



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 0 7 3 / 2 0 2 1 - 2 0 2 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	31.03.2022			
Verwaltungsausschuss	06.04.2022			
Rat	04.05.2022			

***Bebauungsplan Nr. 78 - zwischen Bahnhofstraße und Hansestraße - 1. Änderung;
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. 78 – zwischen Bahnhofstraße und Hansestraße – 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:

- ExxonMobil Production Deutschland GmbH vom 01.02.2022
- Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vom 08.02.2022
- GASCADE Gastransport GmbH vom 08.02.2022
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 25.02.2022
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 28.02.2022
- Wintershall Dea Deutschland GmbH vom 28.02.2022
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 01.03.2022
- Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH vom 09.03.2022

2. EWE Netz GmbH vom 08.02.2022

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 Plan-durchführung beachtet. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

3. Deutsche Bahn AG vom 07.02.2022

Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Wir bitten um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mögliche Immissionen, die sich aus dem Eisenbahnbetrieb ergeben, sind im Bereich der Bahnhofstraße bekannt und als ortsüblich hinzunehmen. Die Begründung wird um einen Hinweis bzgl. möglicher Immissionen ergänzt.

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 14.02.2022

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

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.

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. § 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrechterhalten wurde, können Sie dem NIBIS-Kartenserver entnehmen. Wir bitten Sie, den dort genannten Berechtigungsinhaber ggf. am Verfahren zu beteiligen. Rückfragen zu diesem Thema richten Sie bitte direkt an markscheiderei@lbeg.niedersachsen.de.

Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten finden Sie unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.

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. Sie betreffen die Plandurchführung und sind bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

5. Avacon Netz GmbH vom 18.02.2022

Durch das im Betreff genannte Vorhaben ist/sind unsere Fernmeldeleitung/en betroffen.

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

Änderungen der uns vorliegenden Planung bedürfen unserer erneuten Prüfung.

Fernmelde

Die Lage des Kabels ist unbekannt und folgt vermutlich dem Verlauf der Straße „Am bhf“. Sollte eine Ortung der Leitung notwendig sein, wenden Sie sich bitte an das unten angegebene Postfach.

Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungssachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit uns über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden.

Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet.

Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden.

Sollte es durch Ihre Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen ausgeschlossen sind.

Leitungskreuzungen sind 1,00 m unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen.

Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon

Netz GmbH ein Bohrprotokoll der Leitungskreuzung auszuhändigen.

Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch Ihre Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen berücksichtigen Sie bitte, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind.

Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch unseren Mitarbeiter ausgeführt werden. Hierfür setzen Sie sich bitte mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit uns unter dem Postfach einsatzplanung_uebertragungsnetze@avacon.de in Verbindung.

Für die tatsächliche Lage und Bemaßung der betroffenen Fernmeldeleitung(en) innerhalb des beigefügten Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

Anlagen

- Anfrageübersicht
- Index
- Kommunikation
- Zeichenerklärung
- Leitungsschutzanweisung
- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Anlagen, die der Stellungnahme beigefügt sind, verläuft die Fernmeldeleitung innerhalb der Straße „Am Bahnhof“ und somit außerhalb des Plangebietes. Die Versorgung des Plangebietes betrifft die Plandurchführung und ist bei Bedarf in diesem Rahmen zu beachten. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf. An der Planung wird ohne Änderungen festgehalten.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH vom 22.02.2022

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.

7. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 24.02.2022

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte 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, Stell-

plätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs 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. Das bisher in Abgrenzung zum Bundesstraßengrundstück festgesetzte Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ muss erhalten bleiben, zu dem sollte der Geltungsbereich ohne Tür und Tor geschlossen eingefriedet werden.

