



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 5 2 7 / 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			

25. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Brockeler Str.) und Bebauungsplan Nr. 49 - Brockeler Straße Nordost - (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 0527/2011-2016).
2. Der VA der Stadt beschließt, die Entwürfe der 25. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Brockeler Str.) und des Bebauungsplanes Nr. 49 - Brockeler Str. Nordost – (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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorgelegen. Weiterhin wurde der Plan im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Nds. Vom 06.03.2014
Unterhaltungsverband Mittlere Wümme vom 19.03.2014
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Nds. vom 25.03.2014
Industrie- und Handelskammer Stade vom 02.04.2014
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 02.04.2014
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 02.04.2014
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 03.04.2014
Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH vom 09.04.2014
Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg in Abstimmung mit Forstamt Landwirtschaftskammer Nordheide – Heidmark vom 11.04.2014

Keine Anregungen!

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 19.03.2014

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zur oben aufgeführten Bauleitplanung erhebliche

Bedenken, da landwirtschaftliche Nutzfläche im Umfang von rund 5,8 ha dauerhaft der Nutzung entzogen wird. Angaben zur Umweltprüfung werden keine hervorgebracht.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Entwicklung und Bebauung von Siedlungsflächen ist in der Regel immer mit Einbußen auf Seiten der Landwirtschaft oder des Forsts verbunden. Die Stadt Rotenburg betreibt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die eine Überplanung des Außenbereichs auf das notwendige Maß beschränkt. Die Entwicklung des Innenbereichs genießt hier Vorrang. Leider sind diese Potentiale beschränkt und eine punktuelle Neuausweisung von Bauflächen ist aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen und für die städtebauliche Entwicklung unabdingbar.

Wie bereits in der Begründung ausführlich erläutert, besteht in der Stadt Rotenburg eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Im Stadtgebiet Rotenburg kann der Bedarf an Wohnbauflächen aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden im Bereich der bereits vorhandenen Siedlung entlang der Brockeler Straße entsprechende Bauflächen ausgewiesen. Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nachzuweisen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entsprechend ergänzt.

3. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 11.04.14

a) Regionalplanerische Stellungnahme

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

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

An der Planung wird festgehalten. Die Planunterlagen mit Begründung bedürfen keiner Änderung.

b) Landschaftspflegerische Stellungnahme

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 6" machen.

2. Es bleibt unklar, warum Vermeidungsmaßnahme 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.

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.

4. Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind wegen des Drucks in Hellgrün (z.T. auf Mittelgrün als Hintergrund) kaum zu erkennen, die Beschriftung bez. Art und Umfang ist überhaupt nicht lesbar. Ich rege an, die zeichn. Fests. in Schwarz zu drucken, um die spätere Durchführbarkeit/Prüfbarkeit des Plans zu erhöhen (derzeit wird man m.E. die Festsetzung leicht ganz übersehen).

5. Eine ausreichende Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft 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 wirksam festgesetzt worden, denn die zeichnerische Festsetzung einer Grünfläche bedingt keinerlei Bepflanzung mit Gehölzen. Die Darstellung ist daher m.E. durch eine Festsetzung nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu überlagern und die Art der Bepflanzung textlich zu regeln, d.h. durch eine Auswahlliste heimischer, regionaltypischer, standortgerechter Baumarten mit Mindestpflanzqualität. Eine Gehölzliste füge ich zur Kenntnis bei. Es sollte nach §40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG Pflanzgut heimischer Arten von autochthoner oder zumindest gemäß §40 Abs. 4 BNatSchG und Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) aus anerkannten regionalen Herkünften festgesetzt bzw. verwendet werden, 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. Im Übrigen ist gerade für den 2-3geschossigen Mehrfamilienhausbereich eine Eingrünung besonders nötig - die Wirkung aufs Landschaftsbild ist besonders stark - , es wird nicht erläutert, warum ausgerechnet hier darauf verzichtet werden soll, und keine Ergänzung der Baumreihe vorgesehen ist.

6. 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).

