



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	08.12.2014			
Verwaltungsausschuss	17.12.2014			

27. Änderung des IV. Flächennutzungsplans, Teil A Kernstadt - SO Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße - (mit örtlichen Bauvorschriften) und Bebauungsplan Nr. 105 - SO Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Anhörung 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 und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (siehe Vorlage 0706/2011-2016)
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 27. Änderung des IV. Flächennutzungsplans, Teil A Kernstadt –SO Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße – (mit örtlichen Bauvorschriften) und des Bebauungsplans Nr. 105 – SO Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße – mit Begründung 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 ausgelegt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH v. 31.10.2014
Niedersächsische Landesforsten in Abstimmung mit Landwirtschaftskammer Nordheide – Heidmark v. 27.10.2014
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie v. 24.10.2014
Avacon AG Prozesssteuerung v. 30.09.2014
EXXON Mobil Produktion Deutschland GmbH v. 11.09.2014
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 17.09.2014
Gasunie Deutschland GmbH & Co. KG v. 29.09.2014
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH v. 08.10.2014
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade v. 08.10.2014

Keine Anregungen!

2. **NABU Rotenburg, v. 29.10.2014**

Grundsätzlich werden keine Bedenken vorgebracht, lediglich einige Anmerkungen:

Der Flächenverbrauch ist in den vergangenen Jahrzehnten in Deutschland extrem gestiegen und täglich werden etwa 129 weitere ha versiegelt, mit gravierenden Auswirkungen auf den Wasser- und Naturhaushalt. Um den negativen Auswirkungen entgegenzuwirken sollte bei künftigen Planungen, insbesondere bei öffentlichen Bauvorhaben, dieser Punkt besonders berücksichtigt werden. Der NABU regt an, bei Parkplätzen und anderen Flächen wasserdurchlässige Materialien wie z.B. wassergebundene Deckschichten oder Rasengittersteine zu verwenden.

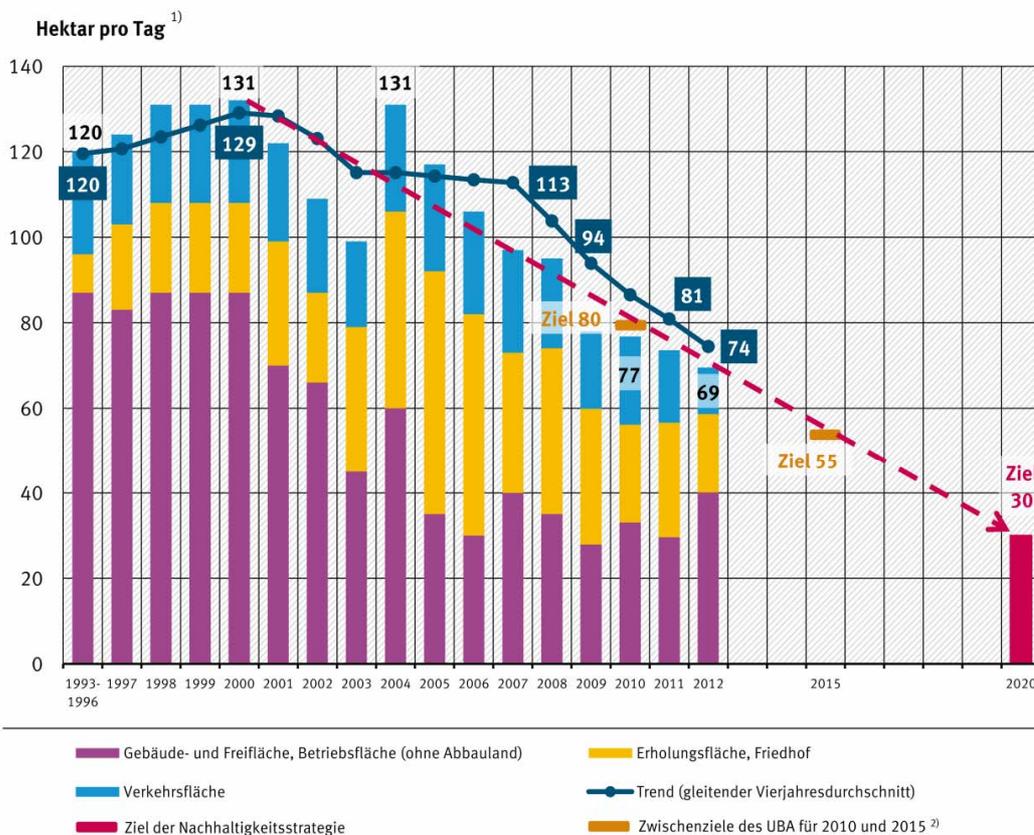
Wie der Flächenverbrauch ist auch der Wasserverbrauch in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Für die Unterhaltung des Tierheims wie beispielsweise für Tränke, Reinigung, Teich, Toilette etc. wird viel Wasser benötigt. Um Wasser und Kosten zu sparen, sollte eine Regenwassernutzung geprüft werden.

