Stadt Rotenburg (Wümme)
Der Bürgermeister

Az.: 61 **Rotenburg (Wümme), 19.07.2016**

B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 1 1 4 2 / 2 0 1 1 - 2 0 1 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Waffensen	18.08.2016			
Ausschuss für Planung und Hochbau	22.08.2016			
Verwaltungsausschuss	24.08.2016			
Rat	25.08.2016			

Satzung Nr. 3 nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ortschaft Waffensen - Zur Ahe-Nord -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss (s. Vorlage Nr. 1142/2011-2016).

2. Der Rat der Stadt beschließt die Ergänzungs- und Entwicklungssatzung Nr. 3 von Waffensen – Zur Ahe-Nord - 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. Weiterhin wurde der Plan im Rahmen der Offenlegung der Öffentlichkeit zur Äußerung und Erörterung vorgestellt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Exxon Mobil Production Deutschland GmbH, Schreiben v. 30.05.2016
Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände i.G. der Wümme, Schreiben v. 31.05.2016
Eisenbahn Bundesamt, Schreiben vom 31.05.2016
Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH, Schreiben v. 01.06.2016
Gasunie Deutschland Transport Services GmbH, Schreiben v. 03.06.2016/13.06.2016
Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land, Schreiben v. 08.06.2016
Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben v. 10.06.2016/28.06.2016
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, Schreiben v. 15.06.2016
LEA Gesellschaft für Landeseisenbahnaufsicht mbH, Schreiben v. 22.06.2016
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven, Schreiben v. 22.06.2016
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben v. 22.06.2016
Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg, 28.06.2016
Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Schr. vom 04.07.2016
NABU Rotenburg, Schreiben vom 06.07.2016
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Schreiben v. 05.07.2016

Keine Bedenken oder Anregungen!

2. Landwirtschaftskammer, Bezirksstelle Bremervörde, v. 02.06.2016

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft" zur o. g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg erhebliche Bedenken bestehen, da landwirtschaftliche Kulturflächen dauerhaft der Nutzung entzogen werden.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Wie bereits in der Begründung unter Pkt. 3 ausführlich erläutert, besteht im Ortsteil Waffensen eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken für Familien bzw. Einfamilienhausbebauung. Der Bedarf an Wohnbauflächen kann aufgrund des fehlenden Flächenangebotes nicht gedeckt werden, da die Potentiale der Innenentwicklung nicht ausreichen. Unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden im Bereich des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes östlich der Straße „Zur Ahe“ 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 Bauleitplanverfahrens abgearbeitet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nachzuweisen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

3. Landkreis Rotenburg, Schreiben v. 18.07.2016

Von der Aufstellung der o.a. Satzung habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 34 Abs. 5 BauGB wie folgt Stellung:

Regionalplanerische Stellungnahme
Keine Bedenken.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Landschaftspflegerische Stellungnahme
Ich weise darauf hin, dass die gepl. Satzung einen Wald i.S. des NWaldLG enthält, s. Anlage; so stellt es auch der F-Plan dar, insofern ist die Satzung nicht aus dem F-Plan entwickelt. Der Bestand ist >5.000m² groß und besteht laut der Waldinventur des Forstamtes der Landwirtschaftskammer zu 100% aus Eiche. Der Waldbestand unterliegt dem Schutz des NWaldLG zum Erhalt. Damit hier nicht aufgrund der Grenzziehung der Entwicklungssatzung doch irrtümlich Genehmigungen nach §34 BauGB erteilt werden, halte ich eine Herausnahme aus dem Planbereich für notwendig - oder alternativ eine Darstellung als Fläche für Forstwirtschaft, falls in dieser Satzungsart rechtlich möglich.

Auf demselben Grundstück befindet sich offenbar ein Teich. Ich weise darauf hin, dass auch hier eine „einfache“ Bebauung nach §34 BauGB nicht möglich ist, weil die Beseitigung eines Gewässers zunächst einer Genehmigung bedarf und ggf. nicht genehmigungsfähig sein kann (auch aus naturschutzfachlichen Gründen).