7. Laut Begründung soll von Ackerflächen stammendes Wasser im Norden in ein gesetzlich geschütztes Biotop mit einem Schlatt eingeleitet werden. Schlatts sind nährstoffarme und als solche stark gefährdete Kleingewässer. Die Einleitung von durch Abfluss über Ackerflächen stark aufgedüngtes Oberflächenwasser kann erhebliche Beeinträchtigungen i.S. der Verbote des §30 BNatSchG hervorrufen. Die Planung ist im Detail mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Im Umweltbericht fehlt für das Schutzgut Boden die maximal zulässige Versiegelungsfläche, die auszugleichen ist. Es wird nur von der "erforderlichen Kompensationsmaßnahme" gesprochen, deren Umfang aber nicht ermittelt wird.

9. Lt. Umweltbericht S. 32 ist für die als zu erhalten festgesetzten Bäume auch geregelt, dass sie bei Abgang ersetzt werden. Das umfasst die textliche Festsetzung aber gar nicht, nur den Erhalt und den Schutz.

10. Lt. Umweltbericht befinden sich im Plangebiet die Biotoptypen GMF und GIE sowie UHM. Diese gehören zu den "sonstigen naturnahen Flächen" bzw. zu "Ödland" nach §22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG. Als Komplex sind diese 3 Biotope etwa 1,5ha groß und überschreiten damit die Mindestgröße von 1ha (s. NUVPG), als

Komplex mit dem gesetzlich geschützten Biotop sogar etwa 3 Hektar. Die Inanspruchnahme dieser geschützten Flächen ist im Umweltbericht insofern noch ausführlicher zu thematisieren, auch unter dem Aspekt, dass durch die Planung das Gelände mit dem Schlatt völlig isoliert wird und durch die Verkleinerung des naturnahen Umfeldes in seinen Funktionen und Werten voraussichtlich stark entwertet wird. Es ist auch zu hinterfragen, ob die Wertigkeit der Biotoptypen unter dem Aspekt des gesetzlichen Schutzes nicht höher anzusetzen ist als im Modell für kleinflächige Ausprägungen standartmäßig vorgesehen. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme im Ökokonto ist geeignet, weil gleichartig.

11. Das Flurstück 19 soll lt. Begründung S. 10 als Ausgleichsfläche dienen. Dann wäre sie m.E. in der F-Plan-Änderung als "Fläche für Maßnahmen ..." (§9 Abs. Nr. 20 BauGB) darzustellen (statt als "Fläche für Landwirtschaft" zu belassen) und als solche auch in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 49 einzubeziehen. Ein gleichzeitiges Offenhalten einer baulichen Entwicklung (s. Begründung S. 10) wäre nicht möglich, der Plan muss eine abschließende Entscheidung treffen. (Eine Zufahrt ist z.B. für Pflegezwecke natürlich trotzdem sinnvoll). Im Umweltbericht wird hier aber gar keine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme festgesetzt (?).

12. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sollten zur besseren Nachvollziehbarkeit zu Länge und Lage in einem größeren Maßstab bzw. auf einer anderen Kartengrundlage als Detailkarten beigefügt werden.

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Der Plan mit seinen textlichen Festsetzungen, Hinweisen und örtlichen Bauvorschriften wurde redaktionell geändert und wie vorgeschlagen nummiert.

Zu 2. Die Ausführungen werden in den textlichen Festsetzungen in Kapitel VI. Grünordnung allgemeinverständlich beschrieben. In den Hinweisen unter 4. Wird die Norm erwähnt. Es handelt sich im Baugebiet um Bäume im öffentlichen Bereich, die durch einen 5 Meter breiten Streifen auch im Wurzelbereich ausreichend geschützt werden. Die Allgemeinheit sollte für sich die Schutzaspekte in verständlicher Form erfahren.

Zu 3. Die Allgemeinheit ist am Artenschutz interessiert und erkundigt sich nach Durchführungen von artenschutzrechtlichen Prüfungen. Daher dient der Hinweis als Erklärung des Planverfassers im Rahmen der Information der Öffentlichkeit. Die Formulierung verbleibt im Plan. Der dritte Satz wurde durch die Nummerierung umformuliert.

