



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 8 3 9 / 2 0 2 1 - 2 0 2 6

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima-/Umweltschutz und Wirtschaft	21.08.2025			
Verwaltungsausschuss	03.09.2025			

Bebauungsplan Nr. 26 – Gebiet südlich der Verdener Straße zwischen Holle- und Brauerstraße - 1. Änderung; Beratung und Beschluss über die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange und Beschluss zur erneuten Beteiligung der Behörden sowie TÖB und erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss 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 Verwaltungsausschuss beschließt, die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen und die geänderten Entwürfe der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 – Gebiet südlich der Verdener Straße zwischen Holle- und Brauerstraße – sowie die Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

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 v. 19.05.2025
- Harbour Energy (Wintershall Dea Deutschland GmbH) v. 22.05.2025
- Avacon Netz GmbH v. 27.05.2025
- Deutsche Telekom Technik GmbH v. 04.06.2025
- Vodafone Deutschland GmbH v. 23.06.2025
- Industrie- und Handelskammer Elbe-Weser (IHK Elbe-Weser) v. 26.06.2025

2. Stadt Rotenburg (Wümme) – Bauamt – v. 19.05.2025

Ich halte die Aussage unter 4.4 Grünordnung: [...] „Eine gärtnerische Nutzung der nicht überbauten Flächen beugt der übermäßigen Versiegelung vor und dient auch der dezentralen Regenwasserversickerung.“ [...] für problematisch, weil diese implizieren kann, dass eine Regenversickerung auf dem Grundstück bereits vorhanden und grundsätzlich möglich ist.

- Niederschlagswasser ist nach der Abwasserbeseitigungssatzung zwar stets zur Versickerung zu bringen, allerdings muss das DWA-Regelwerk beachtet werden. So wären bspw. unbeschichtete Metalldächer nicht ohne weiteres an Versickerungsanlagen anzuschließen, sondern es müsste eine Metalladsorption vorgeschaltet sein; auch Flächen mit starkem Verkehr (derzeitige Rettungswache) sind über eine Versickerung nur bedingt entwässerungsfähig.
- Außerdem kann nicht überall versickert werden, dass ist nur durch einen vorherigen Bodenaufschluss zu prüfen und nachzuweisen.
- Für Entwässerungsanträge (Versickerung) für Mehrparteienhäuser und Gewerbeflächen ist die UWB zuständig.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst, sodass auf einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation verwiesen wird, durch welche die Entsorgung des Regenwassers garantiert ist und somit die Entsorgung gesichert ist.

3. EWE Netz GmbH v. 23.05.2025

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 einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. 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 GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: <https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubaugebieterschliessung>

In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagen Auskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu be-

rücksichtigenden Anlagen informieren:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die vorliegende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich auf die Durchführung des Bebauungsplanes und wird im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Bebauungsplanes.

4. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie v. 30.05.2025

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.

Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser [Schreiben](#) vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).

Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung insbesondere im Hinblick auf Rohstoffsicherungsgebiete beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten keine Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, da dadurch ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dieser Flächen oder zur Umsetzung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sollten dort erst nach einer Rohstoffgewinnung erfolgen. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den [NIBIS® Kartenserver](#) des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist.

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

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die vorliegende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich auf die Durchführung des Bebauungsplanes und wird im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Von der Planung sind keine Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen. Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Bebauungsplanes.

5. BUND Kreisgruppe Rotenburg v. 16.06.2025

Die BUND Kreisgruppe Rotenburg nimmt zu o. a. Vorhaben wie folgt Stellung und macht folgenden 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.

Der BUND hat keine grundsätzliche Kritik an diesem Bebauungsplan. **Wir bitten aber darum, ein generelles Verbot für die Pflanzung der Lorbeer-Krische (*Prunus laurocerasus*), im Volksmund Kirschlorbeer genannt, in den BPlan aufzunehmen.**

Alle Teile der Pflanze sind giftig, sie verwildert leicht und verursacht als invasive Pflanzenart ökologische Probleme. Die Pflanze kann sich in kurzer Zeit durch Selbstausaat weit verbreiten; daneben werden die Samen durch die Vögel oder durch irreguläre private Entsorgung von Pflanzenresten in der freien Natur verbreitet. Dies ist besonders problematisch, da sich der Neophyt im Unterholz europäischer Wälder ausbreitet und die einheimische natürliche Vegetation verdrängt. **So steht die Lorbeer-Kirsche auf der Schwarzen Liste invasiver Arten und sollte in Europa nicht angepflanzt werden.**

