

Ergänzung zur

Beschlussvorlage Nr.: 0273/2016-2021

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	31.01.2018	7	empfohlen	Ergänzung
Verwaltungsausschuss	07.02.2018			
Rat	08.02.2018			

32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) und Bebauungsplan Nr. 111 - Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der erneuten öffentlichen Auslegung, der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 32. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.
3. Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan-Nr. 111 – Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst - gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.
4. Der Rat der Stadt nimmt Kenntnis über den vorliegenden, unterzeichneten städtebaulichen Vertrag und beschließt das darin geregelte Vorgehen.

Städtebaulicher Vertrag mit weiteren Vereinbarungen

zum

Bebauungsplan Nr. 111

„Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“

zwischen

1. der Stadt Rotenburg (Wümme), vertreten durch den Bürgermeister,
Große Straße 1, 27356 Rotenburg (Wümme),

- nachfolgend Stadt genannt -

und

2. der Jägerschaft Rotenburg (Wümme) e.V., vertreten durch den Vorstand,
dieser vertreten durch den Vorsitzenden, Herrn Ulrich Voß, Jürshof 2, 27374 Visselhövede,

- nachfolgend Jägerschaft genannt

wird aufgrund § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) folgender städtebauliche Vertrag geschlossen:

Präambel

Im Nordosten von Rotenburg (Wümme), nördlich der Brockeler Straße/Am Forst Ahlsdorf ist im Anschluss an die vorhandene und bereits geplante Bebauung ein zusätzliches allgemeines Wohngebiet (WA) geplant (B-Plan Nr. 111).

Östlich des geplanten Wohngebietes befindet sich in ca. 410 m Entfernung der Schießstand der Jägerschaft Rotenburg (Wümme) e.V. Zur Bewältigung des sich durch das Heranrücken des geplanten WA-Gebiets ergebenden Lärmimmissionskonflikts wurde von der T&H Ingenieure GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um die Beurteilungspegel zu ermitteln, die durch die Nutzung des Schießstandes in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) zu erwarten sind.

Das Gutachten der T&H Ingenieure GmbH vom 25. Juli 2017 basiert auf Schallpegelmessungen aus dem Jahr 2002, die im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 87, dessen Geltungsbereich sich in der Nähe des Plangebiets des in Aufstellung befindlichen B-Plans Nr. 111 befindet, durchgeführt wurden, ferner auf der Richtlinie zur Prognose von Schießgeräuschimmissionen, Hess. Landesamt für Umwelt, Heft 227 vom 11.11.1996, sowie auf ergänzenden Schallpegelmessungen im Plangebiet B-Plan Nr. 111.

Nach Angaben des Gutachterbüros werden die Beurteilungspegel der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten, wenn die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen umgesetzt werden. Die Kernaussagen des Gutachtens werden nachrichtlich wie folgt wiedergegeben:

Die Beurteilung der Messergebnisse ergab, dass der Beurteilungspegel tagsüber innerhalb der Plangebietsfläche den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete überschreitet. Darüber hinaus ist den Ergebnissen zu entnehmen, dass auch der obere Vertrauensbereich des Beurteilungspegels den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete ebenfalls überschreitet. Damit sind Schallminderungsmaßnahmen erforderlich. Aus gutachterlicher Sicht erscheinen Minderungsmaßnahmen am Schießstand selbst die wirtschaftlichsten zu sein. Der MP 1 befindet sich schräg hinter dem Schießstand. Der MP 2 liegt schräg vor dem Schießstand. Die maßgeblichen Anteile der Einzelschusspegel am MP 1 sind durch die Schallreflexionen an den Schussblenden und am Geschoßfang zu erwarten. Für den MP 2 ist auch die Schallabstrahlung aus der Schussbahn relevant.

Auf der Schießstandanlage befinden sich zwei durchgehende Blenden über alle Schussbahnen, über der 50 m-Bahn (Laufender Keiler) befindet sich eine zusätzliche Blende und über der 100 m-Bahn zwei zusätzliche Blenden. Die Schussblenden am betrachteten Schießstand bestehen aus Beton, Holz sowie Hartkunststoff als Splitterschutz und weisen deshalb einen niedrigen Absorptionsgrad auf. Darüber hinaus sind die Kugelfänge schallhart ausgeführt. An der Westseite des Schießstandes ist ein ca. 4,5 m hoher Schallschutzwall vorhanden.