4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundestraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1.) Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Bei der Planänderung handelt es sich um eine Anpassung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Weitere (zeichnerische) Änderungen erfolgen im Rahmen dieses Verfahrens nicht. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird bereits ein Abstand von 5m zwischen der Hansestraße (Bundesstraße) und der überbaubaren Fläche innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von Flächen, die zum Schutz des Baumbestandes im Rampenbereich der Hansestraße und der Straße Am Bahnhof von Bebauung freizuhalten sind, berücksichtigt. Weitere ca. 15m liegen zwischen dem äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße und der Plangebietsgrenze. Somit wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes ein Abstand von ca. 20m zwischen dem äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße und der im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen berücksichtigt. Mit der Änderung erfolgt keine Änderung der überbaubaren Flächen, sodass die Berücksichtigung von Abstandsflächen im Rahmen dieses Verfahrens nicht weiter zu berücksichtigen sind.

Zu 2.) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planfolge im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Zu 3.) Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Eine Änderung des bisher festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Hansestraße und der Straße Am Bahnhof ist im Rahmen dieses Verfahrens nicht vorgesehen und bleibt somit wie bisher bestehen. Vorschriften zu Einfriedungen von Grundstücken sind im Ursprungsbebauungsplan nicht enthalten, sodass diese grundsätzlich vom Grundstückseigentümer, unter Berücksichtigung der NBauO, frei gewählt werden können. Aufgrund des Höhenversatzes entlang der Bundesstraße innerhalb des Plangebietes und des Baumbewuchses ist selbst eine fußläufige Anbindung über die Hansestraße sehr unwahrscheinlich.

Zu 4. + 5.) Die Hinweise sind berücksichtigt.

8. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 09.03.2022

Von der geplanten Änderung des Bebauungsplanes habe ich als Träger öffentlicher Belange Kenntnis genommen. Ich nehme dazu gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB wie folgt Stellung:

1. Regionalplanerische Stellungnahme

Keine Bedenken.

2. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Bei dieser Planung handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits angeschlossenen Gebietes.

Für die Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt die Abfallentsorgung über die Bahnhofstraße.

Wenn dies gewährleistet ist, bestehen seitens der Abfallwirtschaft keine grundsätzlichen Bedenken.

3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Erforderliche wasserrechtliche Verfahren zur Oberflächenentwässerung sind gesondert zu beantragen. Für eine Versickerung ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen.

4. Abfallrechtliche Stellungnahme

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

5. 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.

6. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Zur Beurteilung des Immissionsschutzes ist ein Schalltechnisches Gutachten erforderlich, in dem die Auswirkungen des Verkehrslärmes untersucht werden.

7. Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

8. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Laut Luftbild befindet sich im Bereich zwischen den Baufeldern durchaus Gehölze, offenbar auch größere Bäume, z.T. sogar ein geschlossener Bestand auf Flurstück 46/1 und 46/2, denn die Mischgebiete MI 2 und MI 5 wurden ja niemals baulich in Anspruch genommen. Die rückwärtigen Grünflächen stellen eine 3.500m² große, bis auf den Lärm ungestörte Grüninsel dar. Daher sind Angaben zum besonderen Artenschutz unerlässlich. Diese können sich m.E. auch nicht nur darauf beschränken, eine „ungefährliche“ Zeit zur Beseitigung festzulegen, sondern es müsste erst einmal Art und Qualität des Arteninventars gutachterlich bewertet werden. Es wäre zu prüfen, ob i.S. §44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, müssten ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgelegt werden.

9. Bauaufsichtlicher Hinweis:

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss das beschleunigte Verfahren die Ausnahme bleiben. Es darf auch von der Stadt Rotenburg nicht zur Regel erhoben werden. Das geht aus dem Leitzatz im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) hervor (Az.: 4 CN 6.19 vom 29.06.2021).

Die Stadt Rotenburg (Wümme) plante seinerzeit zulässigerweise die Festsetzung eines Mischgebiets als Pufferzone zur Gliederung von Baugebieten.

Mischgebiete dienen gem. § 5 Abs. BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 15 Abs. 1 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Insofern ist in Mischgebieten besonders auf ein ausgewogenes Mischungsverhältnis aller nach der Baugebietsnorm zulassungsfähigen Anlagen zu achten. In einem Mischgebiet allgemein zulässige Wohngebäude können der Eigenart des Mischgebiets widersprechen, wenn das gebotene quantitative Mischungsverhältnis gestört wird.

