



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 27.11.2018

**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 4 8 2 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Waffensen	06.12.2018			
Ausschuss für Planung und Hochbau	17.12.2018			
Verwaltungsausschuss	19.12.2018			

***17. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (Sozialstation) und Bebauungsplan Nr. 15 von Waffensen - Sozialstation -; Beratung und Beschluss über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur öffentlichen Auslegung der Planunterlagen***

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Verwaltungsausschuss erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Anhörung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Verwaltungsausschuss beschließt, die Entwürfe der 17. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**Begründung:**

Die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

**1. Behörden und Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Anregungen:**

- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 08.10.2018
- DEA Deutsche Erdöl AG vom 09.10.2018
- Avacon Netz GmbH vom 12.10.2018
- Gascade Gastransport GmbH vom 15.10.2018
- Exxon Mobil Production Deutschland GmbH vom 12.10.2018
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 18.10.2018
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 18.10.2018
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 25.10.2018
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 30.10.2018
- Vodafone Kabel Deutschland vom 08.11.2018
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 08.11.2018

## **2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 10.10.2018**

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o.g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg Bedenken bestehen.

Durch das Plangebiet werden landwirtschaftlich uneingeschränkt nutzbare Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Diesbezüglich ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel (§ 1a (2) BauGB) zu formulieren.

Für den Änderungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß BauGB bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung genommen werden soll.

### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Wie bereits in der Begründung unter Kapitel 3.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung erläutert, ist die aktuelle unzureichende Unterbringung der Sozialstation an der Stadtkirche in Rotenburg Anlass der Planaufstellung. Der bisherige Standort weist weder ausreichende Räumlichkeiten für das Personal, noch die notwendige Stellplatzkapazität auf. Ein Neubau ist dringend notwendig. Da die Sozialstation den Bereich Rotenburg Sottrum versorgt und hier insbesondere den ländlichen Raum, ist die Verlagerung des Standortes von Rotenburg nach Waffensen folgerichtig und nachvollziehbar. Die Lage angrenzend an den Siedlungsbereich von Waffensen direkt an einer leistungsfähigen Erschließungsstraße macht die Ausweisung städtebaulich sinnvoll.

Insofern ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Der ausgleichspflichtige Eingriff in Natur und Umwelt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgearbeitet. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nachzuweisen. Der Ausgleich wird grundsätzlich im Ökokonto der Stadt im Großen und Weißen Moor nachgewiesen. Zusätzlich wird der Ausgleich am Ort des Eingriffs im Vorhabengebiet erbracht. Eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen kann dadurch vermieden werden. Damit kommt die Planung der Forderung der Stellungnahmen nach.

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

## **3. Stadt Rotenburg (W.), Amt für Verkehr, Entsorgung und Umweltschutz v. 17.10.2018**

### 1. Erschließung und Beitragspflicht

Der B-Plan Nr. 15 sieht die Erschließung des Grundstückes / der Sozialstation über die Straße „Zur Ahe“ vor. Allerdings ist kein Zufahrts- und/oder Zugangsverbot zur Straße „Vor dem Pausberge“ festgesetzt. Dies birgt beitragsrechtliche Probleme.

Im Erschließungsbeitragsrecht ist ein Grundstück erschlossen bzw. gehört in den Kreis der beitragspflichtigen Grundstücke, wenn von der Erschließungsanlage an das Grundstück herangefahren werden und es von dort betreten werden kann. Bei gewerblich genutzten Grundstücken oder in einer gewerblich ähnlichen Art und Weise genutzten Grundstücke ist die Möglichkeit eines Hinauffahrens erforderlich. Beide Möglichkeiten von der Erschließungsanlage „Vor dem Pausberge“ schließt der B-Plan Nr. 15 nicht aus.

Die Nutzung des Grundstückes für eine Sozialstation ist mit einer gewerblichen Nutzung vergleichbar und das Grundstück bedarf daher zwingend der Erreichbarkeit mittels einer Zufahrt. Durch die derzeitigen Regelungen des B-Planes ist die Folge, dass das Grundstück auch bei einer Abrechnung zu endgültigen Erschließungsbeiträgen in den Kreis der beitragspflichtigen Grundstücke zur Erschließungsanlage „Vor dem Pausberge“ gehören würde.

Um die Beitragspflichtigkeit auszuschließen wäre es daher sinnvoll, zur Straße „Vor dem Pausberge“ ein Zu- und Abfahrtsverbot im B-Plan festzusetzen.

