



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 0 1 7 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Mulmshorn	06.04.2017			
Ausschuss für Planung und Hochbau	22.05.2017			
Verwaltungsausschuss	14.06.2017			

11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn (Uhlenkampsweg-Ost) und Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn - Uhlenkampsweg-Ost -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage 0017/2016-2021).
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 11. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Mulmshorn (Uhlenkampsweg-Ost) und des Bebauungsplanes Nr. 7 von Mulmshorn – Uhlenkampsweg-Ost - mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Pläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Auslegung zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH vom 03.11.2015
Avacon AG vom 11.11.2016
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 16.11.2015
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds, Katasteramt v. 16.11.2015
Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land vom 10.11.2015
Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 23.11.2015
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 23.11.2015
Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg vom 04.12.2015
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 14.12.2015

Keine Anregungen und Bedenken!

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 05.11.2015

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg erhebliche Bedenken bestehen, da landwirtschaftliche Kulturlächen dauerhaft der Nutzung entzogen werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die vorhandenen Gewerbeflächen im Ortsteil Mulmshorn sind ausgeschöpft und die Nachfrage nach solchen Flächen ist nach wie vor gegeben. Insbesondere die Lage nahe an der Autobahn 1 spricht für eine Neuausweisung in diesem Bereich. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Rotenburg und ist derzeit lediglich verpachtet. Alternative Flächen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes sind nicht ersichtlich. Der Eingriff wird im Umweltbericht bilanziert und im Ökokonto der Stadt ausgeglichen.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Plan und der Begründung. An der Planung wird festgehalten.

3. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 20.11.2015

Gegen den o.g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Eine Erschließung des Gewerbegebietes mit Strom und Gas sollte über die Straße Auf den langen Stücken, als auch über eine rückwärtige Erschließung der Straße Zum Glind erfolgen. Im Bereich Zum Glind Ecke Krummer Weg befindet sich eine vorhandene Trafostation, welche zur Versorgung der Gewerbeflächen mit Elektrizität dienen könnte. Laut den vorliegenden Bebauungsplänen ist eine rückwärtige Erschließung Ihrerseits nicht vorgesehen. Daher möchten wir Sie bitten, unseren Erschließungsvorschlag zu prüfen. Eine mögliche Ausführung ist im Anhang dargestellt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planfolge in der Erschließungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Eine Erschließung mit Gas, Wasser und Strom ist sowohl von Westen wie von Osten möglich, da sich beide Bereiche im Eigentum der Stadt befinden. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Plan und der Begründung. An der Planung wird festgehalten.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 30.11.2015

Gegen die o.a. Planung haben wir weder Einwände noch Bedenken.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Planänderung bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planfolge beachtet. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Plan und der Begründung. An der Planung wird festgehalten.

5. Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Verden vom 07.12.2015

Der Geltungsbereich der o.g. Planvorhaben liegt im Norden des Ortsteils Mulmshorn der Stadt Rotenburg. Er hat einen Abstand von ca. 350 m zum östlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Bremervörde – Rotenburg.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Gewerbegebiets“ erfolgt über den mit Linksabiegestreifen verkehrsgerecht ausgebauten Knotenpunkt B 71 „Rotenburger Straße“/Stadtstraße „Auf den langen Stücken“ in Abschnitt 310 bei Station 0.000 im Zuge der B 71 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg. Ziel und Zweck des o.g. Planvorhabens ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche.

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planfolge beachtet. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Plan und der Begründung. An der Planung wird festgehalten.

6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 02.12.2015

Aus der Sicht des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretenden Immissionsschutzes bestehen gegen die o.g. Entwürfe keine Bedenken.

Ich weise vorsorglich daraufhin, dass die Einhaltung des flächenbezogenen Schalleistungspiegels jeweils im Rahmen der Baugenehmigung zu erfolgen hat.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planfolge im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Plan und der Begründung. An der Planung wird festgehalten.

7. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 02.11.2015

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

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die o.g. Planungen keine Bedenken. Die vorgesehene Maßnahme befindet sich gem. dem aktuellen Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Rotenburg (Wümme) in einem Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung. Diese Vorranggebiete dienen explizit den Gewerbeansiedlungen.

