergl. Abb. 4 und 5 der Vorprüfung) ein so breiter Grünstreifen ohne Bebauung oder gärtnerische Nutzung freizuhalten ist, dass innerhalb der Fläche des Nutzungsraumes 9190 keine Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherheit gegenüber dem neuen Wohngebiet gefällt oder beschnitten werden müssen.

Die Fallbreite von Bäumen liegt nach dem Raumordnungsplan Rotenburgs bei 60 Metern.

Die Stadt Rotenburg hat in dem Verfasser Prof. Dr. Kaiser vorgelegten Plan hier tatsächlich eine freie Grünfläche vorgesehen.

Nach den verschiedenen Änderungen soll nun in diesem freizulassenden Bereich das Regenrückhaltebecken des Straßenwassers entstehen. Die Stadt muss aus rechtlichen Gründen dieses Rückhaltebecken mit einem hohen Zaun versehen und plant zudem eine gärtnerische Gestaltung als Grünflächendarstellung. Dies ist laut FFH-Vorprüfung nicht zulässig, Seite 13, Kapitel 5, 3. Abschnitt, weil das Regenrückhaltebecken unter Umständen einen Rückschnitt der alten Eichen im WQT Bereich verlangt aus

Verkehrssicherungspflichten (für das Rückhaltebecken).

In der Festsetzung im B'Plan, der sich aus einem ordnungsgemäßen F'Plan entwickeln muss, sind diese genannten Vorgaben und Schutzgebiete nicht ordnungsgemäß festgesetzt.

Damit werden die Voraussetzungen der Verhinderung von Störwirkungen, wie sie im FFH-Verträglichkeitsgutachten zur Rechtmäßigkeit des F'Plans und des B'Plans verlangt werden, nicht umgesetzt.

d.

Die Vorprüfung beruft sich bei der avifaunischen Darstellung auf das Gutachten Hellbernd et al 2011. Dieses unveröffentlichte und damit nicht nachprüfbar Gutachten wurde im Auftrag der Stadt Rotenburg für das Retentionsgebiet erstellt.

Die Stadt hat im Juli 2013 ein Avifaunistisches (= Vogelvorkommen) Gutachten im Rahmen der Retentionsmaßnahme Stockforthsweg vorgelegt, das auch öffentlich ausgelegen hat.

Danach befinden sich im FFH-Gebiet die Brutgebiete von mehr als 25 Vogelarten der Roten Liste Niedersachsen und zudem weitere, die auf der Roten Liste der Bundesrepublik stehen. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass Haussperlinge ebenso wie Feldsperlinge auf der Roten Liste Niedersachsens Vorwarnliste stehen.

Eine sehr große Population von ca. 100 Brutpaaren des Haussperlings und auch des Feldsperlings leben auf dem Gelände des Reitclubs Rotenburg und damit unmittelbar im Umfeld des Plangebietes. Der Haussperling und der Feldsperling steht auf der Roten Liste Niedersachsen als besonders geschützt. Diese Population wurde nicht aufgenommen.

Da die Vögel ihre Nahrungssuche in einem Umkreis von mehreren hundert Metern des Reitclubs suchen, muss hier der Bestand besonders geschützt werden.

5.

Die Stadt hat in ihrer Beschlussvorlage die Belange des Umweltschutzes, der Eingriffsregelung, das Trennungsgebot, die Bodenschutzklausel und nicht hinreichend abgewogen. Die Vorgaben des Trennungsgebotes werden nicht eingehalten:

Der Trennungsgrundsatz gilt grundsätzlich in nicht bebauten Bereichen und in nicht vorbelasteten Bereichen. Die Stadt erwähnt zu keiner Zeit in der Begründung, dass das geplante Gebiet vollständig im unbeplanten Außenbereich liegt, § 35 BauGB.

Die angegebene vorhandene Bebauung ist aus dem Stadtgebiet ausgelagert worden (Sondergebiet RS und Sondergebiet Sport, hier Tennisanlage am Ostrand des Planungsgebietes, ausgelagert aus der Ahe), § 11 Bau NVO.

Die Stadt hat durch ihre vorangegangene Flächennutzungsplanung die berechtigten Interessen der Sportanlagen bedacht, die innerhalb des Stadtgebietes keine Entwicklungsmöglichkeit hatten. Aus dem gleichen Grund wurden andere bauliche Anlagen in diesen Bereich ausgelagert. Nach dem Trennungsgrundsatz muss die Stadt Flächen so zuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebäude aber auch auf sonstige schutzbedürftige Gebiete vermieden werden.

Hier plant die Stadt ein Baugebiet mit nach Fertigstellung bis zu 100 Wohneinheiten. Damit werden auch die entsprechenden Feuerungsstätten gebaut, sowohl Erdgas oder Ölheizung wie auch Kaminfeuerung.

Das Sondernutzungsgebiet Reitsport hat mit dem Pferdebestand eine Tierhaltung, die im unbebauten Außenbereich unbelastete Luft braucht. Die Stadt plant nun eine Emission von Abgasen aus dem Planungsgebiet, die dem Schutzzweck des Sondernutzungsgebietes und seinen besonderen Anforderungen, wie sie der Raumordnungsplan und der bisherige Flächennutzungsplan darstellen, entgegenstehen.

Die Stadt muss aus dem Trennungsgebot einen größeren Abstand zum Sondernutzungsgebiet Reitsport halten.

Es muss ein Immissionsgutachten prüfen, wie weit die Immissionen aus den Brennstoffanlagen im Winter bei Westwind die Luft auf der Reitsportanlage und vor allem die Luft im FFH-Gebiet belasten.

5.

Die Stadt Rotenburg kann im Planungsgebiet die Regenwasserentwässerung nicht sicherstellen. Die FFH-Vorprüfung stellt deutlich dar, dass die Stadt keinesfalls entstehendes Regenwasser in das FFH-Gebiet ableiten darf. Seite 14, Kapitel 5 Abs. 7.

Die Stadt plant ein Regenrückhaltebecken für den Niederschlag der Verkehrsflächen. Das Regenrückhaltebecken liegt am höchsten Punkt des Planungsgebietes am Nordrand unmittelbar am FFH-Gebiet, da die angrenzende Wiese ein UHT Gebiet, halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Sandböden schon den ersten Teil des FFH Gebietes darstellt.

Das Rückhaltebecken soll einen Überlauf mit einem Rohr am Wirtschaftsweg entlang erhalten und damit einen Ablauf in das FFH Gebiet. Seite 24, Kapitel 7. hier unter 7.1. der Begründung zur 26. Änderung FNPlan und B-Plan 74. Dies ist nicht zulässig.

Einen anderen Ablauf kann die Stadt nicht gewährleisten, da sie keine Versickerungsmöglichkeit im Planungsgebiet hat.

Die Stadt gibt dieses Regenrückhaltebecken in ihrer Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet als Stillgewässer zum "Schutz vor Störungen des künftigen Wohngebietes auf das naturschutzfachlich hochwertige FFH-Gebiet wird im Nordosten und Nordwesten innerhalb einer Grünanlage" an (Seite 21,4.22.7).

Wasser trägt den Schall und kann daher nicht als Schutz vor Schall und Licht eingesetzt werden. Die Sonstigen Grünanlagen sind hier die Umfriedung des Regenrückhaltebeckens in unmittelbarer Nähe zum WQT. Dies ist nicht zulässig, weil die Grünfläche am WQT nicht gärtnerisch gestaltet werden darf, lt. FFH-Vorprüfung, Seite 13 Kapitel 5, 3. Absatz.

Die Stadt kann ebenfalls die Versickerung auf den Grundstücken nicht gewährleisten:

Die Baugrundstücke sollen selbst versickern. "Die Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens lassen auf geeignete Bodenverhältnisse schließen" lautet die Begründung der Stadt, Seite 24, Kapitel 7.1. Beschlussvorlage für den Rat am 24.2.2014.

Dieses Bodengutachten ist nicht angehängt.

In der Stellungnahme des Landkreises Rotenburg /Wümme vom 6.12.13 wird unter Punkt 6 c) vom Wasserwirtschaftsamt eine Erklärung abgegeben, die die Stadt in der Beschlussvorlage für den Rat am 24.2.2014 angefügt hat:

Danach hat die Stadt Rotenburg das Bodengutachten auch beim Landkreis nicht vorgelegt. Daher hat das Wasserwirtschaftsamt keine Beurteilung der Versickerung abgeben können.

Eine abschließende Wasserwirtschaftliche Stellungnahme war durch das Verhalten der Stadt nicht möglich. Die Bodenkataster im Internet geben Aufschluss über die Bodenverhältnisse.

Danach liegt unter dem Baugebiet eine Lehmschicht, die eine Versickerung nicht möglich macht. Die Stadt Rotenburg hatte eine Grundwasserprüfung durchführen lassen, für das Gebiet der Kleingärten. Danach befinden sich im Planungsgebiet drehende Grundwasserströme, die das Grundwasser ins FFH Gebiet ableiten.

Danach versickert das Niederschlagswasser nicht, sondern läuft über Grundwasserströme ins FFH Gebiet. Dies ist nicht zulässig.

Zudem wäre bei einer Versiegelung von 47,5% der Grundstücksflächen eine Verrieselung auf dann bleibenden 200-300 qm nicht möglich.

6.

Ebenso hat die Stadt die Immisionsgutachten nicht vorgelegt. Kapitel 7 Nr. 6 b. Seite 13 der Beschlussvorlage der Stadt für den Bebauungsplan.

Unter 7.1. ist ebenfalls die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer und der Forst angegeben, die erhebliche Bedenken gegen die Planung haben.

Die Stadt hat die Vorgaben des Raumordnungsprogramms Niedersachsen nicht eingehalten, wonach Bebauung einen Abstand von 100m zu Baumbestand einhalten muss, die Vorgaben des LK ROW sind noch 60 m. Hier geht die Stadt von 35 m Abstand zur Bauflucht aus und erläutert, es werde ja nicht direkt an die Bauflucht gebaut. Eine Baugenehmigung ist immer im Rahmen der Bauflucht zu erteilen, so werden dann Häuser dichter als 35 m an die Bäume kommen. Die Eichenreihe ist vom UNB als erhaltenswert eingestuft.

Hier ist dies besonders für die Häuser am jetzigen Sandweg zu befürchten und am Wirtschaftsweg. Da der Plan der Stadt Rotenburg in der Umweltbilanz bereits alle Eichen im Baugebiet, die mit der Wertnote 4 als besonders schützenswert gerade wegen der großen Baumkronen gelten, in die Fällbilanz eingerechnet hat, kann der Fällung dann nicht

widersprochen werden, wenn sie aus Verkehrssicherungspflichten erfolgt (So die Planerläuterung, Seite 19, 21 Tabelle 2 Bilanzierung)

7.

Das Verkehrsgutachten und das Schallgutachten gehen beide von der Verkehrszählung im Jahr **2010** aus.

a.

Überraschender Weise arbeiten beide aber mit unterschiedlichen Zahlen: Das Verkehrsgutachten (Seite 3 Nr. 2.1) gibt einen DTVw von 5150 Wagen an.

Dabei ist der Schwerlastverkehr mit 4,9 % also 250 LKW angegeben.

Allein das Plangebiet kommt auf eine Bewegung direkt am FFH Gebiet von 800 KFZ/Tag und damit mit dem Verkehr aus dem Baugebiet auf eine Knotenpunktbelastung am Stockforthsweg/B 440 auf 5940 KFZ/Tag (Anlage 1 Blatt 1)

Das Schallgutachten (Seite 21, 8.3) geht von DTVw von 5000 Wagen aus.

Dabei ist der Schwerlastverkehr mit 4,1 % also wesentlich weniger insgesamt angegeben.

Trotzdem kommt das Schallgutachten auf eine Prognose von nur 6135 KFZ/Tag im Jahr 2015 und zwar aufgrund des Verkehrsentwicklungskonzeptes der Stadt Rotenburg. Danach fahren im Jahr 2035 auf der B 440 7420 KFZ/Tag. Es soll eine Steigerung um 20 % erfolgen, diese lässt sich aus den in den genannten Gutachten vorgelegten Zahlen nicht nachvollziehen.

Um verlässliche Zahlen zu erhalten, müsste eine Verkehrszählung den Knotenpunkt B 440 und Stockforthsweg abdecken.

Die Stadt hat deshalb in der textlichen Festsetzung erläutert, dass die Schallausgesetzten Flächen keine Zimmer zum Schlafen oder Kinderzimmer aufweisen dürfen, oder indirekt belüftet werden müssen.

b.

Die Stadt muss eine Abbiegespur auf der B 440 bauen, die mit ca. 230000,- Euro veranschlagt ist. Die Stadt hat erläutert, auch die Eichen an der B 440 bleiben erhalten. Auf der ausgelegten Zeichnung sind die Bäume jedoch nicht eingezeichnet. Dies muss die Stadt nachholen.

c.

Nach der Richtlinie im Bundesfernstraßenbau muss gem. der Durchführungsverordnung von 2004 eine FFH Prüfung erfolgen, wenn eine Bundesstraße auch nur geändert wird. Hier muss die Stadt also eine FFH Prüfung durchführen, weil die Abzweigung der B 440 direkt ins FFH Gebiet führt.

Die Stadt hat sich auf diese Verordnung bereits bei der Retentionsmaßnahme bezogen, sie ist der Stadt also bekannt.

Es muss also eine FFH-Prüfung erfolgen.

Die Stadt erläutert, dass der Stockforthsweg und in seiner Weiterführung ein Wirtschaftsweg zur Niederung einen Zugang für die Bewohner des Plangebietes in das Naherholungsgebiet ermöglicht. Ein FFH- und Otterschutzgebiet sind keine Naherholungs- sondern Schutzgebiete. Die Wiedau- und Radauniederung sollen im kommenden Jahr zu einem Naturschutzgebiet aufgewertet werden.

Die Stadt muss daher eine Durchfahrtsbeschränkung am Beginn der Planstraße A bauen, um Erholungswilligen die direkte Einfahrt in das FFH Gebiet zu verbauen.

8.

Die Stadt erläutert, dass die Tierärzte mit Pferden aus der Tierklinik am Stockforthsweg und Reiter aus dem Reitclub im Rahmen der Straßenbenutzung ihre Pferde auf der Straße zu führen haben.

Reiten auf Gehwegen soll nicht zulässig sein. Die Reiter dürfen allerdings ihr Pferd nur führen. Von der Festlegung eines speziellen Weges gem. dem Zeichen 238 StVO Sonderweg Reiter wird abgesehen. (Begründung zur Beschlussvorlage vom 24.2.2014, Seite 31, 3. und 4. Absatz) Generell sollen die Pferde auch im Falle einer Querungshilfe ausschließlich geführt werden.

Bürgermeister Eichinger hatte in den Bürgerfragestunden immer wieder erläutert, dass keine Einschränkungen für die Reiter auftreten werden. Ein fortwährendes Führen, Ab- und Aufsteigen stellt für die Reiter jedoch eine Beeinträchtigung dar.

9.

Das Geruchsgutachten der Stadt erläutert, dass die Abluft der Reitanlage von Schornsteinen in einer Höhe von 10m austritt. Die Schornsteine haben eine Höhe von 6 m, die Berechnung muss also neu erfolgen, weil die Verwirbelung wesentlich tiefer, auf Höhe der Bebauung, stattfindet und nicht über den Dächern.

Das Gutachten hat die Wiesen und Weiden lückenhaft angegeben und muss daher nachgearbeitet werden. Es fehlen in der Darstellung die Weiden 1-10 am Nobelsteder Weg. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass an der Schnittecke Planbereich Planstraße A und Reitclub die Geruchsbelastung so hoch ist, dass Gebäude für die Dauerhafte Seherbergung von Menschen hier nicht entstehen dürfen.

Die Pferdeweide am WQT wurde nicht in die Emissionsberechnung aufgenommen.

Das Bodengutachten fehlt. Die Auslegung muss wiederholt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

zur Vorbemerkung:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Kleingärten sowie die baulichen Anlagen des Reitclubs Rotenburg nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs weder des Bebauungsplans Nr. 74 noch der 26.Änderung des FNP liegen und damit weder den Regelungsinhalt des Bebauungsplans noch den Darstellungsinhalt der 26.Änderung des Flächennutzungsplans betreffen. Änderungen des Bebauungsplans oder der 26.Änderung des FNP sind insofern nicht veranlasst.

zu 1:

Es ist nochmals festzustellen, dass die Anlagen des Reitclubs Rotenburg nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 26. Änderung des FNP sich befinden und somit nicht der Darstellungsinhalt der FNP-Änderung betreffen. Im Geruchsgutachten, das im Rahmen des Verfahrens erstellt wurde, sind die Geruchsemissionen aller umliegenden Betriebe, darunter auch die Reitanlage Rotenburg, berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung sind auf der Grundlage dieser Ergebnisse so erstellt worden, dass für die künftigen Baugebiete die geltenden Grenzwerte eingehalten werden. Insofern sind keine Änderungen der Bauleitplanung veranlasst.

zu 2. und zu 3.

