



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	24.02.2014			
Verwaltungsausschuss	26.02.2014			

25. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Brockeler Str.) und Bebauungsplan Nr. 49 - Brockeler Straße Nordost -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 25. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt, und des Bebauungsplanes Nr. 49 – Brockeler Straße - Nordost - mit Begründungen 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. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 30.10.2013
Wasser- und Bodenverband Mittlere Wümme vom 05.11.2013
Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg in Abstimmung mit Forstamt Landwirtschaftskammer Nordheide – Heidmark vom 15.11.2013
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 12.11.2013
Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Nds. Vom 16.10.2013

Keine Anregungen!

2. Bund für Umwelt und Naturschutz vom 04.11.2013

- 1.) Der Bund teilt mit, dass das BauGB der Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung zusätzlicher Flächen einräumt. Hierbei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Er hält daher für erforderlich, die Begründung im Bereich „Städtebauliche Zielsetzung“ entsprechend zu erweitern. Der Hinweis auf

nicht mehr vorhandene Grundstücke in früheren Baugebieten reiche nicht aus.

- 2.) Der nördlich des Plangebietes in Richtung Heinrich-Meyer-Str. / Weiße Berge / Verbindungsweg nach Wohlsdorf verlaufende Wirtschaftsweg ist tatsächlich nur noch im westlichen Abschnitt ab Höhe Heinrich-Meyer-Str. vorhanden. Im übrigen Bereich ist er zugewachsen, so dass er seine Funktion als Wanderweg nicht mehr erfüllen kann. Die Wegeflächen sollen zumindest gemäht werden.
- 3.) Der Bund teilt drei Vorschläge für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich in räumlicher Nähe zum Plangebiet mit:
 - Der Wegesrand unter 2.) könnte bepflanzt werden,
 - Eine mehrreihige Hecke könnte unter Ankauf eines Streifens des angrenzenden Ackers entlang des Wirtschaftsweges nordöstlich des Baugebietes entstehen. Alternativ soll die Anlage eines blüten- und artenreichen Wegrains geprüft werden.
 - Eine Baumreihe und wenn möglich eine Hecke sollte entlang des Weges nach Osten in Richtung Am Forst Ahlsdorf angelegt werden.
- 4.) Die Entwässerungsmulde sollte, falls notwendig, aufgrund der Topographie nördlich statt südlich des im Norden zu mähenden Weges angelegt werden. Die Flächen sind im Eigentum der Stadt.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.) Die Bauverwaltung führt ein Baulückenkataster und aktiviert diese Potentiale nach ihren Möglichkeiten. So hat die Stadt in den letzten Jahren einige Hinterlandbebauungspläne in Übereinkunft mit den jeweiligen Grundeigentümern beschlossen, um dadurch eine Nachverdichtung zu erreichen. Die Stadt ist in der Regel nicht im Eigentum von Bauflächen, die einer Nachverdichtung dienen könnten. Dennoch werden zahlreiche Baulücken in Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung bebaut. Hier empfiehlt sich die Erstellung von Geschosswohnungsbau. Eine Auflistung der gerade projektierten oder in Bau befindlichen Anlagen wird der Begründung beigelegt.

Im Neubaugebiet an der Brockeler Straße soll eine Siedlung für Senioren, sozialen Wohnungsbau sowie ein Baugebiet für Einheimische und Familien entstehen. Diese Nachfrage kann wirtschaftlich mittels Aktivierung vorhandener Baulücken nicht gedeckt werden. Auch in diesem Punkt wird die Begründung entsprechend ergänzt. Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung können in Rotenburg die Nachfrage in den oben aufgezeigten Segmenten nicht decken. Es ist daher städtebaulich erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Stadt beachtet hierbei die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Bau, wo der Nachverdichtung Vorrang vor einer Neuausweisung zusätzlicher Flächen eingeräumt wird.

Die Begründung wird entsprechend der obigen Ausführung ergänzt.

Zu 2.) Der Weg wird künftig landschaftsverträglich begehbar gemacht, indem regelmäßig eine Mahd durchgeführt wird. Im Übrigen ist der Weg nicht Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und somit nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Fragestellung muss folgerichtig anderweitig geklärt werden. An der Planung wird festgehalten.

