



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 4 8 3 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	17.12.2018			
Verwaltungsausschuss	19.12.2018			
Rat	20.12.2018			

***31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Fachpflegeeinrichtung);
Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie
sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss über die 31. Änderung des IV.
Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt***

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt erhebt die Vorschläge des Bürgermeisters zu den eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt die 31. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Fachpflegeeinrichtung) gemäß § 10 BauGB und die Begründung.

Begründung:

Der Entwurf des o.g. Flächennutzungsplanes wurde zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übersandt. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

Der Entwurf des o.g. Flächennutzungsplanes wurde 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:

- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 06.11.2018
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 02.11.2018

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 15.10.2018

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 die vorliegende Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Entwicklung einer Pflegeeinrichtung vorgesehen. Das Plangebiet wird fast vollständig landwirtschaftlich genutzt; die Grundfläche beträgt rd. 3,2 ha.

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 § 1 a (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:

Zielsetzung der Rotenburger Werke ist es, die Standorte ihrer Einrichtungen zu dezentralisieren. So gibt es heute bereits Standorte in verschiedenen Orten. Auch in Rotenburg sollen neben dem Hauptgelände an der Lindenstraße und dem Kalandshof mehr kleinere Standorte etabliert werden, um den Grundsatz zur Inklusion besser umzusetzen. Dabei ist auch die Errichtung einer Fachpflegeeinrichtung mit Tagesförderstätte mit ca. 80 Plätzen geplant. Für die vorgesehene Festsetzung/ Darstellung eines Sondergebiets sind die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um die o.g. Zielsetzung der Dezentralisierung umsetzen zu können.

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der genannten Einrichtungen an diesem Standort zu schaffen. Bezüglich möglicher Standortalternativen für ein Sondergebiet wurden mehrere Standorte im Stadtgebiet, die den Rotenburger Werken für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen, überprüft. Hier wird der Ansiedlung geeigneter Einrichtungen, der Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesamten Leben im Sozialraum (Inklusion) und sozialen Belangen Vorrang vor der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort eingeräumt.

Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen werden in ihrer Bewirtschaftung nicht beeinträchtigt. Ebenso kann die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen weiterhin gewährleistet werden. Die Planung der Ausgleichsmaßnahmen betrifft den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 110 und ist hier zur Kenntnis zu nehmen.

3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 05.11.2018

aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch/ Bodenschutz** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Der Oberboden sollte vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Verdichtungen nachträglich zu minimieren — wie auf S. 33 im Bericht dargestellt — ist notwendig, sollte aber ergänzend von vorsorgenden Maßnahmen begleitet werden. Auf den Flächen sollten daher Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Es sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 110 und die Durchführung des Bebauungsplanes. Die Stellungnahme ist hier zur Kenntnis zu nehmen.

4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 20.11.2018

von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung der o. g. Planvorhaben habe ich Kenntnis genommen.

Auf meine Stellungnahme, die ich am 30.03.17 im Rahmen der TöB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich der o. g. Planvorhaben liegt im Nordosten der Stadt Rotenburg (Wümme). Er hat einen Abstand von ca. 650 m zum südöstlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg - Soltau.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten „Allgemeinen Wohngebiets“ erfolgt über die Stadtstraße „Brockeler Straße“ mit Anbindung an den südöstlichen Fahrbahnrand im Zuge der B 71 „Harburger Straße“ in Abschnitt 360 bei Station 0.867 außerhalb der förmlich festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Rotenburg (Wümme). Der v. g. Knotenpunkt ist Vollsignalisiert und mit Links- und Rechtsabbiegestreifen ausgebaut.

Ziel und Zweck der o. g. Planvorhaben ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“.

Gegen die o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingereicht. Das Schreiben war nach Fristende eingegangen und konnte daher nicht in der Abwägung eingestellt werden. Die Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB betrifft wiederum den Einmündungsbereich der Brockeler Straße in die Harburger Straße (B 71), der außerhalb des Plangebietes liegt. Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen.

5. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 16.11.2018

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

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die o.g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

2. Landschaftspflegerische Stellungnahme

F-Plan

Die Aussage in Kap. 3.3, dass der Baumbestand seine Wachstumsgrenze erreicht habe, wodurch eine Eingrünung besteht, ist bezüglich des Waldes nicht zutreffend, da die ordnungsgemäße Forstwirtschaft selbstverständlich auch eine Ernte von hiebsreifem Bestand vorsieht. Kahlschläge sind nach NWaldLG nicht grundsätzlich verboten, sondern lediglich bei Flächen über 1 Hektar mir vorher anzuzeigen. Daher wäre es durchaus denkbar, dass die Abschirmung nach Osten durch den Waldbestand komplett entfällt und erst nach Jahrzehnten wieder hergestellt ist.

Ich weise darauf hin, dass die neue dargestellte „Maßnahmenfläche“ westlich vor dem Wald im Kap. 3.3. oder sonst in der Begründung gar nicht erwähnt und nach Zweck und Ausgestaltung nicht beschrieben wird.

Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahme zum „scoping“. Außerdem weise ich darauf hin, dass sich die Begründung von F-Plan und B-Plan widersprechen: im F-Plan wird auf S. 7 als Argument für die Auswahl des Standorts gerade genannt, dass die Einkaufsmöglichkeiten u.ä. nah und fußläufig erreichbar sind, im B-Plan wird auf S. 8 dagegen ausgesagt, dass dies für die künftigen Bewohner bereits zu weit entfernt ist und daher das Cafe vor Ort nötig wird!

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die Begründung in Teilen redaktionell ergänzt. Grundsätzlich übernimmt jedoch jeder Baum- und Strauchbestand eine gewisse Sichtverschattung. Umliegend um das Planänderungsgebiet sind eine Vielzahl von Gehölzstrukturen, in Form von Baumreihen, Baum-Strauchhecken und kleinere Wälder vorhanden. Mit fortschreitender Lebenszeit wird jeder Baum aufgrund der Alters oder Schädigungen abgängig sein. Dies betrifft normale Bäume und Sträucher in der Landschaft sowie auch Waldbäume. Die umgebenen Waldbäume unterliegen allesamt einer forstwirtschaftlichen Nutzung, sodass eine Rodung zu gegebener Zeit möglich ist. Nach einer möglichen Rodung werden die Flächen jedoch wieder ordnungsgemäß aufgeforstet, sodass bei Aufkommen der Bäume wieder eine Sichtverschattung gegeben ist. Sollten Rodungsmaßnahmen zukünftig in Wäldern erfolgen, übernehmen die weiteren Gehölzstrukturen eine weitreichende Sichtverschattung. Um die Beeinträchtigungen im Planänderungsgebiet dennoch zu mindern, ist an der östlichen Änderungsgrenze bereits eine Maßnahmenfläche dargestellt. In dieser ist die Anpflanzung eines naturnahen Waldrandsaumes vorgesehen. Somit wird die Eingrünung vor Ort nochmals verstärkt und zusätzliche Beeinträchtigungen auf die umliegende Landschaft sind nicht zu erwarten.

In der Planzeichnung sowie in der Begründung wird die Maßnahmenfläche bereits dargestellt bzw. erwähnt. In Bezug auf den Zweck der Maßnahmenfläche wird die Begründung ergänzt. Innerhalb der Maßnahmenfläche soll zum östlich angrenzenden Wald, als Puffer zum Sondergebiet ein naturnaher Waldrandsaum entstehen. Dieser dient zudem zur Abschirmung der zukünftigen baulichen Anlagen als Eingrünung zur freien Landschaft. Die Ausgestaltung der Maßnahmenfläche betrifft den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 110 und ist hier zur Kenntnis zu nehmen.

Ein Cafe ersetzt nicht die täglichen Einkaufsmöglichkeiten (der mobileren Bewohner); bei diesem Angebot geht es eher um einen Treffpunkt für Bewohner und Besucher in der unmittelbaren Wohnumgebung, um die Inklusion zu fördern.

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme:

Die Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde nachgereicht:

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. In dem Gebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen (siehe Bodengutachten), so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich nur bedingt möglich sein wird. Der für eine Versickerung erforderliche Sickerraum von mindestens 1 m zum höchsten mittleren Grundwasserstand wird voraussichtlich nur an einigen Stellen des Grundstücks zur Verfügung stehen.

Für die Versickerung ist ein Antrag gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Stadt Rotenburg, Schutzzone IIIa, mit einer eingeschränkten Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser.

Es ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung im Wasserschutzgebiet (§2 SchuVo, § 51 WHG) erforderlich.

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Sondergebietes ist vorgesehenen den vorhandenen Graben auf einer dafür erforderlichen Länge zu verrohren. Dieser Graben dient der Entwässerung des Niederschlagswassers des Baugebietes Brockeler Straße Nord und dem z.Z. neu erstellten Baugebiet Brockeler Straße Nord-Ost. Die Entwässerung und der Ausbau des Grabens ist mit der Plangenehmigung vom 18.07.2018, Az. 66:6643.20.039/129-01 beantragt und erteilt worden.

Für das neue Sondergebiet ist daher eine umfassende Erschließungs- u. Entwässerungsplanung zwingend notwendig. Eine abschließende Stellungnahme ist erst möglich, wenn diese Unterlagen vorliegen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 110 bzw. seine Durchführung und ist hier zur Kenntnis zu nehmen.