Es ist wiederum festzustellen, dass das FFH-Gebiet Nr. 38 sowie da Landschaftsschutzgebiet „Untere Rodau und Wiedau-Niederung“ weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch der 26. FNP-Änderung liegen und damit weder den Regelungsinhalt des Bebauungsplans noch den Darstellungsinhalt der 26.Änderung des Flächennutzungsplans betreffen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die möglichen Auswirkungen des Baugebietes auf das FFH-Gebiet Nr. 38 ist im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie untersucht worden sind. Die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung sind im Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt. Bezüglich der vorgetragenen Überschwemmungsproblematik ist unter Hinweis auf den Hochwasserschutzplan Wümme festzustellen, dass selbst bei HQ-Extrem-Ereignissen keine Überschwemmungsgefahr besteht. Insofern sind keine Änderungen der Bauleitplanung veranlasst.

zu 4.

Die Bedenken zum Umweltbericht sind sehr unkonkret. Es ist festzustellen, dass der Umweltbericht eine hinreichende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen gibt. Insofern sind die Ausführungen des Umweltberichts umfassend, sachgerecht und fachkompetent, weshalb die geäußerten Bedenken als nicht zweckdienlich zurückgewiesen werden.

zu 4a:

Der Bebauungsplan orientiert sich an den vorgeschlagenen Maßnahmen der Verträglichkeitsuntersuchung. Aufgrund der Änderungen des Bebauungsplans wurde noch eine Stellungnahme zur Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum vom 11.04.2014 von Prof. Dr. Kaiser erstellt, die alle Planänderungen berücksichtigt. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die Planänderungen nicht dazu führen, dass die Beurteilung der Verträglichkeitsstudie korrigiert

werden müsste.

zu 4b:

In der Begründung ist auf die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung verwiesen. Hinsichtlich der Bedenken wegen möglicher Beleuchtungseinrichtungen, die in das FFH-Gebiet strahlen, ist anzumerken, dass diese Bedenken für ein Gewerbegebiet, in dem große Beleuchtungsanlagen z.B. für Parkplätze oder Werbung installiert sein können, angebracht sind. Im vorliegenden Fall, einem Allgemeinen Wohngebiet, sind diese Bedenken, auch unter Berücksichtigung der Errichtung der Wallhecke und der Pufferfläche mit dem Regenwasserrückhaltebecken, nicht angebracht.

zu 4c und 4d:

Die Vorgaben der Verträglichkeitsuntersuchung hinsichtlich der Vermeidung von Störwirkungen auf das FFH-Gebiet sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Wie bereits in der Abwägung und dem Beschlussvorschlag Nr. 3.C.2.5 aufgeführt, wird in den grünordnerischen Festsetzungen ein Passus aufgenommen, in dem eine naturnahe Gestaltung und extensive Pflege auf der Grundlage des Anforderungskatalogs des Amtes für Landschaftspflege und Naturschutz, Rotenburg, festgesetzt wird. Weitere Änderungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

zu 5:

Die Aussagen, dass die Belange des Umweltschutzes, der Eingriffsregelung usw. nicht hinreichend abgewogen seien, sind sehr unkonkret und nicht begründet. Es ist festzustellen, dass der Umweltbericht eine hinreichende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen gibt. Insofern sind die Ausführungen des Umweltberichts umfassend, sachgerecht und fachkompetent. Zur Berücksichtigung der naturschutz- und immissionsschutzfachlichen Belange sind entsprechende Gutachten eingeholt worden, deren Ergebnisse in der vorliegenden Planung in ausreichendem Maße berücksichtigt sind. Die geäußerten Bedenken werden deshalb als nicht zweckdienlich zurückgewiesen.

Bezüglich der Energieversorgung wird auf das Energie-Fachrecht sowie das Bundesimmissionsschutzrecht samt sämtlicher Verordnungen verwiesen, die unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

zu 5.

Vorab ist festzustellen, dass im Schreiben der Fr. Muschter die Ordnungszahl 5 doppelt verwendet wird. In dem zweiten mit 5. bezeichneten Kapitel setzt sich Fr. Muschter mit der Regenwasserentwässerung auseinander. Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach den vorliegenden Bodengutachten ein versickerungsfähiger Boden vorliegt. Insofern kann von einer Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken ausgegangen werden. Zusätzlich ist im Norden des Plangebiets ein Regenrückhaltebecken geplant, dessen Volumen so berechnet wurde, dass es die vierfache Menge eines 50-jährliches Hochwasserereignis aufnehmen kann und insofern ausreichend dimensioniert ist. Die Aussage, dass das Bodengutachten nicht angehängt sei, ist nicht korrekt. Das Bodengutachten war Teil der Auslegungsunterlagen und auf der Homepage der Stadt Rotenburg (Wümme) unter folgender Adresse für alle einsehbar:

http://www.rotenburg-wuemme.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?region_id=165&waid=11&design_id=0&item_d=845803&modul_id=34&record_id=61722&keyword=0&eps=20&cat=0

Bezüglich der Vorlage des Bodengutachtens beim Landkreis wird auf die Abwägung und Stellungnahme zu Pkt. 2.c verwiesen.

Grundsätzlich ist noch anzumerken, dass in der Planfolge für die die gesamte Oberflächenentwässerung samt Regenrückhaltebecken ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, in dem der ordnungsgemäße Umgang mit dem Oberflächenwasser nachzuweisen ist. Das Verfahren wird durch den Landkreis Rotenburg durchgeführt und genehmigt.

zu 6.

Die Aussage, dass das schalltechnische Gutachten nicht ausgelegt hat, ist ebenfalls nicht korrekt. Unter der o.a. Internetadresse ist auch das schalltechnische Gutachten einsehbar. Nach der Stellungnahme des Forstamtes Rotenburg bestehen aus forstwirtschaftlicher Sicht gegen die Planung keine Bedenken, da die im Verfahren vorgetragenen Anregungen eingearbeitet wurden. Auf welcher Grundlage die Behauptung erfolgt ist, dass alle Eichen im Plangebiet in die Fällbilanz eingerechnet sind bzw. zur Fällung freigegeben sind, kann nicht nachvollzogen werden. Weder in der Begründung noch im Umweltbericht wird eine Fällung der

Eichen erwähnt.

zu 7a:

Bezüglich der unterschiedlichen Zahlenwerte ist darauf hinzuweisen, dass die Einwenderin nicht richtig zitiert. In der Verkehrsuntersuchung ist der DTV_w-Wert (nur werktäglicher Verkehr) zugrunde gelegt, während das schalltechnische Gutachten nicht den DTV_w-Wert, sondern den DTV-Wert (täglich, einschließlich Sonntag) zugrunde legt. Insofern liegt hier kein Widerspruch zwischen beiden Gutachten vor.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Gutachten von renommierten Fachbüros durchgeführt worden sind. Von Seiten der Immissionsschutzbehörde des Landkreises Rotenburg sind keine Bedenken hinsichtlich der Gutachten vorgetragen worden. Ergänzungen oder Änderungen der Gutachten sind nicht veranlasst.

zu 7b:

Nach derzeitigem Stand werden die Eichen entlang der B 440 erhalten, mit Ausnahme der Bäume, die im Bereich des zukünftigen Lärmschutzwalls stehen. Die zu erhaltenden Bäume sind in der Planzeichnung dargestellt. Planänderungen sind nicht erforderlich.

zu 7c:

Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für den Einbau der Linksabbiegespur ist nicht erforderlich. Im nördlichen Anschlussbereich an das Plangebiet sind weiterführende Wirtschaftswegen vorhanden. Die werden vom Plangebiet aus im Bereich der Planstraße A erschlossen. Eine Zufahrt für KFZ, wie in der Stellungnahme vorgetragen, ist nicht vorgesehen.

zu 8:

Die Führung der Pferde auf den Straßen und Wegen ist nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

zu 9:

Im Geruchsgutachten werden für den Reitclub Rotenburg e.V. u.a. folgende Berechnungsgrundlagen herangezogen (Geruchsgutachten S.5, Nr.6): Kamine mit einer Höhe von ca. 7 m.

Auf Seite 21 des Gutachtens wird ausgeführt, dass die Ableitung der Emissionen über Schornsteine dann angenommen wird, wenn bestimmte Bedingungen, wie z.B. eine Schornsteinhöhe von 10 m, erfüllt sind. Können diese Bedingungen nicht erfüllt werden, werden alternative Vorgehensweisen herangezogen. Die Aussage, dass für die Berechnung der Emissionen 10m hohe Schornsteine zugrunde gelegt wurden, lässt sich aus den Angaben des Geruchsgutachtens nicht ableiten. Der Inhalt des Geruchsgutachtens ist somit nicht korrekt wiedergegeben.

Ebenso ist die Aussage zurückzuweisen, dass das Bodengutachten fehle, wie bereits mehrmals erläutert, lag das Bodengutachten aus oder konnte alternativ auf der Homepage der Stadt Rotenburg (Wümme) eingesehen werden. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

6. Reitclub Rotenburg e.V., Rotenburg (Wümme), Schreiben vom v. 08.04.2014

Nach den vorliegenden Plänen halten der Vorstand und die Mitglieder des Reitclub Rotenburg das Bauvorhaben für verfehlt, da es die Interessen und sportlichen Aktivitäten des Reitclubs und der angeschlossenen Reitschule unannehmbar einschränkt. Wir fordern, dass das Bauvorhaben auch die Rechte und Interessen aller anderen Beteiligten und nicht zuletzt auch die besondere Lage (z.B. Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet) angemessen berücksichtigt.

Im Einzelnen folgendes:

Der Reitclub ist Erbbauberechtigter des größten Teils des von ihm tatsächlich genutzten Grundstücks; weitere Teile sind gepachtet. Der Reitbetrieb (Reitschule und Pensionsstall) ist verpachtet.

Durch die geplante Bebauung, auch schon durch den ersten Bauabschnitt, wird es zu erheblichen Einschränkungen für den Bestand der Reitanlage und den Reitbetrieb kommen, die auch unter rechtlichen Aspekten nicht hinnehmbar sind.

Um den Bestand und den Betrieb der Reitanlage zu sichern, ist der Reitclub darauf angewiesen, das von ihm tatsächlich genutzte Grundstück (Erbbaugrundstück und

zuepachtete Flächen) in vollem Umfang, einschließlich einer Zuwegung zum Ausreitgelände Wasserfuhren, zu behalten.

Dabei ist zu bedenken, dass zum Reitbetrieb eine von der Deutschen Reiterlichen Vereinigung (FN) anerkannte und von der Stadt Rotenburg geförderte Reitschule gehört, die stark frequentiert ist und erfolgreich ausbildet. Der erzieherische und persönlichkeitsbildende Wert des Reitens für Kinder und Jugendliche dürfte allgemein anerkannt sein.

Die Ausbildung der Jugendlichen wird durch die Einsteller des Pensionsstalles weiter gefördert, die ihre Pferde für Reitstunden, Lehrgänge, Reitabzeichenprüfungen, Trainingsturniere und auch für das große Rotenburger Reitturnier zur Verfügung stellen.

Zum ordnungsgemäßen Reitbetrieb (Schule und Pensionsstall) gehört eine bestimmte Anzahl von Pferden und Ponys, die auch Auslauf- und Weideflächen benötigen. Ferner Reithallen, Reitplätze und Ausreitgelände. Diese Voraussetzungen müssen auch vorliegen, damit der Betrieb der Reitanlage für den Reitclub und seine Pächter betriebswirtschaftlich auskömmlich, d. h. in schwarzen Zahlen geführt werden kann. Dies lässt sich durch ein Sachverständigengutachten näher belegen.

Die geplanten Baumaßnahmen verletzen Positionen des Reitclubs als Erbpachtberechtigter, weil die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks erheblich eingeschränkt wird und greifen in den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb des Reitbetriebs (Reitschule und Pensionsstall) ein. Beide Positionen sind durch Art. 14 des Grundgesetzes rechtlich geschützt.

Konkret zeichnet sich ab, dass der Reitbetrieb rückläufig werden wird, insbesondere wegen der eingeschränkten Möglichkeiten, im Gelände zu reiten, sowie durch die Baumaßnahmen, die ein erhöhtes Gefahrenpotential mit sich bringen. Damit einhergehend wird es Auswirkungen auf den verpachteten Reitbetrieb geben, die Mitgliederzahl wird sinken, die Finanzlage wird sich erheblich verschlechtern. Der Erhalt der Anlage, der Reitunterricht und das Rotenburger Reitturnier sind stark gefährdet.

Unter rechtlichen Aspekten bedeutet dies, dass das Erbpachtrecht des Reitclubs ausgehöhlt wird, und zwar mittelfristig mit sich steigernden negativen Auswirkungen. Letztlich wird der Reitclub sein Erbpachtrecht nicht mehr nutzen können. Hinzu kommt, dass die Verpachtung des Reitbetriebs nicht mehr möglich sein wird, weil die Pacht betriebswirtschaftlich unrentabel wird.

Es handelt sich somit um schwere und unerträgliche Eingriffe in grundgesetzlich geschützte Positionen des Reitclubs und seiner Pächter, die wie eine **schleichende Enteignung** - auch für die Mitglieder - wirken und nicht hinnehmbar sind, auch nicht unter Berücksichtigung der von der Stadt dargelegten Interessen.

In Anbetracht dieser Aspekte hat der Reitclub die dringende Bitte, Korrekturen herbeizuführen und rechtlich verbindliche Zusicherungen zu den folgenden Punkten zu geben:

1.

Die tatsächlich vom Reitclub genutzten Flächen werden garantiert. Die Pachtgrundstücke, einschließlich des zuletzt von der Stadt erworbenen Pachtgrundstücks (zwischen alter Reithalle und Kleingärtneranlage) werden als Sportstättengelände in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zu begrüßen wäre es, wenn die Stadt dieses Grundstück in das Erbpachtrecht aufnehmen würde.

2.

Die Zuwegung zum Ausreitgelände Wasserfuhren wird rechtsverbindlich zugesichert. Dabei wird berücksichtigt, dass sich der sogenannte "Schlangenberg" in Privatbesitz befindet und dass der Reitweg hinter dem geplanten Neubaugebiet vor dem Naturschutzgebiet, also zwischen dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken und dem Wald, zur Zeit über verpachtete Weiden führt.

3.

Die Erwerber von Baugrundstücken werden darüber informiert, dass sie wegen des Reitbetriebs (z.B. Ausreiten, Verladen zum auswärtigen Turnierbesuch frühmorgens, Durchqueren des Wohngebiets mit Pferden zur Tierklinik) eine Duldungspflicht haben, die zweckmäßigerweise durch Eintragung einer **Baulast** festgeschrieben werden sollte.

Entsprechendes gilt auch z. B. für Immissionen, Geruch, Lärm, Pferdeäpfel.

4.

Die Zufahrten zu den Baugrundstücken werden so gestaltet, dass die Reitanlage und der Reitbetrieb nicht beeinträchtigt werden, z. B. durch Wegesperren oder Durchfahrverbote. Dies gilt insbesondere für die Verbindung zwischen Nobelsteder Weg und Stockforthsweg.

Leider wurden die oben aufgeführten Punkte weder in den Plänen (FNP und B-Plan) noch in der Beschlussvorlage in ausreichender Weise berücksichtigt. Es hat bisher keine ordnungsmäßige Abwägung stattgefunden, obwohl Ihnen die Betroffenheit des Reitclubs seit dem Anhörungsgespräch vom 22. April 2013 bekannt war.

In diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass Bürgermeister Eichinger ehrenwörtlich zugesichert hat, die Belange des Reitclubs, insbesondere im Hinblick auf die Zuwegung zum Ausreitgelände Wasserfahren, zu berücksichtigen.

Zur **Vermeidung rechtlicher Auseinandersetzungen** bitten wir Sie, die für die weitere Existenz des Reitclubs notwendigen Maßnahmen im Sinne unserer Argumente und Anregungen durchzuführen und uns verbindliche schriftliche Zusagen zu geben. Zu einem Gespräch stehen wir gern zur Verfügung.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

zur Vorbemerkung:

In der Vorbemerkung wird weit ausholend beschrieben, dass die sportlichen Aktivitäten des Reitclubs unannehmbar eingeschränkt würden. Es werden aber keine konkreten Auswirkungen aufgeführt, die tatsächlich durch das geplante Baugebiet erfolgen. Insofern können die Bedenken nur in allgemeiner Form zurückgewiesen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Belange des Reitclubs im Zuge des Immissionsschutzgutachtens beurteilt worden sind und in der Bebauungsplankonzeption ausreichend Berücksichtigung gefunden haben.

Zu den nachfolgend vorgetragenen Bedenken und Anregungen ist festzustellen, dass sie nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans bzw. den Darstellungsinhalt der FNP-Änderung betreffen. Unabhängig davon erfolgt aber eine Kommentierung der vorgebrachten Stellungnahme.

zu 1:

Die angesprochenen Flächen befinden sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. der FNP-Änderung. Die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan soll im Rahmen der nächsten FNP-Novellierung erfolgen. Erbpachtangelegenheiten sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Es wird versucht, außerhalb dieses Verfahrens eine Einigung herbeizuführen.

zu 2:

Bei der aufgeführten Zuwegung handelt es sich um einen Weg östlich und nördlich des Rückhaltebeckens. Diese Reitmöglichkeit wurde im Vorfeld des Verfahrens zugesichert. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist im Osten des Rückhaltebeckens absichtlich 4 m von der Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 96/1 angeordnet, um diesen Weg weiterhin offen zu halten. Nördlich des Beckens werden die benötigten Flächen so gestaltet, dass ein Durchritt möglich bleibt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

zu 3:

Die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit ins Grundbuch analog zum Tennisclub und zur Tierklinik kann in Aussicht gestellt werden.

zu 4:

Hier ist die Planstraße A bzw. die Verlängerung der Planstraße A angesprochen. Dieser Weg soll für den KFZ-Durchgangsverkehr gesperrt werden. Ein Durchreiten soll aber möglich sein. Dies kann z.B. durch Poller o.ä. Lösungen in Absprache mit dem Reitclub sichergestellt werden. Ein Regelungsbedarf für den Bebauungsplan besteht nicht.