Im Plangebiet befindet sich erheblicher ortsbildprägender Altbaumbestand. Es wäre wünschenswert, diesen durch Festsetzung zu sichern. Auf die Zugriffsverbote des §44 Abs. 1 BNatSchG (spezieller Artenschutz) weise ich hin, ebenso auf die Bestimmungen des §39.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zu den Waldflächen wird zur Klarstellung dahingehend berücksichtigt, dass die Darstellung des Flächennutzungsplans in der Entwicklungssatzung als Flächen für Wald als redaktionelle Änderung übernommen wird und der Plan mit Planzeichenerklärung entsprechend angepasst wird.
Der Teich ist in der Liegenschaftskarte dargestellt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.
Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes erscheinen im Rahmen der Entwicklungssatzung nicht erforderlich.
Der Hinweis hinsichtlich der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wird berücksichtigt. Die Begründung wird in Kapitel 9 um folgenden Passus redaktionell ergänzt:
Auf die Bestimmungen des § 39 BNatSchG (z.B. Baumfällverbot vom 01.03. bis 30.09.) sowie die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) wird hingewiesen.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme
Das im Satzungsgebiet anfallende Schmutzwasser soll zur zentralen Kläranlage nach Rotenburg (Wümme) geleitet werden. Die anfallenden Frachten sind bei den Angaben zum Auslastungsgrad der Kläranlage zu berücksichtigen.

Inwiefern das Niederschlagswasser der Grundstücke im Neubaugebiet tatsächlich versickert werden kann, ist durch Vorlage des erwähnten Bodengutachtens nachzuweisen. Für die Ableitung des Niederschlagswassers der neuen Straße zum Regenrückhaltebecken Kienmoor ist ein Antrag auf Änderung der vorhandenen Genehmigung (AZ: 6643.20.039-01/10) bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zu stellen.

Bekannt ist, dass in weiten Bereichen von Waffensen die Versickerungsfähigkeit nur eingeschränkt gegeben ist. Das Niederschlagswasser des südlich angrenzenden Gebietes wird daher über das o.g. Regenrückhaltebecken Kienmoor gedrosselt abgeleitet. Wie der bereits vorhandene, locker bebaute Bereich und die Straßen im Bestandsgebiet derzeit entwässert werden, muss dargestellt werden. Wie das Gebiet in Zukunft bei dichterer Bebauung entwässert werden soll, ist konzeptionell aufzuzeigen. Auch für das Bestandsgebiet ist, falls das Niederschlagswasser versickert werden soll, die Eignung des Untergrundes durch Bodenuntersuchungen zu belegen.

Abwägung und Beschlussvorschlag:

Nach den Ergebnissen des Bodengutachtens sind für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignete Bodenverhältnisse vorhanden.

Im Zuge des Bauvollzugs sind die entsprechenden Nachweise unter Berücksichtigung der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Rotenburg (Wümme) zu erbringen.

Weitergehende Untersuchungen sind im Rahmen der Satzung nicht erforderlich. Eine Änderung oder Ergänzung der Planung ist nicht erforderlich.

Bauaufsichtliche Stellungnahme
Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 3 für die Ortschaft Waffensen begegnet in der jetzigen Form erheblichen rechtlichen Bedenken.

Entwicklungssatzung (Festlegungssatzung):
Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde bebaute Gebiete im Außenbereich als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festlegen. Ziel dieser Satzung kann nur sein, bisherige Außenbereichsflächen konstitutiv als „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ festzulegen und Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dem Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 bis 3 a BauGB zu unterwerfen.

Eine Voraussetzung ist mithin, dass die vorhandene bebaute Fläche im Umgriff der künftigen Satzung derzeit zum planungsrechtlichen Außenbereich gehört. Wie bzw. aufgrund welcher Tatsache die Bebauung entlang der Straßen Zum Glockenturm, Kienmoor und Unter den Eichen nach Einschätzung der Stadt dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen ist, ist nicht ansatzweise nachvollziehbar. Es handelt sich bei dem betroffenen Bereich weder um eine Streubebauung noch um eine Splittersiedlung. Der betroffene Bereich wird seitens des Landkreises weiterhin als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil eingestuft mit der Folge, dass hierfür der Erlass einer Entwicklungssatzung rechtlich unzulässig ist. Lediglich der innenliegende Bereich könnte als sogenannter Außenbereich im Innenbereich eingestuft werden und wäre ggf. einer solchen Satzung zugänglich. Hierfür müsste der Umgriff der Satzung aber neu festgelegt werden.

