



Az.: 60.1

Rotenburg (Wümme), 14.01.2022

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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	25.01.2022			
Verwaltungsausschuss	26.01.2022			

36. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Jeersdorfer Weg Ost) und Bebauungsplan Nr. 66B - Jeersdorfer Weg Ost -; 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 36. Änderung des IV. Flächennutzungsplanes, Teil A, Kernstadt (Jeersdorfer Weg Ost) und des Bebauungsplanes Nr. 66B – Jeersdorfer Weg Ost - 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 03.03.2021
- Avacon Netz GmbH vom 04.03.2021
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 10.03.2021
- Gascade Gastransport GmbH vom 11.03.2021
- Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände im Gebiet der Wümme vom 24.03.2021
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 31.03.2021
- Wintershall Dea Deutschland GmbH vom 06.04.2021
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 07.04.2021
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 31.03.2021

2. Stadtwerke Rotenburg (Wümme) GmbH vom 08.03.2021

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

Da uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Daten bezüglich der zukünftig benötigten Anschlusswerte für Strom, Gas und Wasser der geplanten Erweiterung des Dachdecker- und Zimmereibetrieb 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.

3. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 16.03.2021

Gegen das 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 dieser Änderung nicht. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 25.03.2021

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 Grundbuchämtern 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@lbeq.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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich dadurch nicht. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

5. EWE NETZ GmbH vom 01.04.2021

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 betrifft die Durchführung der Planung. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich dadurch nicht. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

6. Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 30.03.2021

Nach Durchsicht der Planunterlagen nehmen wir aus Sicht des Trägers öffentlicher Belange Landwirtschaft im Folgenden Stellung.

Zunächst teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits keine besonderen Anforderungen im Hinblick auf den erforderlichen Untersuchungsaufwand und den Detaillierungsgrad der Umweltverträglich-

lichkeitsprüfung bestehen.

Das Änderungsgebiet der 36. Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,76 ha. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Plan(änderungs)gebiet Flächen für Wald dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (36. Änderung) und stellt zukünftig gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar.

Für den gesamten Planungsbereich gehen wir davon aus, dass die notwendigen Ausgleichs- und Kompensationsflächen im Sinne des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bereitgestellt werden, um so den Flächenverlust für die Landwirtschaft zu minimieren. Diesbezüglich weisen wir auch auf § 1a (3) BauGB hin, dass im Sinne des § 15 (3) BNatSchG Rücksicht auf agrarstrukturelle Belange bei der Planung von Kompensationsmaßnahmen genommen werden soll. Wir bitten Sie im Rahmen der Kompensationsplanung eine außerlandwirtschaftliche Flächeninanspruchnahme vorzuziehen und dabei die Umsetzbarkeit folgender Maßnahmen zu prüfen:

- Entsiegelung von Wegen in öffentlichem Eigentum
- ökologischer Waldumbau
- Anpflanzungen auf öffentlichen Flächen
- Maßnahmen durch linienhafte Landschaftselemente
- Maßnahmen an Gewässern

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Mit der Inanspruchnahme einer Waldfläche wurden im Hinblick auf den Flächenentzug die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt. Hinsichtlich der Ausgleichsfläche konnte jedoch nur eine landwirtschaftliche Fläche gesichert werden, um eine Neuaufforstung umzusetzen. Flächen zur Entsiegelung stehen in der Größenordnung nicht zur Verfügung und der Anteil zu einem Waldumbau ist zu gering. Die weiteren Maßnahmen sind bei Neuaufforstungen nicht anwendbar. Die Stellungnahme wird dahingehend nur teilweise berücksichtigt.

7. Industrie- und Handelskammer Stade vom 06.04.2021

Wir begrüßen das Vorhaben der Stadt Rotenburg, den Wirtschaftsstandort zu fördern und zum Erhalt von Arbeitsplätzen beizutragen. Zu dem vorgelegten Planentwurf haben wir keine Bedenken vorzutragen, solange den umliegenden Gewerbebetrieben keine nachträglichen Einschränkungen entstehen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen hat keine Einschränkungen auf die umliegenden Gewerbetreibenden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

8. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 09.04.2021

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. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

2. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Keine Bedenken.

3. Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde

Keine Bedenken.

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Die Textliche Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel 60/45 fehlt im B-Plan. Der Nachweis darüber ist im Baugenehmigungserfahren per Gutachten zu führen.

5. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Grundstücke soll auf diesen versickert werden oder in den nächsten Vorfluter geleitet werden.

Ein Bodengutachten liegt bisher nicht vor, dass eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes belegt. Die Versickerungsfähigkeit ist nachzuweisen. Für die evtl. Ableitung in einen Vorfluter ist ein hydraulischer Nachweis vorzulegen. Erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist abschließend im B-Plan zu regeln.

6. Abfallrechtliche Stellungnahme

Zur oben genannten Änderung des Bebauungsplans bestehen aus abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken.

7. 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:

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

8. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Löschwasser

Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mind. 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, um auch Gewerbebetriebe nach IndBauRI zu ermöglichen.

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.

Bei der weiteren Ausführungsplanung ist die örtliche Feuerwehr einzubeziehen.

Zuwegung

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

9. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes auf den Flurstücken 80 und 82 ist naturschutzfachlich mit erheblichen Bedenken behaftet.

Den landschaftlichen Abschluss des B-Plangebietes Nr. 66 nach Osten - d.h. in Richtung des Naturschutzgebietes - bildet auf ca. 2/3 der Länge derzeit in idealer Weise ein keilförmiger

Waldstreifen (mittl. Breite 34m, Länge 100m, in der Waldinventur des Forstamtes der Landwirtschaftskammer aufgeführt). Dieser Wald wurde aber m.W. in der damaligen Begründung als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt, s. beigefügte Auszüge aus meinem Kompensationsmaßnahmenkataster. Für diesen Wald müsste ein Waldumwandlungsverfahren im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden.

Seine Eingrünungsfunktion ist in angemessener Weise durch neue Festsetzungen auf dem Flurstück 84 wiederherzustellen – hierzu verweise ich auf mein RROP 2020 Kap. 3.1.1 Ziffer 02: „Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll [...] auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.“ Aufgrund der landschaftlich äußerst sensiblen Lage umrahmt von einem Naturschutzgebiet könnte die Eingrünung nicht nur eine Standardbreite aufweisen, sondern müsste substantiell ausfallen (gleichzeitig Puffer zum Naturschutzgebiet).

Zusätzlich zur Eingrünungsfunktion des Waldes ist natürlich auch der Wald in seiner Waldeigenschaft als solcher angemessen zu ersetzen, s.u. Dem o.g. Waldstreifen zur Straße hin vorgelagert war eine sehr kleine Grünlandfläche. Diese ist inzw. bepflanzt (s. Protokolle aus dem Kompensationsmaßnahmenkataster) und gehört daher zum Wald. Dieses Geländestück diente im B-Plan Nr. 66 auch der Kompensation und wäre zusätzlich zu kompensieren.

In einer FFH-Vorprüfung wäre zu belegen, dass das Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht geeignet ist, das NATURA2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Ein prioritärer FFH-Lebensraumtyp (91E0) grenzt direkt an die Straße an, s. Anlage, Stichwort u.a. Erhöhung des Verkehrs. Im beigefügten Auszug aus meinem Kompensationsmaßnahmenkataster ist explizit ein Graben (Fl.St. 83) erwähnt, der östlich des Waldes verläuft und in die Wümme mündet. Neben dem Beeinträchtigungspfad über die Luft (Emissionen) wäre also auch der Pfad über das Wasser zu betrachten.

Beigefügte Kartenanlage zeigt die Wertigkeit des Umfeldes nach Landschaftsrahmenplan.