Abschließend ist nochmals darauf zu verweisen, dass die vorgetragenen Anregungen, die nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans sind, weitestgehend bekannt waren und, wie vorbesprochen, in der Planfolge im Rahmen der Durchführung geregelt werden.

7. Tierklinik Wedaugrund, Rotenburg (Wümme), vertreten durch Ganten Hünecke Bienik & Partner, Rechtsanwälte, Bremen, Schreiben vom v. 04.04.2014

Die Einwendungen richten sich einerseits gegen die 26. Änderung des 4. Flächennutzungsplanes und andererseits gegen den Bebauungsplan Nr. 74.

Im Einzelnen:

Zur Vermeidung von Wiederholungen nehmen wir auf unsere als

Anlage

beigefügten Einwendungen vom 22.11.2013 vollumfänglich Bezug und machen sie zum Gegenstand dieser Einwendungen.

Im Einzelnen:

1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist eine umfassende Änderung dahingehend vorgesehen, dass zwar der Bereich meiner Mandanten weiter mit M bezeichnet wurde, jedoch in einer hufeisenförmigen Klammerbewegung sämtliche Flächen der Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen bezeichnet wurden, mit Ausnahme der rückwärtig, stadtauswärtsliegenden Flächen auf dem Flurstück 19/1, Flur 22, Rotenburg. Letztgenannte Fläche ist „grün“ ausgewiesen.

Diese Festsetzungen beschneiden den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb meiner Mandanten einerseits und andererseits ihre Eigentumsflächen unter Missachtung des Abwägungsprozesses, da bereits rechtzeitig mit Datum vom 22.11.2013 Einwendungen umfassender Art erhoben wurden.

2. Bebauungsplan Nr. 74: Entwurf und Veränderungen

Im Entwurf zum **Bebauungsplan Nr. 74** wurden gegenüber der Ursprungsplanung erhebliche Änderungen durchgeführt, sämtliche Änderungen gingen - überwiegend - zu Lasten meiner Mandanten.

Zunächst bleibt festzuhalten, dass sich die Flächen meiner Mandanten sämtlich *außerhalb* des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 74 befinden. Die bestehenden Nutzungen sind bekannt. Sie wurden bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit ausführlichem Schreiben vom 22.11.2013 nochmals schriftlich und wechselseitig mündlich mehrfach vertiefend erörtert.

Ergänzend verweisen wir auf den Zeitungsartikel der Rotenburger Kreiszeitung, Freitag, 7. Februar 2014, wo Herr Jens Körner, als einer der Betreiber der Tierklinik, die Existenz seines Unternehmens, das er zusammen mit Herrn Dr. Leser in 2. Generation in Nachfolgerschaft seiner Eltern und Eigentümer des Grundstücks führt, darin sieht, dass das Neubaugebiet mangels nicht akzeptabler Bedingungen diese Existenz bedroht, ja zu vernichten droht. Eine Erweiterung der Tierklinik ist nicht mehr möglich.

Die Betreiber der Tierklinik weisen, ebenso wie die Eigentümer, ausdrücklich darauf hin, dass die Existenz der Tierklinik und die damit zusammenhängenden Arbeitsplätze aller 14 Mitarbeiter und Kollegen bedroht wird.

Einerseits wurde auf die Erweiterungsabsichten der Tierklinik hingewiesen. Die Erweiterungsabsichten sind der Stadt Rotenburg auch bekannt. Dies gipfelt darin, dass es einen Entwurf eines Pachtvertrages zwischen der Stadt Rotenburg (Wümme) und Dr. Jens Körner und Dr. Stephan Leser GbR gibt, welcher mit Datum vom 14.03.2014 vom Leiter des Amtes für Finanzen der Stadt Rotenburg an meine oben genannten Mandanten übersandt wurde.

Gegenstand der Pachtvertrages ist die rückwärtig der Tierklinik gelegene Fläche, Flurstück 19/1, Flur 22 von Rotenburg, mit einer Größe von 2.400 m². Die Fläche ist im streitigen Bebauungsplanentwurf Nr. 74 - Stockforthsweg - als Grünfläche ausgewiesen.

Die Pächter dürfen die Pachtfläche nach dem Entwurf dieses Vertrages in die Nutzung ihres benachbarten Grundstücks, d.h. der zuvor genannten Tierklinik, einbeziehen und auch entsprechend einzäunen. Sie dürfen nach dem Pachtvertragsentwurf auf der Pachtfläche bauliche Anlagen für betriebliche Zwecke der Tierklinik errichten - insbesondere

- „a) Rondell zum Longieren (überdacht)*
- b) Lagerplatz für Stroh und Heu und Abstellen eines Traktors (von drei Seiten umschlossen und überdacht)*
- c) Anhängerstellplatz*
- d) Anlage von Paddocks“*

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass diese Gestattung nicht evtl. erforderliche Baugenehmigungen ersetzt und dass für den Fall, dass die Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung planungsrechtlich fordert, die Verpächterin, d.h. die Stadt Rotenburg (Wümme), ein entsprechendes Bauleitverfahren einleitet. Darüber hinaus werden Einzelheiten im Pachtvertrag erläutert.

Damit waren die Erweiterungsabsichten rechtzeitig und im Einzelnen gegenüber der Stadt Rotenburg bekannt.

Namentlich wird eine dreiseitig geschlossene Halle beabsichtigt zu bauen.

Unverständlich ist, warum diese Fragen nicht im Rahmen der Bauleitplanung mit in den Bereich einbezogen wurden; wobei sich die Frage der „Sinnhaftigkeit“ stellt. Der derzeitige Planentwurf Nr. 74 sieht für den Bereich öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grünzug sowie teilweise mit der Zweckbestimmung Spielplatz vor. D.h. im Ergebnis nicht überbaubare Flächen.

Bereits frühzeitig hat die Familie Körner und Herr Dr. Leser darauf hingewiesen, dass der Standort auch die nächsten 30 Jahre des Arbeitslebens der Familie Körner sichern muss. Die bislang gepachteten Weiden nördlich des Stockforthswegs sind durch ein WA-Gebiet überplant worden und weggefallen. Hier wurde etwa eine Fläche von ca. 10.000 m² aufgegeben. Im Gegenzug wurden etwa zunächst 4.000 m² angeboten, durch den nunmehr vorhandenen Spielplatz nur noch eine Fläche von ca. 2.400 m². Dies ist eine Reduzierung der vorhandenen Flächen um mehr als 3/4. Darüber hinaus sind die Kosten für die mögliche Flächenanmietung um das Vielfache gestiegen. Meine Mandanten sehen in der Umzingelungsplanung in Form eines Hufeisens ohne Einbeziehung des Bereichs meiner Mandanten eine offensichtliche Verdrängungsplanung ohne Beachtung von städtebaulich gewachsenen Strukturen, ganz zu schweigen vom Bestandsschutz.

Eine sachgemäße Interessenabwägung mit den vorgebrachten Argumenten hat bisher nicht stattgefunden.

Im Gegenteil: Die ursprüngliche Planung im Wege der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der jetzigen Planung hat sich zu Lasten der Tierklinik und Eigentümer der oben bezeichneten Grundstücke deutlich verschärft.

3. Verkehrserschließung und Abwägungsmaterial

Bereits im Flächennutzungsplan ist die Verkehrserschließung an der Realität vorbeigeplant. Die „innere“ (?) Erschließung des Plangebiets soll über ein Ringstraßensystem erfolgen, welches im nördlichen Teilbereich an das im ursprünglichen Planungskonzept vorgesehene Stichstraßensystem anknüpft. Hierbei wird unter Missachtung der Hinweise des NLStbV verkannt, dass die einzige Zubringerstraße die Visselhöveder Straße, B 440 ist. Der Stockforthsweg kann diesen Verkehr offensichtlich nicht aufnehmen. Diese Verkennung der Tatsachen wirkt sich unmittelbar auf den Bebauungsplanentwurf aus.

Dies verkennt auch die verkehrstechnische Untersuchung zur Anbringung des Neubaugebiets

„Stockforthsweg“ an die Visselhöveder Straße (B 440) in der Stadt Rotenburg (Wümme) der Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert aus Hannover, bearbeitet von Dipl.-Ing. Heidi Ueberholz im Februar 2014.

Insgesamt ist zu beachten, dass derzeit nach dem Planungsstand im 1. Bauabschnitt 54 und im 2. Bauabschnitt 40 Wohneinheiten entstehen sollen. Das Bild 2 der Untersuchung entspricht nicht dem derzeitigen Planungsstand, d.h. dem Gestaltungsplan vom 18.02.2014. Hier gab es bereits erhebliche Umgestaltungen zum damaligen Gestaltungsplan vom 08.10.2013. Dies ist verkannt worden. Insoweit geht die verkehrstechnische Untersuchung schon von einem falschen Abwägungsmaterial aus.

Auf S. 5 kommt die verkehrstechnische Untersuchung zu einem Gesamtverkehrsaufkommen von rd. 560 Kraftfahrzeugen/Tag bzw. 280.000 Kfz/Tag jeweils zu- und abfließend. Vor dem Hintergrund der ländlich strukturierten Gegend und der steigenden Anzahl von Pkw/Haushalt in ländlichen Gebieten kann dies nicht schlüssig nachvollzogen werden.

Auf S. 6 oben kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass an maßgebenden Spitzenstunden im Stockforthsweg von 20 Kraftfahrzeugen/Stunde jeweils zu- und abfließend 40 Kfz/Stunde im Querschnitt angesetzt werden, d.h. nach Vollendung des 2. Bauabschnitts mit rd. 790 Kfz/Tag und rd. 100 Kfz/Stunde belastet werden. Selbst diese geringfügigen am unteren Ende angesetzten Annahmen führen zu einem völligen „Kollaps“ des Stockforthswegs, der in der derzeit etwa 3 m ausgebauten Form diese verkehrlichen Zuflüsse nicht aufnehmen kann und wird. Diese Bedenken deckten sich auch mit der Stellungnahme der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, vom 25.11.2013.

Widersprüchlich ist bereits hier, dass in dem Verkehrsgutachten auf S. 3, 2.1, von anderen Zahlen ausgegangen wird als auf S. 21, 8.3. Das Zahlenwerk kann nicht nachvollzogen werden.

Aktuelle Verkehrszählungen liegen offensichtlich nicht vor.

Zudem wird zu Recht auf die Bauverbots- und Baubeschränkungszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz hingewiesen. Im Einmündungsbereich der Stadtstraße „Stockforthsweg“ zur B440 sind Sichtdreiecke und sog. Schenkellängen nach Auffassung des NLStbV anzulegen. Ein entsprechender Nachweis, dass die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets über die Bundesstraße 440, d.h. über den Stockforthsweg, möglich ist, ist aus Sicht der Einwender nicht nachgewiesen worden.

4. Frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 06.11.2013 hat Herr Dr. Lutz Körner um Prüfung gebeten, ob nicht auch das Grundstück Flurstück 99/4 westlich des Eckbereichs Stockforthsweg/Planstraße A in die Bebauung einbezogen werden kann. Dies ist jedoch ohne weitere Begründung nicht erfolgt.

Lapidar heißt es auf S. 17 der Begründung:

„Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.“

5. Einwendungen vom 22.11.2013

Die umfassenden Einwendungen des Unterzeichners mit Datum vom 22.11.2013 für die Dres. Körner und Leser für die Tierklinik Wieda Grund und die Eigentümer wurden nur in verkürzter Form hinsichtlich der Ziffern 1 - 9 wiedergegeben.

6. Ziel der Planung

Zweifel bestehen bereits an der **Planrechtfertigung**. Das **Ziel der Planung** ist städtebaulich

nicht erforderlich. Die Erforderlichkeit vor dem Hintergrund des derzeit vorhandenen Außenbereichs gem. § 35 BauGB im Zusammenhang mit dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg, der dem Gebiet keine besondere Funktion zugewiesen wird, aber eine Abstandsfläche zur Waldfläche von 50 m einhalten muss, wird einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vor dem Hintergrund der Gemengelage und des Randbereichs von § 34 zu § 35 nicht gerecht. Die sich aufdrängende Konfliktbewältigung gipfelt darin, die Tierklinik und die Eigentumsrechte der Einwender vollständig zu umplanen und sie willkürlich außerhalb des Plangebietes „einfach stehen“ zu lassen.

Die Ausführungen auf S. 19 oben unter a), dass diese Tatsachen, d.h. der Eigentumsschutz einerseits und des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes andererseits der Stadt Rotenburg als planende Gemeinde nach umfangreichen Verhandlungen und Darstellungen, seit Jahren bekannt ist, entpflichtet sie nicht, einen abgewogenen Abwägungsprozess durchzuführen, auf Grundlage von umfassendem Abwägungsmaterial. Dies ist hier offensichtlich unterblieben. Die reine „gutachterliche“ Abarbeitung reicht nicht aus. Der Einzelfall muss festgestellt und abgewogen werden. Vor dem Hintergrund der ursprünglichen Planung ist die Planungssituation noch einmal deutlich verschärft worden. Dies ist offensichtlich, wenn man den Gestaltungsplan vom 18.02.2014 mit dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 08.10.2013 vergleicht. Diese Verschärfung der Planungssituation und der ohnehin brisanten Gemengelage ist jedenfalls offensichtlich nicht Gegenstand der Begutachtungen gewesen, wie bereits zuvor dargelegt.

Auch hat sich der Charakter der vier Plangebiete bereits jetzt mehrfach deutlich verschärft und geändert, da deutlich mehr Wohnungen die Tierklinik „umzingeln“.

Im Übrigen wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die in der Anlage beigefügten Einwendungen vom 22.11.2013 vollumfänglich Bezug genommen und diese Einwendungen werden - nochmals - zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht. Wie bereits vorgetragen, ist bereits die **Erschließung** des Plangebietes nicht hinreichend dargelegt und gesichert. Die Situation verschärft sich noch in der Weiterentwicklung der Plangebiete 1 - 4. Dies ist aufgrund des Gestaltungsplans vom 18.02.2014 gegenüber dem vorherigen Gestaltungsplan auch offensichtlich.

7. Planrechtfertigung und Gestaltungsplan

Die Begutachtungen und Pläne sind dem neuen Stand, maßgeblich dem Gestaltungsplan vom 18.02.2014, gegenüber nicht angepasst worden. Dies führt zur Fehlerhaftigkeit des Abwägungsmaterials. Dies gilt insbesondere für die oben bereits gerügte verkehrstechnische Untersuchung.

Es sind im südwestlichen Teil, d.h. nördlich der Planstraße B 2, neue Wohneinheiten hinzugekommen.

Darüber hinaus ist nördlich des Stockforthswegs der ursprüngliche Bereich durch drei größere Wohnblöcke anders gestaltet worden. Lediglich die Garagenfläche nördlich des Stockforthswegs, unmittelbar gegenüber der Tierklinik, ist nur geringfügig überarbeitet worden.

Darüber hinaus ist auch das Plangebiet 1 umfassend anders gestaltet worden. Gleiches gilt für das Plangebiet 4. Da hier offensichtlich die Alternative 2, d.h. eine Grünfläche, ggf. mit Kinderspielplatz gewählt wurde und nicht mehr, wie ursprünglich geplant, die Alternative 1, d.h. ein Sondergebiet für die Erweiterung der Tierklinik.

Letzteres wäre sicherlich auch vor dem Hintergrund des bereits oben zitierten Pachtvertragsvorschlags der Stadt Rotenburg gegenüber den Einwendern Dr. Körner (jun.) und Dr. Leser sinnvoll und planungsrechtlich abwägungsgerecht gewesen.

Dies ist offensichtlich unterblieben.

Sachliche Gründe hierfür sind nicht erkennbar.

Darüber hinaus fragt sich, ob ein Kinderspielplatz überhaupt an diesem Standort genehmigungsfähig ist. Untersuchungen hierzu sind nicht ersichtlich.

Nicht ersichtlich ist, warum ein Kinderspielplatz überhaupt festgesetzt werden muss. Zum einen handelt es sich nur um eine flächenmäßig geringfügige Änderung des Planes insgesamt, zum anderen ist nicht erkennbar, ob untersucht wurde, wo sich der nächste Kinderspielplatz und in welcher Entfernung er sich befindet.

8. Geruchsgutachten

Das Geruchsgutachten erscheint formal defizitär und im Ergebnis sogar offensichtlich lückenhaft. Das Gutachten stammt vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg. Die Reputation vom zuvor Genannten wird nicht in Frage gestellt. Die Einwender weisen lediglich darauf hin, dass als Bearbeiter Frau Dipl.-Ing. Johanna Schieder ausgewiesen ist und Letztere ausweislich S. 31 des Gutachtens dieses mit Datum vom 9. Juli 2013 ebenso unterzeichnet hat wie Herr Prof. Dr. Oldenburg.

