Az.: 60.1 **Rotenburg (Wümme), 20.02.2023**

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

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	01.03.2023			
Verwaltungsausschuss	08.03.2023			
Rat	16.03.2023			

Bebauungsplan Nr. 42 A - Gewerbegebiet Hohenesch-Nord - 3. 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. 42 A – Gewerbegebiet Hohenesch-Nord –, 3. Änderung 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 13.12.2022
- Gasunie Deutschland Services GmbH vom 19.12.2022
- Avacon AG vom 19.12.2022
- Deutsche Telekom Technik GmbH vom 20.12.2022
- Wintershall DEA Deutschland GmbH vom 28.12.2022
- Gascade Gastransport GmbH vom 03.01.2023
- DFS Deutsche Flugsicherung vom 11.01.2023
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven vom 11.01.2023
- Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade vom 19.01.2023
- Industrie- und Handelskammer Stade vom 23.01.2023
- Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH vom 25.01.2023

2. EWE Netz GmbH vom 19.12.2022

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 Versorgungsstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen gemäß DIN 1998 (von min. 2,2 m) mit ein. Weiterhin kann für die Stromversorgung von Baugebieten o. Ä. zusätzlich die Installation einer Trafostation erforderlich sein. Für die Auswahl eines geeigneten Stationsplatzes (ca. 6m x 4m) möchten wir Sie bitten, uns in weitere Planungen frühzeitig mit einzubinden.
Bitte informieren Sie uns zudem, wenn ein wärmetechnisches Versorgungskonzept umgesetzt wird oder im Schwerpunkt auf den Einsatz von fossilen Brennstoffen (z.B. durch Einsatz von Wärmepumpen o. ä.) verzichtet werden soll.

Die Kosten der Anpassungen bzw. der 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 Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Gebietes betrifft die Durchführung der Planung und ist bei Bedarf zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 21.12.2022

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 Vorhabensgebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. § 9 und 149 BbergG verliehen bzw. aufrecht erhalten 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.nidersachsen.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 Durchführung der Planung und sind bei Bedarf zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

4. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – GB Oldenburg - Luftfahrtbehörde vom 12.01.2023

In Bezug auf die o.g. Bauleitplanung weise ich darauf hin, dass sich der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Rotenburg (Wümme) befindet.

Nach § 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) darf die zur Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde die Errichtung von Bauwerken nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigen. Ich weise darauf hin, dass eine Zustimmung zur Genehmigung von Bauwerken im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Rotenburg (Wümme) seitens meiner Behörde erst dann erfolgen kann, wenn konkrete Koordinaten und Bauhöhen baulicher Anlagen bekannt sind. Bevor ich über die Erteilung der Zustimmung nach § 17 LuftVG entscheiden kann, bin ich gemäß § 31 Absatz 3 LuftVG gesetzlich verpflichtet, von der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) eine gutachterliche Stellungnahme einzuholen.

Belange der militärischen Luftfahrt bleiben unberührt. Diese werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, wahrgenommen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung der Planung und sind zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

5. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – GB Verden vom 18.01.2023

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Straßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. (Plan mit Abständen zu den Bundestraßen beigefügt)

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen bestehen. Schutzmaßnahmen gegen die vom Straßenverkehr ausgehenden Emissionen ergeben sich nicht.

6. BUND vom 26.01.2023

Die BUND Kreisgruppe Rotenburg nimmt zum o. a. Vorhaben wie folgt Stellung und macht folgende Einwendungen geltend. Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 Buchstabe f Satz 2 der „Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e. V. (Teil A)“ auch im Namen des BUND Landesverbandes Niedersachsen e. V.“ abgegeben. Grundlage ist der vorliegende Entwurf der Begründung.

1. Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Die 3. Änderung des BPlans 42 A soll auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Diese Rechtsgrundlage ist nicht (!) zulässig.

Unter 2.4 der Begründung wird zu Recht darauf hingewiesen, dass die überplante Fläche dem Innenbereich zuzuordnen ist. Das bedeutet aber nicht, dass jede im planerischen Innenbereich liegende Fläche mit § 13a überplant werden darf. Hierzu gibt es eine eindeutige Rechtsprechung.

