



Az.: 61

Rotenburg (Wümme), 17.05.2019

**B e s c h l u s s v o r l a g e   N r . :   0 5 6 3 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	12.06.2019			
Verwaltungsausschuss	19.06.2019			
Rat	27.06.2019			

***Bebauungsplan Nr. 122 - Therkornsberg-Süd -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung 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 öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Beschluss.
2. Der Rat der Stadt beschließt, den Bebauungsplan Nr. 122 – Therkornsberg-Süd – gemäß § 10 BauGB als Satzung und die Begründung.

**Begründung:**

Der Entwurf des o.g. Planes hat den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegen. Folgende Stellungnahmen sind abgegeben worden:

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

- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 19.03.2019
- Gascade Gastransport GmbH vom 20.03.2019
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Referat L1.2 vom 26.03.2019
- DEA Deutsche Erdoel AG vom 01.04.2019
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 08.04.2019
- Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum vom 10.04.2019
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 10.04.2019
- EWE Netz GmbH vom 12.04.2019
- Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg vom 18.04.2019

**2. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 24.04.2019**

**Landschaftspflegerische Stellungnahme:**

Gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Bedenken.

Ich bitte jedoch bauplanungsrechtlich zu prüfen, ob die Kriterien für ein beschleunigtes Verfah-

ren gem. § 13 b des BauGB tatsächlich erfüllt sind. Sollte dies der Fall sein, habe ich keine Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht gegen den vorgelegten Bebauungsplan.

Ich empfehle einen Hinweis auf das spezielle Artenschutzrecht gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz in den eigentlichen Bebauungsplan mit aufzunehmen, da in der Begründung zahlreiche Hinweise für die nachgelagerten Bauvorhaben in Bezug auf die Einhaltung des Artenschutzrechts enthalten sind.

Eigene Stellungnahme:

Die Anwendung des § 13b BauGB ist gegeben (siehe Stellungnahme zur bauaufsichtlichen Anregung und Erläuterungen in der Begründung).

Die Planzeichnung wird um einen Hinweis auf das spezielle Artenschutzrecht gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz redaktionell ergänzt. Auswirkungen ergeben sich nicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt.

**Wasserwirtschaftliche Stellungnahme:**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 122. Erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen.

Eigene Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung und ist bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen.

**Abfallrechtliche Stellungnahme:**

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Bodenschutzrechtliche Stellungnahme:**

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das neue Bebauungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

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

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

Eigene Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Im B-Plan ist bereits ein Hinweis aufgenommen worden.

**Stellungnahme Abfallwirtschaft:**

Bei dieser Planung bestehen seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes erhebliche Bedenken. Stellflächen für Müllbehälter und Sperrmüll sind i.d.R. viel zu klein und haben sich aufgrund der Probleme mit Vermüllung nicht bewährt. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Bereiche, die für Müllfahrzeuge nicht zugänglich sind, zumeist auch von der Feuerwehr nicht angefahren werden können.

Eigene Stellungnahme:

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Straße „Therkornsberg“, sodass die Zugänglichkeit des Gebietes sowohl für Müllfahrzeuge als auch für Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet wird. Im Bebauungsplan wurde bereits mit einer Festsetzung berücksichtigt, dass die Anlieger Ihren Müll am Abholtag entlang der Straße am Therkornsberg bereitzustellen haben. Im Rahmen des folgenden Baugenehmigungsverfahrens sind Stellflächen für Müllbehälter der Anlieger entsprechend der Größe der geplanten baulichen Anlagen ausreichend groß dimensioniert,

sodass eine Vermüllung ausgeschlossen werden kann. Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen und sicherzustellen. Dies liegt zudem auch im Interesse des Grundstückseigentümers.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen.

#### **Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz:**

Derzeit ist ein Schalltechnisches Gutachten vorzulegen, um nachzuweisen, dass die Lärmrichtwerte eingehalten werden können (ausgehend vom Straßenverkehrslärm).