Durch die vollflächige Verkleidung der Schießblenden mit hochabsorbierenden Schallschutzplatten (ca. 150 m²) auf der dem Schützen zugewandten Seite sowie der vollflächigen Verkleidung der Innenwände und der inneren Deckenflächen der Kugelfänge oberhalb des Sandbettes zzgl. der dem Schützen zugewandten Wandflächen am 50 m Stand (ca. 200 m²) können die Einzelschusspegel hinter dem Schießstand im Idealfall um bis zu ca. 8 dB reduziert werden. Dementsprechend reduziert sich auch der Beurteilungspegel.

Das Material sollte mindestens einen Schallabsorptionsgrad von $\alpha > 0,9$ für den Frequenzbereich von 500 bis 2000 Hz aufweisen. Da die Blenden immer im Freien stehen und vollkommen der Witterung ausgesetzt sind, muss bei der Materialauswahl auch diesem Aspekt Rechnung getragen werden. Die Materialien sollten daher wetterfest und vogelsicher sein.

Zusätzlich wird für den Bereich am MP 2 empfohlen, den im Westen gelegenen äußersten Lärmschutzwall von ca. 4,5 m auf 6 m über dem Geländeniveau der Schussbahn zu erhöhen. Alternativ kann auf dem vorhandenen Wall auf ganzer Länge ein Schallschirm in Form einer Holzwand errichtet werden. Der Wall und die Wand müssen dann eine Gesamthöhe von 6 m aufweisen. Die o. g. Schallschutzwand kann

reflektierend ausgeführt werden. Als Material kann z. B. Lärche oder Eiche genommen werden. Auch andere Materialien können verwendet werden, jedoch sollte die Wand mindestens ein Flächengewicht von 10 kg/m^2 aufweisen. Weiterhin ist bei der Ausführung darauf zu achten, dass die Konstruktion geschlossen (d.h. ohne Spalte) ausgeführt wird.

Sofern eine Erhöhung des Schallschirmes nicht möglich ist, kann eine weitere Schallminderung hinsichtlich des Bereiches MP 2 auch durch eine Verkleidung der in Schussrichtung verlaufenden schallharten Wände mit hochabsorbierenden Schallschutzplatten erreicht werden. Die jeweils dem geplanten Wohngebiet zugewandten Seiten der Wände am 25 m-Schießstand und am 100 m-Schießstand (ca. 220 m^2) müssten verkleidet werden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist im geplanten allgemeinen Wohngebiet eine Einhaltung bzw. eine Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes durch den Schießlärm zu erwarten.

Dieser städtebauliche Vertrag soll die Umsetzung der erforderlichen Schallschutz- bzw. Schallminderungsmaßnahmen rechtlich und tatsächlich sichern.

§ 1 Verpflichtung zur Herstellung, Unterhaltung und Erneuerung von Schallschutzmaßnahmen

- (1) Die Stadt bewirkt durch den B-Plan Nr. 111, dass Wohnbebauung an den Schießstand der Jägerschaft heranrückt und Lärmimmissionen ausgesetzt wäre, die das immissionsschutzrechtlich hinzunehmende Maß überschreiten. Um den von ihr verursachten Konflikt zu vermeiden bzw. zu lösen, verpflichtet sich die Stadt, jetzt und künftig alles zu tun, was erforderlich ist, um sicherzustellen, dass die vom Schießstand der Jägerschaft ausgehenden Geräuschemissionen die im geplanten WA-Gebiet rechtlich höchstens zulässigen Immissionswerte an allen in Betracht kommenden Immissionsorten eingehalten werden. Die Stadt verpflichtet sich, die hierfür erforderlichen Maßnahmen auf ihre Kosten durchzuführen, zu unterhalten, sie erforderlichenfalls zu erneuern und an den Stand der Technik anzupassen.
- (2) Die Stadt wird entsprechend den Angaben im Gutachten der T&H Ingenieure GmbH vom 25. Juli 2017, das als **Anlage 1** diesem Vertrag als dessen Bestandteil beigelegt ist, zunächst folgendes Maßnahmen ergreifen:
 - a) Vollflächige Verkleidung der Schießblenden mit hochabsorbierenden Schallschutzplatten (ca. 150 m^2) auf der dem Schützen zugewandten Seite sowie vollflächige Verkleidung der Innenwände und der inneren Deckenflächen der Kugelfänge oberhalb des Sandbettes zzgl. der dem Schützen zugewandten

Wandflächen am 50 m-Stand (ca. 200 m²). Das Material hat mindestens einen Schallabsorptionsgrad von $\alpha > 0,9$ für den Frequenzbereich von 500 bis 2000 Hz aufweisen; es muss wetterfest und vogelsicher sein.