Der Ausschluss des Grundstückes für die Sozialstation aus dem Kreis der Beitragspflichtigen für die Erschließungsanlage „Vor dem Pausberge“ würde aber auch bedeuten, dass der bisher ermittelte voraussichtliche Erschließungsbeitrag, der im Kaufpreis der Wohngrundstücke bereits eingerechnet ist, um rd. 4,00 €/qm Grundstücksfläche steigen würde.

In der AL-Runde vom 16.10.2018 wurde entschieden, dass das Grundstück nicht in den Kreis der Beitragspflichtigen für die Erschließungsanlage „Vor dem Pausberge“ gehören soll.

Ich bitte daher um Aufnahme eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der Straße „Vor dem Pausberge“.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Planvorhaben soll nicht Teil der Erschließungsanlage „Vor dem Pausberge“ gehören. Dem Vorschlag eines Zu- und Abfahrtsverbotes von der Straße „Vor dem Pausberge“ wird nachgegeben. Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert und in die Begründung darauf hingewiesen. Der Stellungnahme wird somit entsprochen.

### 2. Nahwärmeversorgung

Die Flurstücke 15/1 und 15/2, die von dem B-Plan Nr. 15 erfasst werden, liegen im Geltungsbereich der Nahwärmeversorgungssatzung „Vor dem Pausberge“. Für diese Grundstücke gilt somit ein Anschluss- und Benutzungszwang an das Nahwärmenetz.

Damit das gesamte Gebiet des B-Planes Nr. 15 auch dem Anschluss- und Benutzungszwang unterworfen wird, ist in der Folge der Rechtskraft des B-Planes die vorgenannte Satzung bzw. das Geltungsgebiet der Satzung noch anzupassen.

Zur Nahwärmeversorgung sollte daher noch eine Aussage in der gemeinsamen Begründung zur F-Planänderung und zum B-Plan aufgenommen werden.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Plangebiet soll in seiner Gesamtheit an die zentrale Energieversorgung der Stadtwerke Rotenburg angeschlossen werden. Dies ist im Rahmen einer effizienten Energieversorgung im Rahmen des Klimaschutzes wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll.

Diese Aussage wird in die Begründung der beiden Bauleitpläne aufgenommen. Die Begründungen werden durch die obigen Aussagen ergänzt und der Stellungnahme entsprochen. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine. An der der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

### 3. Verkehrsbehördliche Sicht

Die Sozialstation befindet sich zurzeit noch im zentralen Bereich von Rotenburg. Es ist davon auszugehen, dass auch nach dem Umzug nach Waffensen zahlreiche Fahrten in das Rotenburger Stadtgebiet führen werden.

Der neue Standort befindet sich an der Straße Zur Ahe. Die von dort weiterführende kurze Verbindung über die Straße Zur Kumpwisch zum Rotenburger Mühlenende ist für den öffentlichen Fahrzeugverkehr (Ausnahmen gelten lediglich für den land- und forstwirtschaftlichen Verkehr) gesperrt. Grund der Sperrung ist die aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und der unzureichenden Sichtverhältnisse (insbesondere in den Kurvenbereichen sowie vor und hinter der Brücke) stark beeinträchtigte Verkehrssicherheit.

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen zum Befahren dieser attraktiven „Abkürzung“ zum Mühlenende nicht möglich ist. Auch für die Sozialstation steht somit für die Fahrt nach und von Rotenburg lediglich die B 75 mit den beiden Ab-

fahrten „Rotenburg-Ost“ und „Rotenburg-Mitte“ zur Verfügung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Aussage der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird mit einer entsprechenden Aussage ergänzt. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine. An der der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

**4. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 09.11.2018**

Von der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

Dem B-Plan-Entwurf fehlen Festsetzungen zur Eingrünung zw. zur Durchgrünung (z.B. der Stellplätze).

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Aussage der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aktuell wurde ein Umweltbericht erarbeitet und wird als Teil der Begründung in der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Es ist vorgesehen das Grundstück zu begrünen. Entsprechende Festsetzungen bezüglich der Grünordnung werden in den Bebauungsplan aufgenommen und im Umweltbericht bilanziert.

Der Plan wird mit den grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung ergänzt. Der Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung und diese wird mit Aussagen zur Grünordnung ergänzt. An der der Planung wird im Grundsatz festgehalten.