Fraglich ist in diesem Zusammenhang auch, ob dieser innenliegende Bereich einer Bebauung zugeführt werden soll und wie dieser Bereich ggf. erschlossen werden könnte. Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine Erschließung mittels sogenannter Pfeifenstiele eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung darstellt. Eine derartige Erschließung ist durchweg geeignet weitere bodenrechtliche Spannungen auszulösen, so dass diese Satzung mehr Probleme schaffen würde, als sie lösen könnte. Insofern wäre hier die Satzung ebenfalls ein ungeeignetes städtebauliches Mittel.

Die Einbeziehung des im Außenbereich liegenden Stalles der Familie Stroot macht aus städtebaulicher Sicht ebenfalls keinen Sinn. Der Stall ist genehmigt und könnte grundsätzlich so auch weiter betrieben werden. Welche städtebaulichen Ziele werden mit der Einbeziehung verfolgt?

Auch der betroffene Bereich zwischen Zur Ahe und Kienmoor ist zweifelsfrei dem Innenbereich zuzuordnen. Die vorliegende Bauvoranfrage in diesem Bereich dürfte planungsrechtlich zulässig sein, sofern Gründe des vorbeugenden Immissionsschutzes dem nicht entgegenstehen.

Auch der vordere Bereich entlang der Straße Zur Ahe wurde als Innenbereich bewertet; der rückwärtige Bereich hingegen nicht. Aber auch dieser rückwärtige Bereich wirft weitere Fragen auf. Soll auch hier eine Bebauung ermöglicht werden und welche bodenrechtlichen Spannungen werden damit ausgelöst?

Unter Ziffer 5. Satzungsinhalt wird beschrieben, dass mehrere landwirtschaftliche Betriebe innerhalb des Satzungsgebiets vorhanden sind. Hierzu sind konkrete Ausführungen erforderlich. Nach hiesiger Einschätzung werden lediglich die Betriebe Köhnken und Stroot (weitere Ausführungen siehe unten), die im südlichen Plangebiet liegen, einbezogen.

Im Umgriff der Satzung soll die Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich bereits mehrfach mit den Anforderungen an die Festsetzung von Dorfgebieten beschäftigt. Hiernach ist eine solche Festsetzung lediglich dann möglich, wenn in dem betroffenen Gebiet bauliche und sonstige Anlagen der Land – und Forstwirtschaft auch tatsächlich untergebracht werden können. Das scheint hier aufgrund der vorhandenen Immissionsbelastung und der vorhandenen überwiegenden Wohnbaunutzung und der Zuschnitte der Grundstücke nicht mehr möglich zu sein. Der einbezogene Betrieb Köhnken hat die landwirtschaftliche Tierhaltung aufgegeben. Ein Teil der Stallungen wird zur Zeit von der Familie Schulz bewirtschaftet, die Nutzung ist wohl aber nicht mehr von Dauer. Auch die Einbeziehung des Stalles Stroot prägt den Bereich nicht derart, dass das gesamte Gebiet noch als dörfliches Mischgebiet eingestuft werden könnte. In diesem Zusammenhang sei nochmals deutlich darauf hingewiesen, dass die nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Bausubstanz in der Umgebung nicht geeignet ist, den Bereich als MD zu prägen.

Insofern drängt sich der Verdacht auf, dass diese Festsetzung offenbar in erster Linie dem Umstand Rechnung tragen soll, dass weitere Wohngebäude Geruchbelästigungen ausge-

setzt werden, die in einem Wohngebiet nicht zulässig wären. Insofern muss sich diese Satzung auch an der Rechtsprechung zum sogenannten „Etikettenschwindel“ messen lassen.
Aus den vorgenannten rechtlichen Hinderungsgründen kann ich nur von der Fortsetzung des Verfahrens abraten.

Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung):
Voraussetzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist u.a., dass die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt und die Einbeziehung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Voraussetzung ist ferner, dass nur einzelne Außenbereichsflächen in den Innenbereich einbezogen werden dürfen. Mit diesem Erfordernis wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht eine beliebige Vielzahl von an den Innenbereich angrenzenden Flächen zum Gegenstand der Satzung gemacht werden dürfen. Maßgeblich ist die Reichweite der Prägung des angrenzenden Bereiches auf die Außenbereichsflächen. Die hier vorgenommene vollständige Arrondierung mit eigenständiger Erschließung in diesem Bereich dürfte mithin den gesetzlich zulässigen Rahmen sprengen.
Es obliegt selbstverständlich der Gemeinde zu entscheiden, ob und inwieweit sie einzelne Grundstücke einbeziehen will. Da die Einbeziehung jedoch zumindest indirekt Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftliche Betriebe haben kann, unterliegt auch diese Satzung der allgemeinen Rechtskontrolle.
Zu der Festsetzung MD verweise ich auf diesbezügliche Ausführungen unter der Rubrik Entwicklungssatzung. Es ist überhaupt nicht erkennbar, dass der Bereich nordöstlich der Straße „Zur Ahe“ noch durch landwirtschaftlich genutzte Betriebe geprägt wird; diese sind mehr als 200 m entfernt. Der Bereich der Ergänzungssatzung dient ausschließlich der Unterbringung von Wohnnutzungen, die Voraussetzungen des § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden nicht erfüllt.

In der Satzung wird unter 4. Hinweise nur allgemein auf die gutachterlichen Untersuchungen zu Schall und auch zu möglichen Geruchsbelastungen hingewiesen. Dieser Hinweis ist jedoch nicht geeignet, die vorhandenen Immissionsprobleme zu lösen. Die Fragen zum aktiven und auch zu evtl. passiven Lärmschutzmaßnahmen sind demzufolge offen geblieben. Diese Satzung soll Baurechte vermitteln, hat aber die Lärmschutzproblematik nicht planerisch gelöst. Dem Lärmgutachten folgend wären textliche Festsetzungen zur Problembewältigung erforderlich. Soll diese Problemlösung auf evtl. Genehmigungsverfahren abgeschichtet werden und sind diese Lösungen auch rechtlich machbar? Spricht die Besonderheit dieser Probleme
am Ende der Abwägung sogar für das Erfordernis eines Bebauungsplanes und gegen eine vermeintlich einfache Satzung?

Zu der Geruchsproblematik sei an dieser Stelle vorab erwähnt, dass zur Frage des Bestandschutzes genehmigter landwirtschaftlicher Betriebe unterschiedliche Rechtsauffassungen in der Fachliteratur anzutreffen sind. Einige Juristen gehen davon aus, dass eine einmal genehmigte Nutzung nur dann ihre Gültigkeit verliert, wenn der Stall untergeht (z.B. Brand, Zerfall etc., genehmigter Umbau…) oder ausdrücklich schriftlich auf die Nutzungsgenehmigung verzichtet wird.

Daneben gibt es Rechtsprechung die eine Erledigung der Nutzungsgenehmigung durch Aufgabe der Nutzung bei einer 10 jährigen Nutzungsunterbrechung annimmt. Auch sind Entscheidungen bekannt, die eine Nutzungsunterbrechung von mindestens 6 Jahren voraussetzen. Eine Nutzungsunterbrechung von lediglich 3 Jahren anzunehmen dürfte mithin deutlichen rechtlichen Bedenken begegnen. Der Landkreis soll derzeit gerade verklagt werden, da er die Nutzungsunterbrechung von 20 Jahren als immer ausreichend eingestuft hat. Die Entscheidung bleibt abzuwarten.