b) Erhöhung des im Westen des Schießstands gelegenen äußeren Lärmschutzwalls von ca. 4,5 m auf mind. 6 m über dem Geländeniveau der Schussbahn. Alternativ Errichtung eines Schallschirms in Form einer Holzwand auf dem vorhandenen Wall auf ganzer Länge. Der Wall und die Wand müssen eine Gesamthöhe von mind. 6 m aufweisen. Die Schallschutzwand kann reflektierend ausgeführt werden. Als Material kann z. B. Lärche oder Eiche genommen werden; die Wand muss ein Flächengewicht von mind. 10 kg/m² aufweisen. Die Konstruktion ist zwingend geschlossen, d.h. ohne Spalte auszuführen.

(3) Ist eine Erhöhung des Schallschirms nicht möglich, wird die Stadt die gebotene weitere Schallminderung hinsichtlich des Bereiches MP 2 durch eine Verkleidung der in Schussrichtung verlaufenden schallharten Wände mit hochabsorbierenden Schallschutzplatten sicherstellen. Die jeweils dem geplanten Wohngebiet zugewandten Seiten der Wände am 25 m-Schießstand und am 100 m-Schießstand (ca. 220 m²) sind entsprechend zu verkleiden.

(4) Die Jägerschaft gestattet der Stadt bzw. den von ihr beauftragten Firmen, das Grundstück der Jägerschaft zu betreten. Die schallmindernden Maßnahmen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn mit der Jägerschaft abzustimmen, ein Ablaufplan ist vorzulegen.

(5) Nach Fertigstellung der in Absatz 1 bis 3 genannten Maßnahmen sind diese von der Stadt und der Jägerschaft gemeinsam abzunehmen. Die Stadt hat der Jägerschaft die Fertigstellung schriftlich anzuzeigen. Die Stadt setzt den Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 14 Tagen nach erfolgter Anzeige im Benehmen mit der Jägerschaft fest. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren. Werden wesentliche Mängel festgestellt, ist die Abnahme nach Beseitigung der Mängel zu wiederholen.

§ 2 Gewährleistung, Freistellung

(1) Die Stadt übernimmt die Gewähr dafür, dass die der Jägerschaft übergebenen schallschutztechnischen Anlagen im Zeitpunkt der Endabnahme die zugesicherten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Mängeln behaftet sind, die ihren Wert oder ihre Tauglichkeit zu dem in diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.

- (2) Die Stadt hat alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel unverzüglich auf ihre Kosten zu beseitigen.
- (3) Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt z.B. anlässlich von Rechtsstreitigkeiten herausstellen, dass weitere schallmindernde Maßnahmen erforderlich sind, um an den maßgeblichen Immissionsorten im Gebiet des B-Plans Nr. 111 die rechtlich höchstens zulässigen Immissionswerte einzuhalten, oder sollten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an den Lärmschutz künftig erhöht werden, wird die Stadt die erforderlichen zusätzlichen schallmindernden Maßnahmen auf ihre Kosten durchführen. § 1 Abs. 1 gilt entsprechend.
- (4) Die Stadt stellt die Jägerschaft von allen Ansprüchen Dritter frei, welche diese mit Erfolg gegen die Jägerschaft wegen schießstandbedingter Lärmimmissionen geltend machen. Dazu wird sie umgehend die erforderlichen baulich-technischen oder sonstigen Maßnahmen ergreifen. Zudem wird die Stadt die Jägerschaft von jeglichen notwendigen Kosten freistellen, die dieser im Rahmen von Auseinandersetzungen um etwaige schießstandbedingte Lärmimmissionen entstehen.
- (5) Die Verpflichtung der Stadt nach den Absätzen 2 und 3 gilt nicht, wenn und soweit die Jägerschaft durch eigene Maßnahmen die Ursache für weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen herbeiführt.