Zu 3.) Die Stadt wird allen drei Anregungen nachkommen. Im Umweltbericht werden die Maßnahmen aufgelistet. Der nördliche Bereich des zu mähenden Wanderwegs wird mit Bäumen bepflanzt, der nach Norden führende Weg wird mit Hecken und Feldgehölzen vervollständigt und der nach Osten verlaufende Weg in Richtung Am Forst Ahlsdorf wird mit Bäumen bepflanzt. Zusätzlich wird in seiner Wegeverlängerung im Osten der Biotopverbund

mittels weiteren Bepflanzungen hergestellt. Insgesamt werden alle Maßnahmen auf städtischem Grund durchgeführt, da ein Erwerb nicht möglich und auch nicht notwendig ist.

Der Umweltbericht führt die Maßnahmen auf und bilanziert das Ausgleichserfordernis des Eingriffs durch den Bebauungsplan. Die darüber hinaus notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen wie bereits vorgesehen im Ökopool der Stadt Rotenburg.

Zu 4.) Zu diesem Punkt hat das Tiefbauamt der Stadt Stellung bezogen. Demnach geht aus den Höhenprofilplänen des Vermessungsbüros Mittelstädt & Schröder hervor, dass der vorhandene Weg nördlich des geplanten Neubaugebietes keineswegs hoch genug ist, um das Neubaugebiet vor ablaufendem Oberflächenwasser aus den nördlich höher gelegenen Flächen zu schützen (Höhenunterschied 0 bis ca. 30 cm). Wie die Überschwemmung im Jahr 2002 gezeigt hat, trägt eine Entwässerungsmulde entlang des Randes des Baugebietes gerade bei der vorhandenen topographischen Lage effektiv zum Schutz vom Hochwasser bei. Der vorhandene Bewuchs täuscht hier eine überhöhte Topographie vor. Daher soll die Mulde südlich des noch zu mähenden Weges innerhalb des Geltungsbereiches bestehen bleiben.

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

3. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 06.11.2013

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zur oben aufgeführten Bauleitplanung erhebliche Bedenken, da landwirtschaftliche Nutzfläche 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 ist entsprechend zu ergänzen.

4. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 14.11.2013

Der Spartenträger teilt mit, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend gemacht werden. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Un-

ternehmens. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Falls sie hierzu in der Lage sind, wird ein Angebot zur Realisierung zu Verfügung gestellt.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Äußerung betrifft die anschließende Ausführung und die damit verbundene Erschließungsplanung. Die Stellungnahme wird den zuständigen Stellen zur weiteren Bearbeitung zugeleitet. Für die Planung ergeben sich keine Änderungen

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 18.11.13

a) Landschaftspflegerische Stellungnahme

Nach den Daten des NLWKN handelt es sich bei dem Plangebiet um Teil eines für Brutvögel wertvollen Bereichs (Nr. 2822.4/1), der 2006 als regional bedeutsam eingestuft wurde und dessen Bewertung 2010 als "Status offen" gekennzeichnet wurde. Grundlage der Bewertung war nach Datenblatt offensichtlich der Steinkauz. Die Planung ist dahingehend zu bewerten.

Die vorhandenen abschirmenden Gehölzstrukturen - insb. nach Osten - sind zu erhalten und in der Breite durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Ich weise darauf hin, dass in meinem Landschaftsrahmenplan der Raum östlich an den Weg angrenzend als Gebiet gekennzeichnet ist, dass die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Daher gehe ich davon aus, dass der Weg die abschließende Grenze der Bebauung darstellt und eine Eingrünung des neuen Ortsrandes in substantieller Breite erforderlich ist.

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Die Stadt Rotenburg hat eine Potentialschätzung zu einem möglichen Vorkommen des Steinkauzes am nordöstlichen Rand der Stadt in Auftrag gegeben. Das Gutachten der Büros BIOS kommt zu dem Fazit, dass aktuell nicht mit einem Steinkauz-Vorkommen im Untersuchungsgebiet zu rechnen ist. Das komplette Gutachten wird den zuständigen Fachstellen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen sollten die Lebensraumanprüche des Steinkauzes an geeigneter Stelle berücksichtigt werden. Alternativ können diese Ersatzhabitate von anderen Arten eingenommen werden. Diese Habitate können in den zu pflanzenden Bäumen und Hecken entlang der umliegenden Wege platziert werden. Weitere Ausführungen macht der Umweltbericht.