In dem Geruchsgutachten waren auch Beeinträchtigungen des mehr als 600 m entfernt liegenden Betriebes Heilemann zu berücksichtigen. Der Gutachter hat festgestellt, dass auch dieser Betrieb deutliche Auswirkungen für das zu beplanende Gebiet bringt. Insofern ist es

ein wenig verwunderlich, dass zeitgleich auch der Bebauungsplan für die Biogasanlage der Heilemann KG geändert werden soll. Wirken sich die weiteren Nutzungsmöglichkeiten ebenfalls auf diese Gebiet aus? Wie wurde hier sachgerecht abgewogen?

Zusätzliche Hinweise zum vorbeugenden Immissionsschutz
Anhand des Geruchsimmissionsgutachtens 15.224 A vom 22. Februar 2016, erstellt vom Ingenieurbüro Oldenburg, ist ersichtlich, dass auf der geplanten Baufläche Geruchshäufigkeiten von 13 – 17 % der Jahresstunden auftreten, bei Berücksichtigung aller landwirtschaftlichen Betriebe.

Bei Stilllegung einzelner Betriebe verringert sich die Geruchshäufigkeiten auf 12 – 15 % bzw. auf 11 – 14 % der Jahresstunden. Details dazu sind im Gutachten aufgeführt.

Nach der Geruchsimmissionsrichtlinie gelten Immissionswerte von 10 % für Wohn- und Mischgebiete und für Dorfgebiete und Gewerbe- u. Industriegebiete 15 %.
Weitere relevante Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft werden in dem Gebiet nicht auftreten.

Anhand des Schalltechnischen Gutachtens 15-177-GV-01 vom 26.04.2016, erstellt von T&H Ingenieure GmbH, ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 sowohl für Wohngebiete als auch für Mischgebiete zum Teil deutlich überschritten werden.
Erforderlich ist ein mind. 3,50 m hoher Wall. Dieser allein reicht allerdings nicht aus. Es müssen mehrere zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Diese Forderungen sollten in entsprechenden Festsetzungen einfließen.

Allgemeine Hinweise:
Abschließend weise ich auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.

Danach besteht für die Gemeinden die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung der Satzung nach § 34 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Satzung bzw. der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung und der dazugehörenden Begründung an den Landkreis, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.
Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen, damit die städtebauliche Satzung z.B. in den. Baugenehmigungsverfahren angewendet werden kann.

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.

<u>Abwägung und Beschlussvorschlag:</u>

Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 die Gemeinde bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen kann, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind.
Nach der DIFU-Arbeitshilfe „Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch“ ist der Erlass einer Entwicklungssatzung an folgende Voraussetzungen gebunden:
- im Außenbereich muss eine Bebauung vorhanden sein
- im Umgriff der beabsichtigten Satzung muss der Flächennutzungsplan eine Baufläche darstellen
- die Entwicklungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein
- durch die Satzung dürfen keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes oder nach Landesrecht unterliegen

- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Mit diesen Anforderungen ist auch klargestellt, dass ohne vorhandene Bebauung die Aufstellung einer Entwicklungssatzung nicht möglich ist.
Aus Sicht der Stadt handelt es sich bei dem überplanten Bereich um eine Streusiedlung mit einem gewissen Maß an städtebaulichem Gewicht, das wiederum eine Weiterentwicklung zu einem Ortsteil gewährleistet bzw. eine Aufwertung zum Innenbereich nach § 34 BauGB ermöglicht.
Westlich bzw. nordwestlich des Plangebiets befindet sich der alte Ortskern von Waffensen. Südlich des Plangebiets wird die geordnete städtebauliche Entwicklung durch diverse Bebauungspläne gewährleistet. Die dazwischen liegenden Flächen werden mit der vorliegenden Satzung zum Innenbereich erklärt und damit ebenfalls einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt.
Da zum bebauten Bereich der Satzung nicht nur die Standorte der vorhandenen baulichen Hauptanlagen und die sie verbindenden Grundstücksteile zählen, sondern auch der gesamte Bereich, der durch die baulichen Anlagen, einschließlich der Nebenanlagen, geprägt ist, wurde auch der angesprochene Stall im Süden des räumlichen Geltungsbereichs in die Satzung mit aufgenommen.
Nach dem Kommentar von Fickert/Fieseler zur BauNVO umfasst das Dorfgebiet drei Hauptnutzungen – Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe - die vom Grundsatz her gleichberechtigt nebeneinander existenzberechtigt sind. Zudem kommt es bei einem Dorfgebiet darauf an, dass in dem zu überplanenden Gebiet noch landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind und/oder dass das Gebiet durch solche Wirtschaftsstellen auch künftig geprägt werden kann.
Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Plangebiet gegeben. Insofern ist die Festsetzung eines Dorfgebietes sachgerecht.
Zudem wird das Plangebiet auch von den im weiteren Umfeld vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben geprägt.
Insofern werden die Bedenken der bauaufsichtlichen Stellungnahme nicht geteilt und der Vorwurf des „Etikettenschwindels zurückgewiesen.