Außerdem ist die Anlage eines Heidegartens vorgesehen. Heide (*Caluna vulgaris*) ist eine sehr konkurrenzschwache Pflanze, die insbesondere auf nährstoffreichen Flächen gegenüber anderen Pflanzen kaum eine Chance hat bzw. durch einen sehr hohen Pflegeaufwand zu halten ist. Der NABU begrüßt zwar die Berücksichtigung eines hier typischen Biotoptyps unserer Region, hält jedoch einen Heidegarten für diesen Standort nicht geeignet. Bei der Planung der Außenanlage sollten insbesondere die Standortverhältnisse und der zu erwartende Pflegeaufwand Berücksichtigung finden, damit die Zeit lieber für die Betreuung der Tiere und nicht für unnötige Gartenpflege aufgewendet wird. Wünschenswert wäre auch eine naturnahe Gestaltung, mit z.B. Blumenwiesen, Säumen und Hecken.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird bemerkt, dass der Flächenverbrauch bzw. die Flächenumwandlung in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen hat (siehe Diagramm). Die Gründe sind vielfältig und an dieser Stelle nicht weiter auszuführen.

Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche



¹⁾ Die Flächenerhebung beruht auf der Auswertung der Liegenschaftskataster der Länder. Aufgrund von Umstellungsarbeiten in den amtlichen Katastern (Umschlüsselung der Nutzungsarten im Zuge der Digitalisierung) ist die Darstellung der Flächenzunahme ab den Jahr 2004 verzerrt.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2014, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2009

²⁾ Das UBA hat Zwischenziele für das Ziel der Bundesregierung für das Jahr 2020 (30 ha/Tag) vorgeschlagen: 80 ha/Tag im Jahr 2010 und 55 ha/Tag im Jahr 2015.

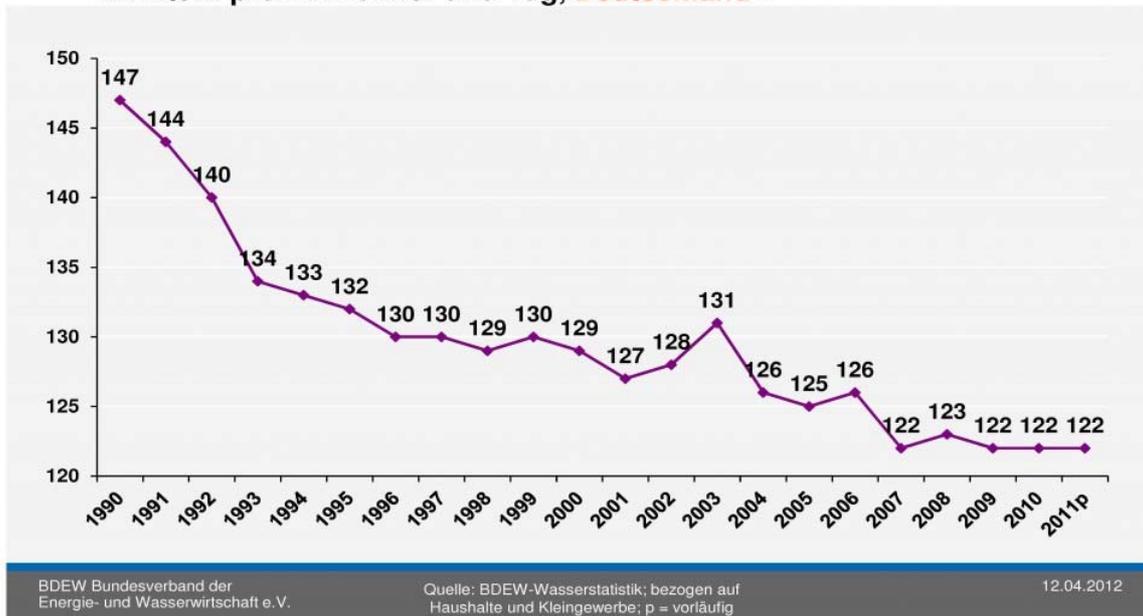
Quelle: Statistisches Bundesamt 2014

Der Anregung wird entsprochen, indem eine örtliche Bauvorschrift für Garagen, Carports und Stellplätze aufgenommen wird mit folgendem Text: „Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Zufahrts-, Wege-, und Stellplätze usw. dürfen nur mit versickerungsfähigem Belagsmaterial befestigt werden.“ Die Begründung wird ebenfalls dahingehend ergänzt.

