



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 6 6 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	06.07.2021			
Verwaltungsausschuss				

34. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp, Teil II) und Bebauungsplan Nr. 94A - Gewerbegebiet Soltauer Straße südöstlich Hof Königskamp, Teil II -; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, Beschluss zur Beteiligung 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 Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und die Entwürfe der 34. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, teil A, Kernstadt und des Bebauungsplanes Nr. 94A mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung:

Die Entwürfe der o.g. Bauleitpläne wurden 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:

- Avacon Netz GmbH vom 30.11.2020
- ExxonMobilProduction Deutschland GmbH vom 30.11.2020
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 02.12.2020
- Gascade Gastransport GmbH vom 04.12.2020
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 16.12.2020
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 29.12.2020

2. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 08.12.2020

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

Durch das Plangebiet werden rd. 1,25 ha landwirtschaftlich nutzbare Fläche dauerhaft der landbaulichen 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.

In Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bestehen keine besonderen Anforderungen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Ziel der Stadt Rotenburg ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern bzw. eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung einer zentralen Rettungswache, von Lagerhallen und Werkstätten zu schaffen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung von Gewerbebetrieben umgesetzt. Somit können gute Arbeitsbedingungen geschaffen werden, Arbeitsplätze erhalten bleiben und auch neue geschaffen werden, um die Belange der Raumordnung und der Wirtschaft zu berücksichtigen. Durch die vorhandene, bisher fast ausschließlich einseitige Erschließung des kleinen Gewerbegebietes kann eine Erweiterung des Gewerbegebietes erzielt werden, ohne große städtische Infrastrukturmaßnahmen und damit einhergehende Kosten zu verursachen. Hier wird der gewerblichen Entwicklung Vorrang vor der Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort eingeräumt. Die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bleibt weiterhin gewährleistet. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen unterliegen dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot und sind zu tolerieren. Ein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Hinweise zu den externen Ausgleichsflächen werden bei deren Auswahl berücksichtigt.

3. Industrie- und Handelskammer Stade vom 14.12.2020

Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen, solange die im angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen nicht negativ berührt werden.

In diesem Zusammenhang regen wir an, mögliche Verkehrskonflikte, die sich in der Stichstraße zwischen Einsatzfahrzeugen und dem Lieferanten- und Kundenverkehr der ansässigen Gewerbebetriebe ergeben könnten, näher zu betrachten.

Wir bitten um weitere Beteiligung sowie um Mitteilung des Abwägungsergebnisses in digitaler Form.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es liegen sowohl eine aktuelle Schalluntersuchung als auch das Verkehrsgutachten von 2014 vor. Damalige Fahrten aus dem gewerblichen Bereich liegen bei ca. 800/24 h mit ca. 25 % LKW-Anteil. Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 94A werden bei gewerblicher Nutzung ca. 400 Fahrten zugrunde gelegt, bei 26 % LKW-Anteil. Für die Rettungswache werden max. 300 Bewegungen pro 24 h prognostiziert. Für den schalltechnisch ungünstigsten Tag wird mit 29 Einsätzen gerechnet; davon finden einige auch nachts statt. Es kommt zu einer Vermischung der unterschiedlichen Verkehre, so dass eine getrennte Betrachtung schwierig ist. Weiterhin ist zu bedenken, dass der gewerbliche Verkehr und der Kundenverkehr zum Baumarkt überwiegend zu den Öffnungszeiten Mo- Fr 8.00 – 19.00 bzw. Sa 8.00 - 13.00 stattfinden. Es ist kein Verkehr dieser Art nachts und am Wochenende zu verzeichnen. Insofern sind beeinträchtigende Verkehrskonflikte nicht zu erwarten, zumal der Einmündungsbereich in die B 71 laut Verkehrsgutachten noch genügend Kapazitätsreserven, auch bei den Wartezeiten, aufweist.