In Deutschland ist Kirschlorbeer seit dem 1. September 2024 zwar im Verkauf, bei der Weitergabe und beim Import verboten. Der BUND bittet trotzdem darum, die Nutzung dieser Pflanze in allen künftigen Bebauungsplänen zu verbieten.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Das angesprochene Verbot zum 1. September 2024 ist in Deutschland nicht wirksam, da es in der Schweiz erlassen worden ist. Es wird daher stattdessen die jeweils aktuelle Fassung der Unionsliste der Verordnung (EU) Nr. 1143/2014 verwiesen. Gesichert invasive Neophyten, die im Gartenbau Verwendung finden, werden somit von der Verwendung ausgeschlossen.

Kirschlorbeer ist durch das BfN als potentiell invasive Art eingeordnet worden, da begründete Annahmen für negative naturschutzfachliche Auswirkungen bestehen. (BfN 2025a:18) *Eine begründete Annahme liegt vor, wenn entweder „widersprüchliche oder nicht ausreichend abgesicherte wissenschaftliche Untersuchungen, Veröffentlichungen und Expert*Inneneinschätzungen zu negativen naturschutzfachlichen Auswirkungen im Bezugsgebiet oder ökologisch ähnlichen Gebieten vorliegen“ (ebd.) oder „wissenschaftliche Untersuchungen, Veröffentlichungen oder Expert*Inneneinschätzungen zu negativen naturschutzfachlichen Auswirkungen im Bezugsgebiet fehlen und Belege aus ökologisch ähnlichen Gebieten nur bedingt auf das Bezugsgebiet übertragen werden können“ (ebd.)*

Als gesichert gelten die Selbstausaat, ein hohes Reproduktions- und Ausbreitungspotential, sowie die Monopolisierung von Licht (BfN 2025b: 497). Eine interspezifische Konkurrenz gilt als in Teilen gesichert (ebd.).

Ein Verbot einer einzelnen Pflanze mit der vorliegenden Begründung entzieht sich dennoch mangels Alleinstellungsmerkmalen der Verhältnismäßigkeit. Die Stadt hält sich die Option zum generellen Ausschluss häufig verwendeter, potentiell invasiver Arten in folgenden Bebauungsplänen vor, sieht aber im konkreten Fall des Bebauungsplanes Nr. 26 davon ab.

6. Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven v. 25.06.2025

Aus der Sicht des vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Cuxhaven zu vertretenden Immissionsschutzes bestehen gegen den o.g. Entwurf erhebliche Bedenken.

Durch die Überplanung der bisher als MI eingestuftten Flächen am Wachholderweg haben die dort bereits vorhandenen Wohnhäuser einen um 5 dB(A) verbesserten Schutzanspruch in Bezug auf den Gewerbelärm. Dies entspricht einer Halbierung des Lärms.

Laut der Ausführungen in der Begründung (Nr. 4.8) ist mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im neuen Wohngebiet sowohl tagsüber als auch nachts zu rechnen. Da an den vor-

handenen Wohnhäusern keine Maßnahmen angeordnet werden können, wie sie der Gutachter für Neubauten vorschlägt, ist mit Einschränkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu rechnen. Dabei hat der Gutachter noch nicht einmal alle gewerblichen Nutzungen berücksichtigt.

Für die vorhandenen Wohnhäuser wird durch die Planung ein Nutzungskonflikt geschaffen und es finden sich keine Maßnahmen, wie dieser zu lösen ist.
Die Planung sollte deshalb überarbeitet werden.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Dem Einwand wird nicht gefolgt. Bei der Bestandssituation handelt es sich in diesem Fall um eine gewachsene Gemengelage. Seinerzeit wurde der Bereich entlang des Wacholderweges als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, wohl auch zur geschickten Minimierung von Immissionskonflikten. Blickt man allerdings auf die aktuell vorhandene Bebauung, so ist festzustellen, dass sich anstelle eines Mischgebietes ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt hat. Gewerbebetriebe existieren nach Kenntnis der Stadt dort nicht. Dementsprechend ist dies auch im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Festsetzung eines faktischen Wohngebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, allein um einen geringeren Schutzanspruch der Bebauung zu erreichen und Immissionskonflikte auszublenden, ist planungsrechtlich unzulässig und stellt einen sog. Etikettenschwindel da (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.10.2009 - 1 C 10150/09). Ebenfalls fehlt in diesem Fall die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung des Mischgebietes, da das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe angesichts der vorhandenen Bebauung faktisch nicht zu erreichen ist (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.05.2013 - 8 S 313/11). Der Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist mit Ausnahme eines Grundstückes mit Wohnhäusern bebaut. Ferner ist auch angesichts der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur (schmale Wohnstraße von 6 Meter Breite) die in einem Mischgebiet angestrebte gleichwertige Nutzungsmischung kaum realisierbar, weshalb die Mischgebietsfestsetzung als städtebaulich nicht erforderlich anzusehen. Somit wäre der Bebauungsplan unwirksam und es läge überdies ein Verstoß gegen das Gebot der Typenkonformität vor (vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, 5. Senat, Urteil vom 03.07.2024 - 5 C 632/18.N)

