



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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	06.12.2016			
Verwaltungsausschuss	07.12.2016			

29. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (An der Rodau) und Bebauungsplan Nr. 108 - An der Rodau -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss 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. 0016/2016-2021).
2. Der Verwaltungsausschuss der Stadt beschließt, die Entwürfe der 29. Änderung des IV. Flächennutzungsplans, Teil A, Kernstadt (An der Rodau) und des Bebauungsplanes Nr. 108 – An der Rodau – sowie die gemeinsame Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne haben den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Weiterhin wurden die Pläne im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit zur Äußerung und Erörterung vorgestellt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

1. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 31.10.2016
 LGLN, Katasteramt Rotenburg vom 03.11.2016
 Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 09.11.2016
 Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 11.11.2016
 Industrie- und Handelskammer Stade vom 17.11.2016

Keine Anregungen und Bedenken.

2. Niedersächsische Landesforsten vom 14.10.2016

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Bauplanungen folgende Bedenken:
Wie in meinem o.a. Schreiben bereits erwähnt („Stockforthsweg / An der Rodau: Beachtung des Waldabstandes an der Nordostecke des Plangebietes.“) empfehle ich den Abstand zum Wald von 35 m einzuhalten.

Auf der anliegenden Karte ist zwischen dem Baufenster im Nordosten und einem weiteren Punkt, der nicht weiter beschrieben ist, die Zahl „31,39“ eingetragen. Möglicherweise handelt es sich dabei um die Entfernung zur Eigentumsgrenze des Waldgrundstückes.

Da es bei der Feststellung, wie weit eine Waldfläche reicht, nicht auf das Eigentum nach Parzellen gemäß Kataster und Grundbuch abgegrenzte Flächen ankommt, sondern auf natürlich zusammenhängende Flächen, kann das Waldstück hier größer als die bezeichnete Katasterfläche sein. Dass auch der Boden und der Luftraum zwischen den Bäumen zur Grundfläche eines Waldes gehören, ergibt sich schon aus dem Bezug zu den Waldfunktionen in § 1 BWaldG und NWaldLG. Wald und die übrige freie Landschaft sind begrifflich durch den tatsächlichen Zustand und den natürlichen Zusammenhang gekennzeichnet.

Ich empfehle daher, diesen Abstand ab etwa Kronenrand zu berechnen und damit dann die Ecke des Baufensters festzulegen. Aus diesem Grunde wird sich dann auch niemals eine Zahl „hinter dem Komma“ (s. oben) ergeben!

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Baugrenze wird auf 35 Meter Abstand zum Flurstück mit dem Forstbestand zurückgenommen. Entscheidend ist der Abstand zum Stamm des ersten Baumes des Waldbestandes. Tatsächlich fängt der Forstbestand erst mit diesem Flurstück an. Zwischen dem Baugrundstück und dem Wald befindet sich das Kleingartengrundstück, welches zusätzlich noch eine trennende Wirkung entfaltet.

Der Empfehlung aus der Stellungnahme wird damit nachgekommen. Der Plan wird geändert und nochmals ausgelegt.

3. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 14.10.2016

Gegen die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Für die Versorgung des Neubaugebietes mit Strom, Gas und Wasser, ist eine Erschließung des Neubaugebietes von der Visselhöveder Straße herkommend erforderlich. Hierzu haben wir in der anliegenden Zeichnung einen denkbaren Trassenverlauf (Schutzstreifen) der Versorgungsleitungen dargestellt. Direkt gegenüber vom geplanten Trassenverlauf befindet sich eine bestehende Trafostation, die zur Versorgung des Neubaugebietes mit Strom dienen könnte. Die bestehende Trafostation versorgt bereits das Neubaugebiet „Stockforthsweg 1“. Die Trassenbreite würde ca. 1,20 m betragen. Der Schutzstreifen für die Eintragung sollte 2,50 m betragen. Beachten Sie bitte bei Ihren Planungen, dass sich die Bestandleitungen (siehe Anlage) Strom, Gas und Wasser im Grünstreifen neben der Bundesstraße befinden. Die Leitungen müssen jederzeit frei zugänglich bleiben.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Festsetzungen des Plans stehen der in der Stellungnahme vorgeschlagenen Erschließung nicht entgegen. Angrenzend an die Stellplätze der Kleingartenanlage an der B 440 rückt der Bauraum 3 Meter ab. Die Stadt verkauft die Grundstücke und kann sich einen ausreichenden Bereich für die angesprochenen Erschließungsleitungen sichern.