4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 22.12.2020

Zunächst einmal ist festzuhalten, dass zu der Bauleitplanung B-Plan Nr. 94 – Baustoffhandel Röhrs, der Einmündungsbereich zur B 71 mit der Anlage eines Linksabbiegestreifens noch nicht verkehrsgerecht hergestellt wurde, der derzeitige Zustand weist sicherheitsrelevante Mängel auf. Daher kann der o.g. Bauleitplanung nur zugestimmt werden, wenn im Vorfeld der Knotenpunkt verkehrsgerecht hergestellt wird und folgende Punkte für das o. g. Planvorhaben beachtet werden:

1. Entlang der Bundesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gem. § 9 FStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
2. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 u. 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft der Planvorhaben bezüglich der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.
3. In dem Einmündungsbereich zur B 71 „Soltauer Straße“ ist im Geltungsbereich der o. g. Planvorhaben ein Sichtdreieck gem. RAL (Ausgabe 2012) mit der Schenkellänge 10 m/110 m anzulegen. Das Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen.
4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
6. Neuanpflanzungen entlang der Bundesstraße 71 sind mit der hiesigen Straßenbauverwaltung - Abteilung Landschaftspflege, Tel.: 04231/9857-0- abzustimmen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise auf die Sichtfelder und die Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone gem. § 9 (1) FStrG sind im Bebauungsplan bereits aufgenommen worden. Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird gestrichen. Um die Bebaubarkeit des Gewerbegebietes nicht zu sehr einzuschränken, sind Nebenanlagen etc. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen. Die übrigen Hinweise betreffen die Durchführung der Planung.

5. LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 23.12.2020

Aus Sicht des Katasteramtes Rotenburg ergeben sich an der Änderung des o.a. Flächennutzungsplanes keine Anregungen und Bedenken.

Zur Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes ergeben sich folgende Bedenken:

Die in der Anlage gekennzeichnete Grenze des Bebauungsplanes ist nicht hinreichend definiert. Hier können Bemaßungen Abhilfe schaffen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Bemaßungen an der Plangebietsgrenze sind zu ergänzen.

6. Polizeiinspektion Rotenburg vom 04.01.2021

Aus polizeilicher Sicht ist zu befürchten, dass sich die Anbindung des Industriegebiets an die Bundesstraße 71 zu einem Unfallschwerpunkt entwickelt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der B 71 ist derzeit auf 70 km/h beschränkt. Es handelt sich hierbei um eine zeitlich begrenzte Anordnung der NLStBV, GB Verden, Straßenmeisterei Rotenburg, die damit auf die derzeit mangelbehaftete Ausführung der Einmündung des hier überplanten Gewerbegebietes an die B71 reagierte.

Nach Herstellung einer ordnungsgemäßen Einmündung ist die Geschwindigkeitsbeschränkung aufzuheben.

Die prognostizierte Einsatzbelastung der Rettungswache mit 10.000 Einsätzen pro Jahr entspricht 27,4 Einsätzen pro Tag. Bei einer anzunehmenden schwerpunktmäßigen Einsatzbelastung zur Tageszeit ist somit von ca. zwei Einsätzen pro Stunde auszugehen, die größtenteils unter Nutzung von Sonder- und Wegerechten über die untergeordnete Straße der o. g. Einmündung wahrgenommen werden.

Das Zusammenwirken der oben genannten Umstände birgt ein erhebliches Potential schwerer Verkehrsunfälle an der Einmündung zur B71:

Außerhalb geschlossener Ortschaften erwartet der Verkehrsteilnehmer nicht das Einbiegen bevorrechtigter Fahrzeuge.

Neben zu erwartenden Einbiegeunfällen besteht die Gefahr von Auffahrunfällen auf der B71 durch unerwartete Bremsmanöver Vorausfahrender.

Aufgrund des Geschwindigkeitsniveaus sind die zu erwartenden Unfallfolgen erheblich.