Auf ein Gutachten kann verzichtet werden, wenn in diesem Bereich eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zulässig wäre. Da das geplante Gebiet außerhalb der Ortschaft erstellt werden soll, gilt hier zurzeit eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h.

#### Eigene Stellungnahme:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 122 „Therkornsberg-Süd“ soll nun weiter westlich und direkt an die vorhandene Bebauung angrenzend mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes weiterer Wohnraum geschaffen werden. Zwischen der überbaubaren Fläche des Plangebietes und der Bundesstraße 71 kann ein Abstand von mindestens 60 m eingehalten werden. Aus zahlreichen vorliegenden Gutachten weiterer Verfahren sind bei dieser Entfernung nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich liegt bei 70 km/h, wodurch die Emissionen aus dem Straßenverkehr im Vergleich zur vorherigen zulässigen 100 km/h sich weiter reduzieren. Weiterhin liegt zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Bundesstraße der Therkornsberg. Aufgrund des erhöhten Geländes des „Berges“ besteht zwischen den beiden Nutzungen ein natürlicher Schallschutz.

Weiterhin wurde im Rahmen der Aufstellung des östlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 94 „Gewerbegebiet Soltauer Straße“, südöstlich Hof Königskamp, im Jahr 2013 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde unter anderem der Straßenverkehrslärm der nördlich verlaufenden B 71 (Soltauer Straße) untersucht. In diesem Bereich war zum damaligen Zeitpunkt eine Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h zulässig, welche im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt wurde. Das Gutachten führte zu dem Ergebnis, dass in einem Abstand von mindestens 60 m, wie der Abstand für das Plangebiet, der Lärmpegelbereich II und für einen kleinen Teilbereich der Lärmpegelbereich III vorliegt. Die Anforderungen an die Außenbauteile in den Lärmpegelbereichen I bis III entsprechen den Regeln der Technik und stellen somit keine erhöhten Anforderungen dar. Da im Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 122 „Therkornsberg-Süd“ auf der Bundesstraße eine Höchstgeschwindigkeit von lediglich 70 km/h zulässig ist, kann zusätzlich darauf geschlossen werden, dass im Bereich des Plangebietes dieses Bauleitplanverfahrens geringere Immissionswerte als im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 94 vorliegen und somit der Lärmpegelbereich II im gesamten Gebiet vorliegt.

Mit zusätzlicher Betrachtung des zwischenliegenden erhöhten Geländes sind Überschreitungen von Grenzwerten und somit erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse durch Immissionen des Verkehrs nicht zu erwarten, sodass eine zusätzliche Aufstellung eines Schallgutachtens nicht erforderlich ist.

#### **Stellungnahme vorbeugender Brandschutz:**

##### **Löschwasser:**

Laut Gesetz über den Brandschutz im Lande Niedersachsen vom 18.07.2012 (NBrandSchG) ist die Gemeinde verpflichtet, für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu sorgen.

Der Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) ist nach der Technischen Regel "Arbeitsblatt W 405" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen. Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden vorhanden sein. Die erforderliche Löschwassermenge kann ggfs. nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Hier ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Teiche oder Löschwasserbehälter erforderlich. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen nach dem "Arbeitsblatt W 331" des DVGW entsprechend der Bebauung höchstens 140 m betragen. Dieses gilt auch

für die Abstände möglicher Löschwasserbrunnen untereinander. Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzuschalten.

#### Eigene Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen. In die Begründung des Bebauungsplanes wird ein Hinweis zur Löschwasserversorgung ergänzt.

#### **Zuwegung:**

Zu Baugrundstücken sind Zufahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge gem. § 4 NBauO vom 1.01.2019 vorzusehen. Sie sind entsprechend den §§ 1 und 2 der DVO-NBauO vom 26.09.2012 auszuführen.