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

4. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 14.11.2016

Verweis auf Stellungnahme vom 07.07.2016 (siehe Vorlage 1141/2011-2016)

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wurde bereits in der oben genannten Vorlage abgewogen. Neue Erkenntnisse liegen nicht vor. Die Hinweise und Empfehlungen betreffen die Umsetzung des Plans. In der Planfolge werden die genannten Punkte beachtet.

Aufgrund der Stellungnahme ergeben sich keine Änderungen. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 21.11.2016

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

1. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Dass der Bauraum des WA1 nach Süden verschoben wurde und damit 40m Abstand zu einem Waldbestand (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet) gewonnen wurde, wie in der Abwägung vom 24.08.2016 ausgesagt, kann ich dem ausgelegten Plan so nicht entnehmen. Die Baugrenze wurde zwar im Osten von 5m auf 8m zurückgenommen, dafür im Norden von 5m auf 3m zur Erschließungsstraße vorgeschoben. Laut Planzeichnung (=extra Vermessung) beträgt der Abstand zum Wald nunmehr 31,39m (richtig auch in Kap. 4.3 der Begründung dargestellt). Ich kann keine rechtliche Verpflichtung erkennen, die einen Bauherrn zwingen würde, die nach Süden zurückgesetzte Lage der Reihenhausbauung im Eckgrundstück, wie sie im Gestaltungsplan dargestellt ist, tatsächlich durchzuführen.

Ich wiederhole, dass Nebenanlagen beim WA1 im Norden und Osten nicht in der nicht-überbaubaren Fläche zugelassen werden sollen, um die Waldbrandgefahr zu minimieren und den größtmöglichen Abstand einzuhalten.

Auf die vorzusehenden Vorkehrungen zur Schadensbegrenzung aus der ursprünglichen FFH-Vorprüfung (Kap. 5, Spiegelstrich 2 – Kontrolle des Waldrandes auf Müll- und Gartenabfallablagerungen) weise ich erneut hin (dazu wurde in der Abwägung vom 24.08.2016 nichts ausgesagt), s.a. Resümee der ergänzende Fachstellungnahme zur FFH-Verträglichkeitsuntersuchung vom August 2016.

Die textl. Fests. Nr. VI spricht von ausgefallenen oder abgestorbenen „Pflanzen“. Es bleibt unklar, was damit gemeint ist – ich gehe davon aus, dass Gehölze gemeint sind. Die Formulierung, wie sie jetzt ist, würde in der Konsequenz bedeuten, dass jeder abgestorbene Grashalm (=Pflanze) „gleichartig und gleichwertig“ ersetzt werden müsste! Gleichzeitig spricht die textl. Fests. Nr. VI von „Aussaart“ auf dem Lärmschutzwall, während der Umweltbericht S. 30 von einer Bepflanzung durch Sträucher u. Bäume 2. Ordnung ausgeht, diese Bepflanzung wird als Biotoptyp HSE auch in die naturschutzfachliche Bilanzierung eingestellt. Hier besteht offensichtlich eine Diskrepanz. Die textl. Festsetzung kann nicht so formuliert werden, wenn die Bilanz stimmen soll. Eine einfache Aussaat von Samen bzw. Samenfrüchten von Gehölzen ist kaum erfolgversprechend und eine Entwicklung dauert viel länger. Oder ist eine Spitzbegrünung gemeint? Ich bitte um Klärung.

Auf S. 23 wird bzgl. des naturschutzfachlichen Ausgleichs auf „Punkt XXX“ verwiesen – dies bitte ich zu ergänzen.

Laut Kap. 2.5, 4.2.2 und Kap. 2.2 Artenschutz wird Baumbestand gesichert u. erhalten. Es sind allerdings keinerlei Bäume über zeichn. Fests. nach §9 Abs. 1 Ziff. 25b BauGB im Plan gesichert worden, wie im B-Plan Stockforthsweg, oder über textl. Festsetzung.

Die Aussage in Kap. 1.2 der Begründung, dass das Plangebiet unbebaut sei und (nur) ackerbaulich genutzt würde, ist aufgrund der innerhalb des Plangebiets liegenden Kleingartenanlage inkl. Baulicher Anlagen (Häuschen etc.) offensichtlich unzutreffend.