Die vorhandene Bebauung genießt entsprechend Bestandsschutz. Sofern wesentliche Änderungen oder Neubauten vorgenommen werden, sind diese nur mit erheblich verschärften immissionsschutzfachlichen Anforderungen genehmigungsfähig, welches eine Verbesserung der Wohnverhältnisse zur Folge hat. Bei der Festsetzung eines Mischgebietes wäre die Anforderungen bedeutend geringer.

An der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird festgehalten. Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Bebauungsplanes.

7. Landkreis Rotenburg (Wümme) v. 26.06.2025

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:

Regionalplanerische Stellungnahme

Aus Sicht der Regionalplanung bestehen keine Bedenken. Innenentwicklungsmaßnahmen wie Nachverdichtungen sind in Hinblick auf den nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden im Sinne der Raumplanung.

Bauplanungsrechtliche Stellungnahme

Rein vorsorglich weise ich auf § 13 a Abs. 1, Ziffer 1, 2. Halbsatz hin.

Naturschutzrechtliche Stellungnahme

Aus naturschutzfachlicher Sicht gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in dem geplanten Bereich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine generellen Bedenken.

Aus naturschutzfachlicher Sicht und auch im Hinblick auf den Klimawandel und immer wärmere Städte, würde es sehr begrüßt werden, wenn noch mehr Bäume aus dem aktuellen Gehölzbestand als zum Erhalt festgesetzt würden. Andernfalls gelten sie mit dem B-Plan als überplant und können bei Bedarf jederzeit beseitigt werden. Es ist nicht vorgesehen in einem B-Plangebiet nachträglich Baumfällgenehmigungen zu erteilen, daher muss über den Verbleib der Bäume vorher entschieden werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind genauer zu beschreiben (z.B. Baumarten, Abstände in der Zeichnung), da der Plan so nicht hinreichend genau die zu erhaltenen Bäume bestimmt.

Wasserwirtschaftliche Stellungnahme

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplans.

Gemäß den Erläuterungen soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit innerhalb des anstehenden Bodens ist mit einem entsprechenden Bodengutachten darzustellen. Dieses liegt derzeit nicht vor. Eine Erschließung des Bebauungsplans ist daher nicht sichergestellt.

Abfallrechtliche Stellungnahme

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes.

Bodenschutzrechtliche Stellungnahme

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes.

Stellungnahme Abfallwirtschaft

Hier handelt es sich um die Nachverdichtung eines bereits an die öff. Abfallentsorgung angeschlossen Gebietes. Die Bereitstellung der Abfallfraktionen hat wie bisher im Bereich der Straßen Verdener Straße, Brauerstraße und Wacholderweg zu erfolgen. Bei der inneren Erschließung des Gebietes ist zu beachten, dass die Stichstraße im südlichen Bereich der Straße Wacholderweg von Müllfahrzeugen nicht befahren wird, da sie nicht über eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage (Durchmesser min. 22m) verfügt.

Sollten bei der weiteren Planung für die Stichstraße keine Wendeanlage vorgesehen sein, ist im Einmündungsbereich eine ausreichend große Stellfläche so auszuweisen, dass diese nicht zugestanden werden kann. Eine Abfallsammelstelle muss für Abfälle jeglicher Art (auch Sperrmüll) ausgelegt sein.

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

Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Löschwasser:

Aus brandschutztechnischer Sicht muss eine Löschwassermenge von mindestens im

- WA1 von **48 m³/h**
- MU von **96 m³/h**
- Gemeinbedarf von **96 m³/h**

über 2 Stunden vorhanden sein. 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.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen Bedenken gegen die vorliegende B-Planänderung.