Nach unseren - vom Unterzeichner persönlich nicht selbst zu bestätigenden Angaben - war die alleinige Sachbearbeiterin vor Ort jedoch die Betriebswirtin FH Frau Oehardt, die offensichtlich selbst keine Dipl.-Ingenieurin ist. Auch die Qualifikation von Frau Schieder und Frau Kuhlmann wird nicht bestritten. Sollte sich der Sachverhalt so zugetragen haben, dass Frau Dipl.-Betriebswirtin (FH) Frau Susanne Kuhlmann vor Ort gewesen sein und die Unterzeichner nicht vor Ort, fragen sich die Einwender, ob die Qualifikation, die üblicherweise ein Agraringenieur hat, hier nicht fehlt.

Auch sind die Ausgangspunkte auf S. 5 des Gutachtens zur Tierklinik Wieda Grund unvollständig, zumal die „Gerüche und weiteren Emissionen“ vom Reitclub Rotenburg e.V. und des landwirtschaftlichen Betriebs hinzukommen. M.a.W.: Wir fragen uns, ob die Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung insgesamt hinreichend berücksichtigt wurden. Offensichtlich ist jedenfalls, dass auf S. 28 des Gutachtens das Ergebnis feststeht, dass im Nahbereich der Tierklinik es zu einer Überschreitung des hier anzusetzenden Grenzwertes für Geruch in Höhe von 10 % der Jahresstunden kommt.

Hiermit hat sich die angefochtene Planung des Bebauungsplans Nr. 74 nicht hinreichend auseinandergesetzt. Dies ist auch bereits auf S. 8 in den Einwendungen vom 22.11.2013 unter I., 2., b), gerügt worden.

Vor diesem Hintergrund und der zusammenfassenden Beurteilung des Gutachtens auf S. 31 vom 9. Juli 2013, 3. Abs., dass unter den zuvor genannten Voraussetzungen (Überschreitung von 10 %) die Wohnhäuser nicht im Bereich des grenzwertüberschreitenden Bereichs ausgewiesen werden dürfen, ist völlig unverständlich, dass diesbezüglich die Planung noch einmal verschärft wurde und nunmehr im Gestaltungsplan vom 18.02.2014 unmittelbar nördlich der Planstraße B und westlich der Planstraße A neue Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zur Tierklinik entstehen. Dies widerspricht dem zuvor genannten Gutachten des Ingenieurbüros Prof. Dr. Oldenburg eklatant.

9. Abwägungsdefizit Schallgutachten

Die Belastungen hinsichtlich der Luftschadstoffe wurden zuvor gerügt. Gleiches gilt dem Grunde nach auch für den Schall/Lärm. Maßgeblich ist das Gutachten der T & H Ingenieure vom 08.08.2013 aus Bremen, bearbeitet von Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Hühnerberg. Unter 10.2 sind die Ergebnisse zum Gewerbelärm der Tierarztpraxis dargestellt. Das Gutachten geht davon aus, dass keine Überschreitungen des Spiegelpegelkriteriums nach TA Lärm, Nr. 6.1/1, zu erwarten seien. Problematisch erscheinen allerdings die sog. tieffrequenten Geräusche (Pkt.

7.3 der TA-Lärm).

Überraschenderweise kommt das Gutachten auf S. 27 zu dem Ergebnis, dass tieffrequente Geräuschimmissionen nicht zu erwarten seien und dass auch die Errichtung und der Betrieb von 2 - 3 Untersuchungsboxen und der Betrieb eines sog. Logierplatzes sowie der Nutzung als Rundballenlager und von angenommenen Pkw- und Anhängereinsätzen von bis zu 50 Pkw-Bewegungen in der Tagzeit nicht zur Überschreitung führen. Hierbei ist offensichtlich auf S. 28 oben unterblieben, dass in der Nachtzeit keine immissionsrelevanten Nutzungen stattfinden würden. Dies ist unrichtig, da die Tierklinik einen 24-Stunden-Dienst anbietet und auch Notfälle selbstverständlich nachts gearbeitet werden. Hierbei ist zu beachten, dass Pferde sog. Fluchttiere sind und bei Stresssituation ggf. laut wiehern, mit den Hufen treten, schlagen oder auch ggf. in die „Freiheit“ flüchten und hierbei weitere Lebenslaute, wie Schnauben, Wiehern etc., von sich geben. Gleiches gilt für An- und Abfahrten von Notfalleinsätzen im gesamten Bereich der Tierklinik.

Dieser Punkt ist in der Untersuchung nicht aufgeführt und unterblieben.

In der ergänzenden Stellungnahme vom 02.04.2014 wird weiter von einem Unterschreiten der Immissionsrichtwerte TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete mit Blick auf den Betrieb der Tierklinik ausgegangen. Hierbei wurden sowohl die drei Reihenhäuser komplexer als auch die zusätzlichen zwei Häuser nördlich der Planstraße B sowie die Häuser südlich der Planstraße B untersucht. Allerdings lagen dem Unterzeichner nur die Anlage 1 und Lagepläne vor, nicht jedoch konkret berechnete Ergebnisse und/oder Methoden, wie zu diesen Ergebnissen gelangt wurden. Dies bleibt möglicherweise einem Hauptsacheverfahren vorbehalten, die Angelegenheit umfassend zu überprüfen.

10. Berücksichtigung von privaten Belangen

Sowohl der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb der Tierklinik Wieda Grund als auch die Eigentumsrechte der Dres. Körner führen zu einer umfassenden Bestandsaufnahme und einer schwerlich zu bewältigenden Konfliktbewältigung. Mit den „schädlichen Umwelteinwirkungen“ hat sich die Bauleitplanung detailliert auseinanderzusetzen. Die reguläre Betriebszeit der Praxis liegt zwischen 9.00 Uhr und 19.30 Uhr. Allerdings handelt es sich um einen 24-Stunden-Betrieb. Die stationäre Versorgung der Pferde beginnt schon um 6.30 Uhr und endet häufig erst um 20.00 Uhr. Die Stellplatzfrequenz von ca. 100 Pkw/Tag wäre die richtige gewesen. Dies ist auch mit den Einwendungen am 22.11.2013 vorgetragen worden und auch nicht Gegenstand der bereits oben genannten Nachtragsuntersuchung des Ingenieurbüros T & H vom 04.02.2014 gewesen. Ungeklärt ist auch noch die Kostenverteilung für die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen. Hierzu mag sich die Verwaltung äußern.

Weiter unklar ist, inwieweit das Schallgutachten auf die 10 - 12 Pferdeboxen eingegangen ist und auf die Tatsache, dass dort Holz- und Metallbeschläge erhebliche Spitzenpegel verursachen. Gleiches gilt für das bereits beschriebene Wiehern der Pferde und andere verhaltensbedingte Geräusche und auch das Ausmisten der Boxen.

Unklar ist weiter, ob die Voraussetzungen der faktischen landwirtschaftlichen Nutzung des Bereiches und der Tiergeräusche, Maschinenlärm, Geruchsentwicklung, hier beachtet wurde. Auch hierauf ist rechtzeitig mit den Einwendungen vom 22.11.2013 hingewiesen worden.

Hauptproblem erscheint derzeit u.a. das hohe Verkehrsaufkommen. Hierzu jedoch im Einzelnen:

11. Zum Verkehr

In der Tierarztpraxis werden überwiegend kranke Pferde behandelt. Pferde sind bekanntlich Fluchttiere und naturell schreckhaft, d.h. ruhebedürftig. Hierauf wurde bereits hingewiesen.

Derzeit ist ein niedriges Verkehrsaufkommen für die kleine Zuwegung Stockforthsweg von ca. 3 m Breite vorhanden. Diese verkehrliche Erschließung wird vollkommen durch den geplanten Verkehr überdehnt und verändert. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird zum faktischen Kollaps des Stockforthsweg führen und damit auch zur Beeinträchtigung des Betriebs der Tierklinik und zur Gesundheitsbeeinträchtigung der dort arbeitenden Personen und der zu behandelnden Pferde.

Vor diesem Hintergrund ist die Stellungnahme der Stadt Rotenburg auf S. 31 unverständlich, dass die umfassend mit Einwendungen vom 22.11.2013 vorgeschlagenen Maßnahmen sämtlich „nicht geeignet“ sind. Weiter unverständlich ist, dass „hier erst einmal die weitere Entwicklung beobachtet werden muss“.

Eine vorausschauende Bauleitplanung berücksichtigt sämtliche Aspekte und wägt sie sachgerecht ab. Dies ist hier unterblieben.

Aus der Planung zum Stockforthsweg ergibt sich, dass kein Grünstreifen neben der Straße bleibt, d.h., die Pferde müssten unmittelbar auf der Straße laufen. Wir hatten bereits rechtzeitig auf die einschlägigen Vorschriften der §§ 2, 28 StVO u.a. verwiesen.

Auch auf die Tatsache, dass zivilrechtlich eine sog. Gefährdungshaftung im Sinne des § 833 BGB vorliegt, wurde hingewiesen. Auch diese Ausführungen sämtlich „weggewogen“. Ein sachlicher Grund ist nicht ersichtlich. Es wurde allenfalls darauf verwiesen, spätere Einzelfälle zusammen mit der Polizei (?) zu prüfen.

Im Rahmen der Gefährdungslage wurde auch darauf hingewiesen, dass die derzeitige Weidefläche, auf der künftig Garagenflächen geplant sind, d.h. nördlich des Stockforthswegs und gegenüber der Tierklinik, nicht mehr zur Verfügung steht.

Die Ausweichflächen sollen nunmehr südlich der Tierklinik auf dem Grünstreifen, der im Pachtvertrag auch als zu verpachtende Fläche vorgesehen ist, alternativ „gesucht“ werden.

In diesem „Wechsel“ und der Wegplanung der Flächen der Tierklinik liegt ein erheblicher Eingriff. Hierauf ist bereits in den Einwendungen vom 22.11.2013 hingewiesen worden.

Bisher waren die Pachtflächen nördlich der Tierklinik, wo nunmehr Garagen geplant sind, von den Mitarbeitern gut einsehbar. Dies ändert sich. Der drohende An- und Abfahrverkehr wird dazu führen, dass ein normaler Betrieb der Tierklinik nicht mehr möglich ist, zumal vor dem Hintergrund der in der Verkehrsanalyse zugrundegelegten extrem hohen Verkehrsan- und -abfahrten.

Planalternativen wurden nicht in Erwägung gezogen. Wir hatten bereits ausführliche Vorschläge auf S. 12/13 in den Einwendungen am 12.03.2013 gemacht, die nicht berücksichtigt wurden.

Auch weitere dämpfende Lösungen, wie die Anbringung von Verkehrszeichen gem. § 40 Abs. 6 StVO, Zeichen 140 sind ebenfalls nicht einmal in Erwägung gezogen worden. Sie stellen aus unserer Sicht auch keine Lösung dar.

Auch eine Geschwindigkeitsbeschränkung ist nicht vorgesehen.

Auch wurde auf mögliche Sonderzeichen 238 (Reiter) im Rahmen von § 41 StVO hingewiesen. Auch diese Hinweise wurden sämtlich übergangen.

Lösungsalternativen wurden von der Stadt Rotenburg nicht geprüft oder nicht ernsthaft in Erwägung gezogen, trotzdem sie vorgeschlagen wurden.

Hinzu kommt der zu erwartende Kot von Pferden, der sicherlich zu deutlichen Schwierigkeiten führen wird. Es ist bekannt, dass die Landbevölkerung oder auch Teile der Bevölkerung auf

Inseln, wie Juist, Pferdekot noch hinnehmen. Städtisch geprägte Gebiete oder auch neu hinzuziehende städtisch geprägte Bürger wollen aber solche natürlichen Ausscheidungen von Pferden nicht mehr hinnehmen. Auch dies wird zu erheblichen Problemen hinsichtlich der schmalen „Erschließungsstraße“ Stockforthsweg führen. Planungsrechtliche Lösungen hierfür sind nicht erkennbar.

Die verkehrliche Erschließung sollte über den südlichen Bereich des Planungsgebiets erfolgen, d.h. nördlich der Kleingartengebiete. Hier scheint es keine Einigung mit dem NLStbV gegeben haben.

12. Zur umwelttechnischen Untersuchung

Im Ergebnis gibt es eine deutliche Verschlechterung des nahegelegenen FFH-Gebietes. Dies betrifft aber auch die unmittelbare Einwirkung durch die zu erwartenden Heizungen und Nutzungen und den Pkw-Verkehr gegenüber den Pferden und auch sog. Bronchialpferden, d.h. Pferden, die unter Atemwegserkrankungen leiden.

Im Übrigen gilt, dass das FFH-Gebiet nicht hinreichend geschützt wird. Nicht die Menschen sollen vor dem FFH-Gebiet und dem Wald geschützt werden, sondern umgekehrt.

Die entsprechenden Mindestabstände sind hier unterschritten. Eine „Baulücke“ liegt mit Blick auf die Grundstücke Hasseler Weg und die Weiterentwicklung der Stadt Rotenburg nicht vor. Neben der Tatsache, dass hier gegen den Trennungsgrundsatz verstoßen wird, hat die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durch die Planung 3, für sich genommen, nicht erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ermittelt. Dies erscheint insgesamt nicht ausreichend. Einerseits ergeben sich weitere Fragen bezüglich des (2 m hohen ?) Erdwalls, andererseits hinsichtlich des sog. Regenrückhaltebeckens.

Eine substantielle Abwägung zum Schutz des FFH-Gebietes ist jedenfalls nicht erkennbar.

Faktisch gibt es eine deutliche Verschlechterung des FFH-Gebietes.

Darüber hinaus sind unter 5. der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ausführliche Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung gemacht worden, die nach summarischer Prüfung der Einwender noch nicht ausreichend sind.

Ähnlich scheint es auf S. 17 auch die Studie zu sehen, wenn sie festhält, dass es zu „erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets führen kann“.

Diese Einschätzung wird auf S. 18 oben des Gutachtens wiederholt, da festzustellen ist, „dass das Vorhaben zu Beeinträchtigungen von drei Erhaltungszielen führen wird“.

Die Problematik mit dem bestehenden Wald ist aus Sicht der Einwender überhaupt nicht untersucht worden.

Gleiches gilt für ein mögliches Schattengutachten.

13. Zur Oberflächentwässerung

Unklar ist derzeit die Entwässerung und die Lage der Versorgungsleitung.

Hierauf wurde bereits in den Einwendungen am 22.11.2013 unter 5. hingewiesen. Das Niederschlagswasser und seine Entsorgung sind unklar.

Aus Sicht der Einwender ist unberücksichtigt geblieben, wie der Oberflächen-Wasserabfluss erfolgen soll. Offensichtlich ist, dass es erhebliche Veränderungen geben wird, die im Einzelnen noch nicht abgewogen wurden.

14. Wirtschaftliche Einschränkungen

Die wirtschaftlichen Einschränkungen und privaten Belange der Einwender/Eigentümer/Tierklinik sind beachtlich und nicht beachtet worden. Durch den Neueintritt von Dr. Leser in die Tierarztpraxis wurden von ihm persönliche Investitionen vorgenommen. Dies gilt allerdings auch für die gesamten Investitionen der Tierklinik, d.h. Dr. Körner jun. und Herrn Dr. Leser sowie den Vertrauensschutz in ihr Eigentum der Frau Dr. Renate Körner und von Herrn Dr. Lutz Körner.

Diese erheblichen wirtschaftlichen Positionen wurden im Vertrauen auf den Bestand und die Zusagen der Stadt im Vorfeld getroffen. Die Einwender haben darauf vertraut, die baulichen Anlagen und den eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb im Bestand wie bisher zu nutzen und zu erhalten. Es liegen Eingriffe sowohl in Art. 14 I als auch in Art. 12 I GG vor.

Die Einwender rechnen mit einer Existenzvernichtung, insbesondere die Betreiber der Klinik, Herr Dr. Stephan Leser und Herr Dr. Jens Körner.

Bereits im November 2013 wurde darauf hingewiesen, dass im Falle einer Umsiedlung Mindestkosten von € 1,5 Mio. im Raum stehen. Im Vertrauen auf den Bestand ist die Schwelle des Zumutbaren überschritten. Zwar haben die Einwender nicht darauf vertraut, dass die Umgebung nie bebaut wird, jedoch darauf vertraut, dass sie verträglich und abwägungsgerecht bebaut wird. Durch das Vertrauen in den Bestand und die Umsetzung und Tatsache der jahrzehntelangen Ansiedlung der Tierklinik im damaligen Rand- und Außenbereich der Stadt Rotenburg (Wümme) ist die nunmehr vorliegende Planung mit konkurrierenden Belangen nicht mehr ausbalanciert, sondern offensichtlich rechtswidrig und existenzvernichtend. Dies auch und gerade vor dem Hintergrund der bekannten Investitionsmaßnahmen in die Klinik (vgl. Pachtvertrag).

15. Zusammenfassung

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Einwender eine Existenzgefährdung bis hin zur Existenzvernichtung ihrer Tierklinik im Falle der Verwirklichung der Planung begründet befürchten. Auf die oben gemachten Ausführungen wird verwiesen.