In der zeichnerischen Darstellung werden Flächen an der BAB 1 in Bockel/Mulmshorn als Gewerbebestandort außerhalb der zentralen Orte ausgewiesen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Plan und der Begründung. An der Planung wird festgehalten.

2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Gegen die Planungen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Wie die beigefügte Kartenanlage zeigt, ist das Gebiet auf allen Seiten von einem FFH-Gebiet, geschützt als Naturschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet, umgeben, im Übrigen befinden sich mehrere nach §30 BNatSchG u. §22 NAGBNatSchG geschützte Gebiete im Umfeld. Der kleinste Abstand zum FFH-Gebiet beträgt 130m. Ohne vorhergehende volle FFH-Prüfung kann

von hier aus nicht beurteilt werden, ob die Planungen verträglich sind, wobei ein worst-case-Szenario anzusetzen ist. Aufgrund der bereits im benachbarten Gewerbegebiet errichteten Anlagen (Hansa-Landhandel), die nach BImSchG genehmigungspflichtig waren und bei denen im Verfahren erhebliche, ausgleichspflichtige (!) Immissionen auch auf o.g. Naturschutzflächen zu verzeichnen waren, kann ich derzeit nicht von einer Unerheblichkeit ausgehen, insb. da sich seitdem die Anforderungen an das Immissionsschutzrecht und FFH-Gebiete erheblich verschärft haben. Zu erwartende Emissionen und Immissionen inkl. Staub und Lärm - auch welche, die nicht auf das FFH-Gebiet wirken - sind im Umweltbericht abzuarbeiten. Vorbelastungen/vorhandene und geplante kumulierende Vorhaben sind einzubeziehen. Auch der Artenschutz könnte betroffen sein (u.a. landesweite Bedeutung für Großvögel vorhanden). Zusätzlich ist wie beim B-Plan Nr. 3 das Landschaftsbild besonders zu bewerten, insb. weil bis zu 25m hohe bauliche Anlagen zugelassen werden sollen.

Im Übrigen ist mir aus Kenntnis der Örtlichkeit bekannt, dass das bestehende Gewerbegebiet zu großen Teil (geschätzt mind. 50%) ungebaut ist. Daher stellt sich aus naturschutzfachlicher Sicht bereits die Frage der Erforderlichkeit.

Ich weise darauf hin, dass ich bei einer Planung mit diesen bekannten Problemen einen mündlichen "scoping"-Termin in entsprechend großem Kreis für erheblich zweckmäßiger gehalten hätte!

Eine Eingrünung von 3m Breite nach Norden (Baumreihe mit 15m Abstand) halte ich landschaftspflegerisch für völlig unzureichend für ein Gewerbegebiet dieser Größe. Dagegen sind Pflanzungen im Westen und Süden aus meiner Sicht völlig entbehrlich, weil sich dort bereits Bebauung und/oder eine breite Eingrünung oder sind nur städtebaulich begründet, so dass diese zu einer naturschutzfachlichen Bilanz nicht herangezogen werden könnten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Stellungnahme wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 7 von Mulmshorn erarbeitet. Die Untersuchung von Oktober 2016 des Büros alw Prof. Dr. Thomas Kaiser stellt fest, dass im Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der planbedingten Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes festzustellen ist, dass die Planung zu keiner Beeinträchtigung von Bestandteilen der Erhaltungsziele führt, sofern die in Kapitel 6 beschriebenen Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung berücksichtigt werden. Der Planung ist somit als verträglich im Sinne von § 34 Abs. 2 BNatSchG einzustufen.

Der Umweltbericht bilanziert die angesprochenen Einwirkungen und setzt die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest. Die Planung ist erforderlich, da sämtliche Flächen im westlich angrenzenden Gewerbegebiet veräußert sind. Die ansässigen Firmen benötigen die Potentialflächen für ihre künftige Entwicklung. Die aktuelle Planung bietet als Angebotsplanung neuen Firmen perspektivisch eine Standortoption und ist Teil einer unternehmensfreundlichen Standortpolitik, um damit dezentral Arbeitsplätze zu schaffen und dem Ortsteil Mulmshorn wirtschaftliche Perspektiven zu bieten.