Es wird auch das naturnah gestaltete und – entsprechend den Festsetzungen des B-Plans - mit Gehölzen bepflanzte Regenrückhaltebecken für den Betrieb Kohlmeyer auf Fl.St. 80 überplant, an dessen Planung und Abnahme ich seinerzeit beteiligt war und das ja offensichtlich seinerzeitlich wasserwirtschaftlich notwendig war. Bei Beseitigung des Beckens könnten neben wasserrechtlichen auch artenschutzrechtliche Probleme auftreten (z.B. Amphibien o.ä.). Außerdem handelt es sich vermutlich um eine bilanzierte Ausgleichsmaßnahme, sonst ist die Überlagerung mit einem Pflanzgebot kaum erklärbar. Es diene darüber hinaus als Abstandspuffer für den Wald. Laut Luftbild ist das Rückhaltebecken inzw. eine geschlossene Pflanzfläche, die in den Wald optisch übergeht.

Formal befindet sich das Plangebiet bzw. Änderungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet „Wümmeniederung oberhalb von Rotenburg“, das noch besteht, weil es nicht vom neuen Naturschutzgebiet überdeckt und damit aufgehoben wurde. Eine gesammelte Entscheidung über die ganzen Restflächen aller im letzten Jahr verordneten Naturschutzgebiete wird aus Zeitgründen – vordringlich ist die von der EU und dem Land angemahnte Managementplanung – wahrscheinlich erst in 2022 getroffen werden. Eine planerische Inanspruchnahme ist derzeit naturschutzrechtlich/ formal nicht möglich. Es müsste ein Antrag auf Herausnahme aus dem LSG gestellt werden, wenn die Stadt diese Bauleitplanung betreiben möchte. Eine Karte der Schutzgebiete füge ich bei. Falls der Kreistag dem zustimmt, würde ein formelles Entlassungsverfahren folgen.

Bei Abwägung aller o.g. Aspekte mit der Größe der „Briefmarkenplanung“ von nicht einmal 1 Hektar erscheint eine Inanspruchnahme kaum vertretbar.

Gegen die o.g. Planungen bestehen aus waldbehördlicher Sicht erhebliche Bedenken. Begründung: Es handelt sich bei dem umfassten Grundstück um Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG, weil die gesamte Fläche mit Waldbäumen bestockt ist und aufgrund ihrer Größe einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist.

Die Planung hätte zur Folge, dass der Waldbestand gänzlich gerodet würde. Wald darf nur als letztes Mittel in Anspruch genommen werden. Hierzu bedürfte es einer Waldumwandlungsgenehmigung nach § 8 Abs. 3 NWaldLG. Hierbei sind § 8 Absätze 3 bis 8 anzuwenden.

Aus den Scopingunterlagen gehen keine Begründungen hervor, warum der Wald in Anspruch genommen werden muss.

- Es ist eine nachvollziehbare Prüfung von Alternativstandorten durchzuführen. Die Begründung des öffentlichen und/ oder des erheblichen wirtschaftlichen Interesses zur Waldumwandlung ist darzulegen.
- Es ist eine Kartierung und Beschreibung der Fläche nach forstlichen Kriterien durchzuführen.
- Die exakte Flächengröße ist zu ermitteln. Der Wald ist in den Planunterlagen darzustellen.
- Es sind Flächen zur Ersatzaufforstung vorzulegen.

Hinweis: Die Waldbehörde wird bei einem Ortstermin den für die Waldumwandlung erforderlichen Umwandlungsfaktor der Ersatzaufforstung festlegen.

10. Baurechtliche Anmerkungen:

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

Der Übergang zur „freien Natur“ ist im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mithin gehe ich davon aus, dass die städtebaulich erforderliche Gestaltung des gleitenden Übergangs zur freien Natur mittels einer Eingrünung planerisch nicht gewollt ist. Eine entsprechende städtebauliche Begründung ist erforderlich.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

1. Stellungnahme Kreisarchäologie

Kenntnisnahme.

2. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Kenntnisnahme.

3. Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde

Kenntnisnahme.

4. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Kenntnisnahme. Der Schalleistungspegel wird in der Planzeichnung ergänzt.

5. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Das angrenzende naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken, das weiterhin für den westlich befindlichen Betrieb Kohlmeyer auf dem Flurstück 80 benötigt wird, bleibt erhalten und ist aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt worden ist, herausgenommen worden. Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers des Flurstücks 82 erfolgt über Versickerungsanlagen und / oder Rückhaltebecken auf dem Grundstück. Flächen sind dafür in entsprechender Größe vorzuhalten. Erforderliche Anträge betreffen die Durchführung der Planung.

6. Abfallrechtliche Stellungnahme

Kenntnisnahme.

7. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Kenntnisnahme. Der Hinweis ist bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

8. Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Die Stellungnahme betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes.

9. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Das Plangebiet ist einerseits durch das vorhandene Gewerbegebiet, die Bahntrasse sowie die naheliegenden Straßen bereits stark baulich und infrastrukturell vorbelastet. Andererseits grenzen auch sehr hochwertige Bereiche bis in das Plangebiet hinein. Um diesen Bereich abschließend planerisch zu regeln, wurden weitere Gespräche mit dem Landkreis geführt. Ergebnis dieser Gespräche ist es, dass die Stadt ihr städtebauliches Ziel weiterverfolgen kann. Im Flächennutzungsplan wird das Flurstück 84 als abschließendes gewerbliches Grundstück am Jeersdorfer Weg mit einer entsprechend breiten Eingrünung einbezogen, um die planerische Entwicklung zukünftig abzuschließen und den Übergang zur freien Landschaft zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan kann das vorhandene Waldstück aufgrund des überwiegend öffentlichen Interesses der Standortsicherung und Erweiterung vorhandener gewerblicher Betriebe in Verbindung mit der Kompensation des Waldverlustes in eine Baufläche umgewandelt werden. Der Ausgleichsfaktor wurde gemeinsam von Landesforstern und Waldbehörde auf 1 : 1,4 festgelegt. Auch wenn es sich im Bebauungsplan um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, ist die gewerbliche Inanspruchnahme für die ortsansässigen Betriebe für Ihre Betriebsentwicklung von hoher Bedeutung. Da das Flurstück 84 jedoch derzeit nicht erworben werden kann, soll diese nur auf vorgelagerter Ebene im Flächennutzungsplan überplant werden. Die Begründung zur Waldumwandlung wird in den Unterlagen ergänzt.

Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde durchgeführt. Dies hat zum Ergebnis, dass keine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, dass sich keine Auswirkungen auf die Erhaltungsziele ableiten lassen.

Das angrenzende naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken, das weiterhin für den westlich befindlichen Betrieb Kohlmeyer auf dem Flurstück 80 benötigt wird, bleibt erhalten und ist aus dem bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, der zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt worden ist, herausgenommen worden. Dahingehend werden die angegebenen Bedenken berücksichtigt und nicht in eine Gewerbenutzung umgewandelt.

Ein Großteil des Landschaftsschutzgebietes liegt mittlerweile im Gewerbegebiet. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wird mittlerweile überarbeitet. Dahingehend wurde in einem Gespräch mit dem Landkreis Rotenburg vereinbart, dass das LSG in diesem Bereich entfällt oder auf die neuen angepassten Grenzen des Gewerbegebietes angepasst wird. Dahingehend kann der Bebauungsplan ungesetzt werden.

10. Baurechtliche Anmerkungen:

Der Hinweis zur Präambel wird berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan wird das Flurstück 84 als abschließendes gewerbliches Grundstück am Jeersdorfer Weg mit einer entsprechend breiten Eingrünung einbezogen, um die planerische Entwicklung zukünftig abzuschließen und den Übergang zur freien Landschaft zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan kann dahingehend auf eine zusätzliche Eingrünung verzichtet werden.

8. Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Rotenburg vom 09.04.2021

Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die Bauplanungen erhebliche Bedenken.