Der Wasserverbrauch ist in Deutschland in den vergangenen 20 Jahren um fast 20 % auf mittlerweile 122 Litern pro Einwohner und Tag gesunken (siehe Diagramm) Damit ist Deutschland eines der sparsamsten Länder Europas. Verbunden mit dieser Entwicklung sind zahlreiche negative technische und hygienische Folgen, die an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt werden sollen.

Entwicklung des personenbezogenen Wassergebrauchs

- in Litern pro Einwohner und Tag, **Deutschland** -



Quelle: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e.V. Berlin

Die Anregungen werden in der Planfolge dem Bauherrn weitergeleitet und als Empfehlung ausgegeben.

Aus der Begründung wird der Begriff Heidegarten gestrichen. Die Freifläche soll als Wiese mit Sträuchern gestaltet werden. Aufgrund der aufwendigen Pflege soll ein derartiger Garten nicht angelegt werden. Der Stellungnahme wird entsprochen.

Der Bebauungsplan mit Begründung ist entsprechend den Ausführungen zu ergänzen. An der grundsätzlichen Planung wird festgehalten.

3. BUND, Ortsgruppe Rotenburg, v. 28.09.2014

Der BUND hat keine grundsätzlichen Einwände gegen diese Bauleitplanung. Sie schlage aber folgende Ergänzungen zur textlichen Festsetzung V. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vor:

1. Die Artenliste für die an der West- und Südseite des Plangebietes vorgesehene Hecke nutzt nicht alle Möglichkeiten, die die Pflanzliste des Landkreises bietet. Der BUND schlägt vor, zusätzlich folgende Arten aufzunehmen:
 - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Diese Arten sind speziell für Insekten von großer Bedeutung. Die Stadt würde damit auch ihre Verpflichtung gerecht werden, sich in besonderer Weise für die biologische

Vielfalt einzusetzen.

2. Der vorgesehene Pflanzabstand für die Sträucher sollte auf 1,5 Meter erhöht werden. Die Gehölze können dadurch ihre typische Wuchsform besser entwickeln und wachsen nicht unnatürlich in die Höhe. Da die Hecke 3-reihig wird, ist der Sichtschutz trotzdem gewährleistet.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Und 2. Beide Anregungen werden in die textlichen Festsetzungen V. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ aufgenommen. Der Umweltbericht wird die Maßnahmen zudem erläutern. Die Festsetzungen werden entsprechend der Stellungnahme geändert, an der grundsätzlichen Planung wird festgehalten.

4. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - GB Verden-, v. 07.10.2014

Das Vorhaben grenzt an den nordöstlichen Fahrbahnrand im Zuge der Bundesstraße 71 Rotenburg – Soltau außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg. Die festgesetzte Höchstgeschwindigkeit in den v.g. Teilabschnitten der B 71 beträgt 100 km/h. gegen die o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die "Textlichen Festsetzungen" aufzunehmen.
2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand von 40 m bis zum befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.
3. Im Einmündungsbereich der Stadtstraße zur B 71 sind Sichtdreiecke gem. RAL (Ausgabe 2012) mit den Schenkellängen 5 m/200 m anzulegen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in die "Textlichen Festsetzungen" aufzunehmen.
4. Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes zur Bundesstraße 71 ist im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu ermitteln und die Leistungsfähigkeit für den Knotenpunkt B 71 "Soltauer Straße" / Stadtstraße bei km 1,558 Abs. Nr. 360/Station 3797) nachzuweisen sowie die Verkehrsqualität nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) zu bestimmen. Insbesondere sind in der Untersuchung auch die Fußgänger und Radfahrer zu berücksichtigen. Der Planungshorizont ist für das Jahr 2025 vorzusehen.
5. Zur weiteren Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde, der Polizei und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung sowie ein Querschnitt im Maßstab 1: 50 mit Anschnitt zur Bundesstraße erforderlich. Im Lageplan sind die Schleppkurven für das größte zu

erwartende Bemessungsfahrzeug nachzuweisen.

6. Vor Bauausführung der baulichen Maßnahmen im Zuge der B 71 wird eine Vereinbarung erforderlich, in der die rechtlichen Beziehungen zwischen der Stadt Rotenburg und der Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch den regionalen Geschäftsbereich Verden der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, geregelt werden.
7. Vor Anfertigung der Bauausführungsunterlagen ist der Vorentwurf der Planung im Rahmen eines Sicherheitsauditverfahrens der Auditphase 2 zu unterziehen. Vor Bauausführung ist der Ausführungsentwurf der Baumaßnahme im Rahmen eines Sicherheitsaudits der Auditphase 3 zu unterziehen. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist ein abschließendes Sicherheitsaudit der Phase 4 zur Verkehrsfreigabe durchzuführen. Die Stadt beauftragt zur Durchführung des Auditverfahrens einen externen Auditor aus der von der BAST zusammengestellten aktuellen Auditorenliste.