Insbesondere ist DVO-NBauO § 1 (2), Satz 2 „Für ein Gebäude, das mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, muss eine Zu- oder Durchfahrt auch zu den vor und hinter dem Gebäude liegenden Grundstücksflächen vorhanden sein, wenn sie für Feuerwehreinsätze erforderlich ist.“

Stichstraßen müssen mit ausreichend bemessenen Wendepunkten versehen werden.

Die Befestigung der Zufahrten und der inneren Fahrwege muss so beschaffen sein, dass sie auch für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreicht. Bei der Ermittlung der notwendigen Belastbarkeit der Zufahrt ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr 2012 zu berücksichtigen.

Da keine maximale Höhe der Gebäude festgelegt wurde, sondern nur die maximale Anzahl der Vollgeschosse, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich durch entsprechende Staffelgeschosse auch das Erfordernis ergibt, dass sich zur Sicherung zweiter Rettungswege Aufstellflächen und Zufahrten für eine Drehleiter ergeben können.

#### Eigene Stellungnahme:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes und sind in diesem Rahmen zu berücksichtigen.

#### **Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan**

1. Die bebaubaren Flächen liegen bis zu 110 m Luftlinie von der Erschließungsstraße entfernt. Der Entwurf enthält keine Aussagen, wie die
  - verkehrliche Erschließung
  - Erschließung mit Leitungen
  - Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungskräfte
  - Löschwasserversorgung

erfolgen soll. Die Aussagen in 3.2.4 zur Müllentsorgung überlässt sehr viel den späteren Eigentümern, ohne dass eine verbindliche Regelung erkennbar ist. Die Aussage in der TF 5, wonach Müllsammelplätze an den Privatstraßen anzulegen sind, ist nicht umsetzbar.

2. In der Begründung sind „Privatstraßen“ erwähnt, ohne dass das der Planzeichnung zu entnehmen ist. Wenn die Erschließung schon in privater Trägerschaft erfolgen soll, bedarf es einer Festsetzung mit den Planzeichen 6.3 mit weiteren Ausführungen.
3. Private Erschließungswege gehören auch nicht ausnahmsweise zu den zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO. Das zeigt sich auch daran, dass Ihre Anrechnung bei der GRZ nicht geregelt ist.
4. Das Planzeichen 6.4 im südlichen Plangebiet setzt eine öffentliche Verkehrsfläche voraus. Hier handelt es sich aber um einen Privatweg der Rotenburger Werke. Der Ansatz, die Lärmprobleme der Vergangenheit nicht wieder aufleben zu lassen ist allerdings zu begrüßen.
5. Die TF 3, in der als Höhenbezugspunkt die öffentliche Verkehrsfläche dienen soll, ist bei einem Abstand von bis zu 100 m wenig sinnvoll.

6. Auf dem Luftbild sind östlich der Straße Therkornsberg größere Einzelbäume zu erkennen. Deren Bestand sollte gesichert werden.

#### Eigene Stellungnahme:

##### Zu 1.:

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der zahlreiche denkbare Nutzungen zulässt. Somit können, aber müssen auf bauleitplanerischer Ebene die Punkte Ver- und Entsorgung sowie Erschließung noch nicht im Detail bestimmt werden. In der Begründung des Bebauungsplanes werden jedoch erforderliche grundsätzliche Aussagen zur Machbarkeit des Bebauungsplanes getroffen, wie z.B. die Erschließung des gesamten Gebietes über die Straße „Therkornsberg“ erfolgt und die Müllbehälter entlang dieser Straße am Abholtag bereitzustellen sind. Die private Erschließung der Straßen bzw. Wege zu den Gebäuden und die Platzierung des genauen Gebäudestandortes soll bewusst den Eigentümern überlassen bleiben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Durchführung der Planung erfolgt dann die konkretere Planung der jeweiligen Bauvorhaben in denen dann Aussagen zu den genannten Punkten erfolgen. Der Bebauungsplan hat den Rahmen für die Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes ausreichend definiert.