Ein Scoping Termin zu einem frühen Zeitpunkt kann inhaltlich nicht weiter helfen. Erst nach Erarbeitung der notwendigen Fachgutachten können sinnvolle Absprachen und Festsetzungen getroffen werden. Die Eingrünungen werden, wie vorgeschlagen entfernt. Nach Norden wird auf eine weitergehende Eingrünung abgesehen, da sich hier langfristig das Gewerbegebiet weiterentwickeln soll.

Die Festsetzungen werden mit den Aussagen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ergänzt. Die Eingrünung wird, wie vorgeschlagen reduziert. Der Umweltbericht wird in die Begründung aufgenommen, bilanziert die Eingriffe der Planung und setzt die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest. Das Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 3 BauGB ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Ein Bodengutachten, welches belegt, dass diese Möglichkeit besteht, gibt es jedoch nicht. Bei der Bebauung des westlich angrenzenden Gewerbegebietes wurde wegen der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes zum einen ein Regenrückhalte-becken errichtet und zum anderen wiederholt festgestellt, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken ein erheblicher Flächen-bedarf notwendig ist.

Für das neue Gewerbegebiet ist daher eine umfassende Entwässerungsplanung vorzulegen, welche die Grundstücke und die Straßen umfasst. Da die Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit erfahrungsgemäß kleinräumig erheblichen Schwankungen unterliegen, muss für dieses neue Gebiet grundstücksbezogen die Versickerungsfähigkeit ermittelt werden. Eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn diese Unterlagen vorliegen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zwischenzeitlich wurde ein Bodengutachten erstellt, das im Allgemeinen die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachweist. Lediglich im zentralen südlichen Bereich ist mit einer eingeschränkten Versickerungsmöglichkeit zu rechnen. Das Niederschlagswasser der Straßen wird in das bestehende Regenrückhaltebecken des westlich benachbarten Gewerbegebietes geleitet. Im Übrigen kann jeder Eigentümer auf seinem Grundstück das anfallende Niederschlagswasser versickern. Im südlichen Bereich ist die Versickerung des Niederschlagswassers bei dem Verkauf des Grundstückes in die Überlegungen miteinzubeziehen. Da der Bereich mit einer Einschränkung der Versickerungsmöglichkeit nicht erheblich ist, ist eine Lösung vorstellbar.

Auf eine Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens wird daher weiterhin verzichtet. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

4. 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.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in der Planfolge im Baugenehmigungsverfahren beachtet. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Plan und der Begründung. An der Planung wird festgehalten.

5. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Da keine Aussagen zu den möglichen Gewerbetreibenden getroffen wurden, kann eine konkrete Stellungnahme hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht getroffen werden. In einer Entfernung von ca. 80 m zur Grenze des geplanten Gebietes befindet sich Wohnbebauung.

Daher ist ein Schalltechnisches Gutachten eines anerkannten Sachverständigen zur Prüfung vorzulegen.

In der zeichnerischen Festsetzung des B-Planes fehlt die textliche Erklärung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Zwischenzeit wurde eine schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 in Mulmshorn erarbeitet. Das Gutachten der T & H Ingenieure vom 21.03.2017 ermittelten für das geplante Gewerbegebiet gemäß DIN 45691 /4/ ein Emissions-

kontingent von 70 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche im geplanten Gewerbegebiet die festgesetzten Schallleistungspegel nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Für weitere Ausführungen wird auf das Gutachten verwiesen. Der flächenbezogene Schallleistungspegel wird entsprechend des Gutachtens auf 70 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts festgesetzt. Das Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 3 BauGB ausgelegt und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

6. Bauaufsichtliche Hinweise

- Die Aussagen zur Löschwasserversorgung sind dürftig, Angaben zur Menge und zur Entfernung fehlen.
- Soll der 15 m-Abschnitt im Südosten auch zur Erschließung dienen?
- Bei einer Begrenzung der Gebäudehöhen ist gerade im GE ist die Angabe der Geschossigkeit entbehrlich, manchmal sogar hinderlich.
- Oftmals bestehen Gewerbebetrieben überwiegend aus Lager- oder Abstellflächen. Eine Regelung, wie in diesen Fällen die GRZ angesetzt werden soll, ist zu wünschen.
- Sofern das Gebiet von immerhin 3 ha nicht „am Stück“ abgegeben wird, fehlt eine weitere Erschließung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Aussagen zur Löschwasserversorgung werden in der Begründung ergänzt. Im Südosten des Plangebietes soll ein kleiner Bereich dem örtlichen Bauhof als Grünschnittplatz dienen. Dieser Bereich soll von der Straße Zum Glind angefahren werden. Der Ausbauzustand ist für diese Zwecke ausreichend und die Erschließung damit gesichert.