Die Ergebnisse des Sicherheitsaudits nebst Stellungnahme hierzu seitens des Planers sind dem Bund zur Prüfung vorzulegen. Die Kosten für das Sicherheitsauditverfahren sowie die eventuell daraus resultierenden Anpassungen bzw. Änderungen sind durch die Stadt zu tragen.

8. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
9. Neuanpflanzungen entlang des Bundesstraßengeländes sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung- Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 0423119239-127- abzustimmen.
10. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Die Anregung wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird ergänzt, indem eine 20m tiefe Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, ab Hinterkante Gehweg festgesetzt wird.

Zu 2.

Hier ist festzustellen, dass parallel zur B 71 Soltauer Straße der Bereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Werbeanlagen sind insofern nicht zulässig. Im Bereich des Sondergebiets sind Werbeanlagen aufgrund der Regelungen des Bebauungsplans nach § 11BauNVO nicht zugelassen. Werbeanlagen werden nach der Rechtsprechung als Gewerbebetrieb behandelt. Der Planbereich zur Straße hin wird eingegrünt, wodurch das Aufstellen von Werbeanlagen von vorne herein nicht vorgesehen ist. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Zu 3.

Die Anregung bezüglich der Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 10m/110m wird berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird ergänzt und eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 4.

Bezüglich der Anregung, eine verkehrstechnische Untersuchung zu erstellen, ist festzustellen, dass zwischenzeitlich eine „Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.105 „Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße in der Stadt Rotenburg (Wümme)“ durch-

geführt worden ist. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen in ausreichender Qualität abgewickelt werden kann. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 5.

Die Erstellung eines detaillierten Ausführungsplans und die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung erfolgen in der Planfolge und sind nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Eine Änderung des Bebauungsplans ist nicht veranlasst.

Zu 6. bis 10.

Die Stellungnahmen hinsichtlich vertraglicher Regelungen zur Bauausführung, Durchführung eines Sicherheitsauditverfahrens, Schutzmaßnahmen, Neuanpflanzungen sowie Entsorgung des Oberflächen- und Brauchwassers werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Abstimmungen und Planungen erfolgen von Seiten der Stadt Rotenburg zu gegebener Zeit. Änderungen für die Planung ergeben sich hierdurch nicht.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 24.10.14

a) Landschaftspflegerische Stellungnahme

1. Zum Schutze des Landschaftsbildes sollte aus landschaftspflegerischer Sicht besser eine maximale Gebäudehöhe in Metern statt "1 Vollgeschoss als Höchstmaß" angesetzt werden, da m.W. ein Vollgeschoss ganz unterschiedlich hoch sein kann, je nach Bauweise (in einem mir bekannten Extremfall im Landkreis 30m hoch).

2. Es gibt zwei sich widersprechende textl. Festsetzungen Nr. V 1 (nämlich Hecke und Baumreihe). Ich gehe davon aus, dass nur die erste hier gelten soll.

3. Eine dauerhafte betriebliche Einzäunung darf nur an der Innenseite des Pflanzstreifens erfolgen, damit die Hecken eine ökologische Funktion als Lebensraum für Tiere in der Landschaft erfüllen können. Die Formulierung der textl. Festsetzung Nr. V 2 ist insoweit zweideutig (ein fester Betriebszaun wäre auch wildsicher); die wildsichere Einzäunung ist mit Wildschutzzaun (Knotengittergeflecht mind. 1,6m hoch) herzustellen, der nach frühestens 5 Jahren und spätestens 8 Jahren abzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen ist.

4. In der textl. Festsetzungen Nr. V 1 sind insg. 40% Bäume 1. Ordnung und weitere 20% Bäume 2. Ordnung zur Verwendung festgesetzt und nur 40% Strauchartige. So lässt sich keine Baum-Strauch-Hecke entwickeln. Baumartige 1. Ordnung (Stieleiche, Rotbuche, Sandbirke) dürfen 10% bis max. 20% der Mischung ausmachen. Wenn man den Standort für Buchen-tauglich hält, kann er m.E. nicht gleichzeitig tauglich für Ohrweide sein (Charakterart feuchter Moorböden). Ohrweide sollte daher z.B. gegen Grauweide getauscht werden und der sehr hohe Faulbaumanteil zu Gunsten des Haselanteils gesenkt werden. Außerdem sollte Schwarzer Holunder ins Artenspektrum eingefügt werden.