Insbesondere erscheint die verkehrliche Erschließung als unzumutbar. Einerseits hinsichtlich der Lärmbelastung, andererseits hinsichtlich der damit verbundenen Auswirkungen auf die Tierklinik und die wirtschaftliche Betätigung. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung dürfte überschritten sein. Die Erschließung über den Stockforthsweg mit zusätzlichen geplanten 95 Wohneinheiten erscheint hier als unzumutbar. Hier ist offensichtlich die Grenze zur Rücksichtslosigkeit überschritten, da die Beeinträchtigungen und Störungen aufgrund der besonderen örtlichen Verhältnisse das vorhandene Maß handgreiflich überschreiten und sich in der Umgebung des Baugrundstücks, unmittelbar namentlich der Tierklinik, als unzumutbar darstellen. Der An- und Abfahrverkehr ist jedenfalls bereits aus den vorliegenden Untersuchungen derart unzumutbar, dass die verkehrliche Situation gegenüber dem bisherigen Zustand sich unangemessen verschlechtert.

Darüber hinaus sind Einzelheiten der Stellplatzsituation noch gar nicht geklärt. Gerade in Spitzenzeiten von 7.30 Uhr - 9.00 Uhr wird es zu derart massiven Verstopfungen kommen, dass ein Betrieb der Tierklinik gerade in Notfällen nicht mehr möglich sein wird. Dies trifft maßgeblich für Notfälle bei Tieren zu, gilt aber gleichermaßen auch bei Notfällen für Menschen. Hinzu kommt das Wendemanöver im Bereich der derzeit nur 3 m breiten Straße und wohl geplanter max. 5 - 6 m breiten Straße kaum möglich sein werden.

Oben Gesagtes wiederholend weisen wir darauf hin, dass sowohl die Eigentümer als auch die Betreiber der Tierklinik sich gegen das geplante Projekt Stockforthsweg stellen. Die Tierklinik ist - ebenso wie das Grundeigentum außerhalb des Plangebiets - willkürlich nicht mit einbezogen

worden. Faktisch handelt es sich um ein Außenbereichsgebiet, max. im Sinne eines Dorfgebietes.

Entgegen der Ursprungsplanung sind neue Häuser im unmittelbaren Bereich einerseits und eine Vergrößerung der Wohnblöcke im nördlichen Bereich geplant worden. Im rückwärtigen Bereich gegenüber dem nunmehrigen Spielplatz ist die Frage der Schallschutzmauer aus Sicht der Einwender noch nicht abschließend geklärt. Die Lage des Spielplatzes erscheint unwirklich, gerade auch im Hinblick auf die angebotene Flächenentwicklung (vgl. Pachtvertrag). Die Frage, ob die gegenüberliegende Weidefläche im Rahmen der Straßenzuwegung (Kurve) enteignet werden muss, ist nicht geklärt. Auf die Erweiterungsabsichten ist eindeutig hingewiesen worden. Darüber hinaus wurde im Vertrauen auf den Bestand investiert. Es liegt eine faktische Umzingelung in Form eines „Hufeisens“ vor.

Eine Pufferzone für die Schallproblematik und Geruchsproblematik ist nicht eingehalten worden. Allenfalls eine Grünfläche, die den Erweiterungsabsichten der Einwender widerspricht, wurde eingerichtet. Die Luftqualität wird zu Lasten der Tierklinik, insbesondere der Pferde, massiv verschlechtert. Dies beruht maßgeblich auf den CO₂-Ausstoß der Pkws und den An- und Abfahrbewegungen, wobei weitere Schadstoffe durch Dieselfahrzeuge und Geruchspartikel ebenso hinzukommen wie die Gefährdung durch den Straßenverkehr insgesamt. Dies gilt maßgeblich für die Besonderheiten der Fluchttiere „Pferd“.

Weiter wird das FFH-Gebiet verschlechtert. Gleiches gilt für den Wald. Diese Probleme sind in den entsprechenden Gutachten nicht hinreichend berücksichtigt. Dies gilt maßgeblich vor dem Hintergrund der Neuplanung aufgrund des nunmehr vorliegenden Gestaltungsplanes vom 18.02.2014.

Auch Besonderheiten des 24-Stunden-Betriebes der Tierklinik und der Notfallversorgung in der Nacht sowie möglicherweise die Lagerung von toten Pferden und Tieren wurden nicht berücksichtigt.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Vorab wird lt. Einwender zur Vermeidung von Wiederholungen auf die als Anlage beigefügten Einwendungen vom 22.11.2013 verwiesen und zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht. Da diese Anregungen und Bedenken bereits in der Sitzung vom 24.02.2014 (Ausschuss für Planung und Hochbau) beraten und abgewogen worden ist, wird auf das entsprechende Sitzungsprotokoll verwiesen. Ansonsten ist festzustellen, dass die nachfolgenden Einwendungen zum Großteil Wiederholungen der mit Schreiben vom 22.11.2013 vorgebrachten Einwendungen darstellen.

zu 1:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Bereich der Tierklinik nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 26.Änderung des FNP liegt und insofern die Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich der Tierklinik gilt. Betrachtet man das unmittelbare Umfeld, ist festzuhalten, dass unmittelbar im Nordosten sowie im Südwesten die bestehende Bebauung mit Wohnnutzung anschließt. Nur nordwestlich der Tierklinik sind neue Bauflächen (WA1) geplant, die durch den Stockforthsweg getrennt, an die Tierklinik anschließen. Im Südosten ist nach der Darstellung der 26.Änderung des FNP eine Grünfläche angeordnet. Von einer hufeisenförmigen Umklammerung durch neue Wohnbebauung kann demnach nicht gesprochen werden.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die bereits stattgefundenen Gespräche zwischen der Stadt Rotenburg und der Tierklinik zu verweisen, dass der südliche Bereich der Grünfläche in einer Größe von ca. 2.400 m² der Tierklinik zur Verfügung gestellt werden kann und dieser Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen wird.

zu 2:

Die Bedenken, dass sämtliche Änderungen des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsplan zu Lasten der Tierklinik gingen, werden zurückgewiesen. Zum einen wird nicht dargestellt worin diese Beeinträchtigungen bestehen, zum anderen wurden nur innerhalb der Bauflächen Modifikationen, die Grundzüge der Planungskonzeption wurden nicht geändert.

Aufgrund der geplanten Nutzung des südlichen Teils der Grünfläche durch die Tierklinik sowie hinsichtlich des in Aussicht gestellten Pachtvertrags wird der südliche Teil der Grünfläche in einer Größe von 2.400 m² aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist, den Betrieb der Tierklinik sowie die beiden nördlich und südlich angrenzenden bestehenden Baugebiete mit Wohnnutzung in den Bebauungsplan mit einzubeziehen. Für die Berücksichtigung der Belange der Tierklinik ist es nicht ausschlaggebend, ob die Flächen der Tierklinik innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen. Von Seiten der Stadt werden die Belange der Tierklinik in jedem Falle ausreichend berücksichtigt. Grundlage dafür sind die bereits erstellten Gutachten.

Bei Bedarf wird ein eigenes Bauleitplanverfahren für den Bereich der Tierklinik einschließlich des Umfelds mit der gewünschten Pachtfläche auf Fl.Nr. 19/1 in Aussicht gestellt. Damit könnten auch die baulichen Erweiterungsabsichten, die im vorliegenden Schreiben vorgetragen werden, planungsrechtlich gesichert werden.

Der Vorwurf, dass eine sachgemäße Interessenabwägung nicht stattgefunden habe, wird zurückgewiesen. Zu einem hat die Stadt die Tierklinik schon frühzeitig informiert und in den Planungsprozess eingebunden, zum anderen sind sämtliche Belange in den Gutachten berücksichtigt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass das Gebot der gerechten Abwägung in einem ergebnisoffenen Planungsprozess zu beachten ist. Im vorliegenden Fall ist die Stadt Rotenburg auf der Beurteilungsgrundlage verschiedener Fachgutachter (Verkehr, Geruch) nach Abwägung zu dem vorliegenden Planungsergebnis gelangt. Einschränkungen des Betriebs hinsichtlich Gewerbelärm- oder Geruchsemissionen sind durch den Bebauungsplan nicht gegeben. Insofern ist das Bebauungskonzept als sachgerecht zu bezeichnen, da die Lösung unter Berücksichtigung sowohl der privaten als auch der öffentlichen bzw. städtischen Interessen insgesamt vertretbar ist.

zu 3:

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen leistungsfähig und mit einer sehr guten Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich, wird der Stockforthsweg in einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Die in dem Schreiben vorgebrachte Ausbaubreite von 3 entbehrt jeglicher Grundlage, ebenso der bemängelte fehlende Nachweis, dass die Erschließung über den Stockforthsweg nicht möglich sei.

zu 4:

Zu dieser Fläche ist anzumerken, dass sie derzeit und auch zukünftig von der Tierklinik genutzt wird. Ein städtebauliches Entwicklungspotential ist nicht erkennbar, insofern besteht auch kein städtebauliches Erfordernis, diese Flächen in die Bauleitplanung mit einzubeziehen.

zu 5.

Die Aussagen hinsichtlich einer unvollständigen Wiedergabe der Einwendungen werden zurückgewiesen. Vielmehr sind die umfassenden Einwendungen vom 22.11.2013 ungekürzt in der Beschlussvorlage aufgeführt und den Ratsmitgliedern vorgelegt worden.

zu 6:

Es wird auf die gemeindliche Planungshoheit verwiesen, nach der die Stadt ihr städtebauliches Leitbild und ihre planerischen Zielvorstellungen nach ihren Bedürfnissen und städtebaulichen Erfordernissen definieren kann. Sie kann eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie bislang bestehendem örtlichem Planungsrecht durch Änderungen des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können demgemäß jederzeit in neues Planungsrecht umgesetzt werden. Insofern ist die Stadt unter dem Aspekt der städtebaulichen Erfordernisse grundsätzlich frei, sich für eine Aufstellung von Bauleitplänen zu entscheiden. § 1 Abs. 4 BauGB gibt dabei der Bauleitplanung bindend vor, dass sie sich den Zielen der Raumordnung anzupassen hat. Diese Anpassungspflicht ist eine strikte Bindung, die außerhalb der Anforderungen des Abwägungsgebotes steht. Sie bedeutet, dass die planerischen Entscheidungen der Gemeinde mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung in Übereinstimmung gebracht werden müssen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Rotenburg wird dem Plangebiet keine besondere Funktion zugewiesen. Die beabsichtigte Darstellung des Plangebietes als Wohngebiet im

Flächennutzungsplan sowie die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet in der Folge ist somit mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar.

Inwieweit sich der Charakter der vier Plangebiete verschärft haben soll, erschließt sich aus den Ausführungen nicht. Die Flächen sind von Beginn der Planung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Art der Nutzung ist immer gleich geblieben, lediglich die Art der Nutzung wurde modifiziert, d.h. im nördlichen Teilbereich wurde die GRZ von 0,3 auf 0,25 reduziert.

Zu dem nochmaligem Hinweis, dass zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Einwendungen vom 22.11.2014 verwiesen wird, wird auf die einleitenden Sätze dieser Stellungnahme verwiesen. Die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der fehlenden Sicherung der Erschließung wird unter Hinweis auf Pkt. 3 dieser Stellungnahme zurückgewiesen.

zu 7:

Bezüglich der Gutachten ist festzustellen, dass die ausgelegte Planfassung gutachterlich geprüft wurde, wenn auch die einzelnen Gutachten zumindest in der Darstellung des Planentwurfs, nicht immer den jeweils aktuellen Planstand aufzeigten. Zur vorliegenden Planfassung sind jeweils nochmals aktuelle Stellungnahmen eingeholt worden, um sicherzustellen, dass die entsprechenden Belange ausreichend berücksichtigt sind.

Bezüglich des vorgeschlagenen Sondergebiets für die Erweiterung der Tierklinik wird auf Pkt. 1 dieser Abwägung verwiesen. Demnach wird die besagte Fläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen und eine Verpachtung der Fläche in Aussicht gestellt.

Zur Erforderlichkeit eines Kinderspielplatzes ist festzustellen, dass ein Kinderspielplatz zur infrastrukturellen Versorgung eines Wohngebiets dieser Größe angemessen ist. Zudem sollen nach DIN 18034 Spielplätze für Grundschulkinder in einer Entfernung von ca. 400 m erreichbar sein. Aufgrund der relativ zentralen Lage bietet sich die Grünfläche als Spielplatz an. Eine Festsetzung ist insofern erforderlich, um den Spielplatz planungsrechtlich zu sichern.

zu 8:

Die vorgetragenen Vermutungen und Unterstellungen hinsichtlich des Geruchsgutachtens, das durch ein renommiertes und erfahrenes Fachbüro erstellt worden ist, sind nicht sachdienlich und werden zurückgewiesen.

Es wird richtigerweise vorgetragen, dass im Nahbereich der Tierklinik zu Immissionshäufigkeiten von 10% der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit kommen kann. Allerdings sind in diesem Bereich keine Wohngebäude geplant, so dass die vorgebrachten Einwendungen der fachlichen Grundlage entbehren.

zu 9:

Bezüglich des schalltechnischen Gutachtens ist darauf hinzuweisen, dass es von einem renommierten und erfahrenen Fachbüro erstellt worden ist. Die schalltechnische Untersuchung ist nach den Angaben zum Betriebsablauf von Dr. Lutz Körner erfolgt. Dabei wurden auch nächtliche Einsätze, wiehernde und mit Hufen tretende Pferde berücksichtigt. Die Einwendungen gegen das schalltechnische Gutachten sind nicht sachdienlich und werden zurückgewiesen.

zu 10:

Die vorgetragenen Betriebsabläufe decken sich exakt mit den Angaben, die Dr. Körner zu den Betriebsabläufen gemacht hat (Seite 16 des schalltechnischen Gutachtens) und die somit auch Grundlage für das schalltechnische Gutachten waren. Insofern bringen die vorgetragenen Angaben zu den Betriebsabläufen keine neuen Erkenntnisse oder Informationen, die eine Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens erforderlich machten.

zu 11:

Hinsichtlich der Verkehrsproblematik wird erneut auf die Stellungnahme des Tiefbauamtes der Stadt Rotenburg, die aufgrund der gleichen Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgegeben worden ist, verwiesen:

Es kann bereits jetzt davon ausgegangen werden, dass das spätere Wohngebiet „Stockforthsweg“ nach endgültiger Herstellung der Straßen als Tempo-30-Zone ausgewiesen wird. Diese Ausweisung ist in anderen Wohngebieten mittlerweile Standard. Im hinteren Bereich könnten sogar verkehrsberuhigte Bereiche nach Zeichen 325 StVO entstehen.

Um den allgemeinen Fahrzeugverkehr (Anwohner wie auch Besucher) auf die besondere

Situation hinzuweisen und entsprechend zu sensibilisieren, wäre es sinnvoll, aus beiden Fahrtrichtungen kurz vor der Tierklinik das Verkehrszeichen 101 StVO „Achtung“ mit dem Zusatzzeichen „Tierklinik“ aufzustellen. Die Aufstellung des Zeichens 140 StVO „Viehtrieb/Tiere“ ist hingegen – wie vom Verfasser bereits dargelegt – nicht geeignet.

Zur Verdeutlichung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit werden – wie in anderen Wohngebieten auch – Markierungen „30“ auf die Fahrbahn aufgebracht werden.

Gemäß § 28 Absatz 2 der Straßenverkehrsordnung unterliegen Personen, die auf einem Pferd reiten oder ein Pferd führen, sinngemäß den für den Fahrverkehr geltenden Verkehrsregeln und Anordnungen. Dies bedeutet, dass das Reiten oder Führen von Pferden nicht auf Gehwegen, sondern auf der Fahrbahn erfolgen muss.

Reiten auf dem Gehweg ist somit nicht zulässig. Die Festlegung eines speziellen Weges nur für Reiter (Zeichen 238 StVO „Sonderweg Reiter“) erscheint hier (zumindest zu diesem Zeitpunkt) als nicht sinnvoll. Hier muss erst einmal die weitere Entwicklung beobachtet werden.

Eine Durchsicht in verschiedenen Internet-Foren zur Thematik „Reiten im Straßenverkehr“ ergab, dass die Benutzung der Fahrbahn – insbesondere in Tempo-30-Zonen – von fast allen an den Foren teilnehmenden Reitern als zumutbar und unproblematisch angesehen wird. Die unzulässige Benutzung eines Gehweges wurde in diesem Zusammenhang sogar eher kritisch eingestuft, da sich das Pferd beim Ausweichen von Fußgängern und Kleinkindern auf Fahrrädern aufgrund des Hochbordes erheblich verletzen könnte. Eine Freigabe für Reiter auf dem Gehweg durch Zusatzzeichen „Reiter frei“ könnte daher später einmal durchaus in Erwägung gezogen werden, hierfür sollte ein Rund- oder Flachbord des Gehweges jedoch unbedingt Voraussetzung sein.