##### Zu 2.:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird erwähnt, dass die Erschließung rückwärtiger Grundstücke in Form von Privatwegen vorgesehen ist, welche ausschließlich der Zuwegung zu den Grundstücken dienen. Dabei handelt es sich um die jeweiligen Grundstückszufahrten. Da zum jetzigen Planungsstand die Anordnung von Gebäuden, Zuwegungen und Stellplätzen unklar bleibt und dies dem Grundstückseigentümer überlassen bleiben soll, erfolgt keine parzellenscharfe Festlegung der Zuwegungen. Eine Festsetzung erfolgt somit nicht. Zur Klarstellung werden die Bezeichnungen von „Privatstraßen“ redaktionell in Privatwege / Zufahrten geändert. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt.

##### Zu 3.:

Für die Zuwegungen, Stellplätze etc. wurde mit der zulässigen GRZ von 0,4 und der möglichen 50%igen Überschreitung ein ausreichend große versiegelbare Fläche festgesetzt, sodass auch im hinteren Bereich Gebäude mit Stellplätzen und Zufahrten erschlossen werden können. Die sind im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Die Anregung beruht vermutlich auch auf die in Nr. 2 genannten Privatstraßen und Wege. Zur Klarstellung werden die Bezeichnungen von „Privatstraßen“ redaktionell in Privatwege / Zufahrten geändert. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.

##### Zu 4.:

Die Festsetzung der Fläche für Ein- und Ausfahrten wurde dahingehend getroffen, dass eine Zufahrt zukünftig aus Richtung Süden nicht möglich sein wird, um das Verkehrsaufkommen und das angesprochene Lärmproblem nicht zu verschärfen. Diese Festsetzung kann aus Sicht der Stadt auch getroffen werden, wenn keine direkte öffentliche Verkehrsfläche anschließt. Der Privatweg könnte ggf. in einen öffentlichen Weg umgewandelt werden, wodurch dann ohne diese Festsetzung eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit bestände. Im gesamtträumlichen städtebaulichen Kontext sieht die Stadt die Erschließung ausschließlich im nördlicheren Bereich, um das Gebiet als Wohngebiet entlang der Straße „Therkornsberg“ abzuschließen. Dahingehend wird auch zur Klarstellung an der Festsetzung festgehalten.

##### Zu 5.:

Aufgrund des sehr ebenen und nach Süden eher abfallenden Geländes zum Straßenniveau der Straße „Therkornsberg“ ist die Festsetzung umsetzbar und für das städtebauliche Erscheinungsbild sinnvoll. Bei einem stark ansteigenden Geländeniveau wäre die Anregung sicher richtig, und eine andere Lösung hinsichtlich des Höhenpunktes anzunehmen.

##### Zu 6:

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die vier Einzelbäume befinden sich an der westlichen Plangebietsgrenze, im Straßenseiten-

raum der Straße „Therkornsberg“ und liegen somit außerhalb des Plangebietes. Eine Sicherung über den B-Plan erfolgt somit nicht.

#### **Bauaufsichtliche Stellungnahme:**

Eine Überplanung bzw. Änderung des Teilbereiches des B-Planes Nr. 12 „Therkornsberg“ mittels eines Verfahrens nach § 13 b BauGB ist rechtlich nicht möglich. Hier könnte ggf. nur ein Verfahren gem. § 13 a BauGB in Frage kommen.

Eine Überplanung des restlichen Bereiches mittels § 13 b BauGB ist ebenfalls rechtlich nur möglich, wenn hiermit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf diesen Flächen begründet werden sollen. Entsprechend der Begründung zu diesem Bebauungsplan soll jedoch der weit überwiegende Teil für ein dringend benötigtes Hospiz (Sonderbaufläche bzw. Anlage für soziale, kirchliche und gesundheitliche Zwecke) verwendet werden. Insofern ist auch hier die Anwendung des § 13 b BauGB aus rechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Die Stadt sollte dieses Verfahren kurzfristig insgesamt in ein Parallelverfahren (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) umwandeln.