Im Osten des Geltungsbereiches wird ein Grünstreifen angelegt und mit Bäumen bepflanzt. Dieser Grünstreifen dient der Eingrünung und Gestaltung des Ortsrandes. Eine weitere Siedlungsentwicklung ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

Die Aussagen des Gutachtens über den Steinkauz fließen in den Umweltbericht ein. Der Grünstreifen im Osten des Geltungsbereiches wird planerisch festgesetzt und begründet.

b) Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Sofern die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm eingehalten werden, bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Änderungen für die Planung.

c) Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Die Nichteinbeziehung der Fläche hinter „Brockeler Strasse 43“ widerspricht m.E. dem Planungsgrundsatz des § 1 a Abs. 2 BauGB (schonender Umgang mit Grund und Boden). Fraglich ist zudem, ob die städtebaulich erforderliche Eingrünung zur freien Natur hin nördlich des Entwässerungsgrabens noch erfolgen soll.

Gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Insofern empfehle ich ein entsprechendes Baulücken-, Leerstandskataster. In diesem Zusammenhang vermisste ich zudem eine Alternativenprüfung bzw. Aussagen zu fehlenden Alternativen oder Angaben darüber, warum diese evtl. vorhandenen Alternativen nicht in Erwägung zu ziehen waren.

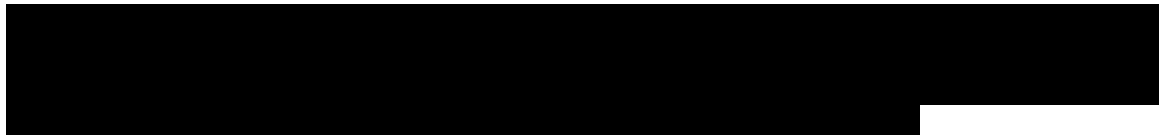
Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Fläche nördlich der „Brockeler Straße 43“ soll dauerhaft nicht bebaut werden. Diese Fläche dient als Maßnahmefläche für den naturschutzrechtlichen Ausgleich. Der nicht bebaute Bereich ist von moornahen Böden durchzogen und kann nicht entwickelt werden. Für eine weitere Siedlungsentwicklung müsste der Bereich kostenaufwändig trocken gelegt werden, was auch umweltrechtlich nicht vertretbar ist.

Die Bauverwaltung führt ein Baulückenkataster und aktiviert diese Potentiale nach ihren Möglichkeiten. So hat die Stadt in den letzten Jahren einige Hinterlandbebauungspläne in Übereinkunft mit den jeweiligen Grundeigentümern beschlossen, um dadurch eine Nachverdichtung zu erreichen. Die Stadt ist in der Regel nicht im Eigentum von Bauflächen, die einer Nachverdichtung dienen könnten. Dennoch werden zahlreiche Baulücken in Sinne einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung bebaut. Hier empfiehlt sich die Erstellung von Geschosswohnungsbau. Eine Auflistung der gerade projektierten oder in Bau befindlichen Anlagen wird der Begründung beigelegt.

Im Neubaugebiet an der Brockeler Straße soll eine Siedlung für Senioren, sozialer Wohnungsbau sowie ein Baugebiet für Einheimische und Familien entstehen. Diese Nachfrage kann wirtschaftlich mittels Aktivierung vorhandener Baulücken nicht gedeckt werden. Auch in diesem Punkt wird die Begründung entsprechend ergänzt. Die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung können in Rotenburg die Nachfrage in den oben aufgezeigten Segmenten nicht decken. Es ist daher städtebaulich erforderlich gemäß § 1 Abs. 3 BauGB den Flächennutzungsplan zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen.





Die Stadt beachtet aufgrund fehlender Alternativen die Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 Bau, wo der Nachverdichtung Vorrang vor einer Neuausweisung zusätzlicher Flächen eingeräumt wird.