Die Festsetzung zur Geschossigkeit wird entfernt, da die getroffene Höhenfestsetzung städtebaulich ausreichend ist. Die festgesetzte GRZ von 0,7 entspricht den Vorgaben des westlich benachbarten Gewerbegebietes. Da 15 % der Flächen zu begrünen sind und das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst versickert werden muss, sind die Abstell- und Lagerflächen entsprechend zu gestalten, falls die Grundflächenzahl maximal ausgenutzt wird. Im Übrigen möchte die Verwaltung potentiellen Bauherren keine weiteren Vorgaben machen, in welcher Form die festgesetzte Grundflächenzahl ausgenutzt wird.

Die Erschließung wird um eine Stichstraße mit Wendehammer ergänzt, um eine flexible Parzellierung der Grundstücke vornehmen zu können.

Den Empfehlungen und bauaufsichtlichen Hinweisen werden im Allgemeinen gefolgt. Die Festsetzungen werden, wie erläutert, geändert und die Begründung angepasst.

Aus der öffentlichen Auslegung ist folgende Stellungnahme abgegeben worden:

8. K. und H.-Günter Denkamp, Krummer Weg 2, Mulmshorn vom 08.12.2015

Das ehemalige Grundstück Grube wurde vor Jahren erworben, um u.a. dem Turn- und Sportverein Mulmshorn die Möglichkeit zu geben sich zu erweitern, evtl. einen zweiten Sportplatz oder Trainingsplatz zu erstellen oder für Möglichkeiten der sportlichen Nutzung, die wir heute noch nicht kennen.

Zur Zeit steht meines Wissens so etwas nicht an, für die Zukunft aber wären diese Möglichkeiten für immer **verbaut !!!**

Lt. Punkt 5.1 der Begründung sind Betriebsleiterwohnungen in dem Gebiet nicht zulässig, um Immissionskonflikten, die zu einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der Industriebetriebe führen könnten, vorzubeugen.

Die nächsten Häuser liegen teilweise aber weniger als 100 Meter entfernt, u.a. auch mit Ferienwohnungen für Feriengäste, die lieber einen freien Blick in die weite Landschaft genießen wollen, als einen Ausblick auf Industriebetriebe, die mir einer Höhe von bis zu 25 Metern errich-

tet werden dürfen.

Unsere Anregungen und Sorgen können hoffentlich in Ihren Planungen berücksichtigt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Ortsrat von Mulmshorn hat sich für die Ausweisung eines Gewerbegebietes entschieden. Damit kommt er dem Bedarf der örtlichen Betriebe nach und fördert die wirtschaftliche Entwicklung im Ort. Ziel ist die Schaffung von Arbeitsplätzen in verkehrstechnisch günstiger Lage, um Mulmshorn auch als Wohnstandort attraktiv zu machen. Der Bedarf an weiteren Flächen für Sportstätten ist langfristig nicht gegeben. Daher ist die Entscheidung für ein Gewerbegebiet städtebaulich sinnvoll und nachvollziehbar.

Der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen dient zum einen zum Schutz vor Immissionen der Sportplätze und zum anderen sollen Gewerbebetriebe einen ausreichenden Entwicklungsspielraum haben. Für den Schutz der angrenzenden Wohngebäude wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ing-Büros T & H Ingenieure erarbeitet. Demnach werden flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und festgesetzt, die den gesetzlichen Schallschutz an den Wohngebäuden sicherstellen. Die Höhe der Bauvorhaben wird grundsätzlich auf 15 Meter begrenzt. Lediglich in begründeten Einzelfällen ist eine Höhe von 25 Meter zulässig. Aufgrund des Abstandes der Wohnbebauung zum Plangebiet ist ein ausreichender Schutz Blickschutz gewährleistet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen am Plan und der Begründung. An der Planung wird festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Entwurf Flächennutzungsplan
2. Entwurf Bebauungsplan
3. Entwurf Begründung
4. Schalltechnische Untersuchung
5. FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (mit 2 Karten im Anhang)