Az.: 61 **Rotenburg (Wümme), 28.09.2015**

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 2 0 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	12.10.2015			
Verwaltungsausschuss	21.10.2015			
Rat	19.11.2015			

Bebauungsplan Nr. 107 - Gebiet nordöstlich Luhner Weg -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden sowie sonstiger 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. 0920/2011-2016).

2. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 107 – Gebiet nordöstlich Luhner Weg – 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. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Hannover vom 11.08.2015
   Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. ROW vom 12.08.2015
   Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bremervörde vom 12.08.2015
   BA f. Infra., Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn vom 17.08.2015
   Avacon AG, Salzgitter vom 18.08.2015
   Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Hannover vom 26.08.2015
   Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Lüneburg vom 28.08.2015
   Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg vom 03.09.2015
   Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 04.09.2015
   Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 07.09.2015
   Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen vom 15.09.2015

Keine Anregungen und Bedenken!

2. <u>Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 14.08.2015</u>

Die im Entwurf unter 4.5 beschriebene Verkehrserschließung sollte auch für die Versorgungsleitungen aufgenommen werden. Eine Erschließung über den Luhner Weg ist möglich, da sich in diesem Bereich keine Versorgungsleitungen der Stadtwerke befin-

den. Betreffend Löschwasser möchten wir ihnen mitteilen, dass die Stadtwerke Rotenburg ein Trinkwassernetz betreiben. Löschwasser wird in Rotenburg über Löschbrunnen zur Verfügung gestellt.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bauausführung beachtet. Änderungen der Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine. An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

3. Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, GB Ol. - Luftfahrtbehörde - v. 14.09.2015

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 – nordöstlich Luhner Weg - bestehen aufgrund der von der Behörde wahrzunehmenden luftverkehrsrechtlichen Belange grundsätzlich keine Bedenken. Sie weist jedoch darauf hin, dass wegen der Lage des Plangebietes im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Rotenburg (Wümme) Bauvorhaben gemäß § 17 LuftVG nur mit ihrer Zustimmung errichtet werden dürfen.
Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wahrgenommen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
In den textlichen Festsetzungen wird der Hinweis aufgenommen, dass einem Bauvorhaben gemäß § 17 LuftVG nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde errichtet werden darf. Der Plan und die Begründungen werden entsprechend geändert, an der Planung wird ansonsten festgehalten. Der Hinweis ergeht redaktionell, da lediglich auf eine bestehende Rechtslage hingewiesen wird. Eine nochmalige Auslegung bedarf es daher nicht.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bremen vom 14.09.2015

Die Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abtzugeben:
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom Deutschland GmbH sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir folgendes:
Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sie bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese TK-Linien nicht verändert oder verlegt werden müssen.
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 beim zuständigen Ressort so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1998; siehe insbesondere Abschnitt3, zu beachten.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Für Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Straßen oder eine Veränderung der bestehenden Straßenführung geplant. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die jeweils anliegenden vorderen Grundstücksbereiche. Eine Veränderung der TK-Linien ist nicht notwendig.

Weiterhin sind keine neuen Baumpflanzungen vorgesehen, da eine ausreichend Eingrünung vorhanden ist. Aufgrund der Stellungnahme ist keine Änderung des Planes und der Begründung notwendig. An der Planung wird festgehalten.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 18.09.2015

a) Naturschutzfachliche Stellungnahme

Laut Luftbild ist insb. auf den Flurstücken 3/4, 3/30 und 3/12 erheblicher, z.T. dichter Gehölzbestand vorhanden, der in der Begründung in keiner Weise beschrieben werden (Zusammensetzung, Struktur, Alter, Höhe, Wertigkeit insb. faunistisch). Eine Abwägung der Umweltbelange ist auf dieser Grundlage nicht adäquat möglich. Auch wenn die Privilegierung des §44 Abs. 5 BNatSchG zutrifft, ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten - wenn denn welche betroffen sind, das ergibt sich nicht aus der Begründung - weiterhin erfüllt wird. Die diesbezügliche Begutachtung kann jedenfalls zum Zweck der ordnungsgemäßen Abwägung im Bauleitverfahren nicht komplett auf ein späteres Verfahren verschoben werden.
Ich weise außerdem darauf hin, dass die vorgesehene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme eine Tötung von z.B. Fledermäusen in Winterruhe nicht verhindern könnte; ob mit Fledermausquartieren zu rechnen ist, wurde nicht ermittelt.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB sieht von der Erstellung des Umweltberichts ebenso ab wie von der Anwendung der Eingriffsregelung. Dennoch gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, welche Schon- und Schutzzeiten vorsehen. Grünbestände sollen daher nur in den Wintermonaten entnommen werden dürfen. Es wird ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, der hierauf Bezug nimmt. Der Hinweis ist redaktioneller Art.
An der Planung wird festgehalten. Änderungen, die eine nochmalige Auslegung veranlassen ergehen nicht.

b) Stellungnahme Kreisarchäologie

Aufgrund älterer Fundmeldungen vermute ich im Bereich des o. a. Bebauungsplans weitere Bodenfunde.
Mit der Stellungnahme des Landkreises als Träger öffentlicher Belange bitte ich deshalb die Aufnahme folgenden Absatzes in die Begründung des Bebauungsplans zu fordern:
Untere Denkmalschutzbehörde:
Aufgrund älterer Fundmeldungen ist im Bereich des Bebauungsplanes mit weiteren Bodenfunden zu rechnen. In den Bebauungsplan ist daher eine nachrichtliche Festsetzung zu übernehmen mit folgendem Inhalt:
Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).
Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.
Entsprechende Ausführungen sind auch in die Begründung zu übernehmen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
Die Planung wird, wie in der Stellungnahme vorgeschlagen, ergänzt. Die Begründung weist ebenfalls auf diesen Sachverhalt hin. Beide Änderungen sind redaktioneller Art und veranlassen keine weitere Auslegung. An der Planung wird festgehalten, Änderungen ergeben sich keine.