Ich bitte darum, dem entstehenden verkehrlichen Konfliktpotential bei der weiteren Ausplanung des Vorhabens in geeigneter Weise Rechnung zu tragen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es liegen sowohl eine aktuelle Schalluntersuchung als auch das Verkehrsgutachten von 2014 vor. Damalige Fahrten aus dem gewerblichen Bereich liegen bei ca. 800/24 h mit ca. 25 % LKW-Anteil. Aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 94a werden bei gewerblicher Nutzung ca. 400 Fahrten zugrunde gelegt, bei 26 % LKW-Anteil. Für die Rettungswache werden max. 300 Bewegungen pro 24 h prognostiziert. Für den schalltechnisch ungünstigsten Tag wird mit 29 Einsätzen gerechnet; davon finden einige auch nachts statt. Es kommt zu einer Vermischung der unterschiedlichen Verkehre, so dass eine getrennte Betrachtung schwierig ist. Weiterhin ist zu bedenken, dass der gewerbliche Verkehr und der Kundenverkehr zum Baumarkt überwiegend zu den Öffnungszeiten Mo- Fr 8.00 – 19.00 bzw. Sa 8.00 - 13.00 stattfinden. Es ist kein Verkehr dieser Art nachts und am Wochenende zu verzeichnen. Insofern sind beeinträchtigende Verkehrskonflikte nicht zu erwarten, zumal der Einmündungsbereich in die B 71 laut Verkehrsgutachten noch genügend Kapazitätsreserven, auch bei den Wartezeiten, aufweist.

Die Geschwindigkeitsbeschränkung auf 70 km/h könnte beibehalten werden. Die zukünftige Zu- und Abfahrt der Rettungswache wird weit genug von der Einmündung in der B 71 entfernt liegen, um unübersichtliche Situationen beim Einbiegen in die bevorrechtigte Bundesstraße zu vermeiden. Auch hier gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Weitere Festsetzungen etc. können auf Ebene des Bebauungsplanes nicht getroffen werden. Das mögliche Gefährdungspotenzial ist bei Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten. So könnten straßenverkehrsordnende Maßnahmen an der B 71 (z. B. zusätzliche Verkehrsschilder „Achtung, einbiegende Einsatzfahrzeuge!“) diese besondere Verkehrssituation entschärfen. Ansonsten betreffen die Anregungen die Durchführung des Bebauungsplanes.

7. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.01.2021

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 und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

8. EWE NETZ GmbH vom 07.01.2021

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Gleiches gilt auch für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ. Bitte planen Sie in diesem Fall Versorgungstreifen bzw. -korridore gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m für die Erschließung mit Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen) sowie die Bereitstellung notwendiger Stationsstellplätze mit ein.

Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

9. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 08.01.2021

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. 1 BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgesehene Fläche liegt in einem Vorbehaltsgebiet landschaftsbezogene Erholung. Es sollte geprüft werden, ob die Planung mit der Zweckbestimmung Erholung vereinbar ist.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Im Umweltbericht ist bereits ausgeführt, dass das Plan(änderungs)gebiet bereits durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und die Hauptverkehrsstraße vorgeprägt ist. Die Flächen im Plan(änderungs)gebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Demzufolge können dem Plan(änderungs)gebiet keine besonderen Erholungsfunktionen zugeordnet werden. Die umliegenden Wegeverbindungen stehen weiterhin uneingeschränkt der Erholung zur Verfügung. Die Begründung ist bezüglich der Benennung des o.g. Vorbehaltsgebietes zu ergänzen.

2. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Stellungnahme Abfallwirtschaft

In die von der Soltauer Straße abgehende Stichstraße darf von Müllfahrzeugen nicht hineingefahren werden, da am Ende keine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Mit Ausweisung der Erweiterung des Gewerbegebietes muss daher am Ende der Stichstraße eine ausreichend große Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge geschaffen werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das Gewerbegebiet wird durch eine Stichstraße bereits derzeit erschlossen. Eine Wendemöglichkeit kann aufgrund der bestehenden Situation nicht geschaffen werden. Eine Wendemöglichkeit ist jedoch auf den Grundstücken der ansässigen Betriebe möglich und liegt auch im Interesse der Anlieger. Für Müllfahrzeuge, die die geplanten Nutzungen im Plangebiet ansteuern müssen, wird auf dem jeweiligen Grundstück eine ausreichend große Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Vorstellbar ist auch ein gemeinsam genutzter zentraler Stellplatz für die Abfallbehälter, im Nahbereich der vorhandenen öffentlichen Straße. Mit der Erweiterung des Gewerbes bedarf es keiner Festsetzung eines öffentlichen Wendehammers. Die Müllfahrzeuge können auf den neuen Grundstücken wenden oder den Müll an der vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche bereitstellen.

4. Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde

Im Geltungs- und Wirkungsbereich des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes existieren derzeit keine nach § 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in die Liste der Kulturdenkmale des Landes Niedersachsen eingetragene Baudenkmale, die gemäß § 3 Abs. 2 u. 3 NDSchG unter Schutz gestellt sind. Dies bedeutet aber nicht, dass damit grundsätzlich keine Gebäude mit Denkmaleigenschaften vorhanden sein könnten (§ 5 Abs. 1 NDSchG).

Das nächstgelegene Baudenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG liegt in nordwestlicher Richtung ca. 1400 m vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich um das Diakonissen-Mutterhaus in der Elise-Averdiek-Straße 17 in Rotenburg (Wümme).

§ 8 NDSchG schützt ein Baudenkmal vor Beeinträchtigungen aus seiner Umgebung. Aufgrund der räumlichen Distanz zum Plangebiet werden Belange des Denkmalschutzes durch die Planung nicht berührt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet.

5. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Zur Beurteilung hinsichtlich des Immissionsschutzes ist ein Schalltechnisches Gutachten erforderlich.

Dies soll laut B-Plan noch erstellt werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Ein Schalltechnisches Gutachten liegt inzwischen vor (T+H-Ingenieure vom 16.03.2021). Die Schalluntersuchungen berücksichtigen das Schallgutachten zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 und die Auswirkungen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Westen; die in dem durch den Bebauungsplan Nr. 94 rechtsverbindlich überplanten Bereich festgesetzten flächenbezogenen Schall-Emissionskontingente und Zusatzkontingente werden unverändert in den Bebauungsplan Nr. 94A übernommen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich für die festgesetzten Teilflächen Emissionskontingente umsetzen lassen, die typisch für eine gewerbliche Nutzung sind. Die Binnenwirksamkeit dieser festgesetzten Kontingente lässt sich dann wieder für die Gesamtplanung darstellen. Das schalltechnische Gutachten wird den Auslegungsunterlagen zur Einsicht beigelegt. Zur Klarstellung und besseren Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes wurde der B-Plan Nr. 94 mit in das Plangebiet des B-Planes Nr. 94a einbezogen.

6. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Zum obengenannten Vorhaben kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage folgender Unterlagen abgegeben werden:

1. Die Versickerungsfähigkeit ist anhand eines Gutachtens nachzuweisen. Nach Aufstellung des Bebauungsplanes sind alle notwendigen Plangenehmigungen, -feststellungen und wasserrechtlichen Erlaubnisse zu beantragen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Für die unbebauten Flächen im Plangebiet wurde inzwischen eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Es wurden wasserdurchlässige Bodenschichten erprobt, so dass die Beseitigung des Oberflächenwassers durch Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann.

7. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zum obengenannten Bebauungsplan bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen liegen für das neue B-Plan-Gebiet 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.