Im derzeit gültigen B-Plan waren – abgesehen für die Flächen des Einzelhandels und des Gemeinbedarfs – MI-Flächen ausgewiesen. In der Änderung werden stattdessen MU- und WA-Flächen vorgesehen. Das Allgemeine Wohngebiet ist schutzbedürftiger (55/40 dB(A)) als die bisherige Nutzung (MI: 60/45 dB(A)). Gleichzeitig ist das MU geringer schutzbedürftig als die bisherige Nutzung (63/45 dB(A)). Der Konflikt zwischen erhöhten Emissionen und schutzbedürftiger Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft wird somit durch die geplante Änderung verschärft. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, ob im Bestand die Immissionsrichtwerte für ein WA insbesondere aufgrund der Emissionsquellen durch den EDEKA und auch dem ALDI eingehalten werden können. Die Bewohner des geplanten WAs könnten somit zukünftig höhere Rücksicht durch das Gewerbe fordern.

Die textliche Festsetzung *VI Immissionsschutz a Gewerbelärm*: „In dem Allgemeinen Wohngebiet, in denen die gewerblichen Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm [...] tagsüber und/oder nachts überschreiten, sind schutzbedürftige Räume mit zu öffnenden Fenstern in Richtung des Verbrauchermarktes auszuschließen. Darüber hinaus sind schutzbedürftige Außenwohnbereiche [...] in Richtung Norden auszuschließen.“ lässt darauf schließen, dass die Immissionsrichtwerte für ein WA hier nicht mehr eingehalten werden können. Zudem ist auf den in den Festsetzungen genannten Flurstücken bereits teilweise eine Wohnbebauung vorhanden. Es ist im Rahmen der Abwägung zu überprüfen, dass sich bei den vorhandenen Wohnbebauungen, insbesondere auf den in den Festsetzungen genannten Flurstücken, keine schutzbedürftigen Räume mit zu öffnenden Fenstern in Richtung Norden befinden.

Stellungnahme Kreisarchäologie

Keine Bedenken.

Weitere interne Stellungnahmen liegen derzeit nicht vor, werden ggf. nachgereicht.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zur regionalplanerischen Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Zur bauplanungsrechtlichen Stellungnahme

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Gemäß des § 13a BauGB darf ein Bebauungsplan nur als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, sofern die Größe der Grundfläche 20.000 m² (2 ha) nicht überschreitet. Dabei sind die Grundflächen der Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Das vorliegende Plangebiet besitzt eine Gesamtgröße von ca. 2,0 ha. Bei geplanten Grundflächenzahlen von 0,4 bzw. 0,6 liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit knapp 9.500 m² deutlich unter 20.000 m². Allerdings sind hier die Grundflächen des Bebauungsplanes Nr. 126 mitzurechnen, welcher sich ebenfalls in der Aufstellung befindet und an das Plangebiet angrenzt. Dieser Plan besitzt eine Bruttobaulandfläche von 8940 m². Dementsprechend werden die 20.000 m² auch bei Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 126 nicht überschritten. Beide Bebauungspläne können somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Begründung wird dementsprechend ergänzt.

Zur naturschutzrechtlichen Stellungnahme

Die Stellungnahme wird in Teilen berücksichtigt. In der Planzeichnung wird Art und Kronendurchmesser der zu erhaltenden Bäume genauer dargestellt, sodass diese identifizierbar sind. Von einer Bemaßung in der Zeichnung wird abgesehen, da diese nicht mehr aussagekräftig ist, sobald einer der Bäume entfernt werden muss. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind heimisch und besonders ortsbildprägend. Angesichts des im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebotes wird auf die Aufnahme weiterer Bäume zur Erhaltung verzichtet.

Zur wasserwirtschaftlichen Stellungnahme

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung wird entsprechend angepasst, sodass auf einen Anschluss an die Regenwasserkanalisation verwiesen wird, durch welchen die Entsorgung des Regenwassers gesichert ist.

Zur abfallrechtlichen Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Zur bodenschutzrechtlichen Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Zur Stellungnahme Abfallwirtschaft

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Änderung wird die Überplanung einer Bestandssituation vorgenommen, weshalb keine Veränderungen in der Dimensionierung des Straßenkörpers vorgenommen werden können. Die Errichtung einer Wendeanlage

ist hier nicht notwendig, da keine Grundstücke über den südlichen Bereich des Wacholderweges erschlossen werden. Die Abfallentsorgung der östlich an den Wacholderweg angrenzenden Grundstücke erfolgt dabei über die Brauerstraße, das Flurstück 35/32 wird über den Grafeler Damm erschlossen. An der Planung wird dementsprechend unverändert festgehalten.

