



**B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 6 7 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1**

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ortsrat Waffensen	15.02.2021			
Ausschuss für Planung und Hochbau	23.02.2021			
Verwaltungsausschuss	24.02.2021			

**21. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen (südlich An der Bahn) und Bebauungsplan Nr. 16 von Waffensen - südlich An der Bahn -; 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 21. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil B, Waffensen und des Bebauungsplanes Nr. 16 von Waffensen 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:**

- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 30.11.2020
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 02.12.2020
- Gascade Gastransport GmbH vom 04.12.2020
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 08.12.2020
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 14.12.2020
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 16.12.2020
- LGLN, Katasteramt Rotenburg (Wümme) vom 23.12.2020
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 29.12.2020
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 07.01.2021
- Wasserversorgungsverband Rotenburg-Land vom 07.01.2021

**2. Amt für Verkehr, Entsorgung und Umweltschutz im Hause vom 30.11.2020**

Der B-Plan Nr. 16 sieht für die Mischgebietsfläche 2 auch eine mögliche Erschließung über die

Straße „An der Bahn“ vor. Auch wenn oder gerade weil eine Wohnbebauung im MI 2 ausgeschlossen wird, könnte das Gebiet von der Straße „An der Bahn“ für eine gewerbliche Nutzung erschlossen werden. Dies birgt beitragsrechtliche Probleme, weil der B-Plan Nr. 16 kein Zu-/Abfahrtsverbot zur Straße „An der Bahn“ festsetzt.

Im Erschließungsbeitragsrecht ist ein Grundstück erschlossen bzw. gehört in den Kreis der beitragspflichtigen Grundstücke, wenn von der Erschließungsanlage an das Grundstück herangefahren und es von dort betreten werden kann. Bei gewerblich genutzten Grundstücken oder in einer gewerblich ähnlichen Art und Weise genutzten Grundstücken ist die Möglichkeit eines Hinauffahrens erforderlich. Beide Möglichkeiten von der Erschließungsanlage „An der Bahn“ schließt der B-Plan Nr. 16 nicht aus.

Die Nutzung des Gebietes MI 2 ausschließlich zur gewerblichen Nutzung bedarf allerdings zwingend der Erreichbarkeit mittels einer Zufahrt. Durch die vorgesehene Regelung des B-Planes ist die Folge, dass das Gebiet MI 2 auch bei einer Abrechnung zu endgültigen Erschließungsbeiträgen oder Straßenausbaubeiträgen in den Kreis der beitragspflichtigen Grundstücke zur Erschließungsanlage „An der Bahn“ gehören würde.

Um die Beitragspflichtigkeit auszuschließen, wäre es daher sinnvoll, zur Straße „An der Bahn“ ein Zu- und Abfahrtsverbot im B-Plan festzusetzen.

Ich bitte daher um Aufnahme eines Zu- und Abfahrtsverbotes entlang der Straße „An der Bahn“.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Um die Erreichbarkeit des Mischgebietes 2 vom nördlich gelegenen Wendeplatz an der Straße „An der Bahn“ (Flurstück 130) zu unterbinden, wird dort ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Somit ist die Zugehörigkeit zur Erschließungsanlage „An der Bahn“ nicht mehr gegeben. Zur Ostseite wird neu eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für den erforderlichen Ausgleichsbedarf im Geltungsbereich festgesetzt, so dass hier ebenfalls eine räumliche Trennung vorliegt.

### **3. Avacon Netz GmbH vom 02.12.2020**

Der Bebauungsplan Nr. 16 in Waffensen „südlich an der Bahn“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich befinden sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung „Sottrum-Rotenburg/W“, LH-14-1173 (Mast 016-018).

Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise haben wir gegen das im Betreff genannte Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

*Die Hinweise werden dieser Vorlage aufgrund der Textmenge als Anlage beigefügt!!!*

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Im Bereich der Hochspannungsleitung ist bereits eine Höhenbeschränkung für Gebäude (max. Firsthöhe von 11,00m) festgesetzt. Der aktuelle Schutzbereich und ein Hinweis auf die Schutzbestimmungen des Leitungsträgers werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Schutzbestimmungen der Avacon Netz GmbH vom 02.12.2020 werden der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt und sind bei der Bauausführung zu beachten.

### **4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 17.12.2020**

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 wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bundesstraßenverkehr ergeben sich mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan nicht.

**5. 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 Plan-durchführung beachtet.

**6. EWE NETZ GmbH vom 07.01.2021**

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess 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, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. 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.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

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

**7. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 08.01.2021**

Von der beabsichtigten 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**

Keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**2. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde**

Zum besseren Schutz der festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume, insb. derjenigen, die innerhalb der Baugrenzen stehen, rege ich an, zusätzliche Flächen in geeigneter Größe (z.B.

Kronentraufe plus 1,5m) um die Bäume zeichnerisch festzusetzen, z.B. nach §9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB. Dergleichen habe ich in einen aktuellen B-Plan-Entwurf im Landkreis Rotenburg gesehen (B-Plan Nr. 83 Gmd. Gnarrenburg, instara).

Mein Landschaftsrahmenplan verzeichnet noch einen dritten Einzelbaumbestand an der Grenze von Fl.St. 136/1 zu 137.

Welcher Art und Bedeutung sind die beiden Einzelbäume im Süden, die nicht zur Erhaltung festgesetzt werden?