Die Begründung wird entsprechend den obigen Ausführungen ergänzt.

d) Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

Alternative 1: Der von der Planstraße A abgehende Stichweg kann von Müllfahrzeugen nicht befahren werden. Im Einmündungsbereich sind daher ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter und Gelbe Säcke vorzusehen.

Alternative 2: Der von der Planstraße B abgehende Stichweg zur Seniorenwohnanlage kann von Müllfahrzeugen wegen fehlender Wendemöglichkeit nicht befahren werden. Im Einmündungsbereich sind daher ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter und Gelbe Säcke vorzusehen.

Es bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der überarbeitete Entwurf enthält im nördlichen Bereich wieder einen Stichweg, der eine Baufläche erschließt. Allerdings sieht der dazugehörige Gestaltungsplan die Anlage einer Grünfläche mit einem Gebäude als sozialen Treffpunkt für die Senioren vor. Falls das Konzept nicht umgesetzt werden sollte, ist alternativ die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen. In diesem Fall sind am Beginn der Stichstraße ausreichend Stellflächen für Abfallbehälter vorgesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten.

e) Bauaufsichtliche Stellungnahme

Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörenden Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.

Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen. Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen, dass in den Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Abwägung- und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen für die Planung ergeben sich hierdurch nicht.

6. Niedersächsische Landebehörde für Straßenbau und Verkehr vom 21.11.2013

Die Straßenbaubehörde teilt mit, dass das Plangebiet im östlichen Außenbereich der Stadt Rotenburg liegt und einen Abstand von ca. 450 Meter zum südöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg – Soltau hat. Die verkehrlich Erschließung des Gebietes erfolgt über die Stadtstraße „Brockeler Straße“ mit Anbindung an die B 71 bei km 35,352 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg. Planungsziel ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Es wird nach Rechtskraft der Planung gebeten, ein Exemplar für die Akten zuzuschicken.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes wird durch vorhandene Verkehrswege immissionsschutzrechtlich nicht beeinträchtigt. Auf die Erarbeitung eines immissionsschutzrechtlichen Gutachtens konnte verzichtet werden. Es sind keine immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen notwendig.

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

7. Frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 06.11.2013 im Rathaus

Der Unterzeichner erläutert den Anwesenden die Planentwürfe und die Umsetzung der Ergebnisse der bereits erstellten Gutachten in die Planentwürfe. Der Vertreter der Stadt teilte mit, dass im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung noch bis zum 22.11.13 Stellungnahmen zur Planung eingereicht werden konnten. Die Unterlagen lagen solange im Rathaus aus und waren auf der Homepage der Stadt ersichtlich. Anregungen und Bedenken hinsichtlich des Baugebietes Brockeler Straße wurden nicht vorgebracht.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Anhörung ergeben sich für die Planung keine Änderungen oder Ergänzungen.

8. Siegfried Danderfer, Helmut-Janßen Str. 3, 27356 Rotenburg (Wümme), v. 12.11.2013

Herr Danderfer kennt die Örtlichkeit und spricht sich für den Bebauungsvorschlag ein. Da im Stadtteil viele Familien mit Kindern wohnen, sei das Gebiet weniger für Senioren geeignet. Er selbst bewerbe sich um ein Grundstück mit 700 bis 800 m² zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Das Baugebiet wird eine Durchmischung von Geschosswohnungsbau, Einfamilienhausbebauung und eine Siedlung für Senioren ermöglichen. Die Siedlung der Senioren wird hierbei am nördlichen Ende des Baugebietes planerisch ermöglicht. Damit ist einerseits ein konfliktfreies Miteinander vorstellbar, andererseits wird eine gesellschaftliche Mischung innerhalb des Stadtteils ermöglicht. Der überarbeitete Entwurf ist ein Kompromiss beider im frühzeitigen Verfahren ausgelegten Planungsentwürfe und erfährt in der Begründung eine ausführli-

che Darstellung. Plan und Begründung wurden aufgrund der geführten Gespräche mit den Vertretern der bauwilligen Senioren umgestaltet bzw. überarbeitet.

Detlef Eichinger

1. Planentwurf 25. Änderung Flächennutzungsplan
2. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 49
3. Begründung 25. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 49
4. Potenzialeinschätzung Steinkauz

Detlef Eichinger