In der naturschutzfachliche Bilanzierung für das WA3 wird von 45% Versiegelung ausgegangen, d.h. GRZ 0,3 +50% Überschreitung. Ich habe die textl. Fests. Nr. II aber so verstanden, dass für das gesamte Plangebiet, also WA1 bis WA3, eine Über-

schreitung durch Nebenanlagen bis GRZ 0,6 zulässig ist (s. S. 10 der Begründung). Unter diesen Bedingungen wäre der Eingriff im WA3 deutlich größer. Ich bitte um Überprüfung und Neu-Bilanzierung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die vorherige landschaftspflegerische Stellungnahme vom Juli 2016 empfiehlt einen Abstand der Baugrenzen zum Forst von 30 bis 35 Meter. Die Baugrenze wird auf 35 Meter Abstand zum Flurstück mit dem Forstbestand zurückgenommen. Entscheidend ist aufgrund des Windwurfes der Abstand zum Stamm des ersten Baumes des Waldbestandes. Tatsächlich fängt der Forstbestand erst mit diesem Flurstück an. Zwischen dem Baugrundstück und dem Wald befindet sich das Kleingartengrundstück, welches zusätzlich noch eine trennende Wirkung entfaltet. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzung bezüglich Nebenanlagen oder verbotene Müllbeseitigung. Da die Stadt Eigentümerin des Grundstückes ist, wird sie im Kaufvertrag auf den Forst und das vorhandene FFH Gebiet hinweisen. Nebenanlagen sind jedoch innerhalb der Abstandsfläche zum Wald zulässig. Die Entsorgung von Müll ist unabhängig von Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig. Eine derartige Festsetzung ist daher rechtlich entbehrlich. Die Entsorgung von Gartenabfällen ist, insbesondere für den Bereich des WA 1, entbehrlich, da die vorgesehen Reihenhausbauung lediglich kleine Gartenparzellen zulässt, die von vorne herein geringe Mengen an Grünschnitt befürchten lassen.

Die Festsetzungen für die Grünordnung werden im Plan entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes geändert. Weiterhin wird der Umweltbericht, auf Seite 23, ergänzt. Die Bilanz wird aufgrund der erweiterten Grundflächenzahl überarbeitet und ist insgesamt stimmig. Die Festsetzung des Baumbestandes kann entfallen, da ein ausreichender Schutz durch die getroffenen textlichen Festsetzungen erreicht wird. Die Begründung wird mit der Angabe der Kleingartenanlage ergänzt.

Den Empfehlungen aus der Stellungnahme wird damit nachgekommen. Der Plan und die Begründung werden, wie erläutert, geändert und nochmals ausgelegt.

2. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Keine Bedenken

3. Bodenschutz- und abfallrechtliche Stellungnahme

3.1 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.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Siehe Stellungnahme zu § 4 Abs. 1 BauGB. Es wurde kein neues Gutachten vorgelegt.

„Anhand des vorliegenden Geruchsimmissionsgutachtens vom 9. Juli 2013, erstellt vom Ingenieurbüro Oldenburg für die Aufstellung des B-Planes Stockforthsweg, ist ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte nach der GIRL eingehalten werden.

Anhand des vorliegenden Schalltechnischen Gutachten vom 08.08.2013, erstellt von T&H Ingenieure GmbH für den B-Plan Stockforthsweg, ist ersichtlich, die Richtwerte für

Gewerbe und Sport eingehalten werden.

Der Immissionsrichtwert für den Verkehrslärm wird teilweise überschritten. Es ist ein mindestens 5 m hoher Schallschutzwall zu errichten. Am Walldurchbruch sowie am östlichen Ende des Walles sind flankierende Schallschirme mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von 15 m zu errichten“.

Weiterhin sind passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, wie in dem Gutachten gefordert.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen zum Immissionsschutz wurde nachgekommen, der Plan enthält die geforderten Festsetzungen. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

5. Bauaufsichtliche Stellungnahme:

Der Textteil ist ohnehin schon schwer verständlich, die Schraffur erschwert die Lesbarkeit zusätzlich und ist überflüssig.

Soll der Fußweg an der B 440 auf dem Lärmschutzwall verlegt werden?

Die Haupterschließungsstraße „Vor der Rodau“ wird bei den Kleingärten auf ca. 5 m eingeengt. Soll das eine Verkehrsberuhigung darstellen?

Das Zeichen „Dauerkleingärten“ fehlt in der Zeichnung.

Zwischen den WA 2 und den östlichen WA 3 fehlt das Planzeichen 15.14.

Bei der nördlichen Baugrenze des WA 3 auf dem Flurstück 12/4 fehlt die Maßangabe.

Bei der Angabe zum Maß der baulichen Nutzung hat sich die Kombination vom Geschossen, Wandhöhen und Dachneigung in der Vergangenheit nicht bewährt. Sie ist für Planer selten und für Laien nur in Einzelfällen verständlich. Diese Vermischung, die schon in den Plänen 49 und 74 benutzt wurde, hat dort zu diversen Umplanungen und zu einem überdurchschnittlich hohen Beratungsaufwand durch die Bauaufsicht geführt.