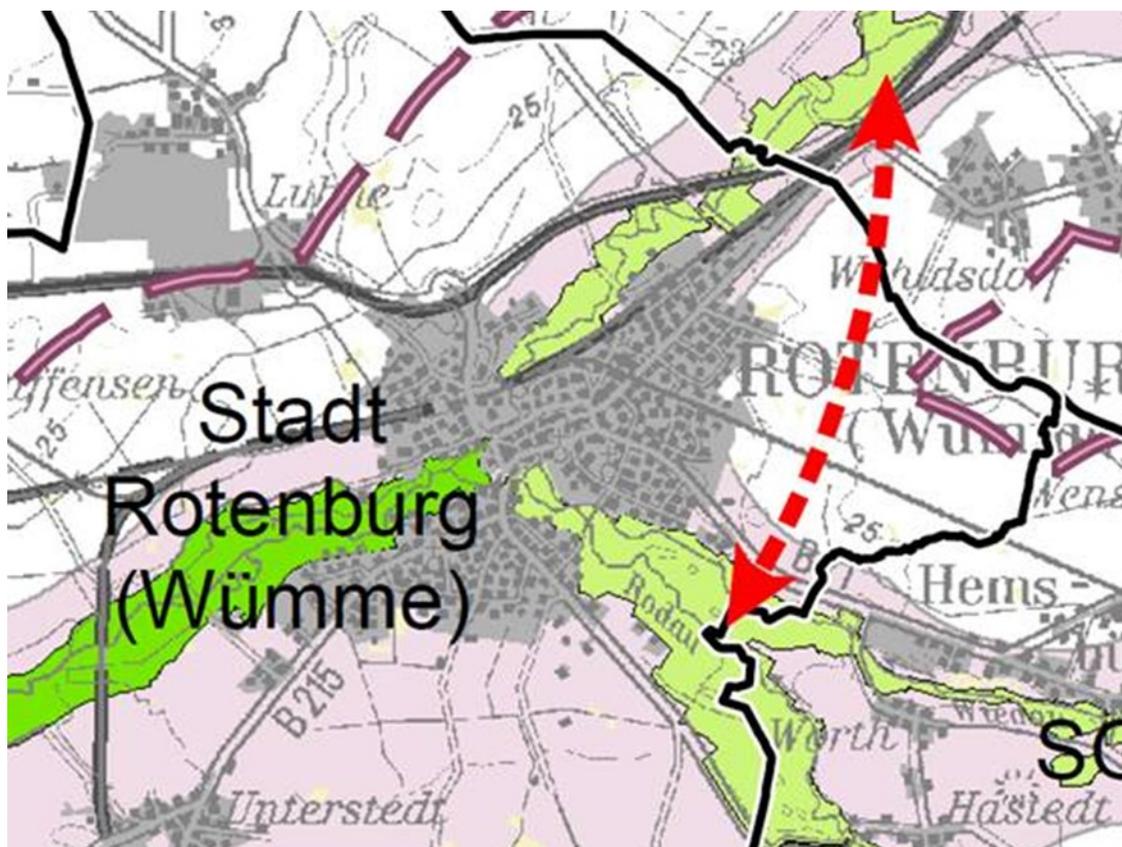
Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits auf der Planzeichnung enthalten.

9. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

1. Erhebliche Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die generelle Freistellung in der textl Fests. Nr. 1.3 von kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken, weil diese mit einem starken privaten Zu- und Abgangsverkehr und erhöhter Beunruhigung der Umgebung durch Lärm, Licht, Bewegung (z.B. Gottesdienste, Feste, Konzerte, Ausstellungen, Fitnessstudio), besonders in der Nacht, verbunden sein können, was zu erheblichen Beeinträchtigungen der unmittelbar benachbarten Schutzgebiete führen kann. Diese Problematik ist in der FFH-Vorprüfung noch nicht berücksichtigt (betriebsbedingte Lärmimmissionen werden nicht thematisiert, s.u.); sie ist zu ergänzen. Diese Freistellung sollte auf die geplante Rettungswache zugeschnitten (begrenzt) werden. Laut Begründung S. 3 sollen auf der Restfläche Lagerflächen und