§ 3 Kaufverträge, dingliche Sicherung

- (1) Die Stadt wird die Käufer von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 111 auf den vorhandenen Schießstand der Jägerschaft und die von ihm ausgehenden Lärmimmissionen hinweisen und sie im Rahmen des rechtlichen Zulässigen verpflichten, die vom Schießstand der Jägerschaft ausgehenden Lärmimmissionen hinzunehmen und die Geltendmachung von Unterlassungsansprüchen z.B. nach §§ 1004, 906 BGB zu unterlassen.
- (2) Die Stadt wird aus diesem Grunde in die Kaufverträge folgende Regelung aufnehmen und im jeweiligen Grundbuch vor Verkauf der einzelnen Baugrundstücke eine Dienstbarkeit eintragen lassen:

In der Nähe des Wohngebietes Brockeler Straße Nord-Ost befindet sich auf dem Flurstück 24 der Flur 43 von Rotenburg ein genehmigter Kugelschießstand. Von diesem Schießstand können Geräuschimmissionen ausgehen, die zwar die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschreiten aber subjektiv von den Betroffenen als Störung empfunden werden. Es handelt sich

hierbei um impulshaltige Schallereignisse (Knalle), die unregelmäßig und häufig mit großer Pegeldifferenz zum momentanen Fremdgeräusch auftreten. Deshalb unterscheiden sich Schießgeräusche in der Regel von Industrie- und Umgebungsgeräuschen und werden von den Betroffenen mehr als Störung empfunden als ein kontinuierlich einwirkendes Industriegeräusch. Der/Die Eigentümer/Eigentümerin der o. a. Grundstücke hat alle durch die genehmigte Nutzung des vorhandenen Kugelschießstandes bedingten Einwirkungen auf sein/ihr Grundstück entschädigungslos zu dulden und wird diese Verpflichtung vertraglich an etwaige Mieter weitergeben.

Im Grundbuch ist daher in Abteilung II folgende Dienstbarkeit eingetragen:

„Der/Die Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerin hat sämtliche Immissionen, die von dem Flurstück 24 der Flur 43 von Rotenburg (Schießsportanlage) ausgehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.“

§ 4 Unterhaltung, Erneuerung, Stand der Technik

- (1) Die Stadt verpflichtet sich, die auf der Grundlage dieses Vertrages zu errichtenden schallschutztechnischen Anlagen dauerhaft zu unterhalten und erforderlichenfalls zu erneuern. Die Jägerschaft kann Beschädigungen der Anlagen an die Stadt melden. Die Stadt ist verpflichtet, diese Beschädigungen zu beheben. Schäden, die durch fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln der Jägerschaft entstanden sind, sind von dieser Verpflichtung ausgenommen.
- (2) Die Stadt ist ferner verpflichtet, die Anlagen an den jeweiligen Stand der Technik anzupassen und sie auf dem jeweiligen Stand der Technik zu erhalten, solange dies zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 111 „Gebiet zwischen Brockeler Straße Nord-Ost und Ahlsdorfer Forst“ dient.

§ 5 Kosten

- (1) Die Stadt trägt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahmen nach § 1 Abs. 1 bis 3 entstehen. Ebenso übernimmt die Stadt sämtliche Kosten für die Unterhaltung, Erneuerung und Anpassung der schallschutztechnischen Anlagen gemäß § 4.
- (2) Die Stadt trägt ferner die notwendigen Rechtsberatungskosten, welche der Jägerschaft im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages entstehen.

§ 6 Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag bedarf zu seiner Wirksamkeit der Schriftform.
- (2) Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Die Schriftform selbst ist mündlich nicht abdingbar. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.
- (3) Die Vertragsparteien bestätigen sich gegenseitig, dass die Regelungen dieses Vertrages insgesamt und im Einzelnen angemessen sind, im sachlichen Zusammenhang mit den vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen stehen und Voraussetzungen oder Folgen des geplanten Baugebiets sind.
- (4) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise ungültig sein oder werden, vereinbaren die Vertragsparteien ausdrücklich, dass hiervon die Gültigkeit der anderen Vertragsteile nicht berührt wird. Die Vertragsparteien verpflichten sich vielmehr, die ungültigen Bestimmungen durch gültige Regelungen zu ersetzen, die der Zielsetzung der Parteien am nächsten kommt und die den Anforderungen aus Gesetz und Rechtsprechung genügt.
- (5) Ergibt sich, dass der Vertrag Lücken insoweit aufweist, dass sich nachträglich als regelungsbedürftig erweisende Gegenstände nicht geregelt worden sind, gilt Absatz 4 Satz 2 entsprechend.

Rotenburg (Wümme), den 24.1.2018

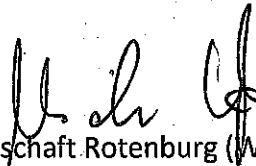


Stadt Rotenburg (Wümme)

A. Weber

Bürgermeister

25.01.2018



Jägerschaft Rotenburg (Wümme) e.V.

U. Voß

Vorsitzender des Vorstandes der
Jägerschaft Wümme e.V.