#### Eigene Stellungnahme:

Die Stadt Rotenburg hat sich dafür entschieden, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Anwendung des § 13b BauGB durchzuführen, da das Areal sich direkt an dem im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließt und die Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweist. Die Lage des Plangebietes ist dem Außenbereich zuzuordnen. Damit können Außenbereichsflächen zur Zulassung von Wohnnutzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Der § 13b BauGB beinhaltet folgenden Gesetzeswortlaut: *„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“* Es ist fraglich warum seitens des Bauamtes des Landkreises eine pauschale Ablehnung bei Anwendung des § 13b BauGB erfolgt, ohne rechtliche Gründe aufzuzeigen.

Die Stadt hat entgegen der Anregung des Landkreises in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, warum eine Anwendung nach § 13b BauGB möglich ist und hält an dieser weiterhin fest. Mit der Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes kann dringend benötigter Wohnraum im Mittelzentrum Rotenburg in ein- und zweigeschossiger Bauweise errichtet werden. Im oberen Baufeld sind somit mindestens 20 Wohnnutzungen zu erwarten. Im südlichen Bereich wären aufgrund der niedrigeren Geschossigkeit mindestens 10 Wohneinheiten realisierbar. Wie in der Begründung bereits erläutert, gibt es für einen Teil bereits konkretere Planungsabsichten, sodass ein Teil des Gebietes für unheilbar kranke Menschen in ihrer letzten Lebensphase als Wohnort dienen soll. Die Nutzung und Errichtung eines Hospizes dient ausschließlich dem Wohnen, auch wenn der Verbleib einiger Bewohner nur von sehr kurzer Dauer ist. In den häufigsten Fällen handelt es sich um mehrwöchige Aufenthalte bis hin zu 2 Jahren. Die angeregte Segregation in ein Sondergebiet ist aus Sicht der Stadt für unangemessen. Sondergebiete sollen festgesetzt werden, wenn sie sich wesentlich von den in §§ 2-10 genannten Baugebietstypen der BauNVO unterscheiden. Ein Hospiz mit einer realistischen Bewohnerzahl von ca. 6-12 Personen als Sondernutzung zu deklarieren, ist aus Sicht der Stadt rechtlich falsch und zudem im städtebaulichen Kontext nicht zielführend. Ein Urteil vom Verwaltungsgericht Hamburg (9 K 2327/13) bekräftigt diese Ansicht dahingehend, dass in einem allgemeinen Wohngebiet u.a. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind. Dies ergibt sich aus der Art der baulichen Nutzung, welche im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Es ist dabei nicht relevant, ob das Hospiz als Anlage für soziale Zwecke (Heilung der Bewohner ist nicht mehr beabsichtigt) oder für gesundheitliche Zwecke (Hospizarbeit als Palliativmedizin) realisiert wird. Darüber hinaus muss ein Hospiz, anders als die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben nicht der Versorgung des Baugebietes oder den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Mit der Entstehung eines Hospizes für 6-12 Bewohner wird die Gebietsverträglichkeit, welche sich durch die Struk-

tur und Arbeitsweise und den damit einhergehenden Auswirkungen auf die nähere Umgebung ergibt, erfüllt. Mit dem Betrieb des Hospizes und dem Ziel der Sterbebegleitung, der damit verbundenen Struktur und Arbeitsweise sind nur sehr geringe Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Lärmintensive Nutzungen der Außengelände sowie gebietsunverträgliche Verkehrsimmissionen können zum einen angesichts des gesundheitlichen Zustands der Bewohner sowie aufgrund der geringen Größe des Hospizes ausgeschlossen werden. Dass sterbenskranke Bewohner selbst ein Fahrzeug führen, kann ausgeschlossen werden. Auch Besucher sowie Anlieferungen sind nur in einer unerheblichen Anzahl außerhalb der sensiblen Zeiten (Nachtzeit) zu erwarten, dieser Verkehr wird als gebietstypisch angesehen. Hinzu kommt, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung einzuhalten sind und der Gebietsprägung somit nicht widersprochen wird. Dem Ziel, Wohnnutzungen zuzulassen, wird somit nachgekommen. Dahingehend wird die Forderung zur Änderung des Planverfahrens nicht gefolgt.