VGH München: Urteil v. 26.04.2018 – 9 N 14.269

> „Das Tatbestandsmerkmal der „Innenentwicklung“ ist Voraussetzung sowohl für die in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung von Flächen als auch für andere, nicht konkretisierte Maßnahmen. „Innenentwicklung“ ist der Oberbegriff, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet. **Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils <u>umschlossen</u> werden.“**

BVerwG: Urteil vom 25.06.2020 - BVerwG 4 CN 5.18

Rn. 28: **Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. ... Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils <u>umschlossen</u> werden**.

Wird bei einer Planung geprüft, ob die Anwendung des § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Betracht kommt, muss die entscheidende erste (!) Frage immer lauten: **„Ist die zu beplanende Fläche von einer Bebauung umgeben?“** Erst wenn diese Frage bejaht wird, sind die im Abschnitt 2.4 der Begründung aufgeführten weiteren Voraussetzungen zu prüfen.

Angesichts der Lage der beplanten Fläche am äußersten Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Rotenburg hätte klar sein müssen, dass hier keine Innen (!)-Entwicklung stattfindet. Die Anwendung des § 13a ist daher unzulässig ist. Die Planänderung muss im Normalverfahren erfolgen.

Der BUND verweist ergänzend auf den Kommentar zum BauGB von Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger, den die Verwaltung besitzt. In Lieferung 129, Rn 22, heißt es:

„**Innen<u>bereich</u>** iSd § 34 und **Innen<u>entwicklung</u>** iSd § 13a sind daher in der rechtlichen Anforderung klar voneinander zu unterscheiden."

Bereits im vergangenen Jahr hat der BUND im Zusammenhang mit einer Änderung des BPlans Nr. 7 - Zwischen Forst Ahlsdorf und Stadtgrenze Wohlsdorf – die Verwaltung auf die rechtlichen Anforderungen des § 13a hingewiesen und mit einem Normenkontrollverfahren gedroht. Es ist daher einigermaßen verwunderlich, dass hier erneut eine falsche Planungsgrundlage gewählt und der Rat dementsprechend falsch informiert wurde.

2. Keine Umsetzung des bisherigen Bebauungsplans

Die 1. Änderung des BPlans 42 A hat im Nordwesten des Plangebietes eine Grünfläche und im Nordosten eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. An mehreren Stellen der Begründung wird darauf hingewiesen, dass diese Vorgaben nicht (!) umgesetzt wurden. Der BUND fragt sich, wie das angehen kann.

Die Verwaltung hat die Aufgabe, die Beschlüsse des Rates umzusetzen. Dazu gehört auch die Kontrolle, ob Bebauungspläne wie beschlossen umgesetzt werden. Die 1. Änderung des BPlans ist am 08.12.2003 in Kraft getreten. Eine Prüfung hat seitdem offensichtlich nicht stattgefunden. Oder die Missachtung wurde stillschweigend geduldet.

<u>Eigene Stellungnahme und Abwägung:</u>

Zu 1:
Die Anwendung des 13a BauGB ist gegeben. Der kleine Änderungsbereich liegt in einem großen zusammenhängenden Industriegebiet von Rotenburg und ist durch Bebauungspläne planungsrechtlich überplant. Ein wesentlicher Grund weiterhin für die mögliche Anwendung des § 13 a BauGB ist die Tatsache, dass die Bebauungspläne umgesetzt sind. Hier hätte man dem Einwender recht geben müssen, wenn örtlich keine baulichen Anlagen vorhanden wären, sondern lediglich das Planrecht. Hier hat sich jedoch eine weitestgehende geschlossene Bebauung eingestellt, die von zahlreichen weiteren Bebauungen umgeben ist. Es handelt sich bei der Änderung im Wesentlichen um eine kleine Nachjustierung der überbaubaren Fläche im nördlichen Bereich. Die Argumentation aus dem Urteil, dass der Planbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen sein muss, wird sehr einseitig betrachtet und alles ausgeschlossen, was an den Außenbereich grenzt. Diese Auffassung hat die Stadt nicht. Das Gewicht des im Zusammenhang bebauten Ortsteils besteht allein durch die östlich, südlich und westlich anliegenden großflächigen Bebauungen. Sobald man in das Industriegebiet fährt, ist man im Siedlungsbereich. Das gilt auch für den kleinen Änderungsbereich am Rande des Siedlungsbereiches. Unabhängig davon, dass nach Norden die Flächen aufgrund des Flugplatzes frei von Bebauung sind. Des Weiteren erfolgt keine Umgehung der Auseinandersetzungen mit den Belangen von Natur und Landschaft. Zwar deutlich kürzer als im Umweltbericht, jedoch erfolgt auch in diesem Verfahren eine Kompensation. Somit würde die Veränderung der Verfahrensart zu keinen anderen Ergebnissen führen, außer das Verfahren und den Inhalt des Bebauungsplanes in die Länge zu ziehen.
Beim B-Plan Nr. 7 wurde das Verfahren geändert, da man die Anregung im Hinblick auf die Rechtsprechung für nachvollziehbar empfand, da der B-Plan insgesamt im Außenbereich lag. Das Gewerbegebiet Hohenesch ist jedoch ein großer zusammenhängender Siedlungsbereich, wodurch in diesem auch Bebauungspläne nach § 13a BauGB zulässig sind.