Hinsichtlich der Angaben zu den landwirtschaftlichen Betrieben wird in der Begründung in Kapitel 5 das Wort „mehrere“ durch „zwei“ ersetzt.

Bezüglich der Einbeziehungssatzung ist festzustellen, dass diese, wie die Entwicklungssatzung, nicht den Ordnungszielen des § 1 BauGB, wie z.B.
- allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Vermeidung städtebaulicher Konflikte, z.B. Immissionsschutzkonflikte
- geordnete Siedlungsentwicklung

widersprechen darf.
Durch die Einbeziehungssatzung darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Umweltprüfung unterliegen, nicht begründet werden, ebenso dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bestehen.
Bezüglich der Festsetzung eines MD wird auf die obigen Ausführengen verwiesen.
Hinsichtlich der Immissionskonflikte wird auf Kapitel 8 der Begründung verwiesen, in der die Immissionsschutzproblematik hinsichtlich Lärm und Geruch unter Bezugnahme auf die entsprechenden Untersuchungen und Gutachten ausführlich erläutert sind.
Der Lärmschutz ist in der Einbeziehungssatzung insoweit berücksichtigt, dass ein Lärmschutzwall festgesetzt ist. Weitere Festsetzungen sind im Rahmen der Einbeziehungssatzung nicht erforderlich, da die Stadt Rotenburg (Wümme) Eigentümerin der Flächen ist und in der Planfolge auch die Einhaltung der entsprechenden Vorgaben der immissionsschutzfachlichen Untersuchungen steuern und gewährleisten kann.
Im Bauvollzug sind dann die erforderlichen Bewertungen oder Nachweise der im Rahmen der Einzelbauvorhaben durchzuführen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Festsetzungen zur Ergänzungssatzung sachgerecht sind und keiner Änderung oder Ergänzung bedürfen.

Die allgemeinen Hinweise hinsichtlich der Vorschriften der Ziffer 38 VV-BauGB werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Schreiben vom 11.07.2016

Aus Sicht des Fachbereiches **Rohstoffwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Gegen die Ausweisung von Wohnbauflächen in Waffensen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich östlich angrenzend ein Rohstoffsicherungsgebiet von überregionaler Bedeutung für Sandgewinnung befindet. Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg und im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) ist für diesen angrenzenden bereich ein Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung ausgewiesen. Nach Abschnitt 3.2.2, Ziff. 02 des LROP dürfen Planungen und Maßnahmen außerhalb von Vorranggebieten Rohstoffgewinnung die benachbarte Nutzung Rohstoffgewinnung in den dafür festgelegten Vorranggebieten nicht beeinträchtigen.

<u>Abwägung und Beschlussvorschlag:</u>

Der Hinweis auf die Rohstoffgewinnung wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen für die Sandgewinnung sind im Flächennutzungsplan dargestellt und liegen östlich der Bahnlinie in einer Entfernung von ca. 150 m. Eine Beeinträchtigung der Rohstoffgewinnung ist nicht erkennbar. Insofern ist eine Änderung der Planung nicht veranlasst.

Andreas Weber

Anlagen:
1. Satzung
2. Begründung