Die Zielstellung und Absichten dieser Stellungnahme sind fragwürdig. Würde die Stadt den Anregungen folgen, führt dies zu einem deutlich höheren Verwaltungsaufwand, erhöhten Kosten und die Verschiebung des Baubeginns und somit fehlen weiterhin Wohnungen (die Rechtskraft des Bebauungsplanes würde sich um Monate verzögern, sodass ein Baubeginn vermutlich erst im kommenden Jahr 2020 anvisiert werden könnte), obwohl die Inhalte und Zielstellungen des Bebauungsplanes gleichblieben. Es bleibt offen, warum die Bauaufsichtsbehörde sich gegen diese positiven Aspekte einer schnelleren Verfügbarkeit von Wohnungen des Gesetzgebers zur dringend benötigten Schaffung von Wohnraum sträubt und vereinfachende Verfahren ignoriert. Auch die Rechtsprechung hat der VGH Bayern (2 NE 17.2528) die europarechtliche Konformität festgestellt, sodass bestimmte Planungen auch ohne Umweltprüfung aufgestellt werden dürfen. Das Plangebiet dient gemäß § 13b BauGB auch der Innenentwicklung, da das Gebiet innerhalb des Siedlungsgebietes liegt und sich östlich weitere bauliche Anlagen erstrecken. Die vorhandene Bebauung kann am östlichen Ortsrand somit abgerundet werden, die Lücke zu den südöstlich gelegenen Einrichtungen der Rotenburger Werke wird weitestgehend geschlossen. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen weiter hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Behauptung und Interpretation, dass Teilbereiche, die bereits über einen B-Plan überplant sind nicht mit einbezogen werden, obwohl es der städtebaulichen Abrundung und Zielsetzung dient ist weiterhin nicht nachvollziehbar. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungspotenzial im Hinblick auf das anliegende bereits bebaute Gebiet des Königskampes an diesem Standort. Auch ein weiteres Urteil vom VGH Bayern (15 NE 18.382) sieht einen erforderlichen Bezug bzw. Interpretation des § 13a BauGB zur Innenentwicklung. Neben dem VGH Bayern hat auch das OVG Rheinland-Pfalz die Einstufung eines Allgemeinen Wohngebietes bei Anwendung des §13b BauGB für zulässig erklärt. Die einzige Beschränkung liegt in dem Ausschluss oder teilweisen Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO. Auch dieses wurde in der vorliegenden Planung insoweit berücksichtigt, dass Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen wurden. Nach Lesart des § 13b BauGB sowie der bisherigen Rechtsprechung bleibt die Stadt Rotenburg beim angestrebten Verfahren, da keine zwingenden und nachvollziehbaren Gründe gegen eine Anwendung nach § 13b BauGB vorgebracht wurden. Zudem wurden von weiteren Trägern öffentlicher Belange keine Angaben zur Verfahrensart hervorgebracht. Aus der Öffentlichkeit wurden ebenfalls keine Anregungen und Bedenken gegenüber der Planung vorgetragen.

### **3. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen vom 01.04.2019**

Aus der Sicht des Katasteramtes Rotenburg ergeben sich aus der Ausstellung des o.a. Bebauungsplanes folgende Anmerkungen:

Die in der Anlage gekennzeichneten Grenzen des Bebauungsplanes sind nicht hinreichend definiert. Hier kann nur eine amtliche Grenzfeststellung Abhilfe schaffen. Ansonsten ergeben sich aus der Aufstellung aus Sicht des Katasteramtes Rotenburg keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Eigene Stellungnahme:

Die Anregung wird berücksichtigt. Eine Grenzstellung wird durchgeführt und dient abschließend als Kartengrundlage des Bebauungsplanes. Auswirkungen auf die Planung sind dadurch nicht zu erwarten.

