



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	13.04.2015			
Verwaltungsausschuss	15.04.2015			
Rat	30.04.2015			

***Bebauungsplan Nr. 15B - Bachenbruchsweg, Gebiet zwischen Süder- und Brauerstraße -
1. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften); Beratung und Beschluss über die
Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss***

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 0770/2011-2016).
2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 15B – Bachenbruchsweg – 1. Änderung (mit örtlichen Bauvorschriften) gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

Begründung:

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

1. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 16.01.2015
 Avacon AG Prozesssteuerung im Auftrag der EON Netz Salzgitter vom 27.01.2015
 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung vom 05.02.2015
 Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 11.02.2015
 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie - Hannover vom 11.02.2015
 Deutsche Telekom Technik GmbH Bremen vom 25.02.2015

Keine Anregungen und Bedenken!

2. **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 17.02.2015**
 Der Geltungsbereich des o.g. Planvorhabens liegt im Südwesten der Stadt Rotenburg. Er hat einen Abstand von ca. 40 m zum südwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 440 Rotenburg – Dorfmark. Die verkehrliche Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die Stadtstraßen „Bachenbruchsweg“ und „Süderstraße“ zur B 440 innerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg. Ziel und Zweck des o.g. Planvorhabens ist eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl).

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

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Situierung und des Abstandes des Planvorhabens zur Bundesstraße, ist mit keinen weiteren Lärmschutzmaßnahmen zu rechnen. Falls in der Planfolge weitere Schutzmaßnahmen gewünscht werden, gehen diese zu Lasten des Bauherrn. Änderungen der Planung ergeben sich keine. An der Planung wird festgehalten.

3. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 19.02.2015

a) Landschaftspflegerische Stellungnahme

Laut Luftbild ist auf dem Grundstück erheblicher Gehölzbestand vorhanden, der vom Ursprungsplan nicht geschützt wird und die Privilegierung des §44 Abs. 5 BNatSchG zutrifft. Das artenschutzrechtliche Tötungsverbot nach §44 Abs. 1 BNatSchG ist trotzdem zu beachten.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gelten weiterhin. Die Bestandsaufnahme im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes ergab keinen nennenswerten Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. An der Planung wird daher ohne Änderungen festgehalten.

b) Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

2 a) 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.

2 b) Zum o.g. Vorhaben nehme ich aus abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: Der Stichweg zum rückwärtigen Gebäude wird von Müllfahrzeugen nicht befahren. Es sind daher im Einmündungsbereich am Bachenbruchsweg Stellflächen für Abfallbehälter und Sperrabfall vorzusehen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Zu 2 a) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planfolge beachtet. Änderungen der Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine. An der Planung wird festgehalten.

Zu 2 b) Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es sind ausreichend Stellflächen im Einmündungsbereich am Bachenbruchsweg vorhanden. Auf eine diesbezügliche Festsetzung wird daher verzichtet. In der Planfolge wird der Belang beachtet. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

c) Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

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. Die Ausweisung dieser Teilfläche soll der Nachverdichtung dienen. Fraglich ist jedoch, warum nicht im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, der gesamte nicht bebaute Bereich überplant werden soll.

In diesem Zusammenhang verweise ich auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach haben die Gemeinden Bauleitpläne nur dann aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Das Prinzip der Erforderlichkeit enthält eine Schranke der gemeindlichen Bauleitplanung.

Erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 ist die Bauleitplanung, wenn sich dies aus der planerischen Konzeption der Gemeinde ergibt. Folgt das Erfordernis einer Bauleitplanung aus dieser Konzeption, so kann ihr § 1 Abs. 3 Satz 1 nicht entgegenstehen. Diese Vorschrift verhindert folglich in aller Regel eine Bauleitplanung jedoch dann, wenn diese von keiner erkennbaren Konzeption getragen ist.

Diese Konzeption muss auch nach außen hin in einer nachvollziehbaren Weise in Erscheinung treten.

Erforderlich ist die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur, wenn die ihr zugrunde liegende Konzeption auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zielt.

Was nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist, ergibt sich aus den einzelnen, speziellen Regelungen des Bauplanungsrechts. So dient eine Bauleitplanung nicht einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, wenn eine Gemeinde über das Gemeindegebiet verstreut zahlreiche kleine Bauflächen mit unterschiedlichsten Nutzungen vorsieht.