- Werkstätten entstehen, die die o.g. Veranstaltungen auch nicht benötigen.
2. Erhebliche Bedenken bestehen dagegen, gem. textl. Fests. Nr. 4 Stellplätze auch entlang des Feldgehölzes aus landschaftsprägenden Großbäumen (Eichen u.a., Flurstück 16) an der B71 zuzulassen. Bei Abgrabungen/ Befestigungen im Wurzelraum kann es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Baumbestandes (Wertstufe IV im Landschaftsrahmenplan, Eigentum Straßenverwaltung) kommen. An der Nordwestecke des Plangebiets beträgt der Abstand zur Baugrenze ohnehin nur 3 Meter. Ich bitte den Wurzelbereich (Kronentraufe plus 1,5m) durch textl. Fests. zu schützen.
 3. Zur textl. Fests. Nr. 6:
 - a) Die neu zu pflanzende Hecke bitte ich außerhalb einer betrieblichen Einzäunung anzulegen; die Angaben zur Einzäunung sind entsprechend zu ergänzen (entsprechend der Formulierung in der Begründung S. 5!).
 - b) Bei der Umsetzung wird von einem (einigen) Vorhabenträger gesprochen. m.W. gibt es keinen einheitlichen Vorhabenträger für das Gesamtgebiet. Ich begrüße, dass die Hecke in einem Stück nach Rechtskraft angelegt werden soll, der Verantwortliche ist aber m.E. anders zu bestimmen. (In der Begründung S. 6 wird vom Grundstückseigentümer statt vom Vorhabenträger gesprochen).
 4. Die Begründung S. 2 und S. 12 spricht vom Landschaftsschutzgebiet Wümmeniederung, dies ist schon seit August 2020 nicht mehr zutreffend (jetzt Naturschutzgebiet). Außerdem grenzen gesetzlich geschützte Biotope an (s. Anlage). (Richtig dagegen in Abb. 2 und auf S. 15.)
 5. Eine zusätzliche, im B-Plan zeichnerisch festgesetzte Eingrünung nach Süden zum Schutzgebiet halte ich für erforderlich, da die vorhandene Gehölzstruktur am Rande der Niederung nicht geschützt ist (nicht Bestandteil des NSG) und ihr Bestand damit nicht dauerhaft gesichert ist.
 6. Auf S. 2 der Begründung wird ausgesagt, das RROP 2020 würde keine besondere Nutzung vorsehen. m.W. ist hier ein Vorbehaltsgebiet für Erholung zeichnerisch dargestellt (richtig in der Begründung S. 16).
 7. Auf die Textkarte 4.3.5 „Biotopverbund Grünland“ meines Landschaftsrahmenplanes weise ich hin. Das Plangebiet liegt genau in der Verbundachse.



8. Mögliche Auswirkungen der Planung auf den unmittelbar angrenzenden Sandtrockenrasen (gesetzlich geschütztes Biotop) sind noch zu thematisieren.
9. Auf S. 15 der Begründung wird eine Höhenbeschränkung auf 20 Meter erwähnt. Tatsächlich wurden die Höhe inzw. sehr viel geringer angesetzt (richtig auf S. 17 des Umweltberichts). Ich bitte um Korrektur.
10. Art und Lage der externen Ausgleichsmaßnahme bitte ich mit mir abzustimmen.
11. FFH-Verträglichkeit:
Die möglichen betriebsbedingten Lärmimmissionen wurden bisher nicht thematisiert. Dies betrifft sowohl den Betrieb der geplanten Rettungswache mit 24-Stundenbetrieb (An- und Abfahrt der im Schnitt 26 Mitarbeiter, die 24-Stunden vor Ort sind, geschätzte 10.000 Einsatzfahrten pro Jahr auch nachts, Übungen etc.) als auch den noch nicht näher definierten Betrieb von Werkstätten und Lagerflächen der Rotenburger Werke. Ebenso wurden mögliche Auswirkungen von weiteren zulässigen Nutzungen des B-Plangebiets nicht thematisiert (s. a. Nr. 1 der Stellungnahme). Die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem FFH-Gebiet kann auf dieser Grundlage nicht ohne Zweifel nachgewiesen werden.
Die baubedingte Beeinträchtigung durch Lärm ist außerdem von „keine“ zu „gering“ zu korrigieren, da von leichten temporären Beeinträchtigungen durch Lärm in der Bauphase auszugehen ist.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1. In der textl. Festsetzung Nr. 1.3 werden die ausnahmsweise zulässigen kirchlichen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken gestrichen. Die Zulässigkeit von sozialen Zwecken für die Rettungswache bleibt bestehen. Die Ausführungen in der FFH-Vorprüfung zu möglichen betriebsbedingten Lärmimmissionen werden ergänzt.
2. Die Anregung wird nicht berücksichtigt und die textl. Festsetzung Nr. 4 wird gestrichen. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind generell Stellplätze und Garagen gemäß §12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO zulässig. Der genannte Gehölzbestand befindet sich jedoch vollständig außerhalb des Plangebietes. Mit der vorgesehenen Planung ist eine Beseitigung dieses Gehölzbestandes nicht vorgesehen. Mit den zukünftig zulässigen Stellplätzen und Nebenanlagen ist auf den angrenzenden Bestand entsprechend Rücksicht zu nehmen, sodass Beeinträchtigungen und Schädigungen auf den Gehölzbestand ausgeschlossen werden können. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die Stellplätze und Nebenanlagen so anzuordnen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Gehölzbestand entstehen.
3. Die Anregung wird berücksichtigt und die textliche Festsetzung entsprechend ergänzt. Eine dauerhafte Einzäunung des Betriebsgeländes ist nur an der dem inneren Bereich des Plangebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig. Weiterhin wird die Anpflanzung von dem jeweiligen Grundstückseigentümer nach Beginn von Baumaßnahmen im Plangebiet durchgeführt.
4. Die Anregung wird berücksichtigt und die Ausführungen in der Begründung auf den S. 2 und S. 12 entsprechend der Schutzgebietsausweisung Naturschutzgebiet angepasst.
5. Die Anregung wird berücksichtigt und entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In dieser Fläche ist die Anpflanzung einer 3-reihigen Strauch-Baumhecke vorgesehen. Demzufolge wird eine ausreichende Eingrünung nach Süden zum Schutzgebiet gewährleistet.
6. Die Anregung wird berücksichtigt und die Ausführungen in der Begründung auf S. 2 werden entsprechend den Aussagen des RROP ergänzt.
7. Der Hinweis auf den Landschaftsrahmenplan mit der Textkarte „Biotopverbund Grünland“ wird zur Kenntnis genommen. Von der Planung sind jedoch keine Grünlandflächen betroffen. Es wird ausschließlich ein Ackerstandort überplant. Mit der B 71 ist bereits eine weitreichende