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplan Nr. 15. Zu bedenken ist, dass der Regenwasserkanal der Straße „Vor dem Pausberge“ über die Flurstücke 15/1 und 14 der Flur 19 geführt wird. Ein evtl. erforderliches provisorisches Sickerbecken ist laut Planung auf dem Flurstück 14 vorgesehen. Diese Oberflächenentwässerung ist gemäß der Wasserbehördlichen Erlaubnis, Az. 66:43.20.039/121-01 vom 18.09.2017 beantragt und erteilt worden. Gemäß dem Entwurf zur Änderung des B- Plan Nr. 15 ist das der bebaubare Bereich der Grundstücke.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Aussage der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das provisorische Sickerbecken wurde beantragt, da unklar war, ob die Leitung zum Rückhaltebecken weiter nördlich hinter der Feuerwehr geführt werden konnte. Dies ist zwischenzeitlich geschehen und das provisorische Becken nicht mehr erforderlich.

Die angesprochene Kanalleitung von der Straße „Vor dem Pausberge“ zum Regenrückhaltebecken hinter der Feuerwehr ist zu verlegen. Diese Aussage wird in die Begründung aufgenommen

Die Begründung wird mit einer entsprechenden Aussage ergänzt. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine. An der der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

#### 4. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

#### 5. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken, wenn folgender Hinweis mit aufgenommen wird:

Sollten bei Erdarbeiten unnatürliche Bodenverfärbungen und/oder Gerüche festgestellt werden, ist die Genehmigungsbehörde unverzüglich zu informieren.

##### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Aussage der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Ausführung der Planung beachtet.

#### 6. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden. Anhand eines vorliegenden Geruchsmissionsgutachtens aus 2016, erstellt vom Ingenieurbüro Oldenburg, ist ersichtlich, dass der Immissionsrichtwert von 15 % nicht auf der ganzen Fläche eingehalten wird.

Die Immissionshäufigkeit liegt zwischen 15 – 17 %.

Ebenso ist ein Schalltechnisches Gutachten hinsichtlich des Verkehrslärmes vorzulegen.

##### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich mit einer Geruchsbelastung zwischen 15 – 17 % der Jahresstunden. Auf das Gutachten des Ing. Büros Prof. Oldenburg wird verwiesen. Die vorliegende Bauleitplanung plant ein Sondergebiet für eine Diakonie Sozialstation. Zulässig sind eine Sozialstation mit Büro und Aufenthaltsräumen für das Pflegepersonal, eine Abstellanlage für die Pflegefahrzeuge sowie eine Tagespflegeeinrichtung. Die Tagespflegeeinrichtung ist erst mittelfristig in einem weiteren Bauabschnitt vorgesehen.

Der erste Bauabschnitt wird im Westen mit den höheren Geruchsbelastungen verwirklicht. Hier entstehen die Aufenthaltsräume für das Pflegepersonal sowie Büroarbeitsplätze. Im Allgemeinen fährt das beschäftigte Personal an, zieht sich um und fährt zu den Pflegebedürftigen. Im Falle von Ganztagesbeschäftigten findet eine Mittagspause statt. Der Großteil der Beschäftigten wird sich im geplanten Gebäude folglich nur kurzweilig aufhalten. Die wenigen Bürobeschäftigten werden sich auch nur über den Arbeitstag im Plangebiet befinden und damit an einem Arbeitstag etwa 1/3 ihrer Lebenszeit verbringen.

Die vorliegenden Bauleitpläne setzen entsprechend der Nutzung ein Sondergebiet fest. Die Nutzung unterscheidet sich von den in den anderen Gebietstypen der BauNVO vorgesehenen Nutzungen. Es ist kein dauerhafter Aufenthalt oder gar eine Wohnnutzung vorgesehen. Die zulässige Nutzung der Tagespflege wird im östlichen Bereich, wo eine Geruchsbelastung von 15 % der Jahresstunden vorliegt vorgesehen. Insgesamt kann eine geringfügige Überschreitung der Geruchsbelastung hinsichtlich der aufgeführten Nutzung hingenommen werden. An der Planung wird festgehalten. Die getroffenen Aussagen werden in die Begründungen der beiden Pläne des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes aufgenommen.

Aufgrund der Nutzung sind in der Tageszeit zwischen 7:00 und 21:00 Uhr ca. 140 Pkw-Bewegungen auf dem Parkplatz zu erwarten. Westlich des Vorhabens befinden sich die nächstgelegenen Wohnhäuser innerhalb eines ausgewiesenen Dorfgebiet. Südlich befinden sich unbebaute Grundstücke in der Dorfgebietsfläche. Diese Grundstücke werden durch das geplante Gebäude vom Parkplatz abgeschirmt. Neben den Geräuschimmissionen des Parkplatzes sind keine weiteren relevanten Geräuschimmissionen von der Sozialstation zu erwarten. Nachts gehen von der Sozialstation keine relevanten Geräusche aus.