5. Der Standort befindet sich insgesamt in einem Bereich, der laut meinem Landschaftsrahmenplan die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet aufweist. Es handelt sich um einen Grünlandkomplex, der durch Gehölze an den Grenzen eingefasst und z.T. gegliedert wird. Bei diesen Gehölzen handelt es sich um Landschaftselemente, die für Cross-Compliance angemeldet sind (s. Feldblockfinder Niedersachsen). Daher bestehen gegen die Standortwohl Bedenken. Die Aussagen in der Begründung, es handle sich um Ackerland ist unzutreffend, sowohl das Plangebiet selbst als auch mehrere rechts und

links angrenzende Flurstücke sind Grünland, insg. ca. 9 Hektar.

6. Es ist unbedingt erforderlich, eine substantielle Eingrünung (mind. 5m, eher 8m) zur freien Landschaft, also nach Osten vorzusehen, während die geplante Eingrünung nach Westen landschaftspflegerisch nicht unbedingt in dieser Form nötig ist, weil ja hier kein weiter Blick auf die Anlagen möglich ist und bereits bauliche Anlagen südlich der Bundesstraße als Vorbelastungen verstreut sind. Nach Westen könnte man z.B. Einzelbäume an die Grenze setzen und den geplanten Fußweg stattdessen hier integrieren. Nach Osten ist dagegen unbedingt eine Eingrünung als dichte Baum-Strauch-Hecke erforderlich, schließlich ist der Anblick die "Visitenkarte" und macht den ersten Eindruck, wenn man aus Richtung Soltau nach Rotenburg hinein fährt. Außerdem muss wenigstens der Rest des o.g. Landschaftsraumes mit Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet in seinen Werten und Funktionen gewahrt bleiben. Mein Regionales Raumordnungsprogramm setzt nördlich des Wirtschaftsweges auch ein Vorsorgegebiet für Erholung an; der Weg mit Blickbeziehung auf das geplante Tierheim wird auch durchaus zur Naherholung genutzt. Nach Süden, zum FFH-Gebiet hin, besteht bereits eine Eingrünung durch eine vorhandene Gehölzstruktur südlich der Bundesstraße. Da dieses Feldgehölz der Straßenbauverwaltung Niedersachsen gehört und damit wohl dauerhaft geschützt ist, könnte nach Süden bloß eine schmalere Hecke entwickelt werden.

7. Die Eingrünungspflanzungen sollten nicht mit der Inbetriebnahme (textl. Festsetzung Nr. V 3), sondern dem Beginn der Erschließung erfolgen.

8. Die textl. Festsetzung Nr. V 4 ist mir so unverständlich. Ein Erziehungsschnitt wird m.E. nur bei Obstbäumen und Straßenbäumen (Hochstämmen) vorgenommen. Bei verpflanzten Heistern und Sträuchern von 80cm, wie vorgesehen, kann man nach 5 Jahren keinen Erziehungsschnitt machen. Bei Baum-Strauch-Hecken sind sogenannte Überhälter, also einzelne Bäume, durchaus gewünscht, gerade um auch Eingrünung in Höhen über Strauchhöhe (4m) zu erreichen, z.B. von Dächern. Es ist nur darauf zu achten, dass der Anteil an durchgewachsenen Bäumen sich nicht so erhöht, dass es sich letztendlich nur noch um eine Baumhecke ohne Strauchschicht handelt. Deshalb auch der Hinweis oben zu den Pflanzanteilen !

9. Eine FFH - Vorprüfung halte ich nicht für erforderlich, weil keine einschlägigen Wirkungspfade erkennbar sind. Trotzdem wäre es ggf. angebracht, die fehlende Betroffenheit kurz in anderer Form zu dokumentieren.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 1. Der Entwurf setzt eine maximale Firsthöhe von 7,00 Meter fest und nimmt damit Bezug auf den Gebäudebestand südlich der Soltauer Straße Hof Königskamp.

Zu 2. Die Festsetzung wird korrigiert und klargestellt, dass nur Feldgehölze (Hecken) gemeint waren.

Zu 3. Die Empfehlung wird übernommen. Ein 1,6 Meter hoher Wildschutzzaun an der Innenseite soll aufgestellt werden mit Knotengittergeflecht, der nach frühestens 5 spätestens 8 Jahren wieder abzubauen ist.

Zu 4. Die grünordnerischen Festsetzungen werden wie angeregt geändert. Die prozentualen Angaben entfallen, der Umweltbericht macht hier nähere Ausführungen.

Zu 5. Die Begründung wird, wie vorgeschlagen geändert. Der Umweltbericht wird hier weitere Aussagen treffen.

Zu 6. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf sieht nach Osten ebenfalls eine 5 Meter breite Eingrünung mit Baum-Strauch-Hecke vor.

Zu 7. Die Begründung stellt klar, dass die Eingrünung in der anschließenden Pflanzperiode nach Beginn der Baumaßnahme erfolgen soll.