Bei Vorliegen der angesprochenen Gefährdungen für die Pferde bei Querung des Stockforthsweges könnte durch Markierung einer Furt für Fußgänger/Radfahrer mit Wartepflicht für den Fahrzeugverkehr eine Bevorrechtigung des Querungsverkehrs ermöglicht werden. Derartige „Querungshilfen“ (hier jedoch im Blick auf Fußgänger und Radfahrer) sind bereits an zwei Standorten im Rotenburger Stadtgebiet erfolgreich eingerichtet worden. Alternativ könnte für den vorderen Bereich des Stockforthsweges lediglich eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h – jedoch keine Zone – gelten. Hierdurch wäre dann auch die Einrichtung eines Fußgängerüberweges möglich, für den jedoch gewisse Werte (Fahrzeuge, tatsächlicher Querungsbedarf) erforderlich wären. Beide Möglichkeiten sehen jedoch vor, dass das Pferd nicht geritten sondern geführt wird.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass verschiedene rechtliche Möglichkeiten vorhanden sind, die Verkehrssituation für Reiter bzw. für das Führen von Pferden zu verbessern. Diese wären später im Einzelfall zu prüfen und auch mit der Polizei abzustimmen.

Ergänzend wird festgestellt, dass keine Bedenken bezüglich der Erschließung des Plangebiets von Seiten der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vorgetragen worden sind.

zu 12:

Die pauschalen Bedenken, dass sich eine deutliche Verschlechterung des nahegelegenen FFH-Gebietes ergibt, werden zurückgewiesen. Die mögliche Konfliktsituation mit dem FFH-Gebiet wurde im Vorfeld der Bauleitplanung erkannt. Deshalb wurde die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durch Prof.Dr. Thomas Kaiser von der Stadt Rotenburg (Wümme) in Auftrag gegeben, um die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen zur Schadensbegrenzung von Beginn an in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können.

Die zum Schluss der Bedenken zu Pkt. 12 aufgeführten Zitate sind aus dem Zusammenhang gerissen und somit sinnverfälschend wiedergegeben. Beispielhaft wird das Zitat „dass das Vorhaben zu Beeinträchtigungen von drei Erhaltungszielen führen wird“ richtiggestellt:

Auf Seite 18 der Verträglichkeitsuntersuchung ist folgender Satz aufgeführt:

„Im Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ist festzustellen, dass das Vorhaben zwar zur Beeinträchtigung von drei Erhaltungszielen führt, diese Beeinträchtigungen aber auch unter Berücksichtigung möglicher kumulativer Wirkungen nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.“

Hinsichtlich der Bedenken wegen des Waldes wird auf Pkt 4 des Beschlussvorlage, das Schreiben des Forstamtes verwiesen, wonach aus forstwirtschaftlicher Sicht gegen die Bauplanungen keine Bedenken bestehen.

Bezüglich eines Verschattungsgutachtens ist festzustellen, dass aufgrund der geringen Baudichte und Wandhöhe davon auszugehen ist, dass hier keinerlei Konflikte, d.h. ungesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse entstehen können. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

zu 13:

Nach dem Bodengutachten ist der anstehende Boden versickerungsfähig. Diese Aussage in Verbindung mit der Planung eines Regenrückhaltebeckens ist im Rahmen des Bebauungsplans ausreichend. Grundsätzlich ist noch anzumerken, dass in der Planfolge für die gesamte Oberflächenentwässerung samt Regenrückhaltebecken ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, in dem der ordnungsgemäße Umgang mit dem Oberflächenwasser nachzuweisen ist. Das Verfahren wird durch den Landkreis Rotenburg durchgeführt und genehmigt.

zu 14:

Durch den Bebauungsplan werden weder der Betrieb noch die genehmigten Nutzungen der Tierklinik eingeschränkt. Insofern können die Bedenken hinsichtlich einer Existenzvernichtung nicht geteilt werden. Der Vorwurf einer rechtswidrigen Planung wird zurückgewiesen.

zu 15:

Die in der Zusammenfassung vorgetragenen Aspekte hinsichtlich der existenzbedrohenden Einschränkungen sowie aller sonstigen bereits vorgetragenen Bedenken werden unter Hinweise auf die oben ausgeführten Erläuterungen nicht geteilt.

Abschließend wird festgestellt, dass die zukünftige Pachtfläche südöstlich der Tierklinik aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird. Falls von Seiten der Tierklinik gewünscht, stellt die Stadt Rotenburg ein eigenständiges Bauleitplanverfahren für das gesamte Quartier südöstlich des Stockforthswegs, in dem die Tierklinik enthalten ist, in Aussicht.

8. Tennisclub, Rotenburg (Wümme), Schreiben vom v. 09.04.2014

gegen das geplante Bebauungsgebiet Stockforthsweg erhebe ich folgende Einwendungen: als Vorsitzender des TC Grün Weiß Rotenburg von 1910 habe ich Bedenken, dass spätere Eigentümer des Geländes Stockforthsweg wegen eventueller Lärmbelästigung gerichtlich vorgehen und die Sportmöglichkeiten anschließend eingeschränkt werden. Aus diesem Grunde halte ich es für angebracht, dass eine dingliche Baulast im Grundbuch eingetragen wird.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst. Die Eintragung einer dinglichen Baulast im Grundbuch wird in Aussicht gestellt.

9. IG Bewahrung des Landschaftsschutzgebietes, Rotenburg (Wümme), Schreiben vom v. 06.04.2014

im Folgenden werden wir Ihnen unsere Einwendungen zum geplanten Baugebiet Stockforthsweg und zum Bebauungsplan Nr. 74 darlegen.

Die Auflistung der Einwendungen erfolgt nach folgenden Kriterien:

1. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und die naturnahe Erholungslandschaft
2. Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung aus der FFH-VU
 - a) werden im Bebauungsplan Nr. 74 nicht eingehalten
 - b) Beschreibung des Vorhabens entspricht nicht den Planungen
3. Fehlende wasserwirtschaftliche Stellungnahme

4. Fehlende Artenschutzprüfung / ASP
5. Fehlerhafte Beschlussvorlage vom 3.9.2013
Fehlerhafte mündliche Informationen der Ratsmitglieder und Bürger zur Entscheidungsfindung
6. Einwendungen zum Spielplatz an der Tierklinik
7. Lärmemissionen
8. Konfliktsituationen
9. Alternativbaugebiete
10. Erhöhtes Verkehrsaufkommen auch in Wohnstraßen
11. Wirtschaftlichkeit
12. Mögliche Rückabwicklung – Bürgerinformationen 2013

Zunächst einmal sei angemerkt, dass viele der jetzigen Einwände schon sowohl auf der Informationsveranstaltung im Mai 2013 im Rathaus als auch bei Bürgerfragestunden im Jahr 2013 erhoben wurden.

Diese Einwände wurden immer wieder negiert und abgestritten, obwohl sie noch heute größtenteils aktuell sind – siehe Abbildung unten.

Zu 1:

Berücksichtigung der Flora und Fauna des FFH-Gebietes Nr. 38 im Bebauungsplan
Bezüglich der Bestandssituation im Umfeld des Planbereichs und des angrenzenden FFH-Gebietes Nr. 38 liegen uns zwei Gutachten vor, in denen Nachweise zu den Tierarten des Anhangs der FFH-Richtlinie vorliegen.

Sowohl in der FFH-VU des Landschaftsarchitekten Prof. Dr. T. Kaiser u.a. als auch im Gutachten des Ingenieurbüros Heinrich wird das Vorkommen des Fischotters und der Teichfledermaus genannt. Im Gutachten des Ingenieurbüros Heinrich vom 31.10. 2012 werden weitere schützenswerte Tiere hervorgehoben: u.a. wurden 90 Vogelarten nachgewiesen, von denen sich 26 Arten auf der Roten Liste mit Gefährdungsstatus befinden. 52 Arten finden im FFH-Gebiet Nr. 38 ihr Brutgebiet. Allein hiervon befinden sich 12 Arten auf der Roten Liste, die auch in beiden Gutachten genannt werden: 4 davon wie Kuckuck, Feldschwirl, Grünspecht und Neuntöter sind gefährdet. 8 Arten wie der Teichrohrsänger, Baumpieper, Waldlaubsänger, Feldsperling, Star, Trauerschnäpper, Haussperling und Mehlschwalbe sind auf der Vorwarnliste.

Von den Gastvogelarten befinden sich 14 Arten auf der Roten Liste, 2 davon sind vom Erlöschen bedroht. Steinschmätzer und Wiesenweihe sind stark gefährdet.

Weitere 10 Arten sind laut Gutachten gefährdet, 2 Arten stehen auf der Vorwarnliste.
(siehe Gutachten Heinrich, FFH-VU)

Durch die Störwirkungen der Menschen sind negative Auswirkungen auf die Lebensräume dieser Tiere zu erwarten. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im Bebauungsplan nicht aufgeführt.

Zu 2:

Das an das Baugebiet Stockforthsweg heranreichende FFH-Gebiet Nr. 38 ist nicht nur ein besonders schützenswerter Lebensraum für Flora und Fauna, sondern auch ein Erholungslandschaftsraum und Wohnumfeld des Menschen.

Dieses sensible Gebilde aus Tier, Pflanze, Mensch wird starken Belastungen durch Licht, Schall und der vermehrten Nutzung durch den Menschen durch die Neuansiedlung ausgesetzt.

Baubedingte Auswirkungen durch den Einsatz von Baumaschinen und den Baustellenschwerverkehr verschlechtern trotz des Verschlechterungsverbotes den Lebensraum vieler Lebewesen über Jahre bei drei geplanten Bauabschnitten (siehe unten: Plan der Verwaltung)

Die siedlungsbedingten Auswirkungen bedeuten einen Verlust von Teilbereichen der naturnahen Erholungslandschaft wie sie vor der Vermaischung noch existierte.

Des Weiteren strahlen täglich Schallimmissionen und Licht in das FFH-Gebiet.

Man kann hier nur zu der Auffassung kommen, dass dieses Baugebiet negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet haben wird. Der in der FFH-VU geforderte 2m hohe Wall nach Norden und

Nordost zum FFH-Gebiet ist im Bebauungsplan Nr. 74 Stockforthsweg nicht vorgesehen. Er kann durch ein Regenwasserrückhaltebecken nicht ausgeglichen werden, da durch den Wall Lichtemissionen reduziert und weitere vom Wohngebiet ausgehende Störwirkungen verringert werden sollen.

In der FFH-VU werden explizit Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung genannt, die z.T. schon jetzt nicht eingehalten werden.

Insbesondere zur Verminderung – wohlgenerkt Verminderung, nicht ausschließlich Vermeidung - werden 10 Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung gefordert (siehe FFH-VU, Seite 13 ff.).

Neben der Forderung eines 2m hohen Walls wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens (Vorfluter) laut FFH-VU, Seite 14, nicht in das FFH-Gebiet eingeleitet werden darf, um die Wasserqualität der dortigen Gewässer nicht zu beeinträchtigen.

Hier ist eindeutig die Frage nach Überlauf und Verbleib des Regenwassers nicht geklärt! Gegebenenfalls erforderliche Pumpen würden einen zusätzlichen Störfaktor bedeuten.

Auch dieser Aspekt fand bisher keine Berücksichtigung.

Des Weiteren sieht der jetzige Bebauungsplan Mehrgeschosswohnungen in einer größeren Höhe und einer anderen Geschosszahl und an anderer Stelle vor als in der FFH-VU angegeben.

Daraus ergibt sich die Frage, ob eine neue, der Realität angepasste FFH-VU in Auftrag gegeben werden müsste.

Acht weitere Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung während der Bauphase und der späteren öffentlichen und privaten Beleuchtung werden nicht transparent öffentlich seitens der Verwaltung benannt.

Zu 3:

Aus der Beschlussvorlage der Stadt Rotenburg (Nr. 0510/2011-2016) vom 12.02.2014 ist ersichtlich, dass es keine wasserwirtschaftliche Stellungnahme des Landkreises gibt, da die erforderlichen Unterlagen nicht eingereicht wurden.

Hintergrund dürfte u..E. das erste, ebenfalls nicht mehr in der Vorlagen befindliche Gutachten sein, das im Ergebnis von einem sehr stark belasteten Grundwasser spricht.

Im Gutachten wird festgehalten, dass das Wasser weder zum Trinken, noch zum Befüllen von Planschbecken und auch nicht zum Gießen von Blumen geeignet ist, da ansonsten mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Auf diesen Befund geht die Stadt Rotenburg nicht weiter ein.

Der Landkreis (Amt für Wasserwirtschaft) konnte keine Stellung beziehen, da ihm die Unterlagen vorenthalten wurden. Weiterhin tätigte die Verwaltung die Aussage, dass Änderungen des Bebauungsplanes nicht mehr veranlasst werden. Dies trifft nicht zu, da der Bebauungsplan zwischenzeitlich mehrfach verändert wurde.

Zu 4:

Artenschutzprüfung

Es muss festgestellt werden, dass bisher keine ASP erfolgt ist.

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (in Kraft seit 01.03.2010) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst.

Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) zwingend durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Bei der ASP handelt es sich um ein eigenständiges Verfahren, das nicht durch andere Prüfverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfungen, FFH -Verträglichkeitsprüfungen sowie Prüfungen nach der Eingriffsregelung) ersetzt werden kann.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutz-gesetzes. Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1,5,6, und 45 Abs. 7

BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12,13 und 16 FFH-RL) und der V-RL (Art. 5,9, und 13 V-RL) in nationales Recht umgesetzt worden.

Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar und es bedarf keiner Umsetzung durch die Länder. Bei Zuwiderhandlungen greifen die §§ 69 ff. BNatSchG.

Zu 5:

Beschlussvorlage vom 03.09.2013 Nr. 0398/2011-2016

Aus der Beschlussvorlage unter Punkt 3 geht u.a. hervor, dass alle notwendigen Voraussetzungen wie und Abstimmung mit allen Vereinen, sowie den Eigentümern der Tierklinik erfüllt sind.

Dies ist faktisch falsch, da sowohl die Vereine, wie auch die Betreiber der Tierklinik in keinster Weise einverstanden sind.

Das ergibt sich u.a. aus dem Schreiben/Stellungnahme von Herrn Rechtsanwalt Dr. Rosin, der die Interessen der Tierklinik Wieda Grund vertritt. Aus diesem Schriftsatz ist mehr als ersichtlich, dass man mit den derzeit angebotenen Bedingungen nicht einverstanden ist.

Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass der Ratsbeschluss unter falschen Voraussetzungen zustande gekommen ist, da die Ratsmitglieder davon ausgehen mussten, dass die Vorlage des Bürgermeisters inhaltlich richtig ist.

In der Ausschusssitzung für Planung und Hochbau am 24.02.2014 wurde über die Änderung des Flächennutzungsplanes des Stockforthsweg abgestimmt. Dort wurde u.a. durch das Ratsmitglied Radtke (Bündnis 90 Die Grünen) vorgetragen und erläutert, dass es u.a. bei der Veränderung der Straßenführung auf der B 440 (Bau einer Linksabbiegespur) zu einer Fällung von mehreren Bäumen kommen muss, da der vorhandene Platz nicht ausreichend sein wird.

Dies wurde durch Herr Bumann (Stadt Rotenburg) vehement bestritten.

Die anwesenden Ausschusssmitglieder dürften diese Aussage auch als Grundlage ihrer Zustimmung angenommen haben.

Fakt ist jedoch, dass es vier Wochen später, am Montag, dem 24.03.2014, einen Ortstermin gab, bei dem verkehrsplanerische Absprachen getroffen wurden.

Dabei wurde festgestellt, dass mehrere Bäume gefällt werden müssen, zudem noch eine große, alte Eiche Ecke Stockforthsweg / B440, um den Vorgaben zu entsprechen.

Die große, alte Eiche wird kurzerhand für krank befunden!

Auf Nachfrage wird erklärt, ein Baumgutachter werde dieses bestätigen.

Nun ist es aber so, dass ein Baumgutachter nicht einen Baumökologen ersetzt.

Auch dieser findet bisher keine Erwähnung. Es muss davon ausgegangen werden, dass dem Bauamtsleiter dies auch im Vorwege bekannt gewesen sein dürfte.

Bei den jetzt vorliegenden Plänen gibt es keine Anbindung zwischen dem Baugebiet Stockforthsweg und dem Hasseler Weg, als logischen Lückenschluss.

In den von der IG im März 2013 skizzierten Szenarien wurde vermutet, dass es relativ schnell eine Straßenanbindung an den Hasseler Weg geben wird.

Dies wurde mit Schreiben vom 27.03.2013 an alle Haushalte im Wohngebiet Appelhorn durch den Bürgermeister der Stadt Rotenburg dementiert.

In einer Informationsveranstaltung am 22.05.2013 erklärte Herr Scholz (seinerzeit Bauamtsleiter), dass zunächst nur eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer angedacht werde.

Wir gehen davon aus, dass nach Abschluss des gesamten Bauleitverfahrens dies dann auch umgesetzt wird, obwohl hier ein Naturschutzgebiet und Waldflächen vorhanden sind.

Bezüglich des Weges zwischen Stockforthsweg und dem Reitstall wurde den Ratsmitgliedern und den Bürgern seitens der Verwaltung mitgeteilt, dass nur wenige Bäume aufgrund der geplanten Straßenführung bzw. Bebauung gefällt werden müssten. „Wie viele genau?“, ist hier die Frage.

Wir halten diese Aussage für zu ungenau. Diese Aussage ist der „Freibrief“ dafür, letztendlich so viele Bäume wie gewollt, zu fällen.

Unseres Erachtens wird der überwiegende Bestand der Bäume der Straßenführung und Bebauung weichen müssen.