Zu 4. Die Planzeichnung wurde überarbeitet und die Bäume deutlicher hervorgehoben.

Zu 5. Das Baugebiet wird im Osten durch den vorhandenen hohen Baumbestand eingegrünt. Im Süden entlang der Brockeler Straße besteht ebenfalls ein hoher Baumbestand, der erhalten bleibt. Dieser Baumbestand begrünt den geplanten Geschosswohnungsbau. Zwischen den Geschosswohnungen und dem Baumbestand wurde ein Regenrückhaltebecken festgesetzt, das als technisches Bauwerk nicht weiter bepflanzt werden soll. Der Geschosswohnungsbau soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit Hilfe eines Freiflächengestaltungsplanes eine Begrünung erfahren. Dies ist sinnvoll, da erst dann absehbar ist, welche Maßnahmen notwendig sind. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

Im Norden des Baugebietes schützt ein Graben als Überschwemmungsschutz im Falle von Starkregenereignissen. Dieser wurde als Grünfläche dargestellt. Im Anschluss wurde im Umweltbericht eine Maßnahmenfläche 1 mit einer Strauch-/Baumhecke beschrieben. Die beigelegte Gehölzliste wird der Begründung beigefügt und soll hier ihre Anwendung finden.

Zu 6. Die Begründung wird wie vorgeschlagen geändert.

Zu 7. Die weitere Planung wird im Vollzug des Bebauungsplanes mit der Wasserrechtsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Einer Änderung der Begründung oder ein Hinweis bedarf hierzu nicht.

Zu 8. Der angesprochenen Flächenangabe wird in die Begründung aufgenommen. Der Anregung wird entsprochen.

Zu 9. Kapitel VI. Grünordnung der textlichen Festsetzungen wird, wie empfohlen, ergänzt.

Zu 10. Die Ausführungen des Umweltberichts werden, wie vorgeschlagen, überarbeitet und ergänzt.

Zu 11. Das Flurstück nördlich der Brockeler Straße 43 dient nicht als Maßnahmefläche für den ökologischen Ausgleich. Erst die daran nordwestlich anschließenden Flächen. Dies wird in der Begründung klargestellt. Die angesprochene Fläche ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und wird im Rahmen der Novellierung des FNP überarbeitet.

Zu 12. Die Kartengrundlagen werden wie empfohlen ergänzt und der Begründung beigelegt.

c) Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Da bisher keine Unterlagen vorgelegt wurden, gilt nach wie vor meine Stellungnahme vom 18.11.2013. Eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn das Bodengutachten vorgelegt wurde und mittels Höhenangaben nachgewiesen wurde, dass die Ableitung des Niederschlagswassers über die Entwässerungsmulde auf die Brachfläche grundsätzlich möglich ist.

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Die Aussage der Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden. Die Umwelttechnische Untersuchung zum Baugebiet Brockeler Straße vom 31.05.2013 des Ing.-Büros Jochen Holst liegt vor. Diese wurde dem Landkreis zugeschickt, öffentlich ausgelegt und ins Internet gestellt. Der Stadt wurde etwa 2 Wochen vor Fristende mitgeteilt, dass das Gutachten dem Kreis nicht vorliegt. Daraufhin wurde es per Email am selben Tag der zuständigen Sachbearbeiterin zur Verfügung gestellt. Im weiteren Verfahren wird das Gutachten nochmals beigelegt.

d) Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

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.

Der im nördlichen Abschnitt geplante Weg (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) kann von der Müllabfuhr nicht befahren werden, da keine Wendemöglichkeit besteht. Im Einmündungsbereich zur Wendeanlage sind daher für die betroffenen Grundstücke Stellflächen für Abfallbehälter vorzusehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Fall im Wege des Vollzugs der Planung Altlasten festgestellt werden, wird dies den zuständigen Behörden mitgeteilt. Der nördliche Bauabschnitt wurde neu geplant, so dass keine Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten notwendig sind. Die Abfallbeseitigung kann auf üblichem Wege

erfolgen. Es ergeben sich keine Änderungen für die Planung.

e) Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dem Vorhaben nicht bedenkenlos zugestimmt werden. Die beabsichtigte Wohnbebauung rückt um ca. 150 m näher zum Schießstand.