Zu 8. Die genannte Festsetzung wird, wie empfohlen, aus dem Planentwurf gestrichen.

Zu 9. Der Umweltbericht wird auf die FFH Betroffenheit eingehen.

Insgesamt werden allen Bedenken und Anregungen entsprochen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Ausführungen in der Begründung werden, wie erläutert geändert. Der Umweltbericht wird auf die genannten Punkte eingehen.

b) Regionalplanerische Stellungnahme

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Um einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, sollte zunächst geprüft werden, ob das Vorhaben südlich der Bundesstraße unmittelbar an die bereits vorhandenen Vorbelastungen angesiedelt werden kann.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Südliche der B 71 sind verschiedene Siedlungen vorhanden. Zwischen dem Siedlungsbereich von Rotenburg und den Einrichtungen der Rotenburger Werke sowie zwischen diesen und den ehemaligen Gebäuden des Blutspendedienstes sind alle maßgeblichen Flächen im Eigentum der Rotenburger Werke. Diese benötigen die für das Tierheim in Betracht kommenden Flächen langfristig für ihre eigene Entwicklung.

Mit der Situierung des Tierheims nördlich der B 71 sollen von vorneherein immissionschutzrechtlichen Konflikten vorgebeugt werden. Da sich sowohl am Standort Königskamp der Rotenburger Werke als auch am ausgewiesenen Gewerbegebiet Soltauer Straße Wohngebäude befinden, müssen entsprechende Schutzabstände eingehalten werden. Aufgrund der Größe des Tierheims können die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nicht wirtschaftlich vertretbar umgesetzt werden. Die geplante Eingrünung des Geländes wird die Gebäude des Plangebiets landschaftsverträglich integrieren, so dass raumordnerisch keine neuen Siedlungsbereiche entstehen. Dementsprechend wird auch ein Sondergebiet eingeplant. Hier ist klargestellt, dass kein neues Baugebiet für Wohnen oder Gewerbe entstehen soll, sondern ein Bauvorhaben, das grundsätzlich Teil des Außenbereiches sein soll und grünordnerisch integriert wird.

Die oben angeführten Ausführungen werden in die Begründung aufgenommen. An der Planung wird festgehalten. Änderungen oder Ergänzungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahmen keine.

c) Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Erlaubnis nach § 8 WHG durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) erforderlich. Hierfür ist ein Erlaubnisantrag zu stellen (Umfang der Antragsunterlagen siehe Infoblatt des Landkreises zur Niederschlagswasserentsorgung).

Hinsichtlich des Tierfriedhofes verweise ich auf die Anforderungen der Veröffentlichung Geofakten 4 („Bodenkundliche Anforderungen an Anträge zur Erdbestattung“) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Empfehlungen beziehen sich auf die Planfolge und werden dem Bauherrn mitgeteilt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

d) Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

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:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlungen beziehen sich auf die Planfolge und werden dem Bauherrn mitgeteilt. Änderungen des Bebauungsplans sind nicht veranlasst.

e) Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen z.Zt. erhebliche Bedenken.

Gem. § 1 Abs. 5 sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Zudem soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Umnutzung soll begründet werden, dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mithin kann die Neuausweisung von Bauflächen am Stadtrand nicht mehr nur verbalargumentativ begründet werden. Vielmehr ist eine intensive Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des Nachverdichtungspotentials erforderlich.

Innerhalb der planerischen Abwägung hat darüber hinaus auch eine Alternativenprüfung zu erfolgen. Die Anforderungen an eine Standortalternativenprüfung sind jedoch nicht gänzlich erfüllt. In dieser Alternativenprüfung sind „vernünftige Alternativen“, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Plans berücksichtigen, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Zusätzlich ist eine Kurzdarstellung der Gründe für die

Wahl der Alternative im Umweltbericht erforderlich. Ein Hinweis darauf, dass mehrere Standorte in Frage kämen, aber lediglich nur wenige in Frage kommende Grundstücke im Eigentum der Stadt stehen, dürfte den rechtlichen Anforderungen nicht genügen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass ein vorzeitiger Ausschluss von Planalternativen unzulässig ist und mithin zu einem Abwägungsmangel führt.

Ob diese Planung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung von Rotenburg erforderlich ist, vermag ich nicht zu erkennen. Eine Bauleitplanung dient beispielsweise nicht der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wenn der Flächennutzungsplan einer Gemeinde über das Gemeindegebiet verstreut zahlreiche kleine Bauflächen vorsieht. Dies widerspricht dem schon in § 35 BauGB zum Ausdruck kommenden städtebaulichen Grundgedanken über die Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft. Dieser Grundgedanke wurde auch in die Änderung des BauGB 2013 mit aufgenommen und hat damit noch mehr an Gewicht bekommen.