Die Anregung wird dahingehend nicht berücksichtigt.

Zu 2:
Das Monitoring der Festsetzungen in B-Plänen wird fortlaufend im Rahmen der technischen und personellen Möglichkeiten ausgebaut. Die Überwachung und Durchführung von Kompensationsverpflichtungen Dritter werden stichprobenartig ausgeführt. Um mit den vorhandenen Ressourcen effizienter vorgehen zu können, werden Verpflichtungen Dritter, die aus Bebauungsplänen hervorgehen, derzeit durch die Stadt Rotenburg (Wümme) in ein digitales Kompensationskataster überführt. Das Kompensationskataster wird laufend fortgeschrieben, um die Umsetzung der Maßnahmen Dritter besser zu gewährleisten.

7. Landkreis Rotenburg (Wümme) vom 26.01.2023

Von der Aufstellung 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:

Regionalplanerische Stellungnahme

Eine Änderung des Bebauungsplan Nr. 42A ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Rotenburg (Wümme) wird in den geltenden LROP 2017 und RROP 2020 als Mittelzentrum definiert und bekommt damit die Aufgabe zur Entwicklung und Sicherung von Wohn- und Arbeitsstätten zugeteilt. Dies wird durch die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebiets ermöglicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme

1. Aus der Begründung ergibt sich, dass die Stadt offenbar den Verstoß gegen die Festsetzungen ihres eigenen Bebauungsplanes (Beseitigung oder Nicht-Anpflanzen der Hecke, bauliche Nutzung der Grünfläche/ Pflanzstreifen) geduldet und sogar unterstützt hat, und dies nach Luftbildvergleich seit mind. 2008, also seit mind. 15 Jahren. Es bestand offenbar seit der 1. Änderung des B-Plans 2003 niemals die Absicht des Gewerbetreibenden, entsprechende grünordnerische Festsetzungen des naturschutzrechtlichen Eingriffs auch tatsächlich umzusetzen, denn die Situation ist seit dem Luftbild von 2008 unverändert. Dies ist aus Sicht der Naturschutzbehörde erschütternd, da es eine eklatante Ungleichbehandlung gegenüber Vorhabenträgern im Außenbereich darstellt, deren Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vom Landkreis (in Form der Naturschutzbehörde) kontrolliert und mit Zwangsmitteln durchgesetzt wird, während ich innerhalb von Bebauungsplänen aus rechtlichen Gründen nicht tätig werden kann. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Kontrolle im B-Plan durch den Satzungsgeber erfolgt und mit Hilfe von §178 BauGB verfolgt wird.
2. Die Aussage, dass nördlich des Änderungsgebietes keine Eingrünung erforderlich sei und sich im Norden das Flugplatzgelände befände, trifft nicht zu. Direkt im Norden befindet sich eine normale, private Ackerfläche von über 500m Länge. Es besteht von der Bundesstraße freie Sicht über diese Ackerfläche auf die Gebäudekörper. Durch die leichte Kurve wird die Sicht sogar ausgesprochen gerade auf das Änderungsgebiet bzw. den hinterliegenden Betrieb gelenkt. Da die Bundesstraße u.a. aus Gründen der Flugsicherheit (Einflugschneise) hier auch keinen Baumbestand aufweist, wird die „nackte“ und keineswegs attraktive Ortseingangssituation von Rotenburg an dieser Stelle optisch noch verstärkt. Ein substantieller Ersatz für die entfallene, ohnehin nicht

ausreichende Hecke vor Ort ist aus landschaftspflegerischer Sicht unbedingt erforderlich, s. Planungsgrundsatz Kap. 3.1.1 Ziffer 02 meines RROP „Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung **sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder** und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.“ Ggf. könnte diese auf Flurstück 2/25 geschaffen werden.