Zerschneidungswirkung vorhanden. Zwischen der gewerblichen Erweiterung am Standort Soltauer Straße und der nächstgelegenen nördlichen Bebauung, hin zum Stadtrand von Rotenburg, verbleibt ein Streifen von ca. 150 m, welcher als Verbindungselement fungieren kann. Eine Zerschneidungswirkung mit dem vorgesehenen Gewerbegebiet auf potentielle Arten ist nicht zu erwarten, auch ein Überfliegen wird zukünftig uneingeschränkt möglich sein.

8. Die Anregung wird berücksichtigt. Die ursprünglich vorgesehene gewerbliche Nutzung wird zurückgenommen und als Puffer zwischen dem Sandtrockenrasen und dem Gewerbegebiet wird eine 5 m breite Anpflanzfläche festgesetzt. Negative Auswirkungen können auf den Sandtrockenrasen ausgeschlossen werden.

9. Die Anregung wird berücksichtigt und die Aussagen in der Begründung ergänzt. Die Beschränkung der Höhe von baulichen Anlagen wird im Bereich der Erweiterungsflächen im GE/E 1 auf 12 m, im GE/E 2 auf 15 m festgesetzt. Im GE/E 3 wird die im Ursprungsplan festgesetzte Höhe von baulichen Anlagen von 20 m beibehalten.

10. Die Anregung wird berücksichtigt und die Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

11. Die Anregung wird berücksichtigt und die Ausführungen in der FFH-Vorprüfung zu möglichen betriebsbedingten Lärmimmissionen werden ergänzt.

10. Baurechtliche Anmerkungen:

In der Planurkunde zum Bebauungsplan bitte ich in der Präambel den § 13 a zu streichen.

In der Planurkunde zum Flächennutzungsplan bitte ich beim Feststellungsbeschluss das Wort Satzung zu streichen.

Ferner bitte ich mit dem Träger der Straßenbaulast explizit zu klären, ob die textliche Festsetzung Nr. 4 Satz 2 mit den Bestimmungen der Bauverbotszone im Sinne des Fernstraßengesetzes in Einklang zu bringen ist.