Zur Stellungnahme vorbeugender Brandschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Durchführung des Bebauungsplanes und werden als redaktionelle Ergänzung in die Begründung aufgenommen.

Zur Stellungnahme vorbeugender Immissionsschutz

Dem Einwand wird nicht gefolgt. Bei der Bestandssituation handelt es sich in diesem Fall um eine gewachsene Gemengelage. Seinerzeit wurde der gesamte Bereich als Mischgebiet festgesetzt, wohl auch zur geschickten Minimierung von Immissionskonflikten. An den Bundesstraßen herrscht weiterhin eine Mischnutzung vor, wobei der Bereich in Zukunft als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden soll. Während mit der Festsetzung eines Mischgebietes eine annähernd gleichwertigen Nutzungsmischung erreicht werden soll, ist in einem urbanen Gebiet eine flexiblere Nutzungsmischung zulässig. Urbane Gebiete können daher sowohl überwiegend dem Wohnen als auch der Unterbringung von gewerblichen Nutzungen dienen. Die Festsetzung des Urbanen Gebietes bietet demnach breite Entwicklungsoptionen im Hinblick auf potentielle künftige Bedarfe, ohne die Nutzungsmischung näher einzuschränken. Urbane Gebiete sind entsprechend geringfügig weniger schutzbedürftig, jedoch auch in direkter Nachbarschaft zu Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig. Die Ausweisung verursacht weder unlösbare Lärmkonflikte, noch verstößt sie gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG. Ferner sind in einem Urbanen Gebiet allein Nutzungen zulässig, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 24.03.2022 - 1 MN 131/21).

Betrachtet man allerdings die aktuell vorhandene Bebauung im Bereich Wacholderweg, so ist festzustellen, dass sich anstelle eines Mischgebietes ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt hat. Gewerbebetriebe existieren nach Kenntnis der Stadt dort nicht. Die Beibehaltung der Festsetzung eines faktischen Wohngebietes als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, allein um einen geringeren Schutzanspruch der Bebauung zu erreichen und Immissionskonflikte auszublenden, ist planungsrechtlich unzulässig und stellt einen sog. Etikettenschwindel da (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.10.2009 - 1 C 10150/09). Ebenfalls fehlt in diesem Fall die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung des Mischgebietes, wenn das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen wegen der vorhandenen Bebauung oder sonstiger Umstände faktisch nicht zu erreichen ist (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 17.05.2013 - 8 S 313/11).

Der Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist mit Ausnahme eines Grundstückes mit Wohnhäusern bebaut. Ferner ist auch angesichts der vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur (recht schmale Wohnstraße mit 6 Metern Breite) die in einem Mischgebiet angestrebte gleichwertige Nutzungsmischung kaum zu realisieren, weshalb die Mischgebietsfestsetzung städtebaulich nicht erforderlich ist. Somit wäre der Bebauungsplan unwirksam und es läge ein Verstoß gegen das Gebot der Typenkonformität vor (vgl. Hessischer Verwaltungsgerichtshof, 5. Senat, Urteil vom 03.07.2024 - 5 C 632/18.N).

Die vorhandene Bebauung genießt entsprechend Bestandsschutz, weshalb von einer Prüfung der örtlichen Gegebenheiten abgesehen wird. Sofern wesentliche Änderungen oder Neubauten vorgenommen werden, sind diese nur unter erheblich verschärften immissionsschutzfachlichen Anforderungen genehmigungsfähig, welches eine Verbesserung der Wohnverhältnisse zur Folge hat. Bei der Festsetzung eines Mischgebietes wären die Anforderungen bedeutend geringer.

An der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Urbanen Gebietes wird festgehalten. Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Bebauungsplanes.

Zur Stellungnahme Kreisarchäologie

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

8. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden (NLStBV Verden) v. 26.06.2025

Von der Änderung des o. g. Bebauungsplanes habe ich Kenntnis genommen.

Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen das o. g. Planvorhaben vorerst keine weiteren Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Gegen die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bestehen keine Bedenken, wenn der gesamte Verkehr über die rückwärtige Erschließung durch die Stadtstraße „Wacholderweg“ zur Bundesstraße 215 „Verdener Straße“ und Bundesstraße B 440 „Brauerstraße“ stattfindet. Sollte dies nicht möglich sein und weitere direkte Anbindungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes notwendig werden, ist auf Grund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Bundesstraßen darauf zu achten, dass im unmittelbaren Nahbereich zum vorhandenen Kreisverkehrsplatz „Verdener Straße“/„Mühlenstraße“/„Brauerstraße“ keine Zu- und Ausfahrten zugelassen werden.
2. Im weiteren Erschließungsbereich ist bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten und Zugängen zur B 215 und B 440 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten und Zugänge die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der Zufahrten und Zugänge in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen. Hierzu wird ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan sind die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug nachzuweisen, dass überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung ist auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Bundesstraßenrand ist in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen.
3. In Bezug auf die verkehrliche Erschließung des Plangebiets zur B 215 und B 440 sind einvernehmliche Stellungnahmen des Landkreises Rotenburg -Untere Verkehrsbehörde- und der Polizeiinspektion Rotenburg vorzulegen. Eine Fehlanzeige ist erforderlich.
4. In den Einmündungsbereichen der Zu- und Ausfahrten im Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanänderung sind Sichtdreiecke gem. RAST 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) mit den Schenkellängen 3 m/70 m in dem B-Plan festzusetzen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen und so zu formulieren, dass er auch im Rahmen der späteren Baugenehmigungen als Auflage bzw. Forderung in das Genehmigungsschreiben aufgenommen werden muss.
5. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

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

Im Weiteren weise ich darauf hin, dass die v. g. Punkte auch im Rahmen der späteren Baugenehmigungsverfahren als Auflagen in das Genehmigungsschreiben aufgenommen bzw. gefordert werden. Daher wäre es sinnvoll die Erschließungen im Vorfeld einvernehmlich abzustimmen. Sämtliche Kosten für Planung, ggf. Grunderwerb, Bauausführung, Mehrunterhaltung etc. gehen zu vollen Lasten der Antragsteller.

Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Zu 1.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die Durchführung des Bebauungsplanes und wird im Zuge der Bauausführung/ des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Bebauungsplanes.

Zu 2.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die Durchführung des Bebauungsplanes und wird im Zuge der Bauausführung/des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Im Bebauungsplan findet sich bereits ein entsprechender Hinweis.

Zu 3.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er bezieht sich auf die Durchführung des Bebauungsplanes und wird im Zuge der Bauausführung/ des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Bebauungsplanes.

Zu 4.

Die Anregung wird berücksichtigt. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Von einer Festsetzung konkreter Sichtdreiecke im Bebauungsplan wird abgesehen, da der Bebauungsplan keine Aussagen zur Lage der Zu- und Abfahrten von Baugrundstücken trifft. Somit ist eine Festsetzung von Sichtdreiecken an den privaten Zu- und Abfahrten weder möglich noch erforderlich. Ausreichende Sichtverhältnisse sind durch den Grundstückseigentümer im Rahmen der Durchführung der Planung unter Berücksichtigung des entsprechenden Hinweises sicherzustellen.

Zu 5.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan setzt allein passive Schallschutzmaßnahmen fest, welche beim (Um-)Bau von Gebäuden in den jeweiligen Lärmpegelbereichen zu beachten sind. Im Plan werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

Zu 6.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Gemäß der Begründung ist das anfallende Schmutzwasser durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die städtische Regenwasserkanalisation ist ebenfalls gesichert. Ferner ist Niederschlagswasser gemäß § 4 Abs. 1 der städtischen Abwasserbeseitigungssatzung grundsätzlich auf dem Baugrundstück zu verrieseln oder zu versickern. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Bundesstraßengelände oder den Bebauungsplan.

**9. Landesamt für Geoinformationen und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
v. 27.06.2025**

Ich danke für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Aus den Inhalten (Art- und Umfang der Bebaubarkeit, textl. Erläuterungen) des o.g. B-Plan-Vorhabens ergeben sich hinsichtlich der Vermessungs- und Katasterverwaltung zunächst keine Einwände oder Anregungen.

Folgender Hinweis wird gegeben: Im Bereich des Planvorhabens liegen die Koordinaten der Grenzpunkte zum Grafeler Damm, im Bereich Grafeler Damm Ecke Brauerstraße und in einem Teilbereich zum Mühlenkreisel nur in minderer Qualität vor. Bei Bauvorhaben entlang der Baugrenze im Südosten bzw. im Nordosten entlang der Baulinie wäre zur Sicherung einer strikten Einhaltung der Baugrenzen/Baulinien eine Grenzfeststellung notwendig.

Eigene Stellungnahme und Abwägung:

Die vorliegende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie bezieht sich auf die Durchführung des Bebauungsplanes und wird im Zuge der Bauausführung berücksichtigt. Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Bebauungsplanes.

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Torsten Oestmann

Anlagen:

Bebauungsplan
Begründung