3. Die Begründung für den Entfall des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes verstehe ich nicht. Die breite gehölzbestandene Grünfläche Fl.St. 8/118 im Norden des Industriegebietes, die im Eigentum der Stadt steht, ist zu Pflegezwecken auf der Ostseite ohne dieses Fahrrechts nicht mehr erreichbar (die nächste Möglichkeit besteht erst über 800 Meter weiter westlich durch die Tobagostraße). Dafür sollte das Fahrrecht m.W. dienen, dieser Zweck ist immer noch gegeben.
4. Die Bewirtschaftsauflagen des in Anspruch genommenen Ökokontos sollten der Begründung des B-Plans als Anlage beigefügt werden, da dessen Genehmigungsunterlagen nicht öffentlich verfügbar sind. So ist die Begründung in der Zukunft nicht in sich nachvollziehbar, auch fehlen so Abwägungsmaterialien für den Beschluss.
5. Ich weise darauf hin, dass mir nach §7 Abs. 2 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) nach Satzungsbeschluss durch die zuständige Gemeinde folgende Angaben für das Kompensationskataster zu übermitteln sind: die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB), soweit diese nach § 9 Abs. 1a BauGB in einem anderen Bebauungsplan festgesetzt sind oder auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden, sowie die für diese Maßnahmen in Anspruch genommenen Flächen. Nach der Niedersächsische Verordnung über das Kompensationsverzeichnis (NKompVzVO) sind mir dabei konkret folgende Daten zu übermitteln:
   1. die Bezeichnung der nach § 17 Abs. 6 Satz 2 BNatSchG übermittelnden Behörde,
   2. das Datum und das Aktenzeichen der Entscheidung, mit der eine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme festgesetzt oder die Festsetzung einer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme geändert worden ist,
   3. die Lage der für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme in Anspruch genommenen Fläche durch Angabe des Namens der Gemeinde, in deren Gebiet die Fläche liegt, der Gemarkung, der Flur und der Flurstücksnummer,
   4. eine Kartendarstellung der für die Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme in Anspruch genommenen Fläche auf der Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems ALKIS.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1: Das Monitoring der Festsetzungen in B-Plänen wird fortlaufend im Rahmen der technischen und personellen Möglichkeiten ausgebaut. Die Überwachung und Durchführung von Kompensationsverpflichtungen Dritter werden stichprobenartig ausgeführt. Um mit den vorhandenen Ressourcen effizienter vorgehen zu können, werden Verpflichtungen Dritter, die aus Bebauungsplänen hervorgehen, derzeit durch die Stadt Rotenburg (Wümme) in ein digitales Kompensationskataster überführt. Das Kompensationskataster wird laufend fortgeschrieben, um die Umsetzung der Maßnahmen Dritter besser zu gewährleisten. § 178 BauGB ist dem Bauamt bekannt und wird angewendet, sofern keine einvernehmliche Einigung zu erwirken ist.

Zu 2: Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Für die Stadt Rotenburg ist das gesamte Areal des Gewerbegebietes Hohenesch, der Flugplatz und das Areal der Kaserne und Um zu ein baulich vorgeprägter Siedlungsbereich des Stadtgebietes, in dem die Stadt vorrangig wirtschaftliche und gewerbliche Interessen verfolgt. Es ist richtig, dass das Industriegebiet von der Zevener Straße deutlich sichtbar ist, jedoch stellt dies für die Stadt keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da dieser Blick im Wesentlichen nur von dem nach Rotenburg hineinfahrenden Verkehr wahrgenommen wird und keinen für die Erholung wertvollen Bereich für Fuß- und Fahrradfahrer