Ein anderer Teil wird aufgrund der Rohrverlegungen und eines veränderten Wasserhaushaltes

innerhalb der nächsten Jahre erkranken – das Argument dann, sie zu fällen.
Diese „erhoffte Situation“ gilt besonders für die Grundstücke 1 und 15 – 21 , da diese nach Süden von dem jetzigen Baumbestand verschattet werden.

Zu 6: Spielplatz

Der geplante Spielplatz grenzt direkt an das Grundstück der Tierklinik.
Hier befinden sich die Boxen von Pferden, die krankheitshalber dort untergebracht sind.
Die Unruhe, die spielende Kinder verursachen, wird sich negativ auf die Ruhe bedürftigen Tiere auswirken. Ebenso ist in diesem Bereich auf dem Gelände der Tierklinik der Röntgenbereich untergebracht. Ein Strahlenbelastungsrisiko für spielende Kinder ist nicht auszuschließen.
Die Lage dieses Spielplatzes wird somit möglicherweise einen negativen Einfluss sowohl auf Tiere und Menschen haben.

Zu 7:

Schallschutzmaßnahmen zur B440

Entlang der B 440 ist lt. schalltechnischem Gutachten (T&H Ingenieure GmbH) ein 5 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.

Das Gutachten fordert außerdem 3 m hohen und etwa 15 m langen flankierenden Schallschutz dort, wo der Wall unterbrochen wird, um eine größtmögliche Lärminderung zu erreichen.

So auch im Einmündungsbereich Stockforthsweg.

Um den einzuhaltenden Lärmschutz hier zu gewährleisten, müsste eine Eiche gefällt werden.

Auf den Lärmschutz (Höhe 3 m, Länge 80 m) der westlich vom Stockforthsweg geplanten Bebauung , nunmehr Geschossbau, wird gänzlich verzichtet.

In dem Bebauungsplan Nr.74 ist dies nicht mehr vorgesehen.

Die Orientierungswerte zum Lärmschutz können tagsüber im Bereich des 1. Obergeschosses bzw. des Dachgeschosses überschritten werden (s.S. 3, Schalltechnisches Gutachten), nachts wird jedoch ein Lärmpegel von mehr als 45 dB(A) angenommen, der ein ungestörtes Schlafen zur Straße hin unmöglich macht.

Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen wird vorgegeben, dass die Wohnhäuser zur Lüftung von Kinderzimmern und Schlafräumen mindestens ein Fenster auf der der Bundesstraße abgewandten Gebäudeseite haben müssen.

Andernfalls ist der Raum mit speziellen Einrichtungen zur Belüftung und Schalldämpfung auszustatten.

Für die Anwohner bestehender Bebauung an der B 440 bzw. Visselhöveder Str. ist keinerlei Lärmschutz vorgesehen.

Zu überdenken ist, ob aufgrund der veränderten Bauplanung, Geschossbau/Sozialer Wohnungsbau, das Gutachten ausreichend ist.

Wie werden in diesem Bereich künftige Bewohner vor Lärm, ausgehend von der B 440, geschützt ?

Zu 8: Konflikte

Im Zuge der Baumaßnahmen und des künftigen Wohngebietes wird es erhebliche Probleme zwischen den unterschiedlichen „Anliegern“ geben.

Die im Einfahrtbereich Stockforthsweg liegende Tierklinik wird täglich von ca. 100 Fahrzeugen aufgesucht. Dabei geht es nicht nur um Besucher der Kleintierpraxis im vorderen Bereich, sondern auch um Pferdeanhänger, die auf dem hinteren Betriebsgelände be- und entladen werden. Dies geschieht auch nachts und an den Wochenenden.

Das Be- und Entladen verursacht erheblichen Lärm aufgeregter und kranker Tiere.

Auf dem Hof der Tierklinik grenzt an das neue Wohngebiet ein Stallgebäude mit etwa 12 Pferdeboxen . Auch hier kommt es zu Lärm durch unruhige Pferde, die gegen die Boxenwände treten.

Die Versorgung der Tiere (Fütterung/Misten) beginnt bereits um 6.30 Uhr – so auch am Wochenende.

Tote Pferde werden kurzzeitig ebenfalls auf dem Betriebsgelände der Tierklinik abgelegt.

Die Beschwerden gestörter Anwohner sind vorprogrammiert.

Die Verantwortung der Tierärzte ihren Patienten bzw. deren Besitzern gegenüber, die kranken Tiere bestmöglich und störungsfrei zu behandeln und zu versorgen, erfährt erhebliche Einschränkungen durch vermehrtes Verkehrsaufkommen und Bewegung auf dem Zubringer

„Stockforthsweg“ und dem künftigen Wohngebiet und Spielplatz.

Die Anlage des Reitclubs im östlichen Teil des Baugebietes wird für ca. 50 Pferde mit zwei Stallgebäuden, einer Longierhalle, zwei Reithallen, unterschiedlichen Außenplätzen, Weideplätzen, einer Mistplatte, Stellplätzen für Pferdeanhänger und PKW-Plätzen als Reitschule betrieben.

Der tägliche Betrieb beginnt morgens um 6.30 Uhr und endet um ca. 20.00 Uhr.

In den Sommermonaten ändern sich die Betriebszeiten nach vorn und nach hinten.

Hier gibt es erheblichen Lärm: beim Ausmisten an der Mistplatte; Hufgeklapper, wenn die Pferde morgens auf die Weiden und mittags wieder zurück in den Stall geführt werden; durch Fahrzeuge wie Traktoren, die zur Bearbeitung der Außenflächen und der Hallenböden eingesetzt werden;

in regelmäßigen Abständen wird die Mistplatte entsorgt, d.h. der Mist wird abtransportiert; Heu- und Strohballen werden angeliefert.

Täglich werden auch Pferde von ihren Besitzern transportiert, sei es, weil diese, von auswärts kommend, auf dem eigenen Pferd auf der Anlage reiten oder am Unterricht teilnehmen möchten, ihr Pferd zum Turnier fahren oder auch einfach außerhalb reiten möchten.

Der Reitunterricht findet - je nach Wetterlage und Jahreszeit - hauptsächlich auf den Außenplätzen statt.

Die Lage des Reitvereins ermöglicht nicht nur den erfahrenen Reitern, sondern auch den Reitschülern Ausflüge ins Gelände. Bei vermehrter Nutzung des angrenzenden FFH-Gebietes durch „Neubürger“ kann es zu (auch gefahren trächtigen) Konflikten kommen.

Für viele Kinder bedeutet der Umgang mit den Pferden eine wichtige Erfahrung im Erlernen verantwortungsvollen Handelns und sportliche Betätigung.

Auf dem gesamten Gelände kommt es in Trockenzeiten zu vermehrter Staubentwicklung, vor allem auf den Weiden und Außenplätzen, was trotz Sprenganlagen nicht vollständig verhindert werden kann.

Die einzelnen Bauabschnitte des Baugebiets Stockforthsweg werden begrenzt durch zwei Kleingärten.

Hier sind es vor allem Menschen, die in der Stadt nur wenig Möglichkeit haben, gärtnerisch tätig zu sein.

Sie erfahren in der Bearbeitung ihrer Gartenparzelle einen Ausgleich zum Alltag und sind vor allem in den Abendstunden und an den Wochenenden dort geschäftig.

Teilweise sind es Gärten, die schon seit Generationen beackert werden.

Den Kleingärtnern wurde zugesagt, dass sie ihre Gärten weiterhin bewirtschaften und genießen können. Es sei nicht beabsichtigt, ihnen ihre Gärten zu nehmen.

Nun werden sie in den nächsten Jahren durch erheblichen Baulärm gestört werden.

Es ist davon auszugehen, dass die neuen „Nachbarn“ (Kleingärtner / „Neubürger“) doch sehr unterschiedliche Interessen zu unterschiedlichen Zeiten in ihren Gartenanlagen verfolgen und diese unterschiedlich nutzen.

Unter diesen Umständen werden nicht wenige Pächter ihre Gärten aufgeben.

Ist das die Zielsetzung der Stadt Rotenburg und schon eingeplant (siehe BA III)?

Zwei Gärten (siehe oben) werden schon zu Beginn aufgrund der neuen Straßenführung weichen müssen

Zu 9:

Alternative Baugebiete werden zwar genannt, aber nicht ernsthaft in Erwägung gezogen.

Es gibt keinerlei schriftliche Unterlagen und Gutachten und Verhandlungsangebote zur ernsthaften Überprüfung von alternativen Baugebieten.

Am 27.3.2013 stellte Herr Eichinger in einem Brief an die Anwohner des Wohngebietes Appelhorn fest, dass alternative Baugebiete nicht die vorhandenen Nachfragen und die städtebaulichen Anforderungen erfüllen.

Auf der Informationsveranstaltung im Mai 2013 im Rathaus und auf Ratssitzungen wurde seitens der Verwaltung wiederholt die Aussage getätigt, dass es keine alternativen Baugebiete gäbe. Dann doch die Feststellung, es gibt doch Möglichkeiten Bauland in der Verlängerung des Kleekamp, der Knickchaussee und bei - unter bestimmten Bedingungen - auch das Gebiet in der Verlängerung des Grafeler Damm zu erwerben.

Allerdings wäre es schwierig und die Leute wollten lieber im Bereich Stockforthsweg wohnen. Das verdeutlicht, dass keines der oben angeführten Gebiete ernsthaft überprüft wurde. Hierzu fehlen die schriftlichen Protokolle entsprechender Aktivitäten bzw. ist dem Bürger nicht bekannt, wo diese einzusehen sind.

Negative Auswirkungen wird es bei dem Baugebiet Stockforthsweg zweifelsohne geben. Im Naturschutzgesetz ist aber festgehalten, dass die Städte aufgefordert sind, bei Störwirkungen auf ein FFH-Gebiet, Alternativen zu suchen und umzusetzen.

Das Argument, alternative Baugebiete wären weiter von den Schulen bzw. der Innenstadt entfernt als das Baugebiet Stockforthsweg, ist nicht relevant, da sowohl der Stockforthsweg als auch die alternativen Baugebiete so weit von der Innenstadt entfernt liegen, dass die Bewohner in jedem Fall ein Auto oder Fahrrad nutzen werden.

Sowohl Eltern aus dem Bereich Stockforthsweg als auch Eltern aus einem alternativen Wohnbereich wie z.B. Kleekamp werden ihre Kindergarten- und Grundschul Kinder zu den entsprechenden Einrichtungen fahren, zumal beide eine Bundesstr. queren müssen.

Wohngebiete an der Knickchaussee und am Grafeler Damm liegen entsprechend näher zu den staatlichen Schulen und Kindergärten. Diese Bereiche liegen sogar z.T. näher an den Kindergärten und Schulen als der Bereich Stockforthsweg.

Da der Montessori-Kindergarten und die Grundschule im Wohngebiet Kleekamp liegen und andere Kindergärten und die Schule am Grafel schon jetzt die Kinder aus dem Bereich Kleekamp und Unterstedt versorgen, würde eine Entwicklung der Stadt in der Verlängerung des Kleekamp zur ehemaligen Lungenklinik Richtung des Rotenburger Ortsteils Unterstedt Sinn machen und einen neuen Stadtteil außerhalb Rotenburgs vermeiden.

Wir erwarten von der Stadt, Verhandlungen zum Ankauf alternativen Baulands schriftlich und nachprüfbar darzulegen, um die Glaubwürdigkeit wegen der oben aufgeführten widersprüchlichen Aussagen beim Bürger wiederherzustellen.

Zu 10:

Das Verkehrsaufkommen stadteinwärts und auch stadtauswärts Richtung Verden wird sich durch das Baugebiet Stockforthsweg stark vergrößern. Schon jetzt werden besonders morgens zur Hauptverkehrszeit die Wohnstraßen parallel und abzweigend zur Brauerstr. als Ausweich- und Durchgangsstraßen genutzt. Tempo 30-Bereiche werden nicht beachtet, weil es den Verkehrsteilnehmern darum geht, möglichst schnell zur Arbeit bzw. zu den Schulen zu gelangen.

Genannt seien hier nur einige betroffene Straßen: Zwischen den Wassern, Wittorfer Str., Jeddinger Weg, Lönsweg u.a.

Zu 11:

Zum Thema Wirtschaftlichkeit sei hier angemerkt, dass es zu einem unangemessenen Flächenverbrauch kommen wird, der im Widerspruch zum sorgsamem Umgang mit Grund und Boden steht.

In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführung des BUND vom 24.01.2014 hingewiesen. Weiterhin dürften die Erschließungskosten mittlerweile viel größer geworden sein, als zunächst geplant und beschlossen.

Die Kosten für ein größeres Regenrückhaltebecken an der nördlichen und nordöstlichen Seite und dessen Abläufe und ggf. Pumpen wurden nie thematisiert.

Sollte der Wasserablauf durch das FFH - Gebiet geführt werden, wird es zu Auflagen kommen müssen.

Welches Kostenvolumen insgesamt genau und wodurch entstehen wird, ist bisher nicht öffentlich gemacht worden, obwohl hier mit Steuergeldern gearbeitet wird.

Zu 12:

Eine Rückabwicklung der gekauften Grundstücke ist laut Verwaltung bis Ende des Jahres 2014 möglich.

Von Beginn an wurde den Bürgern öffentlich auf der Informationsveranstaltung im Mai 2013 und

während verschiedener Bürgerfragestunde vor einer Ratssitzung von seitens der Verwaltung erklärt, dass, falls es Probleme geben sollte, eine Rückabwicklung kein Problem sei.

Die jetzige Argumentation, man müsse die angekauften Grundstücke verkaufen, um die IGS und die Turnhalle zu finanzieren, impliziert eine bewusste Täuschung des Bürgers, der im vergangenen Jahr mehrfach darauf aufmerksam gemacht hatte, dass die Abwicklung des Baugebietes Stockforthsweg in der „falschen Reihenfolge“ vorgenommen werde, nämlich

„Erst die Einwände (zu) klären, dann die Baugrundstücke an(zu)kaufen etc.“

Dem Bürger wurde aber seitens der Verwaltung mehrfach erklärt, er dürfe seine Einwände erst zum erstellten Bebauungsplan schriftlich eingeben.

Aus diesem Grund kann es jetzt kein Argument geben, dass es nun zu spät sei, eine Rückabwicklung vorzunehmen.

Die Finanzierung der IGS und der Turnhalle können nicht das Argument für das Baugebiet Stockforthsweg und die damit verbundene Verschlechterung eines Flora-Fauna-Habitat Gebietes, eines Naturschutzgebietes und großen zukünftigen Konflikten mit der Tierklinik, den Kleingärtnern, dem Reitverein und der Existenzgefährdung eines Unternehmens verbunden sein.

Laut Plan sollen hier Mehrgeschosswohnungen für Sozialwohnungen entstehen. Das entspricht nicht dem Erhalt des Landschaftsbildes und einem Landschaftserholungsgebiet.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Vorab ist festzustellen, dass die in dem Schreiben aufgeführten und behandelten Unterlagen sich auf das Bebauungsplankonzept in der Fassung vom Januar 2012 beziehen und nicht dem aktuellen Planungsstand entsprechen.

zu 1 und 2:

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das FFH-Gebiet wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse, wie z.B. die Errichtung einer Wallhecke, sind vollumfänglich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Bezüglich der Oberflächenentwässerung ist anzumerken, dass in der Planfolge für die gesamte Oberflächenentwässerung samt Regenrückhaltebecken ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, in dem der ordnungsgemäße Umgang mit dem Oberflächenwasser nachzuweisen ist. Das Verfahren wird durch den Landkreis Rotenburg durchgeführt und genehmigt.

Bezüglich der Veränderungen im Baugebiet, wie z.B. die Erhöhung der Wandhöhe im WA 1 (Geschosswohnungsbau) wurde nochmals eine Stellungnahme erstellt. Ergebnis ist, dass die Vorhabensmodifikationen für das FFH-Gebiet zwar ungünstiger als die ursprüngliche Planung sind, trotzdem aber die Beeinträchtigungen das Maß der Erheblichkeit nicht erreichen.

zu 3:

Bezüglich der Vorlage des Bodengutachtens beim Landkreis wird auf die Abwägung und Stellungnahme zu Pkt. 2.c verwiesen.

Ansonsten wird auf die zusammenfassende Bewertung und Schlussbemerkung des Gutachtens verwiesen.

zu 4:

Es wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, deren Ergebnis war, dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände verzichtet werden kann. Dokumentiert ist dies unter Pkt. 6.2 der Begründung. Insofern sind die artenschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

zu 5:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass zum damaligen Zeitpunkt (September 2013) eine grundsätzliche Zustimmung der angesprochenen Vereine und Eigentümer der Tierklinik vorlag. Dies hat sich im Laufe des Verfahrens geändert.

Die Ausführungen, dass es aufgrund der Planung der Linksabbiegespur zur Fällung von mehreren Bäumen kommen muss, sind nicht korrekt.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund des vorliegenden Bebauungsplankonzeptes kein

Baum gefällt werden muss. Es ist aber auch darauf hinzuweisen, dass die Bäume entlang der B 440 im Zuständigkeitsbereich des Straßenbauamtes Verden/Straßenmeisterei Rotenburg (Wümme) liegen. Die nachfolgende Planung wird zeigen, ob überhaupt und ggf. wieviele Bäume gefällt werden müssen.