Insofern vermag ich derzeit nicht zu erkennen, dass die geplante Inanspruchnahme dieser Flächen planungsrechtlich genehmigungsfähig sein wird.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 leistet die Stadt Rotenburg einen Beitrag für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Von einem Tierheim gehen immissionsschutzrechtliche Konflikte aus, die einen Standort innerhalb des Siedlungsbereiches nicht sinnvoll machen. Selbst eine Ansiedlung innerhalb eines Gewerbegebietes der Stadt verursachen die von den Tieren ausgehenden Immissionen erhebliche Beeinträchtigungen auf die benachbarten Gewerbebetriebe. Die notwendigen Schallschutzmaßnahmen sind weder wirtschaftlich sinnvoll darstellbar noch im tierschutzrechtlichen Sinne vertretbar. Im Endeffekt müssten die Auslaufflächen eigehaust werden, um im Siedlungsbereich immissionsschutzrechtlich einen vertretbaren Standort zu finden.

Die Standortsuche hat ergeben, dass innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Rotenburg keine Brachflächen, entsprechend große Baulücken oder sonstige Leerstände ausreichend bemessen sind, die zu einem Standort für die geplante Anlage werden könnten. Eine Wohnungsleerstandsquote von etwas über 2 % lässt auf einen gesunden Immobilienmarkt schließen, der die erforderlichen Umstrukturierungen, um eine ausreichende Flächengröße für die Planung zu generieren, nicht zulässt. In diesem Zusammenhang wird auf das Leerstandskataster der Stadt verwiesen, der die fehlenden Innenentwicklungspotentiale aufzeigt.

Der gefundene Standort für das Tierheim an der Soltauer Straße bietet zahlreiche Vorteile. Er befindet sich in fußläufiger Entfernung nahe der Kernstadt. Ein Rad- und Fußweg führt entlang der B 71 und die vorhandene Erschließungsstraße zur Gasbohrstelle kann für die Erschließung des Tierheims genutzt werden. Die nächstgelegenen immissionsrelevanten Einwirkungspunkte sind ausreichend entfernt, so dass mögliche Beeinträchtigungen vermieden werden können. Gleichzeitig ist der gesamte Bereich nördlich und südlich der Bundesstraße vorbelastet. Hier können beispielsweise die Gebäude des Hofes Königskamp, des ehemaligen Blutspendedienstes und zukünftigen Baustoffhandels ebenso angeführt werden wie die Gasentnahmestelle oder die landwirtschaftlichen Gebäude nördlich der Bundesstraße.

Im Rahmen der Alternativenprüfung konnten keine vergleichbar geeigneten Flächen ausfindig gemacht werden. An der Nordumfahrung Rotenburgs kann keine geeignete Erschließung hergestellt werden. Richtung Mulmshorn an der B 71 schließt die Siedlung Luhne aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Standortwahl aus. Die weiter nördlich anschließenden Flächen sind aufgrund des Flugplatzes und dessen Einflugschneise ungeeignet und sollen zukünftige Nutzungen nicht entgegenstehen. Das Gewerbegebiet Hohenesch ist für das Planvorhaben ebenfalls aus immissionsschutzrechtlicher Sicht

nicht geeignet. Alle weiteren in Frage kommenden Flächen in nördlicher oder westlicher Richtung sind zu weit von der Kernstadt entfernt, als dass ein sinnvoller Standort für das Tierheim gefunden werden könnte.

Siedlungsnahe Flächen sind lediglich im Osten oder Süden auszumachen. Im Osten Richtung Fintel könnte das Vorhaben neben dem Grünschnittlagerplatz entstehen. Diese Fläche ist jedoch als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt und ein privater Betriebsinhaber hat sich diese Fläche für seine Zwecke bereits gesichert. Weiterhin ist eine Kirche dort in den letzten Jahren entstanden.

Im Süden an der B 440 Visselhöveder Straße wurde vor kurzer Zeit das neue Wohngebiet Am Stockforthsweg ausgewiesen. Ein weiterer Bauabschnitt könnte weiter östlich folgen, so dass der gesamte Bereich bis zum Reitverein und Tennisclub städtebaulich genutzt wird. Weiter südlich schließen sich bereits Forstflächen an. Auf der westlichen Seite der B 440 schließen sich ebenfalls potentielle zukünftige Wohngebiete an. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann hier keine zukunftsorientierte Planung für ein Tierheim befürwortet werden.