Bei der TF I: hat die Einschränkung „im WA 1 bis WA 3“ wenig Sinn, wenn das Plangebiet nur aus drei WA-Flächen besteht.

Bei der TF II. ist unklar, ob die Begrenzung auf 0,6 eine Festsetzung im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sein soll und ob sie auch auf die Fläche WA 3 anzuwenden ist. In den WA 1 und 2 bedeutet sie ohnehin den Regelfall. Auch weist die Festsetzung formale Schwächen auf.

Bei der TF III. fehlt der Bezugspunkt für die Höhenangaben. Um für das gesamte Baugebiet eine einheitliche Beurteilung durchführen zu können, sollten die Kanaldeckel der Erschließungsstraßen gewählt werden, die bekanntlich auf NN bezogen sind.

Wenn man die TF VI. wörtlich nimmt, brauchen ausgefallene Pflanzen nördlich des Walles nicht ersetzt zu werden.

Die TF VII. sollte dahingehend präzisiert werden, ob der Abstand von 3 m nur für die Einfahrtseite, oder – bei Eckgrundstücken – auch für seitliche Wände gilt.

Eine erneute Erwähnung von Höhen und Dachformen bei der örtlichen Bauvorschrift macht die Verwirrung komplett.

Die öB 2. wird völlig unverständlich, wenn versucht wird, Alternativen zur Neigung der Solaranlagen zu entwickeln.

Der Sinn des darauf folgenden Satzes bleibt im Verborgenen: Welche Dachaufbauten sollen nicht zulässig sein.

Nach dem Hinweis 6. und der Darstellung im Plan ist eine Zufahrt von der B 440 zum Kleingartengebiet nicht zulässig.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Schraffur war technisch bedingt und wird entfernt. Der Fußweg und der Lärmschutzwall werden so fortgeführt, wie im ersten Bauabschnitt des vorhandenen Baugebietes bereits verwirklicht. Die Erschließungsstraße im Norden verengt sich auf 5,50 Meter und ist auf der kurzen Distanz als Verkehrsberuhigung anzusehen. Die

angesprochenen Planzeichen werden ergänzt.

Die kombinierte Festsetzung von geschossen, Wandhöhen und Dachneigungen hat sich städtebaulich bewährt. Mit den Festsetzungen konnten homogene Firsthöhen erreicht und gleichzeitig den Bauherren ein zweites Vollgeschoss ermöglicht werden. Dies soll beibehalten werden. Die Begründung enthält zum besseren Verständnis diverse Schemazeichnungen.

Die TF I, II, III, VI und VII werden redaktionell ergänzt, um die Aussagen inhaltlich präziser zu formulieren. Die öB 2 zeigt eine alternative 2 geschossige Bauweise in Abhängigkeit von der Dachform auf. Inhaltlich hat diese Vorschrift mit der Anordnung von Solardächern nicht zu tun. Hier erfolgt eine redaktionelle Klarstellung durch andere Abstände im Text. Im weiteren Verlauf erfolgt eine weitere redaktionelle Korrektur, um die Vorschrift für die Dachaufbauten zu präzisieren.

Um die bestehenden Stellplätze des Kleingartenvereins zu sichern und weiterhin anfahren zu können, entfällt das Planzeichen 15.8 im Bereich der Stellplätze und der Hinweis Nr. 6 wird redaktionell ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Plan und die Begründung werden, wie erläutert ergänzt.

6. Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

1. 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.
2. 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.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

6. Niedersächsische Landesbehörde Für Straßenbau und Verkehr vom 16.11.2016

Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der o.g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen. Auf meine Stellungnahme, die ich am 07.07.2016 im Rahmen der TöB – Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug.

In Ergänzung meiner v.g. Stellungnahme sowie in Bezug auf den E-Mail Verkehr (Bumann/Zulauf) vom Donnerstag den 10. November mit dem Betreff „Linksabbiegerstreifen Stockforthsweg“ bestehen gegen die o.g. Planvorhaben keine Bedenken, wenn der abgestimmte Linksabbiegerstreifen im Knotenpunktbereich B 440 „Visselhöveder Straße“/Stadtstraße „Stockforthsweg“ vor Erschließung des Plangebietes baulich umgesetzt wird.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Bau der Linksabbiegerspur erfolgt im Frühjahr 2017. Die Genehmigung hierfür liegt vor. Damit wird der Forderung aus der Stellungnahme entsprochen.
An der Planung wird ohne Änderung festgehalten.

Andreas Weber

Anlagen:

1. Entwurf Flächennutzungsplan
2. Entwurf Bebauungsplan
3. Entwurf Begründung