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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

6. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb:

Es ist geplant, dass die Müllfahrzeuge auf das Privatgelände fahren sollen, um den Müll abzuholen. Dies muss seitens der Tagesförderstelle rechtzeitig beim Landkreis Rotenburg (Wümme), Abfallwirtschaftsbetrieb, beantragt werden. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Fahrwege und die Wendeanlage auf dem Privatgelände ausreichend groß und für LKW-Verkehr belastbar hergestellt werden müssen. Außerdem muss der Standplatz für die verschiedenen Müllfraktionen deutlich erkennbar ausgewiesen sein. Nur unter diesen Voraussetzungen kann eine Abholung des Mülls vom Privatgelände in Erwägung gezogen werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 110 und ist hier zur Kenntnis zu nehmen.

7. Bauaufsichtliche Stellungnahme:

Erschließung:

Zur Erschließung soll ein 3,5 m breiter Streifen, der bisher im B-Plan-Gebiet 87 liegt genutzt werden. Der weitere Verlauf vom Baugebiet zur Erschließungsstraße „Brockeler Straße“ ist im B-Plan 87 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Wirtschaftsweg für Land- und Forstwirtschaft festgesetzt. Eine ausreichende Erschließung des Baugebietes ist danach nicht vorhanden. Das betrifft auch die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Entwurf schließt eine Erschließung über die südliche Wegeparzelle 15 nicht aus.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 110 und ist hier zur Kenntnis zu nehmen.

Immissionsschutz:

Es wurde keine der Darstellungen des Flächennutzungsplanes betreffenden Anregungen vorgebracht.

Zulässigkeit von Nutzungen:

Der Kanon der zulässigen Nutzungen ist sehr weit gefasst.

So ist es nach dem Entwurf zulässig, das Plangebiet bis zu 100 % mit Wohnungen für Beschäftigte der Rotenburger Werke zu bebauen.

Bei der Verkaufsstätte ist weder hinreichend bestimmt, was „ergänzende“ Produkte sind noch die Größe der „Region“.

Zum Verständnis: Die Größe des zulässigen Cafés bezieht Außengastronomie sowie Neben- und Lagerräume ein.

In den folgenden Spiegelstrichen ist der Begriff „Sondernutzungen“ unglücklich gewählt, wenn es sich nach der Beschreibung um „allgemein zulässige“ Nutzungen handelt.

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

Entlang der Straße Brockmanns Wiesenweg soll nunmehr erneut eine Einzelfallplanung betrieben werden, die in der Rechtsprechung durchaus als städtebaulich unerwünschte „Briefmarkenplanungen“ bezeichnet wird. Auch die Beschränkung der Alternativenprüfung auf Grundstücke, die im Eigentum der Rotenburger Werke stehen, begegnet erheblichen rechtlichen Bedenken.

Rein vorsorglich 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, aus Gründen der Rechtssicherheit, weitere Ausführungen für erforderlich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme betrifft überwiegend den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 110 und ist hier zur Kenntnis zu nehmen.

Bezüglich der Alternativenprüfung ist auszuführen, dass die Rotenburger Werke gleichlautend mit einer Einrichtung für Wohn- und Betreuungsstätten für Menschen mit Behinderung sind. Es sind nur Standortalternativen zu betrachten, die offensichtlich eine Alternative darstellen. Dazu zählt ein wichtiger Aspekt, dass ein Zugriff auf die Flächen besteht. Die Rotenburger Werke sind im Besitz zahlreicher Flächen, wodurch sich im Vorwege intensiv mit der Standortfrage beschäftigt wurde. Die Stadt Rotenburg konnte im Vorwege der Planung ebenfalls keine Alternativen Flächen vorweisen. Weitere Flächen, die für die angestrebte Nutzung in Frage kommen, konnten nicht ausfindig gemacht werden. Des Weiteren hat die Stadt Rotenburg einen Fokus in der Siedlungsentwicklung auf die Brockeler Straße im Nordosten und im Bereich Stockforthsweg im Südosten gelegt. Dahingehend bietet sich das Änderungsgebiet als geeigneter Standort für eine Siedlungserweiterung an. Die Planung wurde zudem hinsichtlich eines gesamträumlichen Nutzungskonzeptes zusammen mit der anliegenden Wohnbaufläche nördlich der Brockeler Straße begonnen. Aufgrund der Dringlichkeit bei der Umsetzung der Wohnbaugrundstücke wurden die Verfahren getrennt und nun in unterschiedlicher zeitlicher Abfolge zu Ende geführt. Somit wird die angesprochene standardisierte „Briefmarkenplanung“ vehement zurückgewiesen. Die Stadt Rotenburg hat als Mittelzentrum übergeordnete Aufgaben, die sie mit zahlreichen Bauleitplänen bewältigt und so Ihrer Aufgabe gerecht wird. Die Unterstützung großer Arbeitgeber zur beschriebenen Dezentralisierung der Standorte ist somit auch im Sinne der Stadt, um ein gleichwertiges Stadtgefüge und Stadtleben zu ermöglichen.

8. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, die die Darstellungen des Flächennutzungsplanes betreffen.

Andreas Weber

Anlagen:

- Flächennutzungsplan
- Begründung zum Flächennutzungsplan