Entsprechend der Begründung zu dieser Bebauungsplanänderung soll aber explizit der Wohnungsbau weiter gefördert werden. Im Planvollzug sind je nach Entwicklung der Wohnbebauung vor Ort Ablehnungen von Baugesuchen unausweichlich, insofern wäre die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ möglicherweise Ziel führender gewesen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1. Regionalplanerische Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Stellungnahme Abfallwirtschaft

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der Abfallentsorgung ergeben sich keine Änderungen zur Bestandssituation.

Zu 3. Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Plandurchführung und sind bei Bedarf in diesem Zuge zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Verfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zu 4. Abfallrechtliche Stellungnahme

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5. Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird um einen Hinweis zum Bodenschutz redaktionell ergänzt. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich dadurch nicht.

Zu 6. Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Bei der Planänderung handelt es sich um eine Anpassung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Der Ursprungsbebauungsplan ermöglicht bereits eine Mischgebietsnutzung, zusätzliche Auswirkungen auf die Immissionsbelastung ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht. Dahingehend ist eine schalltechnische Betrachtung im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Zu 7. Stellungnahme Kreisarchäologie

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 8. Naturschutzfachliche Stellungnahme

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 78 schafft durch die Festsetzung eines Mischgebietes bereits Baurecht. Bei der Planänderung handelt es sich lediglich um eine Anpassung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Die Festsetzungen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie für die von Bebauung freizuhaltenen Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB entlang der östlichen Bundesstraße bleiben zum Schutz der Belange von Natur und Landschaft unverändert bestehen. Die festgesetzten Baufelder liegen weitestgehend außerhalb des Baumbestandes, sodass Auswirkungen auf den Artenschutz weitestgehend ausgeschlossen werden können. Die Belange des Artenschutzes sind unabhängig vom Bebauungsplan weiterhin zu berücksichtigen.

Zu 9. Bauaufsichtlicher Hinweis

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bebauungsplan kann gem. § 13a BauGB unabhängig von der Quantität der Verfahren der Stadt Rotenburg aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt werden. In dem genannten Urteil des BVerwG wird auf einen Bebauungsplan verwiesen, welcher als unwirksam erklärt wurde, da es sich bei der zulässigen Nutzung (Photovoltaik) um eine „andere Maßnahme der Innentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelte, welche nicht dem Ziel und Inhalt der Entwicklung der überplanten Fläche diene. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 78 der Stadt Rotenburg handelt es sich um eine Anpassung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes um eine zeitgemäße und wirtschaftliche Nachverdichtung in diesem Bereich zu erzielen.

Die Stadt Rotenburg hat sich umfangreich mit den Voraussetzungen, die für die Anwendung eines Verfahrens gem. § 13a BauGB erfüllt sein müssen, auseinandergesetzt. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor, da die in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 einbezogene Fläche innerhalb der Ortslage der Stadt Rotenburg liegt. Das Planänderungsgebiet ist von Bebauung umgeben. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Ortes durch eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen. Des Weiteren hat die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Fläche eine Größe von ca. 7.700 m² sodass die in dem Planänderungsgebiet zulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt. Weitergehende Bebauungspläne, die im räumlichen Zusammenhang stehen, sind jedoch nicht in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu sehen. Darüber hinaus wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVPG) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage und ist über 200 m von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (südlich und östlich verlaufenden Wümmeniederung) entfernt. Außerdem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Hinweise zum Mischgebiet werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 78 der Stadt Rotenburg handelt es sich lediglich um eine Anpassung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Ein Mischungsverhältnis muss bereits seit der Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplanes berücksichtigt werden. Durch die im Plan(änderungs)gebiet vorhandene gewerbliche Nutzung kann diesem nachgekommen werden. Die Voraussetzungen eines Mischgebietes sind somit weiterhin gegeben.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Torsten Oestmann

Anlagen:

- Satzung und Begründung