Aus dem Schalltechnischen Gutachten von 2002 geht hervor, das am Wohnhaus Brockeler Straße 43 ein Wert von 51 dB(A) ermittelt wurde.

Durch das Heranrücken um ca. 150 m an den Schießstand und der Standortgeometrie des B-Plangebietes zum Schießstand ist zu befürchten, dass der IRW von 55 dB(A) nicht eingehalten werden kann.

Eine Überarbeitung des Schallgutachtens ist vorzunehmen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Stadt liegen mehrere schalltechnische Untersuchungen für das südlich angrenzende Wohngebiet aus dem Jahr 2002 vor. Diese sind der Immissionsschutzbehörde vorgelegt worden. Aufgrund der Aussage der Behörde wurde eine Stellungnahme des Ing.-Büros T&H Ingenieure eingeholt. Demnach können die erforderlichen Grenzwerte eingehalten werden, da das geplante Wohngebiet nicht näher an den Schießstand heranrückt. Eine Klärung des Sachverhaltes soll mit der Immissionsschutzbehörde vor der nächsten Auslegung stattfinden.

4. Aus der Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB liegen folgende Stellungnahmen vor

Die Jägerschaft Rotenburg e.V. vom 11.03.2014

Der Verein trug im Rahmen einer Besprechung im Rathaus ihr Anliegen vor. Sie befürchten Beschwerden aus dem neuen Wohngebiet gegen die bestehende Schießanlage weiter östlich. Zur Lösung schlugen sie, analog zum südlichen angrenzenden Baugebiet, die Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch der neuen Grundstückseigentümer vor.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung befürwortete den Vorschlag und sagte diese Vorgehensweise zu. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die neuen Eigentümer der Grundstücke auf etwaige Lärmereignisse hingewiesen und eine entsprechende Grunddienstbarkeit wird ins Grundbuch eingetragen.

5. Antrag aus der Verwaltung

Nach Gesprächen mit den Initiatoren der Seniorensiedlung wurde eine Umplanung des nördlichen Bauabschnittes vorgenommen. Einige Beteiligte wünschen sich größere Grundstücke, um großzügigere Freiflächen und Bauformen verwirklichen zu können. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass ein eventuelles Gemeinschaftshaus ohne Grünfläche angelegt werden soll und eine Fläche von 400 bis 500 m² hierfür ausreichend sei. Da man sich auch Doppelhäuser mit kleinen Wohnungen vorstellen könne, seien auch hierfür Festsetzungen zu treffen. Nach wie vor soll das Gebiet im Bungalowstil gebaut werden.

Die Verwaltung hat das Gebiet neu überplant. Eine klare Erschließung ermöglicht nun verschiedene Grundstücksgrößen. Die Tiefe der Baufelder lässt eine großzügigere Bebauung zu. Ein Gemeinschaftshaus kann flexibel platziert werden. Die Gestaltungsvorschrift setzt eine Traufhöhe von 3,50 Meter fest und flach geneigte Dächer bis 25°, um eine eingeschossige Bauweise ohne ausbaubare Dächer zu ermöglichen. Diese Festsetzung dient der Barrierefreiheit und einer einheitlichen Gestaltung. Doppelhäuser sind auf allen Parzellen möglich. Durch die Grundflächenzahl ist eine gleichmäßige Baudichte garantiert. Die Anzahl der Parzellen ist nahezu gleich geblieben.

Anlagen:

1. Planentwurf 25. Änderung IV. Flächennutzungsplan
2. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 49
3. Gestaltungsplan zum Bebauungsplan
4. Begründung zur 25. Änderung Flächennutzungsplan und zum Bebauungsplan Nr. 49