Art und Lage der Kompensationsmaßnahmen bitte ich mit mir abzustimmen

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Mit der Darstellung der Bäume in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der textlichen Festsetzung zum Erhalt der Einzelbäume ist ein wirksamer Schutz des Gehölzbestandes ausreichend berücksichtigt. Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen. Ein Großteil der festgesetzten Bäume überragt bereits in der jeweiligen Kronentraufe den vorhandenen Gebäudebestand, so dass bei Berücksichtigung einer entsprechenden Festsetzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, keine Erweiterung der baulichen Anlagen möglich sind. Die entsprechenden Bäume sind bereits an ihrem Standort an gewisse Einschränkungen gewöhnt. Der Baumbestand beinhaltet keinen Bereich, der vollständig als unbebaut anzusehen ist. Demzufolge ist mit den getroffenen Festsetzungen ein ausreichender Schutz der ortsbildprägenden Bäume gewährleistet. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Der erwähnte Gehölzbestand an der Grenze von Flurstück 136/1 zu 137 ist in der Biototypenkartierung flächig als Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten aufgenommen und entsprechend in die Eingriffsregelung gestellt. Der Bestand befindet sich in einem Hausgarten und beinhaltet neben einzelnen Bäumen auch eine Vielzahl an Ziersträuchern. Eine zusätzliche Unterscheidung von den enthaltenden Einzelbäumen zum Gesamtbestand wird nicht als erforderlich angesehen. Des Weiteren ist die Biotopwertigkeit identisch, so dass sich keine Auswirkungen in der Ausgleichsbilanzierung ergeben. In dem Gehölzbestand befindet sich kein besonders wertvoller Baumbestand.

Die beiden Einzelbäume im Süden beinhalten die Baumarten Blutbuche (*Fagus sylvatica* 'Purpurea') sowie Hainbuche (*Carpinus betulus*) mit einem Stammdurchmesser von > 60 cm. Aufgrund des Stammdurchmessers der beiden Einzelbäume wird ein Ausgleichsverhältnis von 1:4 angenommen. Ein Erhalt der beiden Bäume ist nicht möglich, um die zukünftige Bebauung nicht allzu sehr einzuschränken.

Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Plangebiet mit der Festsetzung einer Maßnahmenfläche. Ein externer Ausgleich wird nicht mehr erforderlich, sodass sich eine weitere Abstimmung der Art und Lage von Kompensationsmaßnahmen erübrigt.

Auf den Flächennutzungsplan hat die Stellungnahme keine Auswirkung.

### **3. Stellungnahme Kreisarchäologie**

Keine Bedenken.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **4. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb**

Sofern durch die rückwärtige Bebauung private Zuwegungen entstehen, werden diese von Müllfahrzeugen nicht befahren. Im Bereich der Waffensener Dorfstraße sind daher, sobald eine rückwärtige Bebauung mit einem eigenen Zugang erfolgt, ausreichend große Stellflächen für die Abholung sämtlicher Abfallfraktionen auszuweisen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet. Im Bereich der Waffensener Dorfstraße können ausreichend Stellflä-

chen für das zeitweilige Abstellen von Abfallbehältern vorgehalten werden.

#### **5. 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 südsüdwestlicher Richtung ca. 240 m vom Plangebiet entfernt. Es handelt sich um ein Denkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges von 1923 an der Waffensener Dorfstraße.

Weitere Baudenkmale gemäß § 3 Abs. 2 u. 3 NDSchG existieren in einem Umkreis von zwei Kilometern nicht.

§ 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.

#### **6. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz**

Eine Stellungnahme hinsichtlich des Immissionsschutzes kann anhand der Unterlagen nicht vorgenommen werden.

Da die Gebäudelage, Betriebszeiten, Betriebsabläufe usw. unbekannt sind, können die vom gesamten Gewerbe ausgehenden Emissionen auf vorhandene Wohngebäude nicht beurteilt werden. Ein Schalltechnisches Gutachten ist vorzulegen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Bei der Planaufstellung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Im Mischgebiet MI 2 sind Wohngebäude nicht zulässig, um etwaige Konflikte mit einer Wohnnutzung zu minimieren. Die Bauflächen im Plangebiet dienen hauptsächlich für die Optimierung und Erweiterung eines im Geltungsbereich ansässigen Malereibetriebes. Weitere gewerbliche Nutzungen auf den verbleibenden Flächen sind derzeit nicht bekannt. Festlegungen des Immissionsschutzes auf Ebene des Bebauungsplanes sind aufgrund der Lage inmitten von Mischnutzungen seitens der Stadt Rotenburg nicht erforderlich. Eine schalltechnische Untersuchung kann auf nachgelagerter Ebene im Baugenehmigungsverfahren eingefordert werden, wenn das konkrete Bauvorhaben feststeht und sich ggf. Auswirkungen auf umliegende schutzbedürftige Nutzungen ergeben. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

#### **7. Stellungnahme Unterer Wasserbehörde**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die 21. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16. Erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen. Für eine Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds werden im Rahmen der Plandurchführung beachtet.

#### **8. Abfallrechtliche Stellungnahme**

Zum obengenannten Änderung des Bebauungsplans bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

#### Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### 9. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

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

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Bebauungsplans 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:

Dieser Hinweis befindet sich bereits auf der Planzeichnung.

### 8. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 05.01.2021

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 Neubauten/Erweiterungen des Gewerbebetriebes 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.

### 9. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom

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

#### **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](mailto: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

## **Rohstoffe**

Es liegen keine Hinweise und Bedenken vor.

## **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 sind keine Stellungnahmen eingegangen.**

Andreas Weber

## Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Begründung
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung
- Anlage Schutzbestimmungen Avacon