c) Wasserrechtliche Stellungnahme

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist ein Mindestabstand von 1m zum

höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Ob dies hier gegeben sein wird und auch die Durchlässigkeit tatsächlich ausreichend ist, muss zuvor durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen werden. Die Angaben im NIBIS-Kartenserver des LBEG deuten an, dass die fachgerechte Entsorgung des Niederschlagswassers bei der vorgesehenen Verdichtung des Baugebietes problematisch sein könnte.
Grundsätzlich darf auch bei reinen Wohngrundstücken das Niederschlagswasser von Stellplatzflächen oder sonstigen Hof- und Wegeflächen nur nach Vorreinigung über die belebte Bodenzone versickert werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
Der Bebauungsplan Nr. 70 „Siedlung Luhne“ ermöglichte vor einigen Jahren die Nachverdichtung der östlich angrenzenden Siedlung. In den letzten Jahren wurden zahlreiche Bauvorhaben errichtet. Hierbei traten keine Schwierigkeiten hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers auf. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ermöglichte dieselbe Dichte der baulichen Entwicklung wie es die aktuelle Planung vorsieht. Aufgrund der großzügigen Grundstücksverhältnisse wird vermutet, dass die zukünftige Bebauung weit weniger dicht vorgenommen wird, als im vorhandenen Siedlungsbereich. Von der Erstellung eines Bodengutachtes im Zuge der Planaufstellung wird daher abgesehen. Es wird in den textlichen Festsetzungen jedoch der Hinweis aufgenommen, dass ein entsprechender Abstand zum Grundwasser einzuhalten ist und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Bodengutachten vorzulegen ist. Die Begründung nimmt hierauf ebenfalls Bezug.
Die textlichen Festsetzungen werden wie vorgeschlagen redaktionell geändert. An der Planung wird ansonsten festgehalten.

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. Änderungen der Planung ergeben sich hieraus nicht. An ihr wird ohne Änderungen festgehalten.

e) Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass die bisherigen Ausführungen keine Rückschlüsse auf die vorrangige Prüfung des aktiven Schallschutzes ermöglichen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
Ein aktiver Schallschutz würde den Bau eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand bedeuten. Beide Maßnahmen müssten parallel zum Luhner Weg entlang des gesamten Planvorhabens erfolgen. Voraussetzung hierfür wäre das Einverständnis aller anliegenden Eigentümer und entsprechende Kostenbeteiligungen. Da die Umsetzung hierfür nicht gegen ist, schlägt das vorliegenden Immissionsschutzgutachten alternative Möglichkeiten vor, deren Umsetzung gesichert ist.
Dieser Sachverhalt wird in die Begründung redaktionell aufgenommen. An der Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen.

f) Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens vom 29.06.2015, erstellt von T&H Ingenieure, ist ersichtlich, dass der Orientierungswert nach der DIN 18005-1, ausgehend vom Verkehrslärm, deutlich überschritten wird.

Es können allenfalls passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
Der Bebauungsplan sieht in den textlichen Festsetzungen unter V. Immissionsschutz verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen vor, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Maßnahmen sind hinreichend konkret, um eine Umsetzung im nachfolgenden Planverfahren sicherzustellen. Eine Änderung der Planung ist nicht notwendig, an ihr wird festgehalten.

g) Baurechtliche 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 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, in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Abwägung und Beschlussvorschlag:
Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet. Für die aktuelle Planung ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine Änderungen. An ihr wird festgehalten.

6. Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. verkehr, GB Verden vom 17.09.2015

Der Geltungsbereich des o.g. Planvorhabens liegt im nordwestlichen Bereich der Kernstadt von Rotenburg. Er hat einen Abstand von min. 20 m zum nordöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Bremervörde – Rotenburg. Die verkehrliche Erschließung des „Allgemeinen Wohngebietes“ erfolgt über die Stadtstraße „Luhner Weg“ mit Anbindung an den nordöstlichen Fahrbahnrand der B 71 in Abschnitt 320 bei Station 1.887 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg. Ziel und Zweck des o.g. Planvorhabens ist eine bauliche Nachverdichtung ohne neue Bauflächen einzubeziehen, dadurch entsteht eine Erhöhung der baulichen Dichte.
Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Punkte beachtete werden.

1. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone gem. § 9 1) FStrG mit einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße ist von jeglichen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen. Die Bauverbotszone bitte ich als Planzeichen im BPlan festzusetzen.
2. Innerhalb der bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG, d.h. im Abstand bis 40 m vom 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. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Bauverbotszone wird entsprechend der Stellungnahme im Plan festgesetzt und ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen. Beide Änderungen des Plans sind als redaktionelle Änderungen zu werten, da entsprechende Gesetze und Bestimmungen unbeachtlich der Festsetzung im Bebauungsplan gelten. Für den Außenstehenden wird hier lediglich auf geltendes Recht hingewiesen. Eine nochmalige Auslegung bedarf es daher nicht.

Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und veranlassen keine Planänderung. An der Planung wird festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Bebauungsplan
2. Begründung