Die im nachfolgenden kursiv dargestellten Texte sind den Erläuterungen zur geplanten Änderung des FNP bzw. BPlans entnommen.

Bei den in den Planzeichnungen dargestellten „Flächen für Landwirtschaft“ handelt es sich um Waldflächen im Sinne des NWaldLG. Diese sind richtigerweise auch als „Wald“ in den Planzeichnungen zu bezeichnen.

S. 2 Auf den Flächen innerhalb des Plan(änderungs)gebietes befindet sich ein Baum- und Strauchbestand.

Dieses müsste richtigerweise „Auf den Flächen ... befindet sich Wald.“ heißen.

S. 3 Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rotenburg stellt im Plan(änderungs)gebiet Flächen für Wald dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (36. Änderung) und stellt zukünftig gewerbliche Baufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar.

Dieses Vorgehen wird aus den unten genannten Gründen abgelehnt.

S. 4 Direkt östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 66A hat die Stadt Rotenburg ein Grundstück mit einem aufgelockerten Baumbestand bzw. Büschen und Sträuchern.

Ich weise darauf hin, dass gemäß § 2 (3) NWaldLG „...jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist“ Wald ist.

Weiterhin heißt es bei KOLODZIEJCOK und RECKEN (Kommentar zu Naturschutz, Landschaftspflege und einschlägigen Regelungen des Jagd- und Forstrechts): "Bei der Beurteilung des tatsächlichen Beschaffenheitskriteriums der Bestockung einer Grundfläche mit Forstpflanzen sind Alter, Aufbauform und Entwicklungszustand ohne Belang... .“

S. 6 Innerhalb des Plan(änderungs)gebietes befindet sich ein Laubwald. An den Randbereichen zu den gewerblichen Nutzungen dominieren vorwiegend Sträucher.

Ich weise darauf hin, dass auch Waldränder rechtlich zum Wald dazugehörig sind.

S. 6 Das Plan(änderungs)gebiet liegt wie der westlich bereits gewerblich genutzte Teil des Gewerbegebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Nördlich der Jeersdorfer Straße beginnt das Naturschutzgebiet. Die FFH Gebietsabgrenzung verläuft etwas weiter südlich zum Teil im und am Rande des Plan(änderungs)gebietes.

Um es zu verdeutlichen: Der Nordöstliche Teil des Plan(änderungs) gebietes liegt innerhalb des FFH Gebiets Nr. 38 Wümmeniederung (s. Anlage 1)!

S. 6 Der Standort ist einerseits durch anliegendes Gewerbe, landwirtschaftliche Ackerflächen und Verkehrsflächen wie Bahn und Straßen bereits stark beeinträchtigt. Andererseits ist das Plan(änderungs)gebiet durch die Waldeigenschaft sowie die naheliegenden Schutzgebiete von hoher Bedeutung. Die frühzeitige Beteiligung dient zur Abfrage der Grenzen der Schutzgebiete und zur Festlegung des Untersuchungsaufwandes mit der Zielstellung einer Waldumwandlung und einer zukünftigen gewerblichen Nutzung.

Ergänzend dazu verweise ich auf das Regionale Raumordnungsprogramm des LK Rotenburg, in dem gefordert wird, dass der erheblich unter dem Landesdurchschnitt 25,3% liegende Waldanteil durch Erhaltung, Pflege und Entwicklung des Waldes erhöht werden soll. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist mit Nachdruck darauf hinzuwirken. Waldumwandlungen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Soll davon im Einzelfall abgewichen werden, hat der Gesetzgeber dazu folgende Regelungen getroffen:

Der § 8 (3)1.ff NWaldLG sagt, dass eine Waldumwandlung genehmigt werden kann, wenn sie

den Belangen der Allgemeinheit dient oder erhebliche wirtschaftliche Interessen der waldbesitzenden Person die Umwandlung erfordern und sie grundsätzlich mit der Auflage einer Ersatzaufforstung versehen sind. Die Belange müssen dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Waldes überwiegen.