Die B 215 Verdener Straße im Südwesten von Rotenburg eignet sich nicht als Standort für das neue Tierheim. Östlich der B 215 schließen sich am Siedlungsende Forstflächen an; eine Erschließung in Richtung Süden kann weder finanzielle noch aus ökologischen Gründen eine Alternative sein. Gegenüber zwischen Lungenklinik und Kleekamp befindet sich eine von 3 potentiellen zukünftigen Wohnbaurweiterungsflächen der Stadt. Diese Siedlungsoptionen sollen langfristig gesichert werden. Hinter der Lungenklinik in Richtung Unterstedt kann wiederum aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Alternative aufgezeigt werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine geeigneteren Flächen nahe der Kernstadt Rotenburg als Standort für das neue Tierheim aufgezeigt werden können. Zusätzlich wurde die Situierung am geplanten Standort untersucht.

Südliche der B 71 sind verschiedene Siedlungen vorhanden. Zwischen dem Siedlungsbereich von Rotenburg und den Einrichtungen der Rotenburger Werke sowie zwischen diesen und den ehemaligen Gebäuden des Blutspendedienstes sind alle maßgeblichen Flächen im Eigentum der Rotenburger Werke. Diese benötigen die für das Tierheim in Betracht kommenden Flächen langfristig für ihre eigene Entwicklung.

Mit der Situierung des Tierheims nördlich der B 71 sollen von vorneherein immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorgebeugt werden. Da sich sowohl am Standort Königskamp der Rotenburger Werke als auch am ausgewiesenen Gewerbegebiet Soltauer Straße Wohngebäude befinden, müssen entsprechende Schutzabstände eingehalten werden. Aufgrund der Größe des Tierheims können die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nicht wirtschaftlich vertretbar umgesetzt werden. Die geplante Eingrünung des Geländes wird die Gebäude des Plangebiets landschaftsverträglich integrieren, so dass raumordnerisch keine neuen Siedlungsbereiche entstehen. Dementsprechend wird auch ein Sondergebiet eingeplant. Hier ist klargestellt, dass kein neues Baugebiet für Wohnen oder Gewerbe entstehen soll, sondern ein Bauvorhaben, das grundsätzlich Teil des Außenbereiches sein soll und grünordnerisch integriert wird.

Der Umweltbericht zeigt weiterhin auf, dass eine Ost West Ausrichtung aus ökologischen Gründen vermieden werden soll. Der vorhandene Graben westlich des Planvorhabens ist ein ständig fließendes Gewässer. Ein weiteres Heranrücken würde zu vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft führen, die mit der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden können. Im Übrigen schließt das Planvorhaben im Süden mit einer Grünfläche ab und führt zu keinen neuen Belastungen in Natur und Landschaft.

Die oben gemachten Ausführungen sollen in die Begründung aufgenommen werden.

Diese ist entsprechend zu ändern. An der Planung wird festgehalten. Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen der Planung.

6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Bremervörde v. 22.09.2014

Nach Durchsicht der Unterlagen teilt die Landwirtschaftskammer der Stadt mit, dass zur o.g. Bauleitplanung erhebliche Bedenken bestehen. Es geht dauerhaft Kulturfläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung verloren.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Wie bereits in der Begründung ausführlich erläutert, besteht in der Stadt Rotenburg das dringende Erfordernis für das Tierheim einen neuen Standort zu finden. Im Stadtgebiet Rotenburg kann kein Standort hierfür aufgrund des fehlenden Flächenangebotes gefunden werden. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes entlang der Soltauer 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.

7. Stadtwerke Rotenburg vom 18.09.2014

Mit Berücksichtigung der am 23.07.2013 genannten Hinweise bestehen aus ihrer Sicht gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und den o.g. Bebauungsplan keine Bedenken.

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg und nicht wie in der Begründung des Flächennutzungsplanes beschrieben durch den Wasserversorgungsverband Unterstedt. Da eine niederspannungsseitige Stromversorgung nur über den Bereich Soltauer Straße 160 (ehemaliger Blutspendedienst) hergestellt werden kann, sind die langen Anschlusswege und entsprechenden Anschlusskosten zu berücksichtigen. Die Wasser- und Gasversorgung kann über die Soltauer Straße erfolgen. Hierfür muss jedoch die Bundesstraße gekreuzt werden.

Betreffend Löschwasser möchten sie uns mitteilen, dass die Stadtwerke Rotenburg ein Trinkwassernetz betreiben. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen bzw. Vorflutern zur Verfügung gestellt. Dies soll bei zukünftigen Bebauungsplänen beachtet werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und in der Planfolge dem Bauherrn weitergeleitet. Die Begründung wird geändert an der Planung wird festgehalten. An den Festsetzungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

8. Frühzeitige Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Anhörung der Öffentlichkeit ergab keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Planentwurf 27. Änderung Flächennutzungsplan
2. Planentwurf Bebauungsplan Nr. 105
3. Begründung zur 27. Änderung Flächennutzungsplan/zum Bebauungsplan Nr. 105
4. Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 105 „Tierheim und Tierfriedhof Soltauer Straße“