in Anspruch nimmt. Die Stadt hat vielmehr das Ziel die vorhandenen gewerblichen Areale intensiver auszunutzen, um zusätzliche Ausweisungen von Industrie- und Gewerbegebieten zu minimieren. Dieser Anspruch wiegt höher als vorhandenen prägende Industrieanlagen zu „verdecken“, obwohl sie auch durch eine Eingrünung nur eingeschränkt verdeckt werden können. Deutlicher wird dieses dann noch, wenn es zudem keine Höhenbeschränkungen im Bebauungsplan gibt. Somit sieht die Stadt in diesem gewerblich geprägten Bereich keinen überwiegenden Belang, eine ununterbrochene Eingrünung vorzusehen, da auch ein Industriegebiet zum Siedlungsbild von Rotenburg gehört.

Zu 3: Eine Zuwegung für Pflegefirmen ist über städtisches Eigentum (Tobagostraße – Grünstreifen) gegeben. Der angestrebte Planungsumfang schränkt die Zuwegbarkeit über das Grundstück von Holz Behrens für Forstgeräte in einem Umfang ein, der eine weitere Nutzung bei besserer Alternative nicht rechtfertigt.

Zu 4: Die Bewirtschaftungsauflagen werden der Begründung nicht angefügt. Der Ausgleichsflächenpool liegt bei der Stadt vor und kann bei Interesse von jedermann eingesehen werden. Dieses wird in ähnlicher Form mit Gutachten gehandhabt, da diese auch nicht zwingend ein Anhang der Begründung sein müssen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Zu 5: Die Anregung zitiert einen Auszug aus dem Naturschutzgesetz von 2013. Die Flächen liegen in einem von dem Landkreis anerkannten Pool, daher sind die Flächen dem Landkreis bereits bekannt und über eine Grunddienstbarkeit abgesichert. In der Begründung ist die Erläuterung auf Seite 9 und 10 ausreichend. Alles weitere ist aus dem der Stadt vorliegenden Ausgleichsflächenpool zu entnehmen. Grundsätzlich werden mittlerweile die B-Plan bezogenen Kompensationsmaßnahmen nach Abschluss der Verfahren der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt.

Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Keine Bedenken.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Kenntnisnahme.

Bauaufsichtliche Hinweise für den Bebauungsplan

Ich weise auf die Vorschriften der Ziffer 38 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) hin.

Danach besteht für die Stadt die Verpflichtung nach der Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB je eine beglaubigte Abschrift des wirksam gewordenen Bebauungsplanes der dazugehörenden Begründung an den Landkreis, die Samtgemeinde, das Katasteramt und das Finanzamt zu übersenden.

Die Übersendung der Unterlagen ist unverzüglich nach der Bekanntmachung vorzunehmen.

Weiterhin ist auf die Ziffer 43.2 VV-BauGB hinzuweisen, in der Regelungen hinsichtlich der Anfertigung der Planunterlagen als Urkunden enthalten sind. Ich bitte um Beachtung.

Ferner bitte ich die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB erneut zu überprüfen auch unter Berücksichtigung benachbarter Planänderungsverfahren und auch der Frage der Innenentwicklung.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Verfahrensrechtlichen Anregungen sind bei der Vollendung des Planverfahrens zu berücksichtigen. Kenntnisnahme.

Die Anwendung des 13a BauGB ist gegeben. Kumulierende Planänderungsverfahren im zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang bestehen nicht. Der kleine Änderungsbereich liegt in einem großen zusammenhängenden Industriegebiet von Rotenburg und ist durch Bebauungspläne planungsrechtlich überplant. Es handelt sich bei der Änderung im Wesentlichen um eine kleine Nachjustierung der überbaubaren Fläche im nördlichen Bereich. Das Gewicht des im Zusammenhang bebauten Ortsteils besteht allein durch die östlich, südlich und westlich anliegenden großflächigen Bebauungen. Sobald man in das Industriegebiet fährt, ist man im Siedlungsbereich. Das gilt auch für den kleinen Änderungsbereich am Rande des Siedlungsbereiches. Dahingehend ist eine Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Torsten Oestmann

Anlagen:
- Bebauungsplan
- Begründung mit Anlage