Sollte das künftige Gewerbegebiet auch ein Baugrundstück im Sinne des Baurechts darstellen, wäre die verkehrliche Erschließung gewährleistet. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, wie die Erschließung mehrerer Baugrundstücke sichergestellt werden soll, damit diese Erschließung dann auch im Nachhinein nicht zu bodenrechtlichen Spannungen führt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Präambel des Bebauungsplanes und die Planzeichnung der 34. Flächennutzungsplanänderung werden korrigiert.

Die textl. Festsetzung Nr. 4 wird gestrichen. Die genaue Lage von Stellplätzen ergibt erst das konkrete Baugenehmigungsverfahren. Ein Zu- und Abfahrtsverbot an der B 71 ist festgesetzt.

Für die Erreichbarkeit rückwärtig liegender Grundstücke wird an der Bestandsbebauung ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

10. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 08.01.2021

Gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen aus unserer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom und Gas der geplanten Rettungswache vorliegen, können wir nicht beurteilen, ob das bestehende Leitungsnetz ausreichende Kapazitätsreserven bietet.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plan-durchführung beachtet.

11. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 11.01.2021

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Bergbau: Ost

Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.

Nachbergbau

Historische Bergrechtsgebiete

Preußisches Allgemeines Berggesetz, Königreich Hannover:

Das Verfahrensgebiet liegt nach den hier vorliegenden Unterlagen im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover. In diesem Gebiet können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen.

Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuch-ämtern im Salzgrundbuch geführt. Die für das Verfahrensgebiet notwendigen Angaben sind bei den zuständigen Grundbuchämtern zu erfragen. Bitte teilen Sie uns per Mail an markscheide-rei@lbeg.niedersachsen.de mit Angabe des Grundbucheintrages mit, wenn in dem betreffenden Gebiet Salzabbaugerechtigkeiten existieren.

Keine weiteren alte Rechte vorhanden:

In dem Verfahrensgebiet liegen keine weiteren aufrechterhaltene Rechte (§149 Bundesberggesetz) vor.

Das Vorhaben befindet sich nach den dem LBEG vorliegenden Unterlagen im Bereich eines Bergbauberechtigungs-feldes. Die Berechtigungsinhaber sind verpflichtet und berechtigt, dort Aufsuchungstätigkeiten durchzuführen und Bodenschätze zu fördern.

Berechtigungsart	Berechtigungsname	Rechtsinhaber	Bodenschatz
Bewilligungen	Rotenburg-Scheeßel	Wintershall DEA Deutschland GmbH	Kohlenwasserstoffe

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS-Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aus der Öffentlichkeit wurde folgende Stellungnahme abgegeben:

12. Mail eines anliegenden Betriebes vom 09.11.2020

Aus der Presse haben wir entnommen, dass der Bebauungsplan im Gewerbegebiet Soltauer Straße erweitert werden soll.

Leider wurden wir im Vorwege dazu nicht befragt.

Daher bitten wir Sie nun auf diesem Wege, die geplante Ergänzung des neuen Bebauungsplanes auf die Flurstücke 20/1 und 20/2 (s. Anlage) und der Brache 38/18 (Eigentümer: Rotenburger Werke, z.Zt. an uns verpachtet) zu erweitern.

Dies würde uns künftig in unmittelbarer Nachbarschaft Expansionsmöglichkeiten schaffen.

Derzeit ist unser Ausweitungspotential im Bereich Produktion - also ebenerdig - ausgeschöpft.

Über eine positive Rückmeldung würden wir uns freuen.

Bitte setzen Sie die Ratsmitglieder über dieses Schreiben in Kenntnis.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Lage am NSG und das geschützte Biotop „Trockenrasen auf Düne“ machen eine Vergrößerung unmöglich. Dies ist auch der Grund für die derzeitige südliche Abgrenzung entlang der vorhandenen Nutzungsgrenze. Die Anregung auf Erweiterung des Plangebietes wird nicht berücksichtigt.

Andreas Weber

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Begründung FNP
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung B-Plan
 - o Anlage 1: Biotoptypenkartierung
 - o Anlage 2: Vorprüfung FFH-Verträglichkeit
 - o Anlage 3: Externe Ausgleichsfläche