**4. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 21.03.2019**

Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir mit, dass aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange „Landwirtschaft“ zur o. g. Bauleitplanung der Stadt Rotenburg (Wümme) Bedenken bestehen. Durch das Plangebiet werden rd. 1 ha landwirtschaftlich nutzbare Flächen dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Diesbezüglich ist aus landwirtschaftlicher Sicht ein besonderer Anspruch an der abwägungsbeachtlichen Berücksichtigung der bauplanungsrechtlichen Bodenschutzklausel und Umwidmungssperre (§1a (2) BauGB) zu formulieren.

Eigene Stellungnahme:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage gelegenen, als überwiegend intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzten Fläche, soll der Bedarf an dringend erforderlichen Wohngrundstücken in der Kernstadt Rotenburg gedeckt werden. Alternative Flächen im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt stehen nicht zur Verfügung. Auf eine alternative Inanspruchnahme von Flächen im weiter entfernten und in die landwirtschaftlichen Flächen hereinragenden Außenbereich kann mit dieser Planung auch zum Schutz der Umweltbelange verzichtet werden. Die Stadt Rotenburg sieht hier das Nachverdichtungspotenzial an diesem Standort und somit den Vorrang einer wohnbaulichen Entwicklung anstatt einer landwirtschaftlichen Nutzung.

**5. Stadt Rotenburg, Amt für Planung, Entwicklung und Bauen vom 08.04.2019**

Auf der Grundlage des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird die Löschwassermenge für das beplante Gebiet auf 48 m<sup>3</sup>/h für die Zeitdauer von 2 Std. festgelegt. Dies wird gewährleistet, wenn im beplanten Gebiet mindestens ein Unterflurhydrant in zentraler Lage vorhanden ist.

Eigene Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen. In die Begründung des Bebauungsplanes wird ein Hinweis zur Löschwasserversorgung ergänzt.

**6. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 08.04.2019**

der Geltungsbereich des o. g. Planvorhabens liegt im östlichen Bereich der Stadt Rotenburg. Er hat eine Entfernung von ca. 60 m zum südwestlichen Fahrbahnrand der Bundesstraße 71 Rotenburg - Soltau. Die verkehrliche Erschließung des geplanten allgemeinen Wohngebietes erfolgt über das untergeordnete gemeindliche Straßennetz. Ziel und Zweck des o. g. Planvorhabens ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken sofern die Verkehrsqualität im Knotenpunkt B 71 / Gemeindestraße „Wiedastraße“ weiterhin gewährleistet ist und wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Eigene Stellungnahme:

Die Anregung wird berücksichtigt. Durch die geringfügige Entwicklung von Wohnbauland kann

ein spürbar erhöhtes Verkehrsaufkommen sowohl auf den direkt angrenzenden Straßen als auch im Knotenpunkt der B 71 / Gemeindestraße „Wiedaustraße“ ausgeschlossen werden. Schutzmaßnahmen gegen die vom Verkehr auf der Bundesstraße 71 ausgehenden Emissionen sind aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Geländeerhebungen und der Geschwindigkeitsbegrenzung von 70km/h nicht erforderlich. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

#### **7. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.03.2019**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### Eigene Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen.

#### **8. Avacon Netz GmbH vom 26.03.2019**

Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Purena GmbH / WEVG GmbH & Co KG.

Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.

27356 Rotenburg (Wümme)  
Therkornsberg

Gesamtanzahl Pläne: 0

Achtung: Im o. g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.

#### Eigene Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen.

#### **9. Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 12.04.2019**

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15 90449 Nürnberg  
[neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:neubaugebiete.de@vodafone.com)

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone
- Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland
- Zeichenerklärung Vodafone

- Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland

Eigene Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Durchführung der Planung und ist in diesem Zuge zu berücksichtigen.

Andreas Weber

Anlagen:

- Bebauungsplan
- Begründung