Unter Berücksichtigung der geometrischen Anordnung des Parkplatzes, der Wohnhäuser, der unbebauten Grundstücke, des geplanten Baukörpers sowie der angegebenen Pkw-Frequenz sind an den maßgebenden Immissionsorten tagsüber Beurteilungspegel von ca. 25 dB(A) zu erwarten. Damit wäre der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) tagsüber um ca. 35 dB unterschritten. Kurzzeitige Geräuschspitzen, die den Immissionsrichtwert tagsüber um mehr als 30 dB überschreiten und auf das Betriebsgelände der Sozialstation zurückzuführen sind, sind aus Sachverständiger Sicht nicht zu erwarten.

Die Stadt hält aus diesen Gründen die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens für entbehrlich. Die getroffenen Aussagen werden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Aussage der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird mit einer entsprechenden Aussage ergänzt. Änderungen ergeben sich aufgrund der Stellungnahme keine. An der der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

## 7. Bauaufsichtliche Hinweise

Die Bauleitplanung soll nach den Vorstellungen des Bundesgesetzgebers stets gesamträumliches Nutzungskonzept abbilden.

Entlang dieser Straße soll nunmehr erneut eine Einzelfallplanung betrieben werden, die in der Rechtsprechung durchaus als „Briefmarkenplanungen“ bezeichnet werden und regelmäßig eine städtebaulich unerwünschte Fehlentwicklung darstellen. In diesem Zusammenhang kann ich nur empfehlen in Bezug auf das räumliche Gesamtkonzept der Ortschaft Waffensen und mögliche Weiterentwicklungen weiter auszuführen.

Rein vorsorglich weise ich darauf hin, dass aufgrund der unterschiedlichen Regelungstiefen auf Flächennutzungsplan – Ebene und der Ebene des Bebauungsplanes **ein gemeinsames Verfahren** wie auch eine gemeinsame Begründung etc. im Rahmen der förmlichen Beteiligung erheblichen rechtlichen Bedenken begegnen würde.

Abschließend weise ich darauf hin, dass die Ausweisung eines Sondergebiets entsprechend § 11 BauNVO ausscheidet, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann. Insofern halte ich auch hier weitere Ausführungen für erforderlich.

### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der südliche Bereich wurde durch eine Satzung nach § 34 BauGB in das Dorfgebiet weiter südwestlich einbezogen. Gesamträumlich wurde die Straße „Vor dem Pausberge“ damit Teil des Dorfgebiets von Waffensen. Die Feuerwehr wurde als Sondergebiet separat geplant, da sie sich wesentlich von den Nutzungen der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNO unterscheidet. Eine Weiterentwicklung ist aktuell nicht darstellbar, da die Stadt das Flurstück direkt nördlich des vorliegenden Plangrundstückes nicht im Eigentum hat. Die bisherige Entwicklung ist städtebaulich geordnet und entspricht den Vorgaben der Raumordnung. Die weitere Siedlungsentwicklung kann ebenso durch Bauleitplanung oder städtebauliche Satzung entwickelt werden, ohne dass negative städtebauliche Entwicklungen zu befürchten sind. Die hier getroffenen Aussagen fließen sie die jeweiligen Begründungen ein. An der Planung wird ansonsten festgehalten.

Das weitere Verfahren wird weiterhin gemeinsam betrieben, jedoch werden der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan separate Begründungen erhalten. Der Stellungnahme wird hiermit entsprochen.

Als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO kommen solche Gebiete in Betracht, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Die im Gesetz nachfolgenden Aufzählung ist hierbei nicht abschließend. Die Stadt verfolgt das Ziel, im Plan-

gebiet eine Sozialstation zu planen. Sie möchte ausschließlich ein solches Vorhaben dort ermöglichen und alternative Nutzung, auch sozialer Art, ausschließen. Die Festsetzung eines anderen Baugebietes ist nicht möglich, ohne dass nahezu alle allgemein zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden müssten. Dies wäre faktisch eine Verhinderungsplanung, die rechtlich unzulässig wäre.

Diese Aussage wird in die Begründungen zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan aufgenommen. An der Planung wird insgesamt festgehalten. Änderungen ergaben sich aufgrund der Stellungnahme keine.

**Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.**

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf (gemeinsame) Begründung