Der Gesetzgeber hat hierbei diejenigen Waldbesitzer im Auge, die von ihrem Land und Wald leben müssen, also in der Regel Landwirte, die beispielsweise durch Umwandlung eines an den Hof angrenzenden Waldes und Bau eines neuen Stalles ihre Erwerbschancen nachhaltig verbessern können.

Diese Ausnahme ändert aber nichts an dem Charakter der Waldumwandlungsgenehmigung als unerwünschte Ausnahme von dem Walderhaltungsziel und –gebot der §§ 1 u. 8 NWaldLG. Mit vorliegender Interessenlage zur Waldumwandlung einer solch großen Fläche mit dem Ziel einer Betriebserweiterung, hat dieser Gesetzespassus nicht das Geringste zu tun.

Das „öffentliche Interesse“ dürfte in diesem Fall also eher im Erhalt, als in der Umwandlung des Waldes liegen.

Eine Waldumwandlung wird insofern aufgrund der niedrigen Bewaldungsprozente des Landkreises Rotenburg, der Ortsrandlage in direkter Anbindung an die NSG und LSG Gebiete sowie teilweisen Lage innerhalb des FFH Gebietes Wümmeniederung aus forstwirtschaftlicher Sicht abgelehnt und eine Prüfung von Alternativen empfohlen.

Abschließend weise ich darauf hin, dass nach § 8 (1) ff. NWaldLG Wald nur mit Genehmigung der Waldbehörde in Flächen mit anderer Nutzungsart umgewandelt werden darf.

Diese Stellungnahme ist mit dem LWK Forstamt Nordheide - Heidmark gemäß §5 (3) NWaldLG abgestimmt.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt. Im Bebauungsplan kann das vorhandene Waldstück aufgrund des überwiegend öffentlichen Interesses der Standortsicherung und Erweiterung vorhandener gewerblicher Betriebe in Verbindung mit der Kompensation des Waldverlustes in eine Baufläche umgewandelt werden. Der Ausgleichsfaktor wurde gemeinsam von Landesforstern und Waldbehörde auf 1 : 1,4 festgelegt. Auch wenn es sich im Bebauungsplan in Bezug auf das Plangebiet um eine vergleichsweise kleine Fläche handelt, ist die gewerbliche Inanspruchnahme für die ortsansässigen Betriebe für Ihre Betriebsentwicklung von hoher Bedeutung. Die Begründung zur Waldumwandlung wird in den Unterlagen ergänzt.

Aus der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme eingegangen:

9. Eigentümer des benachbarten Grundstücks vom 10.03.2021

Bei viel Regen und Hochwasser staut das Wasser in der roten Baufläche sowie auf meinem Grundstück zurück. Wird die Baufläche der Straße bzw. Höhe der Fa. Kohlmeyer angepasst, wird bei Hochwasser weite Teile meines Grundstücks überschwemmt. Wird die Baufläche in der gleichen Höhe wie meine Fläche bleiben, so läuft der Bauherr Gefahr das seine Fa. unter Wasser steht.

Ich halte es für dringend geboten in meinem Beisein eine örtliche Begehung vor Ort vorzunehmen, um eine vernünftige Lösung zu finden. Eine Absage, da „passiert“ nichts – lass ich nicht gelten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers des Flurstücks 82 erfolgt über Versickerungsanlagen und / oder Rückhaltebecken auf dem Grundstück. Somit muss das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden und kann nur gedros-

selt an den nächsten Vorfluter weitergegeben werden. Damit ist die Abgabe oder der Überlauf von überschüssigen Wasser aus dem Plangebiet auf benachbarte Flächen nicht möglich. Flächen sind dafür in entsprechender Größe vorzuhalten. Zu gegebener Zeit sind erforderliche Anträge zur Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

In Vertretung:

Bernadette Nadermann

Anlagen:

- Entwurf Flächennutzungsplan
- Entwurf Begründung
- Entwurf Bebauungsplan
- Entwurf Begründung