Die Aussagen bezüglich der möglichen Anbindung an den Hasseler Weg sind reine Spekulation. Die angesprochenen Wegeverbindungen zum Hasseler Weg liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Bebauungsplan sind auch keinerlei Aussagen oder Hinweise zu diesem Thema enthalten und betreffen somit nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans oder den Darstellungsinhalt der 26. Änderung des FNP.

zu 6:

Die Argumente, die der geplanten Anordnung des Kinderspielplatzes widersprechen, können nicht nachvollzogen werden. Durch eine entsprechende Gestaltung und abschirmende Eingrünung des Kinderspielplatzes ist davon auszugehen, dass ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet werden kann.

Bezüglich der Strahlenbelastung durch die Röntgengeräte ist davon auszugehen, dass die gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen (Arbeitsschutz, Röntgenverordnung etc.) eingehalten werden. Den Arbeitsschutz und die Betriebssicherheit der Röntgengeräte muss die Tierklinik gewährleisten, nicht das Bebauungsplanverfahren.

zu 7:

Das schalltechnische Gutachten sowie die ergänzenden Stellungnahmen sind auf der Grundlage der aktuellen Planung erfolgt. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan eingearbeitet. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, d.h. der Bebauungsplan bietet einen festgelegten Rahmen, innerhalb dessen sich das zukünftige Bauvorhaben entwickeln muss. Im Bauvollzug ist dann im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, dass die schalltechnischen Vorgaben im Detail eingehalten sind.

Die bestehende Bebauung an der B 440 liegt nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Deshalb sind hierzu auch keine Aussagen im Bebauungsplan enthalten. Ergänzend ist hierzu noch anzumerken, dass nach den gesetzlichen Vorgaben aus Gründen des Bestandschutzes kein Lärmschutz für den Bestand erforderlich wäre. Erst bei einer Neubebauung wären Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

zu 8:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die angesprochenen Konfliktpotentiale Verkehr und Lärm durch entsprechende Gutachten und ergänzende Stellungnahmen in ausreichendem Maße abgearbeitet sind. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Klarstellung wird noch darauf hingewiesen, dass eine deutliche Vorbelastung der Tierklinik einerseits durch den Verkehrslärm der B 440 und andererseits durch den Besucherverkehr der Tierklinik selbst (lt. Dr. Körner 100 KFZ täglich) besteht. Die Lärmbelastung, die durch das neue Baugebiet entsteht, ist demgegenüber als vergleichsweise gering einzustufen.

Die Ausführungen zur Anlage und dem Betrieb des Reitclubs werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen des Reitclubs liegen weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans noch werden durch den Bebauungsplan irgendwelche Aussagen getroffen, die den Betrieb des Reitclubs stören.

Die Ausführungen zu den Kleingärten werden zur Kenntnis genommen. Hier ist ebenso festzustellen, dass die Kleingärten nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen und somit nicht überplant werden.

Zu den Bedenken wegen des Baulärms ist festzustellen, dass dies keine Regelungsinhalte des Bebauungsplans darstellen. Ohne Bautätigkeit ist keine städtebauliche Entwicklung möglich. Insofern ist Baulärm, nicht zuletzt auch wegen der zeitlichen Begrenzung, zumutbar.

zu 9:

Die Ausführungen hinsichtlich der fehlenden Prüfung alternativer Baugebiete werden zurückgewiesen. In der Begründung ist diese Thematik der Standortalternativen ausführlich unter Pkt. 3 erläutert. Ergänzend wird noch darauf hingewiesen, dass zudem die vorgeschlagenen Flächen aus immissionsschutzfachlichen Gründen aufgrund des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs oder des fehlenden Zugriffs, da derzeit kein Erwerb der Flächen möglich ist, nicht für eine Überplanung zur Verfügung stehen.

zu 10:

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Verkehrsproblematik ausreichend durch die

verkehrstechnische Untersuchung behandelt ist. Die Ausführungen bezüglich der Nichtbeachtung von Tempo-30-Zonen innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

zu 11:

Es wird festgestellt, dass dem Belang des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausreichend genüge geleistet ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Zuge des Verfahrens die Grundstücksgrößen reduziert wurden und im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus Nachverdichtungsmaßnahmen vorgesehen sind. Weiterer Änderungsbedarf ergibt sich nicht. Die Erschließungs- und sonstigen Kosten sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Es wird darauf hingewiesen, dass die entsprechenden Kosten nach Vorliegen der jeweiligen Planungen ermittelt werden und in der Planfolge auch in den zuständigen Gremien öffentlich behandelt werden.

zu 12:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Bebauungsplanverfahren ein bis zum Satzungsbeschluss ergebnisoffenes Verfahren darstellt. Der Ablauf des Verfahrens ist im BauGB geregelt. Im Zuge des Verfahrens werden mögliche Konfliktpotentiale ermittelt und durch entsprechende Gutachten, sofern möglich, gelöst. Nach Aufstellung des Planentwurfs werden in mehreren Stufen die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken sind in öffentlicher Sitzung abzuwägen. Sollte sich im Laufe des Verfahrens herausstellen, dass die Planung nicht umgesetzt werden kann, kann das Verfahren eingestellt und rückabgewickelt werden.

Bei der vorliegenden Planung wird für jedermann nachvollziehbar genau nach diesem Verfahrensablauf vorgegangen. Erst nach Klärung sämtlicher Einwände wird die Planung durch Satzungsbeschluss rechtsverbindlich und der Grundstückskauf endgültig wirksam. Insofern werden die vorgetragenen Bedenken hinsichtlich des durchgeführten Verfahrens sowie der Täuschung der Bürger zurückgewiesen.

Ergänzend ist noch darauf hinzuweisen und klarzustellen, dass nicht, wie fälschlicherweise behauptet, die Finanzierung des IGS der Anlass für die Baugebietsausweisung darstellt, sondern wie in der Begründung unter Pkt.3 ausführlich dargelegt, die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken.

10. BUND Rotenburg, Schreiben vom v. 11.04.2014

1.

Bereits im Planungsausschuss am 24.02.2014 ist darauf hingewiesen, dass die Aussage unzutreffend ist, wonach das neue Baugebiet 100 m von Siedlungsgebiet am Hasseler Weg entfernt ist. Die Entfernung beträgt ca. 180 m. Es ist sehr erstaunlich, dass die Stadtverwaltung in der Begründung weiterhin falsche Behauptungen aufstellt. Offensichtlich möchte sie nicht erläutern, dass hier in Wirklichkeit keine Erweiterung des bestehenden Siedlungsgebietes vorliegt, sondern die Errichtung eines neuen Ortsteils. Damit wird im jetzigen Außenbereich neben dem vorhandenen Innenbereich ein weiterer geschaffen. Eine derartige Planung ist in keiner Weise mit den Zielen des BauGB vereinbar.

2.

Die Berechnungen im schalltechnischen Gutachten gehen davon aus, dass zusätzlich zu einem 5 m hohen Lärmschutzwall an der B 414 folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (S. 22/23):

- a) Am Walldurchbruch sowie am östlichen Ende des o. g. Walls jeweils flankierende Schallschirme (Wall, Wand oder eine Kombination aus beiden) mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von ca. 15 m.
- b) Zum Schutz der westlich des Stockforthsweg geplanten Grundstücke ein Schallschirm (Wall, Wand oder eine Kombination aus beiden) mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von ca. 80 m zu errichten.

Diese Schutzmaßnahmen sind im BPlan nicht vorgesehen. Dadurch kommt es zu Lärmbelastungen, die oberhalb der Grenzwerte liegen. Gemäß § 1 BImSchG sind Menschen grundsätzlich vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, also auch Verkehrslärm, zu schützen. Lt. Urteil des BVerwG vom 28.02.2002, 4 CN5/01, darf die Gemeinde keinen Bebauungsplan aufstellen, dessen Verwirklichung an den Vorschriften des BImSchG scheitert.

3.

FPläne und BPläne unterliegen der Strategischen Umweltprüfung (SUP). Durch das Baugebiet ist mit Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Nr. 38 im Bereich der Rodau-Wiedau-Niederung zu rechnen (Zuführung von Oberflächenwasser, Störungen durch zunehmende menschliche Einfüsse usw.). Wegen der Bedeutung des Gebietes für Flora und Fauna verweisen wir auf das Gutachten Ingenieurbüro Heinrich zu der geplanten Retentionsmaßnahme. Welche konkreten Umweltauswirkungen sich einstellen werden, ist heute nicht zweifelsfrei festzustellen.

Die Stadt Rotenburg hat die Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung des BPlans entstehen, zu überwachen. Dabei geht es insbesondere darum, frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Die Überwachung ist damit eine Art "Frühwarnsystem", um Abweichungen von den Aussagen des Umweltberichtes über die zu erwartenden Umweltauswirkungen rechtzeitig feststellen und bei Bedarf handeln zu können.

Die Stadt geht selbst davon aus, dass es zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen kann (s. Punkt 7 des Umweltberichtes), daher ist ein Monitoring vorgesehen. Die erforderlichen Überwachungsmaßnahmen sind bereits im Umweltbericht möglichst konkret zu benennen und mit der Annahme des Plans bzw. Programms abschließend festzulegen (s. Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung des Bundesumweltministeriums und des Umweltbundesamtes). Der allgemeine Hinweis im Umweltbericht, dass ein Monitoring durchgeführt wird, reicht nicht aus.

4.

Der BUND hat Zweifel, ob das Heranrücken der Wohnbebauung an die vorhandene Tierklinik rechtlich zulässig ist. Wir verweisen auf das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 18.06.2008, 8

C 10128/08. Danach ist eine Planung ohne das Vorliegen besonders schwerwiegender städtebaulicher Gründe fehlerhaft, wenn sie die stöempfindliche Wohnnutzung bis an die Grenze dessen auszudehnen sucht, was dem Inhaber des störintensiven Betriebs unter dem Gebot der Rücksichtnahme zumutbar ist. Das Rücksichtnahmegebot markiert die Grenze, die bei der Genehmigung eines Vorhabens nicht überschritten werden darf. Planerische Konfliktvermeidung verlangt nach größerer Zurückhaltung.

5.

Hinsichtlich weiterer Punkte macht sich der BUND die Stellungnahmen von Frau Carolin Muschter und der "IG Bewahrung des Landschaftsschutzgebietes Untere Rodau- und Wiedau-Niederung" vom 06.04.14 zu eigen.

6.

Der BUND verweist im Übrigen auf das Urteil des BVerwG vom 18.07.2013, 4 CN 3.12. Dort ist abschließend geregelt, wie die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB auszusehen hat (Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen). Danach reicht eine bloße Auflistung der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nicht aus.

Auch ein pauschaler Hinweis auf den Umweltbericht reicht nicht aus. Der Öffentlichkeit muss eine inhaltliche Einschätzung darüber möglich sein, welche Umweltbelange bisher thematisiert worden sind. Interessierte Bürger müssten erst den Umweltbericht bei der Gemeinde einsehen, um beurteilen zu können, ob aus ihrer Sicht weitere umweltbezogene Stellungnahmen erforderlich sind.

Der BUND stellt daher fest, dass die Ankündigung der öffentlichen Auslegung gern. § 3 BauGB in der Rotenburger Kreiszeitung vom 01.03.2014 nicht den vom BVerwG festgelegten Anforderungen entspricht. Ein vom Rat beschlossener BPlan würde einem Normenkontrollverfahren daher nicht standhalten.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

zu 1:

Es ist klarzustellen, dass in der Begründung unter Pkt. 1.2 erläutert ist, dass die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem nordwestlich gelegenen bestehenden Siedlungsgebiet am Hasseler Weg ca. 100 m beträgt. Dies ist korrekt. Der Vorwurf der falschen Behauptung wird zurückgewiesen. Zudem ist festzustellen, dass die Stadt Rotenburg im Rahmen der Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich nordöstlich und südwestlich der Visselhöveder Straße ein neues Wohnquartier schaffen will. Dabei wird der bisherige Siedlungsansatz am Stockforthsweg berücksichtigt.

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet, die Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Zielen des regionalen Raumordnungsprogramms vereinbar. Eine Unvereinbarkeit mit dem BauGB, wie in den Einwendungen vorgetragen, ist nicht gegeben.

zu 2:

Im Bebauungsplan sind die Maßnahmen die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens vorgesehen sind berücksichtigt. Ergänzend ist am südlichen Ende des Lärmschutzwalls noch eine Lärmschutzwand gemäß Vorgabe des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt worden. Wie in der Begründung unter Pkt. 5 erläutert, ist mit den festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ein wesentliches Leitziel der Bauleitplanung, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt berücksichtigt. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird gewährleistet, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. die Anforderungen an schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

zu 3:

Vorab ist klarzustellen, dass die Stadt nicht davon ausgeht, dass es zu erheblichen Umweltauswirkungen kommen wird. Richtig ist, dass unter Pkt 7 des Umweltberichts aufgeführt ist, dass die Stadt Rotenburg ein Monitoring durchführt, um erhebliche Auswirkungen feststellen

und überwachen zu können, die noch nicht vorhersehbar sind.

Wann und wie das Monitoring durchzuführen ist, entscheidet die Gemeinde in eigener Verantwortung. Bei der Umsetzung des Monitoring hat die Gemeinde einen erheblichen Spielraum. Im Umweltbericht sind lediglich die geplanten Maßnahmen des Monitorings aufzuführen. Zur Klarstellung wird deshalb vorgeschlagen, Pkt. 7 des Umweltberichts um folgenden Passus zu ergänzen:

Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Aus diesem Grund werden in einem regelmäßigen, mindestens 2-jährigen Turnus Lärmmessungen durchgeführt. Sollten sich aus den Ergebnissen unvorhergesehene erhebliche Beeinträchtigungen ableiten lassen, werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendige Maßnahmen zur Abhilfe festgelegt und durchgeführt.

zu 4:

Zur Vermeidung der planerischen Konflikte sind unter Berücksichtigung der Belange der Tierklinik von der Stadt Rotenburg im Vorfeld der Bauleitplanung bereits entsprechende Gutachten bzw. Untersuchungen in Auftrag gegeben worden. Die Ergebnisse sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Insofern sind keine Konflikte zu erwarten.

Zudem ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass bereits Wohnbebauung, allerdings nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, in unmittelbarer Nähe der Tierklinik vorhanden ist, die auch Schutzstatus genießt und bei Betrachtung bzw. Bewertung der Emissionen von Seiten der Tierklinik zu berücksichtigen ist.

zu 5:

Hinsichtlich der Stellungnahme von Frau Muschter wird auf Ziffer 5 der Beschlussvorlage verwiesen.

zu 6:

Nach dem zitierten Urteil sind die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, in der Bekanntmachung aufzuführen. Demnach sind nur thematisch zusammengefasste Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen in Form sowie eine schlagwortartige Kurzcharakteristik ausreichend. Es ist aber nicht erforderlich, den Inhalt der Umweltinformationen im Detail wiederzugeben. Insofern sind die Angaben in der amtlichen Bekanntmachung ausreichend.

11. Anregungen der Verwaltung Stadt Rotenburg (Wümme)

Für das Baugrundstück WA 1 liegen mittlerweile Planungen für Geschosswohnungsbau vor. Diese sehen unter dem Aspekt einer kostengünstigen Bauweise eine etwas geänderte Anordnung der Baukörper vor, die eine Anpassung der Baugrenzen sowie eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe sowie der GRZ erforderlich mache. Die Fläche für Garagen und Stellplätze sollte zudem entlang des Stockforthswegs im Bebauungsplan festgesetzt werden, um die die Errichtung, die aus Lärmschutzgründen von Vorteil ist, in diesem Bereich zu gewährleisten.

Da nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO i.V.m. den Richtzahlen für den Einstellplatz die erforderliche Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze ausreichend geregelt ist, wird vorgeschlagen, die textliche Festsetzung zur Anzahl der notwendigen Stellplätze ersatzlos zu streichen. Die Festsetzung zur Dachgestaltung für WA 2 bis WA 7 kann ebenfalls aus Gründen eines gestalterischen Spielraumes ersatzlos gestrichen werden.

Aufgrund eines Ortstermin wegen der Umplanung der B 440 regte die Straßenmeisterei an, im Bereich der Einmündung des Stockforthsweg in die B 440 auf den trennenden Grünstreifen zwischen Fuß- und Radweg und der Fahrbahn zu verzichten. Es wird vorgeschlagen, im Bereich der Einmündung die Signatur „Verkehrsgrün“ durch die Signatur „öffentliche Verkehrsfläche“ zu ersetzen, um ggf. erforderliche Bebauungsplanänderungen in der Planfolge zu vermeiden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Planänderungen im WA 1. Hinsichtlich einer geringfügigen Nachverdichtung sowie des zusätzlichen Angebots an kostengünstigem Wohnraum ist die Änderung positiv zu beurteilen.

Die textlichen Festsetzungen zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze sowie der Dachgestaltung werden gestrichen. Im Bereich der Einmündung des Stockforthswegs in die B 440 wird auf eine Länge von ca. 10 m die Signatur „Verkehrsgrün“ durch die Signatur „öffentliche Verkehrsfläche“ ersetzt.

Der Bebauungsplan sowie die Begründung werden nach Maßgabe der Abwägung geändert.

Detlef Eichinger

Anlagen:

1. Planentwurf 26. Änderung IV. Flächennutzungsplan
2. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 74
3. Begründung zur 26. Änderung Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan Nr. 74
4. Gestaltungsplan zum Bebauungsplan Nr. 74