Das Erforderlichkeitsprinzip setzt voraus, dass keine unsachlichen Motive in die Planung einfließen wie etwa die Absicht, einen bestimmten Grundstückseigentümer zu begünstigen und seinen Bauabsichten zum Durchbruch zu verhelfen, ohne dass hier erkennbar ein öffentlicher Bedarf zugrunde liegt.

Keine städtebaulich rechtfertigenden Gründe stellen mithin Wünsche eines Grundstückseigentümers für sich allein dar, soweit ihnen nicht städtebauliche Relevanz zukommt (OVG LG, Ur. v. 6. 12. 1989 – 6 K 16, 21/89 –; OVG LG, Ur. v. 9. 7. 1990 – 6 C 19/88 –).

Im Bereich der Stadt Rotenburg (Wümme) werden in jüngster Vergangenheit verstärkt einzelne Parzellen überplant, die bei einer Gesamtschau den Eindruck erwecken, dass im Interesse einer rechtssicheren Planung hier auch hinsichtlich der städtebaulichen Erforderlichkeit weitergehende Ausführungen opportun wären.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 B 1. Änderung führt folgendes aus: Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 15 B „Bachenbruchsweg - Gebiet zwischen Süder- und Brauerstraße“ vom 15.12.1992 setzt für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet fest und beschränkt hierbei die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf zwei. Eine eingeschossige Bebauung ist hierbei vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,2 angegeben. Hierbei sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Weiter westlich, östlich und nördlich ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Direkt südlich setzt der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 15 A „Süderstraße – Moorkamp (Süd)“ vom 15.07.1979 ein allgemeines Wohngebiet fest. Eine eingeschossige offene Bebauung ist hierbei vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 angegeben. Die Geschossflächenzahl beträgt ebenfalls 0,4. Die überbaubare Fläche bezieht nahezu die gesamten Grundstücke ein.

Die Umgebung des Plangebietes ist nahezu komplett bebaut. Es dominieren eingeschossige einzel- oder Doppelhäuser. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 A werden durch den Änderungsbereich überlagert und durch diese Planung ersetzt.

Der Begründung wurden die beiden Ausschnitte der rechtskräftigen Bebauungspläne beigelegt. Um die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu verdeutlichen, werden die nachfolgenden Ausführungen in die Begründung mit aufgenommen:

Im Ergebnis trifft der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 B im Bereich der aktuell vorliegenden Änderung Festsetzungen, die dem umgebenden Siedlungsbereich nicht entsprechen. Weiter westlich, nördlich und östlich sind Grundflächenzahlen von 0,3 und im Süden sogar von 0,4 festgesetzt. Die hier vorliegende Festsetzung entspricht weiterhin auch nicht mehr dem Grundsatz eines sparenden Umgangs mit Grund und Boden. Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Gebiet zu gewährleisten, ist die Bebauungsplanänderung daher erforderlich.

Die Umgebung des Planvorhabens ist nahezu fast vollständig bebaut. Ausgenommen im Süden entlang des Bachenbruchswegs besteht eine Baulücke, die aber keinen weiteren Regelungsbedarf auslöst. Die sich anschließende Gartenfläche im Westen steht einer Bebauung nicht mehr zur Verfügung, da die Vorderbebauung an der Süderstraße eine weitere Erschließung nicht mehr zulässt. Die vorliegenden Grundstücksbreiten machen eine Erschließung sowohl von Westen als auch von Osten schwierig. Es besteht im Ergebnis kein weiterer Regelungsbedarf über den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 B hinaus.

Obwohl das Planvorhaben nur ein Grundstück überplant, dient das Änderungsverfahren einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Um eine der letzten Baulücken in diesem Quartier einer Bebauung zuführen zu können, wird der hier vorliegende Änderungsbereich an die umgebenden Siedlungsbereiche angepasst. Damit steht die Wahl des Geltungsbereiches auch im Einklang mit dem Erforderlichkeitsprinzip.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird, wie oben ausgeführt, ergänzt. An der Planung wird festgehalten. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

d) Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

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 der wirksam gewordenen Bebauungsplanes und der dazugehörigen 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 in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

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

4. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH Leer vom 10.03.2015

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

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

Andreas Weber

Anlagen:

Bebauungsplan Nr. 15B, 1. Änderung

Begründung